

# 老旧小区物业管理，如何打造无锡样本？

小物业牵动大民生。昨天下午，由无锡市委网信办指导、无锡日报报业集团主办、无锡观察融媒中心承办的“太湖潮·思享汇”首期活动，聚焦老旧小区物业管理这一民生话题。来自市住建局、政协、物业的嘉宾以及居民代表围绕着这一话题展开交流与探讨。



## 效果： 外部环境提升、邻里关系更加和谐

为提升老旧小区居民的幸福感和获得感、安全感，梁溪区在全市范围内先行“试点”让市级大型国有物业进驻老旧小区。金佳物业和地铁物业分别于7月31日、8月1日进驻曹一社区和学前街88号，全面揭开了国有物业企业接管老旧小区的大幕。对于有物业公司进驻，居民们拍手叫好。

现年71岁的宋玲自1981年入住曹一社区纺工大院，至今已40年。她对物业进驻后小区每天发

生的变化如数家珍：脏乱差的环境面貌焕然一新，到处乱停的车辆终于开始有序停放、锈迹斑斑的单元门第一次被刷上了亮绿色的油漆。最让她感动的是，物业的工作认真细致。“小区变化非常大，24小时有保安巡逻，就连小区大门也进行了一番改造。”在她看来，物业进驻后创造了这么好的环境，“大家要珍惜这来之不易的成果，自觉爱护环境”。

居民代表、曹张新村的退休老党员朱福泉则感觉，物业进驻后，

不仅是“蚊虫少了、空气清新了”这类外部环境的提升，邻里关系也更加和谐了。他说，老小区管道老化严重，涉及上下楼渗水的情况较多。物业来了之后，不管产权单位是哪一家，先帮忙维修起来。这种“埋头干”的精神令小区居民动容，邻里关系自然也就和谐了。

另外对于大家关心的物业费缴纳，他表示，周边近80%的居民都有缴纳物业费的意愿，前提是要看看物业的管理水平究竟怎么样。

## 突破： 物业正尝试“三保”基础上的提升

金佳物业副总经理邱枫表示，让国有物业进驻老小区进行管理，作为公司来讲也是“摸着石头过河”。进驻曹张后，也是想在“三保”（保安、保洁和保绿）上，创立一种能在全市范围内复制并推广的服务模式。为此针对曹张，公司定制了“共享+党建”的服务模式，采取两大特色做法：一是党建引领物业管理服务工作。目前曹张红色物业站已成立。通过建立红色物

业服务站，激活基层红色细胞，全力打造联抓共管、联合共治、联建共享的“三联三共”红色物业服务管理机制；二是推行“共享物业”管理模式。即将邻近的“小区”串成一个“大社区”，或采取邻近项目区域化管理，共享资源，就近联动，以保证最终的可持续性。

针对居民在文化、娱乐、居家养老等方面的诉求，如今纺工大院也有了蓝图：闲置许久的物业办公用

房会被改造成居民文化娱乐活动中心，另外与有关部门对接，拟引入养老机构，真正让百姓安居乐业。地铁物业总经理助理秦岱表示，8月进驻学前街88号之后，也想在诸如老年食堂等在内的物业特色服务上寻求亮点，但老小区的配套服务用房非常少，所以目前还没实施。针对老旧小区停车难的共性问题，地铁集团也在整合资源，有在地铁周边修建停车场的想法。

## 思考： 真正实现老旧小区长效管理机制还有一段路

朱棋是曹一社区的书记。他表示，物业进驻后，由于老小区的先天因素，也遭遇了不少难点。包括停车位紧张、配套用房缺失等。其中亟待解决的问题就是公共部位的维修。据悉，曹张产权单位很复杂，仅纺工大院10多栋楼就有近50家产权单位，现在部分产权已灭失。今年梅雨季，不少顶楼居民家中漏水，由于找不到产权单位，就不能启用大修理基金。这部分居民只能自掏腰包。“如果能将这些产权单位统一移交至街道或由一家单位来管理，今后公共部分的维修问题也就有了责任主体，物业管理也就更顺了。”

