

开放老小区引进物业“管家”

燕子山小区开创济南先河,居民要看效果物业压力挺大

7日,我省出台《山东省房地产业转型升级实施方案》,根据要求,5年时间完成老旧住宅小区的整治改造,实现物业管理的全覆盖。9日,记者了解到,济南燕子山小区社区通过公开招标形式,选聘了一家物业公司对小区实行物业管理,10月1日起,物业公司将正式接管,这也是济南市第一家引进专业物业管理的开放式小区。物业管理采取的是二级服务收费标准,政府将补贴部分物业费减轻居民负担。此外,为了做好对物业的监督,小区还成立了物业监督委员会对服务进行测评。

本报记者 喻雯

现状>>

环境刚整好,过两天就“回潮”

7日,济南燕子山小区社区居委会三楼会议室召开了一次特殊的居民代表大会,大家共同商讨开放式小区的物业管理问题。社区党总支书记、居委会主任于永峰说,为了做好“创卫”,社区投入了500多万元资金用于环境整治和提升,小区出现了很明显的变化。但是每次改造完,于永峰都会发现一个普遍的问题:过不了多长时间,整治好的环境会出现“回潮”现象,最明显的就是墙上的小广告会增加,小区的路面垃圾会多。恶性循环的问题一直无法真正解决。

“我们费了很大的力气把小区整治好,但是缺少一种长效管理的机制,成果很难维持好。”于永峰很感慨,居委会一共有9名工作人员,要管理

10000多人的大社区。“我们每天还有很多行政工作要处理,对于环境卫生和小区管理这块工作,真是盯不上。”于永峰算了下小区的人员组成,除了50%的常住人口外,另外一半都是流动人口,小区是学区房,不少人是在这儿租房住,还有一些集体户。很多租户一大早走了,很晚才回来,居委会很难找到他们。

于永峰说,管理的无序是开放式小区的一大通病。要想把社区管好,政府和市场的分工就应该明确,居委会要跳出此前的“保姆”和“管家”身份。有了物业管理后,社区公共区域的卫生、绿化等工作还是由政府来管,像小区楼道内的保洁、安保、车辆停放管理、维修等工作就交由物业公司来管理。

物业费>>

前三四年政府补贴部分物业费

在居民代表大会上,社区居委会的有关负责人宣读了“燕子山小区社区物业管理办法”,79名居民代表大会的成员通过举手表决的形式通过了办法。根据办法要求,物业企业的选择是由小区居民代表大会授权居委会实施,居委会与物业管理企业签订合同。

社区居委会有关负责人说,考虑到开放式小区的实际情况,对物业管理的要求不能太高,也不能太低。“小区的房龄在30年上下,房屋老化明显,维修成本比较高。此外,小区各个庭院比较分散,管理起来比封闭式小区增加一定难度。综合各种因素,我们决定选择二星级服务标准,物业费是0.75元/平方米·月。”该负责人

说,根据相关政策,0.75元的收费,政府补贴一部分,业主自己拿一部分,这样可以减轻业主的负担。“政府的补贴初步定于三年到四年的时间,不会无限期补贴。”

考虑到前期物业管理费用中涉及政府补贴问题,居委会代表街道办事处与物业管理企业签订补贴合同。“我们还成立了物业监督委员会,按季度对物业企业的服务工作进行测评,90分为合格线,低于70分居委会将解除物业管理企业的管理权,重新招标。”该负责人说,这样可以更好地维护业主的合法权益。与此同时,物业管理企业接受街道、社区的管理监督,社区不直接干预物业公司开展管理工作。



作为一个开放式老小区,物业进入后,车辆将不能随便进出燕子山小区。本报记者 王媛 摄

停车>> 路口设立道闸,开放小区不再“开放”

此次物业选聘采取的是“邀请招标”的形式。9日上午,燕子山小区社区召开了物业招标会,6家参与投标的物业企业有3家入围。在现场,社区选取了5名居民代表组成了评委会,根据各家物业公司的服务方案进行打分。“居委会不参与评选,只是会议主持。这5名代表涵盖了老、中、青三代,有有车的,也有没车的,有上班族,也有无业一族……各种群体都有涉及。”于永峰说,除此之外,他们还从其他社区邀请

两名代表对整个评选进行监督。经过各种评选工作后,山东好来物业管理有限公司中标,根据合同约定,10月1日起,物业公司将正式接管小区。对于下一步的管理,公司负责人胡作梗说,他们的服务主要围绕小区的物业管理办法来做,做好小区的保洁、安保等工作,小区将设巡逻车维护小区的秩序和安保。此外,小区还将设置8个道闸系统,保证各个庭院的封闭,外来车辆不能随便进入,小区的居民每人

