

破除城市管理中的难点痛点 为住户打造美好新生活 494个老旧小区 迎来专属管家

无锡去年开始试点国有物业入驻老旧小区。今年,作为“为民办实事”的内容之一,市区494个物业管理不到位的老旧小区,将陆续迎来专属管家。

“老小区·新管家”模式能否成为城市更新中的法宝,为百姓带来更好的生活体验呢?近日,记者深入各老旧小区,并一路采访百姓、主管部门等,了解这项民生实事的进展情况和意义所在。

现场直击

老小区变得美丽雅致且安全

场景A:曾经的“失管”小区,华丽蜕变成“精品”

走进位于京杭大运河(运河西路段)河畔的江南家舍,红底白字的门头简洁大方,门禁道闸齐全,内部道路干净宽敞,停车位划设规范,共享晾衣架整齐排列……自引入第三方国有物业入驻后,这个房龄近60年的老旧“失管”小区华丽蜕变成了“精品”小区,“三供一业”齐全,居民直言幸福感又回来了。

房冠物业经理戴宝祥介绍,在原先非机动车库32个充电桩的基础上,还计划增加40个智能充电桩,预计下月建成。小区门口新装的污

水处理系统也已安装到位。“小区管道内的垃圾会经过粉碎后再排入总管,以减少管道堵塞的发生。”小区中心有一座“议事亭”,是居民平时休闲娱乐的地方,也是社区和物业特意为居民发声打造的一处户外公共空间,方便他们提建议、诉怨言、唠家常、增情谊。“小区如何规范停车秩序,停车线划在哪里,就是我们在这座亭子里商量出来的,社区、物业公司非常尊重和支持我们的想法和建议”,78岁的谢国清竖起大拇指称赞。

场景B:树身系好树名牌,满足居民好奇心

绿色的草坪和盛开的绣球花,让依山而建的惠畅里小区显得格外好看。82岁的韩电英在这里住了20年,她每天看着来来往往的保洁员,直言小区变得整洁多了。居民肖红英也表示,现在小区车位管理到位,乱停车现象少了,毕竟有专业公司在管理。

“经过宜居居住区改造后,整个小区的环境相当好,我

们金佳物业进驻后,在提升软环境上又花了点心思”,该小区项目经理张予介绍,最近小区里繁花似锦,他们就在不同的树木上系上树名牌,满足了居民对花草草的好奇心。小区里窰井盖全部用黑漆刷亮,扶手栏杆也一一进行了油漆,路牙石漆成黄色的表示车辆禁停,黄黑相间的则可以停放,这些举措让小区设施更耐用且更安全。

场景C:巡查得力,物业工作人员救下发病老人

惠山区堰桥街道天一街新村29号,是惠山区首批老旧小区改造完成后国有物业进驻的首个小区,如今这里面貌焕然一新。在另一处国有物业进驻的小区,发生在两个多月以前的一件事仍让前洲街道锦绣四村村民唐阿婆的女儿记忆犹新,当时她母亲身体不适,头晕恶心,家人也不在身边,老人强撑着呼喊救助……当日上午10点30分左右,入驻锦绣四村两个月的国有物业惠山城市空间综合服务公司项目经理楚强像往常一样在小区内巡

查时,隐约听到有呼救声,随即跑到事发地2号楼,迅速拨打“120”呼叫救护车,安排门岗专人接应,并安排其他人员联系老人的家属……终于将老人及时送医。

老人的女儿说,自从今年一季度国有物业入驻小区以来,小区开展开荒保洁、整理飞线、划停车位、配置微型消防站、制作公共区域标识标牌等工作。看着面貌焕然一新的“家”,居民李先生连称很开心,并称自从国有物业进驻老小区以来,生活在这里多了一份贴心和放心。

各地进度

或将提前实现老旧小区物业全覆盖

6月9日上午,2021年惠山区老旧小区国有物业全覆盖进驻仪式举行。同时,作为惠山区国有物业的服务品牌,“惠小乐”正式亮相。目前,惠山区全区20个老旧小区已实现了国有物业托底管理的全覆盖,社区面貌焕然一新。这也意味着惠山区国有物业进驻老旧小区工作“渐入佳境”,将在提升城市品质、改善人居环境等方面发挥重要作用。

