

物业全覆盖 老旧小区换新颜

我市简易物业服务全覆盖工作将全面铺开

生态宜居名城一直以来都是我市的一张名片，如何改善我市居民的居住环境，提升物业服务的质量，做到物业服务全覆盖，使得这张名片名副其实，是一个漫长而又艰巨的过程。自2014年我市全面启动老旧小区整治工作以来，不少小区旧貌换新颜。2016年，物业服务全覆盖工作到了全面实施阶段，也是攻坚阶段，不仅关系着市民的切身利益，同时也影响着我市两城同创工作的顺利推进。

□文/图 本报记者 王海防
见习记者 陈金旭

老旧小区整治见成效

老旧小区的整治是现阶段两城同创工作的重点，而获得的成效也是十分明显的，曾经那些已经严重影响到人们生活质量的老旧小区现如今已经焕然一新。

“我们小区现在路平了，也干净了，晚上路灯也明了。以前院里到处都是土，一下雨，都是泥，特别不好走，现在全是水泥地，漂亮得很。”位于淞江路西段的雅典未城的居民李女士感叹道。曾经由于无人管理而导致小区泥土遍地，杂草丛生，晚上连照明的路灯都没有。如今，安装的新路灯，不但照亮了居民夜晚回家的路，也照得居民的心里都亮起来。

如今，走进位于召陵区翟庄街道办事处的东方红小区，明显能够感受到不同于往日的安静与闲适。楼房整齐林立，绿化环境良好，卫生干净整洁，在小区两栋间隔较宽的楼与楼之间，修葺了一个环形的花坛，整个小区看起来赏心悦目。据业主说，几年前，这里不仅脏、乱、差，现在看起来优雅整洁的长廊处曾经是个垃圾堆，每每出入经过都能闻到阵阵恶臭。当年的东方红小区由于物业公司撤离，常年无专门物业公司管理，小区里布满了垃圾；毁绿种菜现象更是严重；没有规划停车位，车辆乱停乱放，给小区居民的生活带来了极大的不便。而现在，经过对该封闭楼院进行改造整治，清除了垃圾，硬化了休闲广场，小区一改往日的脏、乱、差，成了风景优美的宜居小区。居民刘女士不住地称赞：“现在小区住着比以前得劲多了，以前走路都得绕着垃圾堆走，现在走到哪儿都可敞亮。”

2014年我市全面启动老旧小区整治工作以来，市房管局动员社会力量，采取四种途径对全市近千个老旧小区进行了整治，即开发商整治自建小区，单位整治自建家属楼、家属院，各级文明单位分包整治，各级政府兜底整治。整治后的小区达到了路平、灯明、地净、管道通标准，为老旧小区实施物业管理打下了坚实基础。不少老旧小区像雅典未城、东方红小区一样发生了翻天覆地的变化。

事实上，为了整治老旧小区的生活环境，市、区、街道办、社居委建立了物业管理架构，市里有物业行政主管部门，区级有物业管理主管部门，街道、乡镇成立了物业管理办公室，社居委明确物业管理工作职责，从而在全市形成了市、区、街道办、居委会四级物业管理机制。同时，采取多种形式，在小区广泛成立了业主委员会或其他形式的业主自治组织，建立了全面的管理网络。



整治后的东方红小区干净整洁。

试点工作成效显著

2015年下半年，老旧小区简易物业管理率先从天桥街办事处开展了试点工作。试点期间，天桥街办事处围绕物业服务模式建立、物业服务的内容、物业费筹集与支付、物业服务监管等方面进行了有益探索，并取得了良好的效果。将近一年的试点工作，探索出了一条适应漯河实际的行之有效的物业服务全覆盖模式，为在全市开展老旧小区简易物业管理，实施物业服务全覆盖探索了途径、提供了经验。

两城同创指挥部相关负责人总结说：“天桥的试点工作开展得非常扎实并且富有成效，采取的措施从现有的实际情况出发，取得的经验值得肯定和推广。总结他们的做法和经验，概括起来就是‘六个一’，即夯实一个基础，围绕一个目标，掌控一个标准，建设一支队伍，把握一个关键，落实一项制度。”

