

# “服务差不缴费，不缴费服务更差” 老旧小区这个“死循环”如何破局？

垃圾随意丢弃、车辆乱停乱放、流动商贩随意出入……当前，有的老旧小区根本没有物业管，有的物业管得很差。一些居民因物业“服务差”不缴费，而物业也往往以“入不敷出”为由敷衍了事。

在全国新一轮老旧小区改造中，补齐物业管理服务短板、完善长效管理机制呼声甚高，多地推出相关政策和措施。

## 引进物业提升管理，强行清退不合格企业

据了解，不少城镇 2000 年前建设的老旧小区都是出售的公房，由地方国企下属的物业公司托管，除了保洁等基本服务外，几乎没有物业管理。目前，一些小区在完成基础设施改造后引进了物业公司。

河北邢台市桥东区市交通局家属院小区居民刘小英说：“以前刮风一身土，下雨一身泥。现在引入物业公司后，路面平坦干净，车辆停放整齐；原来杂草丛生的空地被改造成停车场、健身小广场，还有保安巡逻。”

此外，各地通过专项整

治，强行让一些服务质量差的企业退出。“我们通过奖优罚劣，调整退出 20% 能级低、服务差的物业企业。”上海市虹口区相关部门负责人表示。虹口区还对各物业服务企业及相关住宅小区开展问卷调查，形成 164 家物业服务企业满意度得分及排名，并按照七色评价体系进行分级，分别为金牌、银牌、绿牌、蓝牌、黄牌、橙牌和红牌，不达标的物业服务企业无法拿到“达标奖金”。

“现在物业公司服务态度比以前好多了。”上海市虹口区玉四居民区党总支

书记卢戈润说，以前，这里两个小区主路上都是乱停乱放的车，经过科学改造，新画了停车线、集约新增 30 多个车位，缓解了居民停车难的问题。“服务水平提升后，这两个小区业委会已经同意把物业费提高 20% 至 30%。”

此外，针对老旧小区“无管”“失管”现象，一些地方政府实行托底。南京市栖霞区在全区 9 个街道均成立物业公司，托管全区 153 个老旧小区和 59 个保障房小区，覆盖全区住宅小区总数的 70%。

## “服务差不缴费，不缴费服务更差”形成恶性循环

记者调查发现，一些老旧小区引入物业后，管理运营情况仍存在困境，如成立业主委员会的比例不高，物业费面临提价难、收缴率低等问题。

记者在南京市采访发现，有的改造后的小区后续管理不到位，仅实现基本保洁、停车、绿化、安保等无人管理。有业内人士告诉记者，老旧小区整治后，引入市场化物业的不到 10%，已经成

立业委会的只有 20% 左右。“没有业委会，大家意见不统一，谁也做不了主。”

随着对物业服务要求提高，管理成本相应增加，物业费成为一些老旧小区的突出矛盾。“有些小区规模小，甚至不到 1 万平方米，不少居民对物业服务不满意、拒交物业费，导致物业管理公司入不敷出、常年亏本。”上海一家国有物业管理公司负责人大

倒苦水。

“物业费不提高，反过来又影响物业服务的质量，形成恶性循环。”河北省衡水市方舟物业服务有限公司总经理吕研说，很多老旧小区的居民缺乏服务交费观念，这让部分小区物业管理工作难以持续。

“改造社区及后期维护必定会新增费用，钱从哪儿来是个难题。”龙湖智慧服务公司有关负责人表示。

## 各地探索：打包合并、居民自治、政府“托底”

为解决老旧小区物业管理难题，目前多地因地制宜，探索出一些老旧小区物业管理模式。

——合并实现“大物业”集中管理。

针对老旧小区不成规模、物业公司不愿接管的难题，河北邢台将老旧小区“化零为整”，将无人管理、无人清洁、无人维护的多个相邻老旧小区，“打包”交由物业公司管理，在保洁、秩序维护、维修等方面实现资源共享。

——搭建居民自治共治平台。

记者在采访中发现，一些街镇基层政府通过搭建社区共治平台，推动居民自治制订物业管理方案。例如，成都市将成立小区自治组织，如建立社区联席会议等方式，作为启动老旧小区改造

的前置条件，让居民充分协商，对小区管理模式、物业管理公司形成一致意见。

——政府“托底”。

南京市物业办副主任童龙声表示，由于目前市场发育不健全、国家相关政策不完善，一些老旧小区的管理难题仅通过市场难以解决，暂时仍需政府“托底”。南京市栖霞区住建局物业科科长李秀东介绍，公益性物业公司托底之后，老旧小区和保障房小区的物业费是每月每平方米 0.4 元，而其他小区普遍在每平方米 1.9 元左右。