都会凭卡进入小区。“下一步,小区内的汽车、摩托车、自行车应在指定位置存放,由我们统一收费管理。”胡作梗说,他们对小区地面上的停车位做了重新划分,原则是不能影响消防通道等,总共有200多个车位。根据测算,小区有近300辆私家车,车位不能完全满足需求。“每辆车每月的停车管理费用为80元,业主也可以根据自己的需求停到小区附近的燕山下停车场。”

过渡期>> 前三个月暂不收物业费和停车费

今年60岁的刘女士是燕子山小区西区的老业主,她也是居民代表大会的一员,见证了物业的选聘。对于每月的物业费,刘女士算了一笔账,她的房子70平方米左右,除了政府补贴的部分,自己每月就拿20多块钱。“就是少吃一顿肉,价格能接受,自己小区跟那些高档小区一样。”

管理开放式小区,对于山东好来物业来说还是第一次。“相比封闭式的小区,管理开放式小区,我们感到了很大的压

力和挑战。”胡作梗坦言,最现实的是两个收费问题:原来不交物业费,停车也不交费,现在都收费,居民得有一个接受的过程。

胡作梗说,以停车为例,每辆车每月收80块钱,包含了停车服务、道闸系统的维护保养、每辆车的保险等,这在原来都是没有的。“虽然增加这些服务,但是居民之前没有感受过,没有概念,一下子交钱,他们不愿意也都能理解。”胡作梗说,考虑到这些问题,他们决定先

让居民全方位感受一下物业的服务,从10月1日起至12月31日,居民可以不用交物业费和停车费,物业正常提供服务,给居民一个过渡的时间。

对于燕子山小区社区的物业管理,济南市住房保障管理局物业管理处有关负责人说,像这种开放式小区通过招投标选聘物业企业,在济南是第一家,开放式小区的物业管理也是未来的一大趋势,下一步将有更多的物业公司尝试对开放式小区的管理。

齐鲁晚报 分类广告 电话: 0531-85196204 85196183 85196234 地址: 济南市泺源大街2号大众传媒大厦东门

招生培训 订版电话: (0531) 85196234 85196204 85196183

家教 ◆sat托福58055429 ◆高中英数理化86992677

全日制统招专科 (初、高中落榜生) 初中五年制,高中三年制 统招专科注册录取, 国家统招可专本连读, 学信网可查 183 5418 8666 魏老师

大学专、本科快速办理 许老师 15318506066 15318223112 实验名师办 小班,一对一,在职一线名师, 各科辅导,提高快。18265413501 实验名师自办 一对一,小班,资深一线教师。 各科辅导 15098799169

省教育厅直属成人高校—— 山东广播电视大学 开放教育(成人)本、专科招生 无需参加成人高考,国家承认学历,可考公务员事业编晋升职称。 注:报名时间延长至9月12日。 82626707 82951504 报名地点:省电大舜耕校区(山东大厦沿舜耕路向南100米路东)

实验/附中名师授课 个性一对一辅导 自习室免费开放 贫困生免除学费 82388667 友情提示: 请交易双方妥善查验对方有效证件, 本刊信息不作为承担法律 的责任和依据。 招生信息请谨慎, 仅供参考。

全日制新高一 (办理学籍,三年全托) 高考复读,高三借读8.19开课 (免费试学试听一周) 1、省重点名师授课 2、封闭式寄宿制管理 3、小初高一 0531-86182139 (山师) www.gezhiedu.cn

装饰装修设计 进行中

省钱·省心·省力·省事 电话: 85196204 85196183 85196234

水电、粉刷 13188891198

老万电暖炉 土暖改电暖 改气暖 老万燃气炉 0531-86560849

江苏城市之家装饰 家装 工装 店装 办公室 学校 酒店 门头等各类 装修(江苏专业整体施工队) 15054187907 岱路街2号

先装修 后付款 干不好 不给钱 江水平装饰 真正让业主 掌握装修主动权 TEL:135 8906 0260

新博装饰公司 家装 喷刷 水电 砖 暖 土 建 木 工 86555875 13355411688 注册号:370830018004125 税 号:370830764825117

夏美装饰 专注环保装修 免费甲醛检测治理 15666977307

友情提示: 请交易双方妥善查验对方 相关手续和有效证件, 本刊信息不作 为承担法律的责任和依据。 家居、装 饰信息请谨慎, 仅供参考。

老万电暖炉 土暖改电暖 改气暖 老万燃气炉 0531-86560849