

物业入驻遭遇车位管理费、物业费征收难——

老旧小区改造后面临新课题

老旧小区改造后,环境面貌焕然一新。然而,改造后的小区如何建立后续管理机制,也就是物业管理,保住改造成果,成为一道绕不开的课题。

近日,在崇川区文峰街道光明村社区,一则关于征收车位管理费用的通知引起居民热议。有人认为小区改造后没有物业管理,很快就会沦为新的“老旧小区”;有人建议像以前一样不收费……记者走访社区居民、物业公司、物管会等各方代表,一探究竟。



小区新面貌



物业服务忙



管理规范

成立物管会,探索小区长效管理第一步

光明南村建于20世纪90年代,是个典型的老旧小区。

小区49幢居民楼由10多个开发商陆续建成,既有拆迁安置房,也有商品房。加之地处“双学区”地段,房屋买卖频繁,“年头装修入住,年尾房屋易主”的情况屡见不鲜,建筑垃圾经常可见。

“以前小区保洁由社区兜底,社区不定期花钱找人清运,一年费用几十万元,但治标不治本。”光明村社区公共服务中心主任黄璐介绍,此前,小区乱种植、乱堆放是常态。楼下、路边的花圃是鸡毛菜、丝瓜、黄瓜的“天下”;楼道内堆放着旧自行车、旧家具……

去年老旧小区改造后,光明南村旧貌换新颜。崭新气派的小区门庭、整洁统一的楼面包装、宽松有序的地面车位、兼具遮阳与充电功能的公共车棚……“以前脏乱差,现在干净有序,住得舒心多了。”在光明南村住了20多年的褚玉兰亲眼见证了小区的变化。

如何巩固老旧小区改造成果,实现长效管理?崇川区引导各街道社区结合实际、自行探索。

长期以来,光明南村大多数业主不缴纳物业管理费,不具备成立业主委员会的条件。根据《南通市住宅物业管理条例》,去年5月光明南村在街道、社区的引导下,申请成立物业管理委员会,代行业主大会、业主委员会职能。社区在小区进出口张贴通知,还召集居民代表、辖区党员、邻里召开会议,通过自荐或他人推荐进行选举。

“政府花了大量人力物力进行改造,才有了现在的好环境。如果不好好管理,不出几年,老小区又会‘故态复萌’。”党员吴玉蓉是光明村社区原居委会主任,为人热心又熟悉情况的她被推荐为物管会成员。

物业公司提前介入,先提供服务赢得居民支持

“小区想要规范化管理,最好还是依托第三方的专业力量。”去年6月,小区物管会召开了第一次会议,街道物管办、社区以及物管会11名成员就小区管理展开了讨论。

光明村社区没有配套用房,政经分离后,社区没有资金对物业费兜底;如果实行居民自治,下水道疏通等专业问题没有人解决。此外,除了上班族和老年人外,小区人手也不充裕。

经过招标、公示等程序,在小区物管会的张罗下,今年1月初,南通鑫建物业管理有限公司提前进场对接。

“当时,老旧小区改造工程正处于收尾阶段,有很多细节问题需要我们代表居民和施工方沟通协调。”鑫建物业副总经理张先忠表示,先服务后收费,公司也是想通过提前服务,赢得居民们的支持。

清运垃圾、清理绿化带、值守巡查……今年以来,物业公司在小区的改造、防疫工作中发挥了作用。“光是用大型三轮车清运垃圾,平均一天就能运七八车。”张先忠介绍,除了卫生保洁外,对于业主的报修电话,物业一般都是当天接单当天上门;如果遇到晚上接单,确保第二天上门。

“5个月的过渡期,公司已投入约30万元。”张先忠介绍,目前小区共安排有保洁13人、保安16人以及数名物业管理人员。白天,6名保安分两组进行环境维护;晚上,门卫2人值守、一人巡逻。以保洁员每人每月1250元、保安每人每天80元计算,每个月仅保安、保洁人员工资就有4万多元。此外,“还有办公、维修工具,水电工的费用等”。

承诺每年“亮账本”,让居民花钱明明白白

物业入驻提供服务,必然要收取相应的费用。

近日,物业公司着手进行车辆登记,计划6月中下旬收缴车位管理费。张先忠介绍,改造后,小区新增了近500个车位,目前地面共有600多个机动车位。“按照《市区住宅小区物业管理停车服务收费标准》等相关法律法规,地面车位按最低标准60元/月收费。”考虑到小区居民亲朋好友的走访,小区对临时停车制定了特殊政策:3小时内不收费;3小时至12小时,收费5元;12小时至24小时,收费10元。

