

提升小区管理水平

邵文萍

建设幸福宜居城市

提升小区管理水平是打造宜居城市的重要途径,也是建设美丽幸福邵阳的重要内容。7月21日,我市召开城区物业小区管理工作座谈会,专题讨论如何“全面提升小区物业管理水平,不断改善居民生活品质”。会议指出,小区管理是城市管理的基础,事关民生、连着政情、直挂党心,与我市创建全国文明城市、推进市域社会治理现代化等工作息息相关,与增强人民群众获得感幸福感安全感紧密相连,各部门各单位要切实提高思想认识,努力破解难题,做好小区各项管理工作。要有序推进物业小区管理服务标准化、居民自治规范化、联合执法常态化,切实解决小区管理中存在的突出矛盾,打通基层社会治理“最后一公里”。

管理好小区,能提升城市品位,推进城市现代化的进程,更可改善人居环境、改善市民生活质量、提升社会治安的稳定和人民的幸福感。在市委、市政府的多年努力推进下,我市的小区管理工作实现了快速发展,物业管理体制机制逐步建立健全,业主自治组织建设逐步完善,物业服务标准化规范化逐步形成,并涌现出一批环境优美、管理有序、和谐文明的“最美小区”。目前,我市城区共有物业小区231个,已成立业主委员会的小区98个,总建筑面积2186.5万平方米,总户数14.6万户。

尽管我市小区管理取得了显著成绩,但依然存在一些问题:一是许多小区管理制度不够健全、完善,甚至一些小区因为物业管理问题矛盾纠纷频发。二是各职能部门协调管理工作不到位,齐抓共管合力不强,没有形成很好的联合运行机制。三是物业准入门槛低,物业管理水平参差不齐,服务质量良莠混杂,部分物业单位对业主提出的合理要求,不能及时服务到位,无法得到小区业主认同。四是部分小区基础设施质量不高,历史欠账较多,物业管理工作难度较大。五是业主共治共享的主人翁意识不强,对《物业管理法》理解不多,存在不按时缴交物业费用、不严格遵守小区公约和积极参与小区管理工作的现象。部分小区业主委员会从业人員素质有待提高,作用发挥不够。

小区的建设与管理是城市管理的重要组成部分,是关系国计民生的件大事,更是一项复杂的社会系统工程。提升小区管理,需要政府、社会、群众各方面的通力配合和共同努力,需要从多方面加强——

一要从管理体制入手,全面落实各级部门职能。各级政府要加强对住宅小区的监督力度,各职能部门应该根据各自职责,加强联动,建立齐抓共管长效机制,及时处理住宅小区的管理事务,确保管理工作真正落实到位。

二要从配套设施入手,加大资金投入,推动老旧小区和安置小区的改造升级,确保各项居住生活设施完善。条件较好的小区,要尽快建立物业数字化管理平台,构建全面覆盖、信息共享、动态更新、业主参与的物业管理数字化信息系统。

三要从强化服务入手,不断提高物业管理质量。要进一步规范物业公司服务标准,不断提高物业工作人员的服务意识和服务水平。积极推行人性化管理和亲情化服务,在小区内设立“活动中心”“医疗服务”“家政服务”等,满足居民对高品质生活的多元化需求。

四要开展共建共管共享活动,加强业主的自治自律,提升业主素质。小区是我家,建设靠大家。各小区要公开选举产生业主委员会、建立物业管理志愿者队伍,调动微组织,发动微群体,以小区微治理,畅通微循环,办理微事务,达成微心愿。通过协同共治,推进小区常态长效治理,提升城市宜居指数,更好满足人民群众高品质生活需要,更高质量推进文明城市建设。

小区管理更贴心 居民生活更舒心

——我市多措并举加强城市居民小区管理

邵阳日报记者 欧阳德珍

城市居民小区是市民共同的生活家园,小区各项生活设施配套、环境优美整洁、管理科学精细、物业服务贴心到位,是提高居民生活品质的重要保证。近年来,我市全面加强小区治理,大力改善小区居住环境,不断提高物业服务水平,持续创新小区管理方法,各小区的宜居指数得到大幅提升,市民们的获得感、幸福感、安全感在家门口实现“升级”。

