

运河经济开发区落实老旧小区物业整改

46个“三无”小区有了新管家

本报记者 贺鸿

德州市政府和德州市房产管理中心开展“2012物业管理提升年”活动以来,如何采取有力措施让卫生环境脏乱差、基础设施受损严重、小区被盗率高、无物业管理等老旧小区管理难题迎刃而解,成为市民关注热点。

21日,记者从运河经济开发区社区公共事务管理局了解到,目前,该区的46个“三无”小区已率先迎来物业管理整治工作,办事处和社区公共事务管理局成为整改负责人。



投资60万元治理小区环境

据运河经济开发区社区公共事务管理局工作人员介绍,目前运河经济开发区的46个“三无”小区全部为老旧小区,存在的问题为无业主委员会、无物业维修基金和无物业管理。

现阶段已开始向46个“三无”小区投放60余万元进行小区环境治理工作,这些费用的主要开支为社区公共事务管理局聘请的40名保洁员工资。

该工作人员告诉记者,60余

万元的“三无”小区环境整治款一部分来源于运河经济开发区政府的财政拨款,另一部分是运河经济开发区社区公共事务管理局对未入住的新建小区进行物业管理的收益费用,“这60多万专款是今年投放的,但不会一直持续下去,目的是让‘三无’小区的业主能够感受到小区的变化,从而让业主转变思想观念,走向收费模式化的物业管理。”



成立业委会实现自我管理

运河经济开发区社区公共事务管理局副局长高春香告诉记者,运河经济开发区的46个“三无”小区绝大部分由原单位职工宿舍转变而来,基础配套设施不健全,卫生管理、人口管理以及社会治安方面管理难度较大。现已针对“三无”小区成立业主委员会,从管理体制上实现居民自治,填补管理真空。目前,运河经济开发区已有9个“三无”小区成立业主委员会,另有7个小区的业主委员会正在筹建中。

据华夏东小区东小区业主委员会代表秦胜堂介绍,华夏东小区东小区目前有97户业主,现基本实现物业管理居民自治。“业主

委员会成立后,一开始很多业主反映小区基础设施陈旧,经过业主委员会反映给社区公共事务管理局后很快就得到了解决,业主也开始适应了这样的管理模式。”秦胜堂说。

“其实业主委员会就是我们和业主沟通的桥梁,成立业主委员会可以让我们更全面地了解业主对于物业管理方面的诉求,从而在根本上解决业主反映的问题。”高春香说,对于“三无”小区物业管理的整治并非纸上谈兵,今年已将运河经济开发区2个较为典型的“三无”小区作为样板小区进行整改,整改后小区业主诉求率明显降低,也证明了整改的可行性。



社区综合执法队保一方平安

记者了解到,由运河经济开发区社区公共事务管理局牵头,经运河经济开发区管委会批准的社区综合执法队已陆续进入“三无”小区,主要成员由办事处、公安局、工商局、城管、社区居委会等部门人员组成,主要针对小区内违反治安规定的行为,以及小区内违法经营、违规建设、违规改变现有房屋用途、违法私搭乱

建、违反卫生管理规定随意倾倒垃圾、违规堆放易燃易爆剧毒等物品行为进行整治,确保业主平安。

运河经济开发区管委会工作人员告诉记者,社区综合执法队自成立以来,定期对小区进行巡逻和专项整治,已先后对“三无”小区组织了11次专项执法纠正活动,让业主获得更大安全感。



老旧小区的基础设施维护管理急待“管家”。



华夏东小区虽是老小区,但卫生和基础设施管理较好。本报记者 马志勇 摄

●政府举措

三区着手制定规划

本报6月21日讯(记者贺鸿) 21日,记者从德州市房产管理中心了解到,针对老旧小区物业管理日益突出的实际问题,德城区、经济技术开发区和运河经济开发区三区政府对配套设施不齐全、环境质量较差的老旧住宅区制定改造整治规划。

记者采访中了解到,整体环境质量差、居民承受能力低是目前老旧小区存在的主要问题。据德州市房产管理中心工作人员介绍,基于老旧小区存在的主要问题,改善老旧小区物业管理问题成为德州市政府的重点工作。德州市房产管理中心将指导德城区、经济技术开发区和运河经济开发区对配套设施不齐全、环境质量较差的旧住宅区制定整治规划。同时按照《山东省物业管理条例》有关规定,多方筹集资金,有计划有步骤地实施改造。

据悉,整改完成后可按照属地管理、物业服务与社区管理相结合的原则和“新建小区有市场、旧住宅区有人管”的工作要求,在积极推行规范化物业管理模式的基础上,对暂不具备实施市场化物业管理条件的小区,由街道办事处、社区居委会组织召开业主大会,指导业主实施自治管理;无法实施物业自治管理的小区由街道办事处、社区居委会进行管理,提供必要的公共管理和服务,健全完善各项配套设施,逐步实现物业管理全覆盖的目标。

●相关链接

健全物业管理关键是成立业委会

本报6月21日讯(记者贺鸿) 业主和物业的关系影响着居民生活质量水平,业主委员会则是业主和物业的沟通桥梁。21日,记者从德州市房产管理中心了解到,成立业主委员会能有效将业主的诉求反映给政府职能部门,通过沟通协调的方式解决问题,从而减少上访率,其中街道办事处和社区管理部门起到关键作用。

据德州市房产管理中心工作人员介绍,目前,德州中心城区部分老

旧小区业主委员会和业主大会制度建设仍不健全,业主反映的相关问题得不到及时解决,从而造成一些老旧小区业主上访率较高。

工作人员还告诉记者,根据《山东省物业管理条例》第6条规定:“街道办事处、乡(镇)人民政府负责组织、指导本辖区业主大会成立和业主委员会换届工作,监督业主大会和业主委员会依法履行职责,调解处理物业管理纠纷。”业主委员会是解决矛盾的主要沟通

渠道,街道办事处和社区管理部门就成了至关重要的督导部门。

目前,德州市政府已出台《关于规范物业管理工作的实施意见》,结合相关政府职能部门督导小区业主大会制度的实施和业主委员会的建立,并联合街道办事处、社区居委会、有关职能部门和物业服务企业共同组成物业管理纠纷调解委员会,建立物业管理联席会议制度,统一协调并妥善处理业主诉求,及时在基层化解矛盾纠纷。