

朝阳30个老旧小区推“准物业”

成立管理委员会,根据情况提供治安、停车等四项基本服务,只收成本费;居民可向居委会提出申请

社区关注

困扰老旧小区居民的“治安、绿化、停车”等问题有望得到解决。近日,朝阳区针对没有物业管理的老旧小区,出台《朝阳区老旧小区准物业管理工作指导手册》(以下简称《手册》),今年将推进30个老旧小区建立“准物业”管理模式。这一模式最早开始于2010年,朝阳区陆续在26个小区进行试点。记者探访发现,该模式在老旧小区的停车管理、小区环境治理等方面起到明显作用。“准物业”管理模式是什么?如何申请“准物业”管理?近日,朝阳区社会建设办公室对这些问题进行了解答,并表示鼓励有需求的居民申请准物业管理。

小区需建管理委员会

地面翠绿整洁、私家车有序停放在车位里,还装上了20多个摄像头,居民可以放心地在小区里打球、散步……说起小区实行“准物业”管理模式后的变化,朝阳区新源街小区居民许大妈笑了,最让她高兴的是,享受这些服务只需要交很少的钱。据了解,该小区只是朝阳区26个首批实行“准物业”管理模式的老旧小区之一。

近日,朝阳区社会工委组织23个街道召开准物业管理推进会,今年将再推广30个小区建立准物业管理模式。会上,工作人员介绍,“准物业管理”即以自治互助或互助和服务外包相结合的方式为居民提供基本物业服务,包括有治安防范、有绿化保洁、有维护维修、有停车管理的“四有”目标。

实行准物业管理前,小区要建立小区管理委员会,它是社区居民参与推行小区准物业管理的非营利性自治组织,每届为两年。

今年即将推广准物业管理的30个小区由朝阳区各街道根据社区情况选取,如居民有意愿,可以向居委会申请,居委会把意见反映到街道办,由街道办根据实际情况,再做更为广泛的意见征集以及前期调研。

准物业只收取成本费

与物业公司不同的是,准物业管理不以营利为目的,收费标准比较低,一般只收服务成本费。管委会在决定管理模式及工作方案后,要根据提供的准物业服务项目测算所需费用,该费用减去利用小区公共资源所能收取的费用后,再确定居民每月应交纳的费用额度。

词解

准物业管理:即由居民自治组织根据小区情况确定的,以自治互助或互助和服务外包相结合的方式为居民提供基本物业服务的一种管理方式。准物业管理有多种模式,由居民代表大会和管委会决定,例如:

● 小区管理委员会动员居民和社会力量,以互助的方式实现小区的、物业化管理的模式;

● 居民自管与聘请专职人员相结合的模式;

● 居民互助与服务外包相结合,实现半专业化物业管理模式。



新源街小区的管理委员会成员正在换岗签字。小区实行准物业管理后,小区治安、停车等方面问题得到改善。

案例1

新源街 引进停车公司并装探头

基本情况:位于左家庄地区,始建于上世纪80年代初,共12栋楼,800多户,涉及多个产权单位。2010年年底,居民通过推选、表决的方式,成立管理委员会,开始实行准物业化管理。

变化 实现半封闭式管理

环境:4月20日,小区大门处的保安亭有保安值守,小区内地面清洁平整。居民许大妈回忆,以前小区内许多道路原先坑坑洼洼,每逢下大雨会有积水,老

人、小孩很容易摔倒。如今由社区保洁队负责小区保洁;街道绿化队代管小区绿化。

停车:以前,每天中午不少在小区外就餐的出租车司机将车停在小区内,每到晚上,不少外来车辆也将车停在小区内,停车十分混乱。管委会建立后,选聘安新源停车管理有限公司担任小区停车管理和治安防范职能,施划停车位,向居民核发停车证。

治安:小区此前不封闭,常有外来人员进出,还曾发生过数起盗窃案。目前,小区实现半封闭式管

理,据小区管委会主任樊书亮介绍,这一年多来,小区内入室盗窃等可防案件未再发生。安新源公司的保安还协助社区警务站维护小区安全。此外,小区还安装了20多个摄像头。

设施维修:以前,居民的房屋维修问题无专门的组织负责。现在房屋维修统一由房产所代管。

期望 将收费从3元涨至6元

樊书亮介绍,除了以上四项服务外,每周周一至周

五,均有人值班,接待并记录居民反映的情况,一年多来,管委会共接到近300件问题反映。管委会每半年还会召开一次协调会,让居民代表为社区工作“挑毛病”。

樊书亮说,管委会成立前,居民每月每户需交3元卫生费,管委会成立后,除停车需交钱外,未增加其他收费项目。“但是卫生费也有居民不交,大部分资金还是靠政府支持。”目前有计划将收费涨至6元,“但征求意见时,大家的反应不小,我们希望先保证服务,用服务质量争取居民支持,并自觉交费。”

案例2

芳园里 盼有专门组织提供服务

基本情况:位于将台路地区,共38栋楼及3处平房,多建于上世纪80年代,涉及多家产权单位,甚至一栋楼有十几家产权单位。目前正在为建立准物业管理做准备。

芳园里社区居委会书记李玉介绍,芳园里社区的老旧小区涉及多家产权单

位,同实行准物业管理前的新源街小区相似,芳园里也存在停车难、治安防范有限、房屋设施维修难等问题。去年,将台乡政府对社区的老旧小区大力整治、改造,包括增加停车位、增派保安等,小区内的环境、条件有了很大改善,但面对每一户居民一些琐碎的生活

问题,如房屋、设施等维修,仍需有专业的物业管理公司去做。

李玉表示,原本这些产权单位有各自的物业,但如今不少产权单位已经倒闭,所剩的产权单位的物业也只负责自己区域的管线等维修,“小区的卫生、停车无人管。”

对于无物业管理的现

状,小区居民表示,在遇到困难时多数人是向居委会反映,“但他们精力有限,我们还是希望有专门的组织或公司提供物业服务。”

李玉说,目前芳园里小区已开始为建立准物业管理做准备,“一方面在征求居民意见,并向已建立准物业的小区学习经验。”

实行“准物业”管理程序

● 宣传动员

由社区党委和居委会组织召开老旧小区准物业管理工作会议。

● 问卷调查

征求居民对实施准物业管理的意见和建议。

● 成立委员会

由居委会牵头,邀请社区居民成立小区管理委员会筹备委员会。再由社区居委会推选小区管委会候选人或者居民自荐的方式,通过居民代表大会,投票选举小区管理委员会成员,成员数量应为单数。

● 申请政府支持

小区管理委员会可向街道办事处申请对小区值班室、围墙、路灯照明等公共部位和公用设施进行综合整治、出新、完善,使之具备基本的准物业管理条件。

● 制定工作方案

由小区管理委员会根据小区实际情况,制定小区实行准物业管理的工作方案。

● 确定管理模式

由居民代表大会和小区管理委员会自主决定物业服务的提供方式及收费标准,并通过居民公约实行自治管理,定期公布准物业管理重大事项、财务收支状况、居民缴费情况等。

● 测算服务费用

根据提供的准物业服务项目测算所需费用,并确定居民每月应交纳的费用额度。

● 制定工作制度

制定完善的工作制度,确保小区管理委员会高效、规范、有序运行。

本版采写
新京报记者 卢漫
实习生 王哲洋
本版摄影
新京报实习生 杨程晨