

给老旧小区找“管家” 全面提升居民幸福感

□牡丹晚报全媒体记者 孟欣

随着我市现代化城市脚步的稳步前行,居民居住、休闲环境得到极大提升,然而老旧小区治理难这一共性问题,却也越来越突显。老旧无物业管理小区在社会管理、治安、防疫、卫生等方面成为城市提升治理水平和治理能力的“老大难”问题,面对困局,如何让无物业老旧小区不再成为“老大难”?

近年来,菏泽开发区持续将老旧小区改造工程作为提升民生福祉的重大民生工程,超前谋划、批次改造、因地制宜、内外兼修,引进国企物业入驻托管,坚持以“党建+平台运营”实施红色物业管理,积极探索出一条老旧小区提升物业服务的新路子,使昔日脏乱的老老旧小区硬件有颜值、服务有内涵。

A 建立新组织,让老旧小区有物业可依

“以前,我们水管爆了不知道找谁修,垃圾也往往没人清理,小区的环境比较差。而且过去居民一直饱受无序停车问题困扰,各种车辆经常把小区堵得水泄不通,有时还会出现外面的车进不去、里面的车出不来的尴尬。”6月8日10时许,正在丰鑫园小区遛弯的居民高贺告诉记者,“现如今你再看看俺们小区,地面干净整洁,绿化焕然一新,电动车有专用停车区,轿车也划了很专业的停车位。大家出了单元楼,再也不用担心迎面而来垃圾堆积、异味困扰,这样的物业进驻,我们全体居民是举

双手欢迎的。”
牡丹晚报全媒体记者了解到,菏泽开发区辖区原先共计有62个无物业管理老旧小区,涉及面积约63.7643万平方米。为彻底改善群众居住条件、提高群众生活质量、解决老旧小区“环境差、设施旧、资金少、无人管”的问题,2019年,由菏泽开发区党工委、管委会牵头成立菏泽开发区天创实业有限公司,并于2021年12月14日与世纪金源物业集团签约,双方共同出资,成立了天创金源物业公司。
“目前,已先行在丰鑫园小区、市委家属院、市工委会家

属院等11个老旧小区开展先行试点物业服务工作,并按照菏泽市物业星级服务标准提供每平方米0.48元/月的2星级物业服务,在辖区内逐步推行规范化物业管理。”
菏泽开发区规划建设部物业管理办公室高级主管孙玉伟告诉记者,将老旧小区进行打包服务,采取物业低收费、政府给补贴的模式,按照菏泽开发区“党建引领、政策扶持、市场运作、专业管理、梯次推进”的工作思路,以“党建+平台运营”的红色物业管理新模式,达到老旧小区提质改造的目的。



丰鑫园小区内整洁的停车位,让停车不再成为居民的“挡路石”

规划老旧小区非机动车停放

B 托管后变新颜,贴心服务暖民心

6月9日,记者来到位于菏泽开发区的农行家属院,映入眼帘的是整齐的停车位、宽敞的绿化带、崭新的运动设施,一些老人正在院子里吹着凉风、聊着天。
据该小区众多居民介绍,他们小区建于上世纪,由于开发时间早,规划方案相对简单,原先普遍存在着屋面渗水严重、道路破损、下水道堵塞、通信线路乱拉等问题。
“我们也曾请过社会上的物业公司,但没过多久就因管理不到位和物业费难以收取而难以为继。”小区居民李俊

说,天创金源物业公司入驻后,随着保安、保洁、水电技术人员的到位,老小区里原本不堪的环境卫生状况得到改善。物业下属的施工队也及时把小区内发现的下水道堵塞、化粪池漫溢等问题解决了。
“我们接管小区后,首先组织物业工作人员调研,了解居民最迫切的需求,根据居民需求提供物业服务。”天创金源物业公司项目经理詹浩然告诉记者,“我们这个物业公司,和社会上的物业公司不同,不以营利为目的,只以服

务居民为宗旨。对老旧小区的物业托底管理,在经历了一段时间的探索后,已经逐渐步入正轨,管理成效开始显现。除社会化的物业管理之外,政府主导的物业管理实现了很好的补位。”
牡丹晚报全媒体记者了解到,天创金源物业已对接管的小区进行道路硬化、安装路灯、绿化亮化、划分停车位、安保保洁等配套基础设施进行提升改造,真正解决了居民最关心、最直接、最现实的问题,改善了人民群众的居住环境,切实提高了群众的获得感。



市委家属院内整洁的环境,让老人休闲有了新去处

C 多措并举,让老旧小区时光印记再添诗意

在天创金源物业先期接管的各小区内,牡丹晚报全媒体记者看到,各小区内道路整洁,车辆停放整齐,机动车和电动车都有专门划分的停放区域,“有储藏室的都安装了雨挡,楼道内安装了感应灯,并清理了小广告,粉刷了墙面,理顺了明线,小区科学规划停车位,垃圾分类处理。”詹浩然介绍道,每一个小区面临的情况不同,需要解决的问题也不一样,菏泽开发区结合物业公司共治共管,坚持一区一策、一楼一策的办法,不断满足居民的物业需求。
“对老旧小区来说,只有实现了自主造血,才能维持小区的后期精细化管理。”詹浩

然表示,老旧小区想要实现收费,必须先把服务做好,这是一个循序渐进的过程。红色物业要“从有到优”,收费工作必须破题,服务必须不断提升。
据孙玉伟介绍,要实现后期的精细化管理,还需要把红色物业党群服务站作为“深根”阵地,作为联系群众、服务群众的落脚点,只有把老旧小区管好,让居民能更长久地享受到改造后的成果,填补物业弃管老旧小区管理空白,助推老旧小区实现可持续发展。而为避免改造后再反弹,该区坚持前期改造与后期管理相结合、楼院改造与社区建设相结合的原则,把党员的先锋模范

范和基层组织战斗堡垒作用贯穿改造后小区的后续管理和运营维护全过程。
岁月给老旧小区留下了时光的印记,改造却让旧时光更添了几分诗意。菏泽开发区坚持“量体裁衣”,引进国企物业入驻托管,坚持以“党建+平台运营”实施红色物业管理,充分发挥党员干部示范带动作用,引导居民从小区管理的“局外人”成为“主人翁”,激活社区治理内部力量,积极探索出一条老旧小区提升物业服务新路子,不断提升居民的安全感、幸福感、获得感,努力为建设“生态宜居美丽菏泽”做出应有的贡献。



从无人打理,到机械化清理,老旧小区换新颜