



北京市：国企职工家属区迎物业「管家」

曹政 潘福达

老旧小区物业管理一直都是群众诉求最集中的痛点难点。在这些老旧小区中，市管企业职工家属区占有不小的比重，越来越多的家属区将摆脱“没人管”的现状。北京市发改委近日对外发布消息，年底前，市级非经营性资产集中管理处置平台将接管市管企业职工家属区约3000万平方米，针对这些家属区，北京市将进行专业化管理。

平台管理国企职工住房

非经营性资产是指国家划拨形成或企业投资形成、非用于企业生产经营的资产，包括职工住房及其配套的附属公用设施和商业配套设施等。而非经营性资产分离移交则是北京剥离国有企业社会职能的重要举措。“移交后，由专业机构实施专业化集中管理，这对于老旧小区基础设施改造提升、居民居住环境改善都有积极作用。”北京市发改委相关负责人说。

多年来，北京市一直在推进老旧小区改造和治理，这其中没有物业服务的市管企业职工家属区成为难啃的“硬骨头”。早在2007年，北京市国资委就下发通知，将劣势国有企业非经营性资产进行移交，之后又多次出台具体措施，加强非经营性资产接收管理处置。

在2017年，北京市国资委组建全市统一的非经营性资产集中管理处置平台，负责对市属国有企业职工住房等非经营性资产实行专业化管理。首开旗下房地集团成为北京市唯一的非经营性资产接收、管理、处置、运营最大的“航母”平台。



精细化物业管理送上门

“当时接收的一般都是破产企业和改制退出企业的非经营性资产，破旧、缺失管理的老旧小区比较多。”回想起12年举步维艰的摸索，许多首开房地人不胜唏嘘。这些非经营性资产有解放前建设的，还有上世纪90年代福利分房、破产企业的房屋，超半数是多层楼房，没有电梯，小区环境差。首开房地接管后，精细化物业管理让居民们纷纷竖起了大拇指。

和有规范物业管理的新小区不同，老旧失管小区物业服务是个难题，一些老房子的住户经常要为一些修修补补的小活儿发愁。居民有诉求，国企来响应，8月，首开房地首华物业公司开设的一家“老房管”便民服务实体店，在西长安街西皇城根南街亮相，让周边居民倍感惊喜。

物业管理不仅要做到“缝缝补补”，更精细的服务才能让老旧小区居民更感安心。

在老山东里北社区，老旧小区改造从过去简单的物质环境修补，转变为以综合改造、精细化治理与服务提升为重点的有机更新。

今年8月，作为“有机更新”改造的首个试点小区，老山东里北启动改造，近日正式完成改造工程。记者在社区内看到，曾经贴满小广告的楼道被粉刷一新，杂乱无章的“蜘蛛网”线路归拢入槽，3200个私装地锁被拆除殆尽，坑洼不平的道路被修葺平整……1440户住户尝到了社区改造的“甜头”。

物业管理建长效机制

在市级平台上，北京市国资委仍以“疏解整治促提升”专项行动及重点治理类街乡镇中涉及非经问题整改工作为抓手，重点推进核心区“六治七补三规范”工作，并按照拆除腾退、综合整治、功能转换、改造重建四类实施升级改造。

值得一提的是，北京市也以

物业管理条例立法工作为契机，在党建引领下，分类施策、统筹推进、查找问题、总结经验，全力推进非经重点物业管理问题试点，逐步建立政企联动的老旧小区物业管理长效机制。

目前，北京市已按照《物业管理重点问题试点方案》要求成立工作专班，拟定试点计划，指导包括市

级平台在内的相关市管企业明确责任领导、责任部门，初步选取典型代表项目并制定完善试点方案。

记者获悉，下一步相关部门还将落实物业项目经理社区报到等制度，把物业服务纳入社区管理，推进物业管理与社区治理有机结合，特别是要依托所在街镇政府和社区居委会，切实抓好“接诉即办、未诉先办”，让社区居民满意，探索共治共建新模式。

(据北京日报)

老旧小区变身全景楼院

王天淇

宽敞亮丽的休闲花园、古朴的“漂流议事厅”、精致舒适的休闲座椅……如今，走进北京市朝阳区首都机场街道南路西里社区北平里小区，昔日道路破旧、垃圾随处可见的老旧小区已经“变身”为全景楼院。今年，首都机场街道已经建设完成两个全要素小区和两个全景楼院，明年还将再建1个全要素小区和1个全景楼院。

北平里小区新建成的“领航花园”里，住在附近的老街坊们散步、聊天，孩子们嬉戏玩耍，十分热闹。此处占地面积1500多平方米的休闲花园，地面由粉蓝灰米四种颜色拼接而成，红棕色的廊架搭成了“漂流议事厅”“悦享生活区”等空间，装饰用的多宝格上摆着社区居民自己编制的玻璃珠小狗、色彩斑斓的花瓶和喜庆的中国结，长凳座椅等便民设施点缀其

间，成了居民休闲娱乐的好去处。

北平里小区是个典型的老旧小区，始建于上世纪九十年代初，共有18栋居民楼，住着750户居民，近2000人。多年来，这里道路破旧不堪，垃圾随处可见，绿地植被稀疏、景观单一，小区配套设施陈旧老化，给社区居民的生活带来诸多不便，改造治理也成了难啃的“硬骨头”。今年，北平里小区所在的首都机场街道南路西里社区党委借助全要素小区建设工程，提出以打造“领航花园”为核心，结合周边楼宇文化提升、出行安全改造、街区规划等工作，将“领航花园”改造为集悦享生活区、漂流议事厅、休闲广场于一体的公共文化休闲广场，得到了社区居民的一致认可。

改造过程中，社区充分尊重居民意愿，因地施策。改造建设中既有花园整治、路面整修、路灯完善等专项改造，又有绿化增容、设施更新、垃圾处理等措施安



居民在小区花园散步。

排，同时还推进楼门文化建设，营造出浓厚的人文社区氛围。北平里13号至18号楼楼道内的墙壁上，画上了尊老、敬老的宣传画，贴上了“百善孝为先”的宣传语。考虑到小区住着的老人、孩子多，社区就

特意在楼道台阶上贴了反光的黄色荧光条，一层住户家的护栏边角处还包上了柔软的防撞角，为社区居民营造出一个安全、舒适的居住环境。

(据北京日报)