

小区“老有所依”，不妨大胆去试



济南观察

张九龙

燕子山小区引入专业物业已经快一年了，作为济南市首个选聘物业企业管理的开放式小区，住户们在由居民向业主身份转换的过程中，难免会遇到一些阵痛。从“自治”到“他治”，虽然只是一字之变，却包含着观念的碰撞和利益的冲突。老旧小区要维持良好的居住环境，必然要走向市场，在这个过程中，燕子山小区的实践无疑是个样本。

老旧小区环境差、隐患多，大都是历史遗留问题，带有先天

不足。始建于1987年的燕子山小区是一个典型的老旧住宅小区，日常事务主要靠社区居委会协调，小区保洁工作则由环卫工完成，总体管理相对松散，内部环境也无法与后来兴建的封闭式小区相比。特别是楼龄不断增长，小区内部设施逐渐老化，再加上停车资源日趋紧张，小区居民的生活质量明显下降。

类似的老旧住宅小区，在全市乃至全国都非常普遍，人会变大，房子也会变老，患上“老年病”，生活在其中的居民迫切希望改善生活环境。为此，山东省于2015年出台了《关于推进全省老旧小区整治改造和物业管理工作的意见》，计划用五年时间推进全省老旧小区整治改造和物业管理，2015年开展试点，2016年起整体推开，计划到2020年

底基本完成整治改造，实现物业管理全覆盖。

从没人管到有人管，经过近一年的实践，燕子山小区的改变是有目共睹的。楼还是那些楼，人还是那些人，可有了物业这个“保姆”之后，老小区的整体精气神看着明显好了。但是和许多封闭式小区一样，在“交锋”中，老小区业主和物业的摩擦甚至“战争”亦不可避免。有了专人管，小区的居民显然不如以前“自由”，而物业的力量又必然不足以解决一切问题，这样的矛盾在老旧住宅小区里更为尖锐和突出，因为这里的居民从思想上、习惯上还没有完全转换过来。

应当说，老旧小区物业管理是大势所趋，目的是改善百姓的居住环境。没有习惯可以培养

习惯，这需要各方拿出更多的耐心和包容，多尝试、多摸索，找出一条适合本小区实际情况的融合之路。在这场“头脑风暴”中，社区居委会可以发挥更加积极的作用，充分调动党员、楼组长当好居民和物业的“连心桥”，充分发挥基层民主协商机制，把问题暴露在阳光下，帮助双方缓解“新婚”的阵痛。

相比而言，资金的问题则更为突出。市场化物业说到底是一种商业行为，只有有利可图，才可能持续发展。借助山东省出台的相关政策，目前老旧住宅小区物业费采取居民交一块、政府贴一块的模式，尽管有财政“撑腰”，但是由于业主的缴费意识不强，未来物业运行资金链断裂的风险依然较大。政府补贴毕竟不是长久之

计，现有的补贴力度也不足以支撑这个行业的健康发展。从长远角度来看，还是要充分发挥好市场的“指挥棒”作用，激发老旧住宅小区物业化这个新经济增长点的活力，让物业公司愿意进入、能够进入、干得带劲、留得下来。做好老旧住宅小区物业化这块“大蛋糕”，政府还应该多些市场思维，多些换位思考，多动市场手段，多借市场之力。

推向市场的目的在于保障和改善民生，让老旧住宅小区“老有所依”，是社会发展到一定程度的必由之路。试水也好，尝鲜也罢，试点只有试出真正有用的经验，试出“真经”，才具现实意义，因此率先开展老旧住宅小区整治改造和物业管理要敢于探索，不怕出错，无论是经验还是教训都有价值，都值得大胆去试。

小区道路公共化，先从“半开放”做起

有么说么

钟倩

日前，市民朱女士向本报反映，在伟东新都三区，明明有一条能连接玉函路和八里洼路的道路，却被小区设岗拦截。交通拥堵加剧的今天，又遭遇修路季，市民出行难度随之增大。然而，原本可以“走近道”的小

区内部道路，却设岗装上蓝牙门禁，内部道路公共化瞬间变成泡沫。伟东新都三区的道路样本，折射出当下城市公共管理的瓶颈，也是推广街区制、逐步开放小区的探路。

毋庸置疑，封闭式小区开放内部道路，需要征求业主的意见，毕竟这道路非市政“说了算”，本着“谁建设谁管理、谁受益谁维护”的原则，物业有权对外说“不”。退一步说，即便物业

同意，业主也“金口难开”，放开后的安全管控和设施维护谁来买单？因此，打开封闭小区要逐步而行，需要一个缓冲期：一是用制度护航，平衡居民利益；二是出台具体的计划，优化路网，打通“丁字路”“断头路”，更要分清轻重缓急，贴着民意而行。

如果把小区道路比作人体的毛细血管，那么推广街区制就像舒筋活络，打通微循环，微

循环顺畅了，城市主干道即主动脉也会变得流畅，城市拥堵病也会“药到病除”。小区内部道路公共化是亟须直面的难题，也是推广街区制的“热身”。街区制不是简单的“拆墙运动”，开放也不等于没有物业，而是缩小范围到楼道管理，这就要求相关部门积极回应群众的安全焦虑情绪，“拆围墙”先要拆心中的墙，并不断强化居民的公共

意识；而道路对外开放理应循序渐进，逐步实施。

小区内部道路公共化，是对城市管理精细化、精准化、贴心化的度量，也是现代化治理思维重新洗牌的契机，即打破拆墙文化，实现资源共享。逐步开放，不妨从小区道路“半开放”做起，慢慢地过渡到开放层面，并加强巡逻和安防工作，提升监管水平，这个过程任重但道不远。

说咱济南的事儿 拉咱百姓的理儿

电话:96706 邮箱:qlwbjzx@163.com QQ群:107866225



西城时光文化投资

时光艺术之城

位于济南高铁西站东广场中樽，建筑面积1.6万平方米
致力于打造中国最高端欧美油画艺术品交易平台，亚洲最大最权威的欧美油画艺术品鉴定、修复保护中心

今日盛大开馆

穿越 时光

从马可波罗时代到当代艺术

“1416到2016” 欧美艺术大展

开幕时间: 2016年8月24日
展览时间: 2016年8月—2017年8月
展览地点: 时光艺术之城(山东·济南)
主 办: 山东省第六届文博会济南执委会办公室
 济南西城投资开发集团有限公司
承 办: 山东西城时光文化投资有限公司
 意大利文化艺术中心





