

经八路办事处坚持依靠群众系列报道之五

## 政府出资修缮 老旧小区着新装



经过整治的老旧楼院,管理到位,重新恢复了干净整洁。

## 1 单位托管,“菜园子”小区有了管事人

冷风吹过,坐在门岗门口的王春霞拉紧了衣服,见有车辆驶入,她起身拦住车辆。

“三楼送家具的!”司机摇下玻璃,详细回答了哪栋楼哪家后,王春霞确定无误,方放行。

经六路5号院内,是两栋上世纪七八十年代建的多层房屋,楼梯及楼道内粉刷一新。楼前是一片新铺设的水泥地面和一处新建的健身器材。两栋楼房虽同属一个小区,但分属两个不同单位——省委一招和省直二门诊。

王春霞是“老郑州”,企业破产下岗后,从2004年开始,她和丈夫就在这个小区看门。她坦言,那个时候门岗不过就是“摆设”,“工资待遇低,门卫室连水电都不通,也就是白天象征性地看看门”。

几个月前,一到夜晚,门岗关门回家,大门敞开,车辆、人员随意出入,偷窃事件屡屡发生。两栋楼各设一个门卫,各扫门前雪,院子里简单清扫一下,垃圾如山,半个月一个月才清理一次,楼道几年也没人打扫一次,楼道栏杆上经年累月一层厚厚的灰尘。

十多米宽的院子,一大半都是居民自发开垦的“菜地”,仅有一条普通轿车宽破烂不堪的小路。教育社区主任王燕说,那时这里是远近闻名的“菜园子”。曾有人开玩笑说,不如因势利导,建个现实版的“开心菜园”。

2012年,小区被纳入郑州市第一批“无主楼院”治理项目,政府投资20多万,硬化了小区路面,刷白墙体,重新整修了门卫室,通水通电,统一交由王春霞和丈夫胡振中管理——全权负责整个小区的清洁和门卫,现在王春霞和丈夫身兼两职,轮流换岗,楼道垃圾每天打扫清运一次。有居民说,比起以前,这里的变化简直是天翻地覆。

教育社区主任王燕说,政府投资修缮后,办事处、社区多次和楼院所属两个单位协调,由两个单位共同出资进行后期维护管理。这也是经八路办事处创新无主楼院管理模式的一种:单位托管。



王春霞指着硬化的路面说:“这里原来是一片菜地。”

统计数据显示,郑州有近2000个老旧小区环境堪忧,道路破损严重、雨污水管道破损不通、围墙年久失修、私拉乱建,甚至无人看管等境况普遍存在。

自2011年,郑州启动了老旧小区改造,创造性地运用社区介入管理、业主自治管理、单位后勤管理等不同管理模式进行分类指导,并按照居民的意愿和消费水平逐步引导。

郑州计划用5年时间将全部老旧小区改造完毕,实现有清扫保洁、有垃圾清运、有秩序维护、有日常维修的“四有”基本目标。

记者 陈君璇  
王战龙 王翠 刘怡辰/文  
张翼飞/图  
通讯员 张兴学

## 2 居民自治,低保户兼职“保洁员”

经五路33号院,新华一厂家属院,经过窄小的院门,里面一栋多层楼房,居住着40多户居民。

“干啥的?”庞连东挡住了进院的陌生面孔,庞连东老家兰考,在这个院当门卫已有十多年。所谓的门卫室是门口临马路的一间单层小屋,里面经营果蔬及冷鲜肉——庞连东的工资“自负盈亏”,完全依靠门店的经营收入。

他说,这里的住户多是一些退休职工和租户,以前院子坑坑洼洼,杂物四处堆放,“进去连个站的地方都没有”。

整修之后,院子平整干净了,楼道也有人打扫了。庞连东除做门卫外,还负责小区前后院的保洁,4个门洞则分属几家低保户和老党员“义务打扫”——没有任何工资补助。

“每个楼院情况不同,所以管理模式也不尽相同。”王燕说。她负责的教育社区下辖29个楼院,像经五路45号院这样的“无主楼院”共有12个。这些楼院建造年代久远,多为一些单位家属院,随着原单位效益下滑甚至破产倒闭,院落多无人管理。

