



主管部门诉说物业管理的苦衷

老旧小区都有本“难念的经”

本报记者 贺鸿 实习生 李明华

小区被盗率高、卫生环境脏乱差、基础设施受损严重……昔日的“明星小区”今成老大难,有的压根没有物业,有物业的也不完善,有专业的物业公司来管理成了居民最大的心愿。19日,记者采访了解到,收不齐物业管理费、小区居民更换率高、居民与物业公司分歧大等增加了老旧小区的管理难度。

德苑社区:没有活动经费管理难维持

邹李小区是一处建成20多年的老小区,因没有物业管理,小区被盗率较高。德苑社区居委会的工作人员称,邹李小区是德州典型的老小区,小区是开放式小区,没有物业公司管理,物业入驻小区也没有空闲地方,相比封闭式小区管

理难度较大。“几年前曾和辖区内派出所合作成立过巡逻队,由于没有活动经费,巡逻队仅维持一年就不了了之。”该工作人员说,居委会曾经考虑过向邹李小区居民收取一定物业费,维持小区治安、卫生、绿化等基本物业管理,但

是,小区居民多是低保困难户和下岗职工,收入水平不高,物业费不好收取。

该工作人员还告诉记者,居委会也尝试过让邹李小区居民成立业主委员会,但成立后没起到太大作用,很多业主代表纷纷退出了业主委员会。

胜利街社区:小区居民更换率高难协调

天衢小区的管理方为胜利街社区居委会,居委会的王书记告诉记者,天衢小区建成已有20多年,小区下水道老化,开发商已不再管小区基础设施建设。“居委会就5个人,要负责好几个小区的管理工

作,根本就管不过来。”王书记说,天衢小区试着实行每栋楼推选楼长自我管理,但是小区业主更换率太高,沟通和协调太困难。

王书记还告诉记者,因居委会工作承担范围只负

责小区垃圾箱和街道卫生清扫,对于一些业主提出的其它诉求他们只能充当协调员的角色,对小区内出现的问题向有关部门反映,最终还是需要居民去和相关部门协调。

北园小区物业:只有30%的业主缴卫生费

和邹李小区、天衢小区不同,北园小区有自己的物业公司管理,但情况不容乐观。北园小区物业公司王经理说,北园小区有2000余户业主,小区内有学校和菜市场,卫生清理难度较大。加上

小区内大多数居民缴费意识不强,目前,该小区唯一的收费项目卫生费也只有30%的业主缴纳。“北园小区太大,我们人手又不够,加上费用收不齐,每年都要亏损经营,聘用的保洁员也因工作量太大换

了好几拨了。”王经理说。

“现在我们所有的员工也不过30人,又不收物业费,我们只能负责小区卫生清理和相关费用代收。”王经理说,因为物业公司隶属小区开发商,即便亏本经营也要维持下去。



在一些有物业管理的封闭式小区,对进出小区的车辆、人员管理较为规范,有利于小区安全。
本报记者 马志勇 摄