

扎根一方热土 相伴新区成长 太白湖新区杰出企业 融媒系列报道

记者 邓超 房体朔 通讯员 刘小敏 张磊

老旧小区换新貌，居民笑开颜

兖煤物业公司践行国企使命

社区旧貌换了新颜 居民生活更加舒心

每到中午，济南东新和美公寓的老年人食堂就热闹起来。附近的老人陆陆续续赶过来，在这里吃上一份热气腾腾、价格不贵的午饭。6月30日，兖煤物业公司采取“公益社会化”养老服务模式，将和美公寓部分区域改建为老年人食堂，自食堂开张以来，77岁的刘绪宝就成了这里的常客。

在刘绪宝看来，老年人食堂离家近，既方便又实惠，不仅环境卫生，饭菜可口，每顿饭都有4种菜品选择，午饭只要6元，晚饭只需4元。还能和老邻居们话家常，解决了自己老年生活的“大问题”。

漫步在如今的济南东新村，楼房粉刷一新，道路宽阔平整，绿植修剪整齐。“小区里里外外变了样，居住起来更舒适。”居住在济南东新村20多年的宗京华乐呵呵地说，小区在去年实施了老旧小区改造，在小区改造过程中，“改什么”“怎么改”全部听取居民的意见。“改造前，兖煤物业组织居民代表在一起开了座谈会，我也提了不少意见，特别是无障碍设施、施划停车位。”

济南东新村社区建成于上世纪90年代初，是典型的规模较大的城镇老旧小区。因建成时间久，社区存在路面破损、楼房老旧、漏水渗水现象、绿化较为杂乱、停车位严重不足等迫切需要解决的问题。

“老旧小区改造事关居民切身利益，我们从一开始就征集居民意见、尊重群众意愿，通过座谈会等形式让居民也

参与到方案设计中来。”山东兖煤物业管理有限公司(以下简称“兖煤物业公司”)，是在企业分离社会职能，推进“三供一业”转型改革大潮中转型的国有企业，转型之路该怎么走？企业的出路、职工的岗位是摆在决策者面前的首要难题。面对重重压力，他们充分发挥国企职能，勇担社会责任，在太白湖新区党工委、管委会的领导下，积极寻求最适宜的转型突破点，依托现有资源，开辟多元发展路径，以高品质物业服务为主业，以党建工作为引领，打造“和美”物业服务品牌，实施老旧小区改造，实现传统物业服务运营方式向现代专业服务型企业转变，力争实现物业、社区、企业共赢，做到社会、企业、员工满意。



和美公寓老年人食堂受欢迎。

扫码看视频。

参与老旧小区改造，是兖煤物业公司践行国企使命的体现。山东兖煤物业管理有限公司济南东新和美公寓管理主任杜祥梅介绍，济南东新村社区南北区周租房改造共涉及28栋楼2289户，社区通过推进房屋建筑修缮、实施立面整饰、下水管网改造、道路修补、加装电梯、“三线”整治，将原来高空杂乱的线路重新梳理和修饰，实现了环境美化和景观优化，营造干净舒适的人居环境。

“现在小区环境变好了，绝大多数居民都很珍惜，希望好环境能一直保持下去。”兖煤物业公司物业所南区班组长孙志芹在济南东新村社区工作了20多年，见证了社区旧貌换新颜的全过程。她回忆，小区改造之前管道老化，而且车位较少，居民找不到地方停车，日常生活很不方便。“小区改造以后，车位增加了，新安的路灯照得亮堂堂的，生活得更舒适了。”孙志芹说。

打造物业“红色平台” 激活服务“红色细胞”

2016年，国务院国资委、财政部发布《关于国有企业职工家属区“三供一业”分离移交工作指导意见》。自此，全国开始了推进国有企业(含中央企业和地方国有企业)职工家属区“三供一业”分离移交工作，对相关设施设备进行必要的维修改造，达到城市基础设施的平均水平，分户设表、按户收费，交由专业化企业或机构实行社会化管理。2019年起，国有企业不再以任何方式为职工家属区“三供一业”承担相关费用。

在这样的背景下，2017年，兖矿集团开始推进“三供一业”社会化改革，将家属区水、电、暖和物业管理职能从国企剥离，转由社会专业单位实施管理。2018年12月，山东兖煤物业管理有限公司在太白湖新区济南东新村正式挂牌，成为太白湖新区区管一级国有企业，肩负起为矿区居民和相关单位12个住宅园区、224栋家属住宅楼、28栋单身公寓楼、7415户住户及13个工矿企业的物业服务工作，综合服务面积400万平方米、居民3万余

人。设施老化、管理松散、历史遗留问题较多，这是兖煤物业接手济南东新村物业管理工作时面临的问题。“以前都是咱矿上自己负责，现在变成企业化运营了，能干好吗？”这是工作交接之初，居民们对新物业的疑问。

作为国有物业管理企业，兖煤物业公司面向居民公开10项物业服务承诺，打造物业“红色平台”，激活服务“红色细胞”，推动形成“党建统领、政府监管、市场服务、社会参与、居民自治、法治保障”六位一体、良性互动的住宅小区综合治理格局。