今年“惠小乐”将化身居民的“红色管家”,进入各老旧小区,对环境卫生、安全秩序、硬件设施和道路停车等普遍性老旧小区物业管理难题进行探索。通过改观小区面貌、改善房屋功能、改造基础设施、改优居住环境,与惠

山区老旧小区居民一起开启美好生活。据介绍,惠山区将老旧小区改造列为打造“美丽惠山”的重要举措,并支持国有物业公司参与老旧小区管理。

滨湖区共有老旧小区89个,建筑面积326万平方米,其中27个目前由社区委托第三方物业进行基础物业管理,62个由社区托管实行简单的三保三管服务。去年12月起,根据市政府要求,对78个老旧小区(62个没有物业管理的老旧小区和2021年10月前到期的16个第三方物业管理的老旧小区)实行国有物业进驻托底管理,预计本月底全部完成国有物业签约进驻。

作为老旧小区最为集中

的梁溪区,曾有361个无物业的老旧小区,占全市总量的七成。目前已有316个小区实现了国有物业入驻,剩下的小区将按市里部署,今年实现国有物业全覆盖。“环境卫生好了,小区安全了,房屋维修及时了”,梁溪区住建局物管科科长许江表示,这是百姓最直观的感受。国有物业入驻后,管理更到位,原本一些不肯交物业费的居民也把钱给交了。

据介绍,无锡各个区都有失管的老旧小区,目前共排出494个小区,将全面推广国有物业进驻管理,按计划将在今年10月完成。从目前各区进度来看,有望提前,让居民提前享受美好小区生活。

背后意义

打造宜居宜业的高品质城市环境

对于不少老旧小区而言,其保安、保洁、保绿原本也有社区、街道等在进行一些简单的管理,在无锡市住建局物业管理处副处长徐丹看来,这些管理由于资金等问题,投诉比较多,成了城市管理的短板。尤其在文明城市创建过程中,这些问题也成了城市的痛点。而对于一些楼道来说,原有的房管单位因关停并转非常难找,有的一幢楼涉及二三十个产权单位,想动用大修理基金等都十分困难,一直处于失管状态。在城市化改造及迭代过程中,居民对生活品质的要求也越来越高,如何把老旧小区管好、让老百姓满意,成了新课题。

去年住建部门花了很长时间进行调研和讨论,最终推出了市区老旧小区物

业管理实施方案,制定了进驻后的物业管理服务标准、补贴标准。确定了三类老旧小区实施国有物业全覆盖,主要包括2000年以前建成的无物业管理的小区(以房改房为主),经过老旧小区改造后需要纳入长效管理的小区 and “三供一业”已移交物业管理的小区。从目前来看,原定的494个小区,目前绝大部分都有国有物业入驻,也有少量由民营物业接手或小区自治进管理的模式,保证了所有的小区都有人管。

在滨湖区,国有物业进驻的老旧小区环境卫生明显改观,楼道、墙角、绿化带存在多年的垃圾和杂物得到清理,乱晾晒和三乱小广告明显减少,停车秩序有了较大改善。在年初两次极

寒天气和文明城市创建整改中,物业公司在小区中发挥了主力军作用,让小区环境更有保障。惠畅里社区的工作人员也表示,国有物业入驻后,社区的担子变轻了,小区环境方面的投诉变少了,他们有更多精力去做些百姓喜闻乐见的活动。

在一些已入驻物业的小区,住建部门也访谈了部分居民。部分住户表示,无论是环境卫生还是停车秩序,有管理比无管理要好,愿意付费购买服务。而对于政府部门来说,有了物业公司的管理,小区各类设施得以维护,近年来花大量资金改造的小区“保养”更好一些,不仅能节约后续的财政投入,也能提高住户生活品质。

(晚报记者 黄孝萍 潘凡 黄振文、摄)