王燕告诉记者,原也打算聘请专业的物业公司管理,但辖区内“无主楼院”多存在的一个共性问题,小区多为下岗职工或退休职工,很多人自己的生活都较为困难,缴纳昂贵的物业费并不现实。

在多方权衡之下,他们独辟蹊径,创新性地走出了一条自我管理、自我服务的低成本“自治”之路。

另一条相似的路径是,社区组建业委会,自我管理、自我服务。即由社区工作人员与居民代表一起,共同管理社区与居民生活息息相关的配套设施,如安保、道路、垃圾清运、下水设施等。

以黄河路105号院1号楼为例,社区每年上门收取一次物业管理费,每户每月5元钱。由居民推选出居民代表,实行物业管理,并为居民提供一些便民服务项目。

## 3 引进知名物业公司,品牌经营小区旧貌换新颜

与其他老旧小区相比,年轻的凤仪佳苑社区遭遇颇为曲折。

凤仪佳苑社区位于管城区凤凰路,曾经风景如画,被称为“花园式小区”,2007年之前,这里是多家物业管理公司观摩学习的榜样。

社区居民告诉记者,这个2004年交付使用的小区,环境优美,背靠熊儿河,小区内草坪葱绿,树木参天,“许多人都是冲着如画的环境来购买的”。

2007年后,原物业公司因经营不善,与小业主矛盾堆积难解,小区形象直转急下。2012年4月,原物业公司连夜撤离,曾经引以为傲的花园式小区沦为“无人看管小区”。

在一份汇报材料上,居民如此描述,房前屋后垃圾成山无人清理,电梯停电,水池恶臭熏天,长期无人管护的花草树木几近干枯,有些甚至早死。

“小区5座多层建筑,3座小高层建筑,200多户居民,两个门卫都是上了岁数的老人,仅有一个保洁员。”小区一位老先生说,“价值数万的红枫树因早死被砍伐。”

2012年6月20日,经办事处协调和居民代表同意,小区引进河南省建物业服务有限公司入驻接管。

公司经理丁晓斌说,入驻后发现,问题远超出居民的表述,前物业公司欠了2.6万元的电费,小高层的二次供水设备已完全报废。

公司垫资20多万,对社区公共设施进行重新改造,规划停车位,重新植绿,修复监控、二次供水设备,清理淤积水池,培植苗圃等。

现在的小区,管理规范,环境整洁,正在向建设之初恢复。丁晓斌介绍,现在小区配备了14个保安,4个保洁,一个专业绿化工,“还向业主免收两个月物业费”。

在业内人士看来,专业物业公司入驻是大势所趋,“他们有规范的物业管理规约,可以约束大家共同遵守,共同维护小区权益”。

## 4 5年时间对全市近2000个老旧小区进行整治改造

类似的老旧小区,经八路办事处辖区共有100处,第一批已经整改了42处,剩余58处将陆续开工整治。

郑州市房管局统计数据显示:郑州现有近2000个老旧小区住宅。市房管局相关负责人接受采访时表示,通过改造,力争使现有基础设施条件较好的小区达到美化、亮化、绿化、净化、整洁、通畅的居民安居要求。实现“八有”目标,即:有物管用房、有公共保洁、有秩序维护、有停车管理、有设施维保、有绿化养护、有道路保养、有房屋维修;基础设施差距较大的小区达到灯亮、路平、水道、安全的居民生活要求,实现“四有”基本目标,即:有清扫保洁、有垃圾清运、有秩序维护、有日常维修。

数据显示,2011年已改造老旧小区227个,2012年计划改造506个,目前已完成277个,正在改造的有218个。计划利用5年时间对全市近2000个老旧小区进行整治改造。

“后勤管理的小区强化单位后勤管理,社区介入管理的小区逐步向居民自治或业委会管理过渡,有消费意愿的逐步引入专业化公司进驻。”经八路办事处副书记冯晓翠说。

据悉,下一步,辖区将大胆尝试在老旧小区集中的区域建立社区物业服务工作站,研究物业费补贴措施,整合政府和社会资源,探索小区综合管理服务、社区和业主共同管理的新模式,实现老旧小区物业管理的长效机制,让人民群众得到持久实惠。

(本系列报道完)