全面实施物业服务全覆盖

“天桥的成功经验值得学习，物业服务推进的下一步，就是要把天桥的基本经验在全市推展开来，实现物业服务全覆盖。”两城同创指挥部相关负责人告诉记者，“各级政府、各有关部门将认真学习借鉴天桥的经验，按照实施方案的要求，务实重干，迅速推进。”接下来的物业服务全覆盖工作有以下几项工作计划。

明确覆盖范围。物业服务全覆盖的范围，原则上是2000年前投入使用无人管理的没封闭或半封闭楼院以及与小街巷相连的低层居住区，今后逐步向城中村和脱管的老旧小区延伸。当前实施的全覆盖工作不包括城中村、业主自治管理、单位自管和目前已经由物业公司管理的小区。

快速启动，按时推进。当前工作要迅速启动，真抓实干，按照方案规定的时间节点，按时完成各个环节的工作。排查摸底及物业公司选聘，争取在今年5月10日前做到位，简易物业服务全面实施要在今年5月底前完成，把属于覆盖范围的住宅区全部覆盖

到一个基础。就是按照“地平、地净、灯亮、管道通”的要求，完成老旧小区基础设施建设改造，为引入物业管理、实施物业服务创造基本条件。

一个目标。就是各项工作始终围绕消除物业管理盲区，做到“应管尽管”，实现物业服务全覆盖。

一个标准。一是统一服务标准，即有保洁清扫、绿化养护、治安防范、维修服务；二是统一服务模式，即选聘物业公司、签订服务合同、约定服务内容和标准，把物业服务推向市场。

一支队伍。一是建立监管队伍，即物业办、社居委、纠纷调解站、联席会议、业主委员会；二是建立服务队伍，即专业化物业服务公司、辖区物业服务中心、家电维修等社会服务组织。

到位。

健全工作机制。各区、各街道、各有关部门，按照“条块结合、以块为主、属地管理”的原则，各司其职，建立健全各级工作组织，制定工作制度，明确工作职责。特别是各街道办和乡镇政府，要把物业管理职责落实到相关工作部门或成立专门的物业管理办公室，全面履行物业管理主体责任。

强化工作保障。一方面，市、区两级政府特别是区政府应按实施方案的要求，把补贴资金列入当年财政预算，确保简易物业服务资金补贴到位。另一方面，街道办、乡镇应发挥自身优势，加强对群众的宣传引导，促使其转变观念，不断提高交纳物业费的自觉性，把业主应该交的费用收上来。同时，各街道办、乡镇政府应按每1000户的标准配置不少于15平方米的物业管理用房。暂时不能配备物业管理用房的，可临时采取租赁、借用等办法进行过渡，为物业公司提供管理服务场所。

一个关键。一是落实市、区两级政府补贴资金。根据估算，今年市本级财政要拿出近400万，郾城区是160万，源汇区180万，召陵区90万，经济开发区20万，算下来，市、区两级财政补贴资金约800万元；二是引导群众交纳物业费；三是利用小区公共资源创收。

一项制度。就是建立考评制度，实行考评成绩与政府资金奖补挂钩，推动各方履行工作职责，落实主体责任，保证物业服务全覆盖的成效。

以上做法，经过试点单位的实践，证明具有可操作性、有效性。在全覆盖实施过程中，有关单位将认真学习，加强交流，推广“六个一”的做法和措施，把物业服务全覆盖工作开展得富有成效，达到出层次、出效果、出形象的目标，让广大群众受益、满意。

做好老旧小区整治扫尾工作。老旧小区环境综合整治是实施简易物业服务的前提。对老旧小区整治开展查漏补缺工作，目的是为全面实施简易物业服务打好基础。今年，需要整治的老旧小区85个，现已启动整治的小区有17个。各区在这样的发展势头下，将加大整治力度，加快工作进度，按照整治标准，在5月底前全面完成老旧小区整治扫尾工作。

严格督查考核。市物业服务全覆盖指挥部将按照实施方案的要求，加强督促检查。各房管分局将经常深入老旧小区，深入基层，主动帮助各街道办、乡镇解决遇到的困难和问题，积极协助各单位按时完成简易物业服务全覆盖的各项工作任务。按照考核标准，细化考核内容，并按照市考核区、区考核街道（乡镇）、街道（乡镇）考核物业公司的程序落实考核。运用考核结果，发挥好补贴资金的作用，推动物业公司履行服务合同，提升服务水平，让群众感受到切切实实的服