石家庄为鼓励老旧小区引入物业管理服务，对主城区老旧小区新引入物业管理实行财政补贴，第一年补贴 0.3 元/平方米、第二年补贴 0.2 元/平方米、第三年补贴 0.1 元/平方米，三年后退出。多位受访的物业企业及

部分街道负责人认为，老旧小区的改造和维护都需要投入大量经费，短期内政府可以提供一些专项补助，但长期看，还需居民提高对物业服务价值的认识，通过依法、公开、居民协商的方式合理提高物业费，并督促物业公司提升服务水平，让居民生活更方便、更舒适。

(据新华社)

壮丽 70 年 奋斗新时代  
新中国峥嵘岁月



## 废除封建土地制度

1950 年 6 月，中央人民政府委员会通过了《中华人民共和国土地改革法》。这部法律总结了中国共产党过去领导土地改革的历史经验，适应新中国成立后的新形势，成为指导新解放区土地改革的基本法律依据。

土地改革的基本目的，是废除地主阶级封建剥削的土地所有制，实行农民的土地所有制，以解放生产力，发展农业生产，为新中国工业化奠定基础。土地改革的总路线，是依靠贫农、雇农，团结中农，中立富农，有步骤地有分别地消灭封建剥削制度，发展农业生产。

新中国成立之前，各解放区就分期分批组织了土地改革。为保证土地改革法的正确实施，从中央到地方都抽调大批干部组织土改工作队，其中吸收了相当一批新解放城市的青年和学生，经过集中培训，认真学习土改法令，掌

握各项政策和工作方法，分期分批下到农村开展土地改革。从 1950 年冬季开始，一场历史上空前规模的土地改革运动，在新解放区有领导、有步骤、分阶段地展开了。

土改后，农村的面貌焕然一新。到 1952 年底，全国除一部分少数民族地区及台湾省外，广大新解放区的土地改革基本完成。全国有 3 亿多无地少地的农民（包括老解放区农民在内）无偿地获得了约 7 亿亩土地和大量生产资料，免除了过去每年要向地主缴纳约 3000 万吨粮食的苛重地租。

土地改革的完成，消灭了地主阶级封建剥削的土地所有制，从根本上铲除了中国封建制度的根基，带来了农村生产力的解放、农民生产积极性的提高、农业的迅速恢复和发展。这是近代以来中国人民反封建斗争的一个历史性胜利。(据新华社)

**分类信息** 遗失声明公告 广告刊登热线：  
82767591 82767682  
公司地址：新生路 107 号新鼎球大厦 1505 室（华夏银行大楼）

**批冬虫夏草 48 元/克起**  
发 无锡工运路中国饭店一楼 82759166

**出售奇石**  
因要出国移民，想为收藏多年的奇石找个好人家，如有有缘忍痛转让奇石。（有喜欢收藏爱借奇石的企老总请与我联系）非诚勿扰！  
联系电话 18362766793 周先生

**遗失公告**

- 张妮遗失教师资格证，编号 20073237731000466，声明作废
- 无锡锡泽云食品有限公司财务专用章一枚，作废
- 吴昊悠出生医学证明编号 Q320125259 作废
- 无锡市惠山区堰桥益副食品商店中国农业银行开户许可证，核准号：J3020005849202，声明作废
- 无锡锡强大件运输有限公司 B7195 挂，锡 320205002127；苏 B7212 挂，锡 320205001694，声明作废
- 梁溪区今年食品商行营业执照正本编号：320203600233822，正本编号：320203000201412230047，副本编号：A1UXHTD3N，正本编号：32021号：320203000201412230106，声明作废
- 3000201801180092，副本编号 320213000201801180095，声明作废

**声明公告**  
周歌业(身份证: 3202811993\*\*\*\*7272) 已从无锡海外旅游有限公司离职, 不再担任无锡海外旅游有限公司虹桥路营业部任何职位。周歌业本人已经发表声明称所有与本人相关的债务和与旅游业务相关的债务(包含但不限于团款、机票款、订房款)均由他本人承担, 并由他本人承担相关的法律责任, 与无锡海外旅游有限公司和无锡海外旅游有限公司虹桥路营业部均无任何关系。特此声明!  
无锡海外旅游有限公司  
2019 年 9 月 2 日