“物业管理要走得长远，关键

还是要‘造血’。”政协委员代表王兴裁表示，如今物业进来了，但要力争待得久。目前无锡采用的“财政补贴、国有物业进驻”的模式，毕竟有一定年限限制。补贴时限过后，除了“百姓要出一点”，小区本身也要“造血”，这样才能走得长远。可限于老小区停车位少、无电梯广告覆盖等因素，其造血功能有待提升。对于这点，两家物业公司负责人均在现场表示，会整合相关资源，后期会同相关部门进行更为深入的探讨。

市住建局物业管理处处长施冬雷透露，我市已制定好老旧小区物业管理的实施方案，明确了以街道为板块，推行组团式、集约

型、规范化管理；在物业进驻前，各区先对老旧小区进行统一区域划分、完善物业服务硬件设施，配置必要的物业管理用房，优化透绿围墙、门岗和出入口安全栅改造，在满足小区封闭化管理条件后，再由物业企业进驻实施管理。同时将加大国有物业企业考核，根据每年的考核评价，对进驻老旧小区的国有物业采用动态管理，确保国有物业企业“有进有出”促进充分竞争。以绣花功夫提升老旧小区功能品质，以长效机制优化住宅小区物业管理，致力打造这件民生“关键大事”的无锡样本。

(练维维/文、摄)

## 聚焦五大产业集群 惠山开发区 举行第八届 金秋招商月活动

本报讯 本月，惠山开发区迎来一年一度的“重头戏”——金秋招商月。据了解，惠山经济开发区经过十多年的发展，如今综合实力已跃居江苏省级开发区前四强。本次“金秋招商月”活动为第8届，以“融入长三角发展新经济 实现新跨越”为主题，时间一个月。期间将邀请名企名商、行业精英、科技名流、金融大咖，推进在谈项目进程，挖掘和储备投资项目信息。

相关负责人昨天在为此召开的新闻发布会上表示，招商月期间，惠山开发区将聚焦高端装备制造产业集群、智能制造产业集群、生命科技产业集群、新能源及新材料产业集群、现代服务产业集群等五大产业集群，举行高峰论坛、产业推介大会、集中开竣工等八项重点主题活动。

据了解，本次招商月主题活动丰富、形式灵活多样。期间还将举办长三角开发区合作共建与联动创新高峰论坛、长三角口腔医疗产业峰会暨惠山口腔产业发展论坛、第七届“盈在惠山”科技金融大会暨长三角产融联合体启动仪式、金秋招商月重大项目集中开竣工仪式等一系列主题活动，将吸引数千名海内外客商来开发区实地考察。同时，本次招商月活动将采取线上线下相融合的展示形式，采用新一代信息技术，以视频连线、云端远程签约、隔屏对话等方式，让受疫情影响不能到场的全球专家学者团队依然能够参与活动。

与前七届金秋招商月相比，本次招商月期间将重点启动第三代半导体和可信产业。据悉，本次招商月期间预计将签约涵盖第三代半导体、科技金融、可信产业等惠山经开区新兴和未来产业，预计44个项目将签约落地，总投资超170亿元。

(黄振)

## 无锡交通 “一支队两中心” 挂牌成立

本报讯 昨天上午，市交通运输局“一支队两中心”成立大会在市民中心举行。市交通运输综合行政执法支队、市公路事业发展中心、市港航事业发展中心正式挂牌成立。此举标志着市交通运输局机构改革和综合执法体制改革顺利完成。

市交通运输综合行政执法支队将解决过去执法队伍素质参差不齐、多头执法、重复执法等问题，全面维护交通运输市场秩序；市公路事业发展中心、港航事业发展中心将在更好地服务百姓、服务社会中“做文章”，更加突出公益服务属性。

(蔡佳)