社区和物业公司为记者算了一笔账。小区物业各类人员工资支出近5万元/月,还有各项零碎支出;车位管理费按80%算,每年有40多万元,加上小区39~47幢楼每季度3万多元的安置房补贴。目前,“收支勉强平衡”。

然而,无论是社区还是物业都在担心小区的收支平衡难以长期维持。“安置房补贴,随着房屋买卖会逐年减少。同时,总体收入还要拿出20%用于补充公共维修基金。”黄璐表示,实际上是收不抵支。对于物业来说,为了降低成本,目前聘请的服务人员年龄普遍较大,“后期要实现人员年轻化,工资待遇必然要提高。”张先忠说。

目前,部分小区居民对于收取物业费存在抵触情绪。对此,张先忠有着充分的思想准备。

“老旧小区居民一直没有花钱买服务的习惯。部分居民暂时想不通,我们也理解。”张先忠表示,相信居民享受到物业的服务后,会慢慢接受、进而认可专业的物业公司。同时,对于物业收支情况,每年年底都会按规定进行公示,“所有收入、支出明细都会公开,接受群众监督。”

本报记者江姝颖

热心居民牵头、网格员巧解矛盾——

老小区“幸福梯”来得不容易

“不再走一层歇一会儿,一键直达,轻松上下楼。”18日上午,崇川区虹桥街道新中社区虹桥北村17幢一单元的外挂电梯正式交付运行,六旬居民姜建平难掩激动之情。

这是该小区加装的首台电梯。从热心居民前期的思想工作,到施工中网格员“搭桥梁”解诉求,这台电梯的成功安装为小区其他楼幢做了示范。目前,第二台也即将施工。

热心居民牵头,挨家挨户做工作

建成22年的虹桥北村硬件设施相对落后,老年人占比较大。且该小区大部分都是六层楼,老年人出行十分不便。

“前几年,我和老伴儿甚至想过把这套房子卖掉,换套楼层低一些的房子。”虹桥北村17幢一单元6楼居民孙南生说。去年,经过了解,得知政府对老旧小区加装电梯出台了优惠政策,孙南生拿出40多年前刚参加工作时的劲头,作为牵头人,动员楼上楼下的邻居在意见书上签名。

老旧小区加装电梯,最大的困难是居民意见不统一,低楼层住户认为自己用不到,还会影响自家采光;高楼层住户虽然愿意,却担心安装费太高。“我挨家挨户做工作,一来大家都是老同事、老邻居,现在年龄大了,确实有使用电梯的需求;二来政府对老旧小区加装电梯的补贴力度很大。”孙南生说。经过他的不懈努力,大家全部签字同意。

网格员“搭桥梁”,化解施工难题

统一了加装电梯的思想,今年2月下旬,虹桥北村17幢一单元正式施工。然而,施工过程中面临的难题可不少。比如:楼道里的堆物要提前清除、公共区域面积会减少、施工会产生噪声和建筑垃圾等等,让在这里

生活了多年的居民有些难以适从。

“施工方占用过多地方,我的车没处停了”“我中午要午睡,施工声音太大”……随着施工的展开,一些居民的抱怨声也随之响起。这类问题琐碎又呈多点式发生,难以进行统筹、根治,怎么办?网格员张永红马不停蹄地建了个沟通交流群,将电梯加装的施工方和居民都拉进群。在微信群中,居民提出诉求,施工人员主动配合解决;未能解决的,张永红从中协调,不让问题“过夜”。针对大部分居民提出的施工影响午睡的问题,施工人员及时调整了作业时间。

有问题及时解决,让施工更顺畅。除去疫情耽搁的工期外,经过近2个月的施工,虹桥北村17幢一单元成功安装上了电梯。

居民幸福满满,加装电梯出行更便捷

透明电梯、透明走廊,从外面看上去,新安装的电梯与老式居民楼完美地融合,居民楼整体的美观程度得到提升的同时,也为该单元6户居民的出行带来了极大便利。

“以前上楼气喘吁吁,现在坐电梯把卡一刷就能到门口,方便又安全。”居民丁阿姨笑着说。据介绍,为保证居民拥有安全的生活环境,新安装的电梯都是专楼专用,只有本单元的居民持卡才能正常使用。

“得益于热心居民牵头做思想工作,我们社区终于迈开了老小区加装电梯的第一步。”新中社区党委书记张艳丽说,这部电梯的成功加装为其他楼幢做了示范。目前,第二台加装电梯即将开工,也有越来越多的居民前来打听安装事宜,“我们社区将继续做好沟通协调工作,切实将这项‘民生工程’办成‘民心工程’,让更多居民过上‘直达幸福’的生活。”

本报通讯员王宋楠
本报记者陈静