提质改造,升级居住品质

推进老旧小区改造是促进城市更新、提升城市品质的重要抓手。我市践行以人民为中心的发展思想,统筹推进老旧小区改造工作,全力以赴攻重点、克难点、疏堵点,切实改善人居环境,提升城市品质。

北塔区状元洲街道观音庵社区的观音新村,原是典型的老旧小区。建于20世纪80年代,共有居民楼15栋,271户,居民主要为原市毛纺厂、市伞厂、市制镜厂、市三化、市汽车修制厂等特困企业职工,且60岁以上老年人占比70%，“脏乱差”曾是该小区戴了多年的“帽子”，原来小区内路面坑洼不平,杂物乱堆,车辆乱停。围绕这些痛点、难点问题,北塔区结合社区实际情况,按照“沟通、路平、灯亮、整洁、有序、安全”六项标准,精准施策、精细治理。街道办事处、社区“两委”多方筹措资金,为小区建设门岗、门禁道闸1处,划设停车位110个。经过改造后,观音新村旧貌换新颜,居住环境得到大幅度改善,小区道路变得整洁干净,车辆停放井然有序。

“小区环境改善了,我们越过越舒心。”家住观音新村7栋的蔡阿姨一边晾晒衣物,一边说道,“以前,洗好的衣服只能晾在家里阳台上,好几天干不了。有了集中晾晒区,不光晾晒衣服方便了,还增加了小区的秩序感和美感。”

老旧小区改造不仅美化了“面子”,更是提升了“里子”。原市制镜厂退休员工张满珠,对观音新村的变化如数家珍:“我们拆除了小区原来破旧的石棉瓦,更换钢结构树脂瓦930平方米、折叠遮阳伞78.35平方米;设置集中晾晒区,搭建不锈钢晾衣杆158米;改造单元楼梯间照明系统37处。”

同样,大祥区红旗街道南正街片区老旧小区改造项目,为该片区居民打造出一个“温馨的新家”。城北路街道仙人井片区老旧小区改造,不仅为居民打造出一个美丽家园,还重塑了古城传统文化,打造出一个非遗文化教育基地。近日,双清区城镇老旧小区改造项目全面开工建设,80个小区将集体换新颜,惠及居民13189户。

党建引领,创新服务模式

在提升小区管理工作中,我市积极探索“党建+”治理模式,依靠党建引领,从细微处入手,为广大居民创建更加优美、舒适、安全、文明的居住环境,进一步提升城市管理水平和城市软实力,提高城市社会综合治理现代化水平。

大祥区开展创建“政治引领、共建共治、循规依法、以文养德、智治精美的完美小区”活动,着力构建党委领导、政府负责、社会协同、多方参与、法治保障、科技支撑的住宅小区治理体系,通过提升小区“微单元”推动城市“大治理”。已成立小区党组织36个,其中,老旧小区党支部8个、商住小区党支部28个;普通党支部5个、功能型党支部31个,覆盖了城市物业小区。并在楼栋单元设置“党员楼栋长”,为小区居民提供顺风接送小孩上下学、居家老人就餐、应对突发事件、调解邻里纠纷等贴心服务,做到“民有所呼、我有所应”,让群众时刻感受党的温暖。

双清区细化小区党建“微网格”,打造城市中心“避风港”,推动小区面貌发生“蝶变”。该区大力推进国有改制企业居民院落、老旧小区院落党建工作,将党支部建在院落里,以“院落事、大家管、大家议、大家办”的方式,汇集民意、汇聚民智,化解各类矛盾。“小区党支部成立以后,居民有了主心骨。我们很多问题都可以向党支部反映,很快就能得到回应。现在小区内网线乱扯乱拉的现象得到明显改善,卫生清运也有人管了,环境变得更美了,我们生活也变得更舒心了。”家住宝东社区供销社院落的居民高阿姨说。目前,该区已成立街道大工委9个,社区大党委56个,建成小区院落党支部105个,实现小区党组织全覆盖。

