

燕子山小区:离开“自治”的11个月



8月17日,一场秋雨,让燕子山小区更显整洁干净。这是燕子山小区被山东好来物业管理有限公司正式接管的第11个月。作为济南第一个选聘物业管理企业的开放式小区,从去年10月1日开始,燕子山小区物业管理正式启动,1410户居民享受到了“大管家”的服务。11个月里,这里发生了什么变化?



物业工作人员正在维修刚刚坏掉的道闸系统。

文/片 本报记者 崔岩

开放小区来了“大管家”

洁净的道路、墙壁,整齐停放的各类车辆,24小时巡逻的保安……燕子山小区一切看起来井然有序。

普法公园内,孩子嬉闹,老人聊天,大家似乎对路边蓝白相间的隔离水马和院落入口的道闸起落也已颇为习惯。

“物业上这些人,还算挺勤快,一早就把楼道打扫了。”17日上午,大爷大妈们像往常一样围坐在一起聊天,引入物业后,小区面貌发生的改变大家有目共睹。

“物业接管的33栋楼92个楼道,每天都会由物业保洁人员清扫,以往楼道脏乱差、墙上乱贴小广告等问题都不见了。”好来物业燕子山小区物业经理续宝财说,每名保洁员负责5栋居民楼楼道,全部打扫一遍得爬六七十层楼,需要大半天时间。

记者随机走进一个楼道,用手仔细摸一把扶手,没有一丝灰尘。

“居民楼里有了保洁阿姨打扫楼道,大街小巷有保安不定时巡逻,更重要的是,引进物业后,遇上大小事能联系到人了。”居民张先生说,前几天楼道灯不亮就找到了物业,当天晚上就亮了。

翻开业主来电来访登记表,登记在册的信息一天少则两三条,多则十余条。下水道堵塞、屋顶漏水、插座没电、汽车被堵……致电事由多种多样。

居委会跳出保姆身份让位于市场

老旧开放小区管理难,在很多地方一直无法破题。

燕子山小区1987年兴建,是全国第一批开放式住宅试验社区,如今已近30年了,长期以来一直依靠政府来管理。

“管理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,让位于

市场。”燕子山社区居委会主任于永峰说,有了物业管理后,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了。

据介绍,整个燕子山小区有2400多户居民,这次物业接管的只有1410户,剩余的是单位宿舍,以及公共区域,并没有纳入,算是半封闭管理。“小区还有幼儿园、学校、机关单位,全部封闭不切实际,只能将居民家门口的地方先管起来。”

于永峰说,经过创卫,小区环境和硬件设施整体提升,加之居民楼都有庭院,相对封闭,非常适合引进物业管理,尤其山东省出台了《关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理的意见》,有了政策支持,燕子山小区引进物业管理之路就走得一路顺畅。

停车难题引发业主与物业冲突

由于建设时间早,建筑面临着设施老化、维修增多的情况,许多物业公司把老旧小区视为“烫手山芋”。

燕子山小区也存在同样的问题。“物业执行的二星级标准,但是有的居民希望享受五星级的服务,甚至超五星级服务。”于永峰说。

“燕子山小区楼房都在30年左右,已经到了大维修期,楼里面的下水管网问题、墙体渗水、化粪池问题,以及电路老化问题都凸显出来了。”于永峰说,如今小区有了物业,大部分居民认为,这些服务难题都应由物业来管。

17日上午,好来物业的工作人员正忙着统计小区房屋漏水情况。“一半以上的屋顶都漏水,光凭物业小打小闹打补丁,居民也不领情。”无奈,物业联合居委会正准备申请通过房屋维修基金来解决。

另外,停车难题也引发了业主与物业的冲突。

“燕子山小区地下人防停车场有530个车位,院内满打满算能停300辆车,然而本小区登记在册的车辆却有1400

辆,供需很不平衡。”于永峰说,原本设想设置道闸系统可以优先保障居民停车,阻挡外来车辆,没想到引来一场轩然大波。

院内停车不收任何费用,收取60元蓝牙系统押金。后来打算收取每月20元的道闸系统维修费,没想到引来居民一片反对,只能不了了之。

“道闸系统一天能坏三次,有时是被故意撞击破坏。”续宝财说,修了坏,坏了修,因为坏得实在太频繁,道闸系统常常三天打鱼两天晒网。

还不适应花钱买服务

“开放小区居民大多享受政府福利制的小区管理模式多年,思想上很难接受自己花钱请人管理小区的形式。”于永峰说,简而言之,“有些居民只想享受服务,却不想为服务买单。”

根据小区实际情况,燕子山小区物业实行二星级服务标准,物业费是每平米每月0.75元,其中政府补贴0.4元,业主承担0.35元。举例来说,一个100平米的房子,一年的物业费也仅仅420元。

然而现实情况是,缴纳物业费的业主不足三成。其中,一部分还是因为与物业有利益冲突,无奈缴纳的。

有居民直言不愿意物业进驻,“物业是盈利单位,如果没有投资回报,物业是不会轻易入驻管理小区的。”该居民说,自己在这住了近30年,已经习惯了无人管的状态。

林女士在燕子山小区购买的二手房,入住小区有十多年了,对目前的小区环境、治安也相当满意。然而对于物业费,林女士却不置可否。“别人都没交,为何单单我交?”

据介绍,政府每平方米0.4元物业补贴,主要用于“保基本”,补贴的年限也仅仅在两年到四年之间,最终还要走向市场。

而收不上物业费,对于按照市场原则运行的物业公司而言,则难以为继。“如果两三年后,居民还是无法适应花钱买服务,物业一撤,伤害的还是居民。”于永峰担心。

记者手记

走向市场,观念得变

从被动给老旧小区当临时“保姆”,到主动寻找物业管家,燕子山社区居委会的探索试图既化解困扰业主的老大难问题,减少政府投入,又可以在小区逐步构建物业管理的长效机制。

一直以来,政府对老旧开放小区的投入不少。尤其是燕子山小区,素来受历下区政府重视,在创卫阶段,政府更是出钱出力,大力整治维护小区卫生、治安环境。

有的居民认为,没有花费自己一分钱,仅仅靠政府投入,小区环境也可以维持得很好,又何需物业。他们忽视的是,这些投入往往只能解一时之急,很多开放小区这边整治完毕,那边脏乱差现象又会卷土重来。

政府增加投入,社区做好服务,这只是破解老旧小区管理难题的第一步。“谁受益,谁买单”,天经地义。从长远看,老旧小区还是需要走向市场,实现物业管理的良性循环,才能让社区环境持续长远地美丽下去。

8.18-8.22 到新闻大厦一楼大厅抢购低价淡干海参最低仅 1300 元/2 斤, 仅余 600 斤抢完为止!

2016 济南大型淡干海参批发惠民团购会

好海参 现场看 品种多 信誉质量有保障 无糖 肉厚 涨发率好 时间: 8月18日—8月22日 (仅四天)

3A级海参 批发价 1300元/2斤	4A级刺参 批发价 1960元/2斤	5A级刺参 批发价 2680元/2斤
--------------------------	--------------------------	--------------------------



超低价格 数量有限

厂家直销 同等质量价格低 全场一律批发价销售 到新闻大厦现场购买海参者补贴车费20元

活动地点: 济南市历下区泺源大街6号山东新闻大厦一楼大厅 团购邱经理电话: 13780629698

乘车路线: 乘31、39、49、K52、70、80、K96、102、113、165、BRT2、BRT3新闻大厦站或乘2、K59、79、103历山路和平路口下车 (历山路和泺源大街交叉口西走50米路南)