物业移交工作完成后，兖煤物业公司完成了52栋楼宇13万平方米的建筑节能改造提升，推行机械化清扫作业，全面清理卫生死角，改善社区绿化环境，加强园区综合文明形象考核，业主满意度明显提升；新建房产经营大厅，物业社区服务大厅和调度指挥大厅，打造窗口式、一站式、亲情化便民服务；针对社区居民反映难点热点问题，利用物业管理企业现场优势，投资20余万元安装公共晾衣架，修整园区积水点、清理卫生死角、消除安全隐患、安装园区照明灯。

2020年，济南东新村社区内10条园区道路相继施工完成，新增既有居住建筑节能改造15.06万平方米。积极改善公寓住宿环境，选点开办便民超市，精心改造新荷北市场，打造业主购物便利圈。斥资改造太白湖新区首家儒风运河精品文化酒店，让老百姓在家门口享受到精心管家式服务。原本“门前冷落车马稀”的丹枫宾馆，如今别有洞天，儒家文化气息浓郁的餐饮服务吸引着职工群众前往。居住在济南东新村的人们惊喜地发现，所有小区和主要建筑物地名没有变，却都散发着新社区、新物业、新管理带来的新面貌、新气象。短短4年，在多方共同努力下，济南东新村正在发生着化腐朽为神奇的日新月异的变化。2020年，兖煤物业被评为“工矿园区安居乐业创享者”特色服务品牌，“物业管理(产业园区)样本企业”。

叫响“和美”服务品牌 优质服务多面开花

对于职工路付贞来说，这里和家并无两样。“住的地方到单位只需要10分钟，是公司提供的单身公寓。”路付贞口中公寓就是和美公寓，公寓里有公共浴室，洗衣机、空调、电视等电器一应俱全，生活挺方便。“各项硬件配备都很到位，要是遇到啥难事，就到咱公寓的亲情驿站反映，管理团队和志愿者都会想办法帮咱解决，跟亲人一样。”

其实不光是路付贞，济宁二号井、三号井煤矿的很多职工都住在这里。在兖煤物业济南东新和美公寓管理党支部，“和美”物业服务品牌的创立得到了职工们的一致肯定。而这背后离不开济南东新和美公寓管理党支部的贴心服务管理。济南东新和美公寓管理党支部承担着15栋标准化公寓楼和13栋周租房服务、房产经营租赁管理、对外开发项目部公寓管理对接工作。党支部共组织“和美”主题活动20多次，内容涵盖缴纳党费、公共安全知识竞赛、为职工群众送温暖、义务劳动、美丽家园行动、党员志愿者活动。坚持“小事不出网格，大事不出社区”工作原则，形成“党建+服务”的网格化工作机制，建设两个党员示范岗和“亲情驿站”，配备电熨斗及针线等日常用具，为单身公寓业主免费缝补衣服、钉纽扣，根据业主作息及时调整保洁服务时间。

“和美”物业服务品牌是兖煤物业启动“党建”引擎，推进“红色物业”建设的一个缩影。兖煤物业以“党建”引领社区志愿服务，以党员队伍撬动社区志愿服务大板块，探索出一套相辅相成、共创共建的物业服务品牌建设体系。联合社区志愿者、济南义工团等社会团体和两所学校，坚持每月开展两次“主题党日”活动，开展形式多样的便民服务活动，实施“我爱济南、美丽家园”活动，组织党员义务植树、义务清理园区卫生，深入社区划标准化停车位1200余个。广大党员坚持每周开展两次“主题党日”活动，先后组织党员义务

植树1000余株，义务清理园区卫生200余次，义务修整路面2000余平方米。

随着复兴之路文化科技项目、数字产业园在济南落地建设，兖煤物业公司借着“政府+集团扶持引导”的东风，积极融入区域发展，注重行业内战略合作，形成优势互补、强强联合发展态势。承接了周边医院、学校、幼儿园、为民服务大厅等社会物业服务项目，服务面积11万平方米，年营业收入100余万元。以标准化建设和精细化服务推进管理服务提质升级，初步实现了工业物业、社区物业、资产运营、酒店商贸等多点业务布局，塑造“可信赖、能依托、最靠谱、离不开”的工矿物业服务品牌。

在满足职工家属区物业服务的基础上，兖煤物业通过工广办物业协同、商业房产租赁经营、适度多元经营开发、机构物业拓展，积极打造新型高效国有企业后勤服务、机构物业集成服务商和物业资产运营商，努力创建国有企业“三供一业”分离移交、资源整合、转型发展新模式。保证国有资产保值增值前提下，努力为广大居民提供优质高效服务，提升社会效益。2019年正式运营以来，先后承接兖矿集团陕西金鸡滩煤矿、未来能源、菏泽赵楼煤矿、山西天池煤矿等十多家单位物业后勤服务，实现原兖矿集团陕蒙基地各矿处单位物业后勤服务全覆盖。同时承接了山东新英才技工学校、太白湖新区人民医院、济南一小、济南中学、石桥镇为民服务中心、里彦电厂等多家单位物业后勤服务，实现了公司在校园物业、机构物业服务板块的突破。目前，兖煤物业已在山东济南、菏泽及陕西、内蒙古、新疆、山西等地成立19个项目部，为多家客户提供专业化优质、高效物业服务，着力打造“一站式、管家式”物业服务品牌。



扫码下载齐鲁壹点 找记者 上壹点

编辑:孔媛媛 组版:曾彦红 校对:刘凯平