通过支部进小区,开展网格化管理,小区内部存在的一些“老大难”问题得到了解决。这一做法,已成为我市小区管理的新模式,并逐渐成为城市精细化管理的日常。

共治共享,化解治理难题

近年来,我市积极打造共建共治共享的小区治理格局,通过小区自治组织和自治队伍,引导群众依法行使权力、表达诉求、集体解决小区治理难题。

双清区汽车站街道三眼井社区中央豪庭小区曾因没有物业,小区内环境卫生脏乱差、配套设施老化失修、车辆停放无序,给业主生活造成极大不便。去年,汽车站街道全力推动中央豪庭小区成立业主委员会,解决了小区失管乱象;余湖一品小区也曾经因为没有成立业委会,居住环境受到严重影响。今年初,石桥街道发动该小区业主,通过选举成立了小区业主委员会。在新业主委员会的协调与带动下,物业企业对小区设施设备进行更新,改造提升电动车停放充电车棚,整改小区内微型消防站,全面清理楼道“牛皮癣”和杂物,修复破损道路、公共照明设施等,使小区焕然一新,居民生活更加惬意。

“我是院落的一份子,更是一名党员,有责任把院落建好。”家住宝东社区供销社院落的陈翔凌老人在社区居民座谈会上提议,“要把小区治理好,每个居民都要行动起来。”像陈翔凌一样,双清区15名退休党员通过居民推荐担任院落长,为社区党委推动无物业管理院落小区治理提供了有效抓手。

北塔区状元洲街道世界钰园小区物业、业主委员会与业主们共同制定《小区管理公约》《小区文明公约》《小区车辆管理制度》,将小区安全、车辆管理、维护小区公共利益和小区业主合法权益做到有章可循、有规可依、共治共享。

通过提升自治能力,许多小区不仅解决了智能门禁升级、消防管网大修、污水管网改造、房屋漏雨修缮、绿化提升、居民活动场所拓展、文明公约建立、流动摊贩治理等治理难题,还吸引了更多有热心、公心、责任心,又有经验能力的居民参与到小区自治中来,居民们在共建共治共享家园的过程中,进一步提升了主人翁意识,感受到了小区大家庭的温暖,提高了获得感幸福感。



物业人员在小区内巡逻。



居民在小区内休闲。

大祥区学院路街道桂花社区和兴怡景小区,共有房屋8栋14个单元,现已入住930户,有常住居民2800余人。该小区以满足居民幸福生活需要、构建文明和谐小区为目标,把小区管理与文明城市创建结合起来,于2022年2月成立大祥区首个小区党支部,率先实现社区党支部、居委会、业委会、物业服务企业、楼门长、综合服务站“六位一体”的小区管理格局。小区先后被评为大祥区垃圾分类示范小区、市域治理示范小区、全市“最美小区”。

在和兴怡景小区,不仅仅物管公司邵阳市永盛物业发展公司的员工是小区管理者,全体居民更是热心参与小区管理及建设等事务,人人都是小区治理献计献力的“主人翁”,小区管理实现“共建共治共享”的自治管理模式。小区居民还自发成立了太极队、广场舞蹈队、腰鼓队、合唱队等文艺团体,每逢节日组织活动,既丰富了小区的文化文艺生活,也为小区居民提供了一个相互了解与交流平台,促进了邻里和谐。

如今,走进该小区,楼栋间绿树成荫,路面干净整洁、景观小品艳丽可爱、消防通道畅通、各项设施完好、安保与保洁服务热情、业主舒心的快乐。干净整洁的棋牌室、图书室、书画室,充满温情;小区未成年入托管中心,免费为孩子们提供学习课堂;亲子乐园、运动场、游泳池,为居民提供了便利的活动场所;文明实践广场,小区党员发挥先锋模范作用,自发宣传宣讲党的方针政策……温馨的服务与管理,满足了居民多元化的需求;快乐与欢笑的画面,书写出居民的幸福感、获得感、安全感。



小区物业工作人员陪同放暑假的孩子们在小区图书室读书。

『最美小区』幸福如画

邵阳日报记者 欧阳德珍 通讯员 刘凯 摄影报道