《翰林街社区两年换了仨物业》追踪:

老社区成物业管理“烫手山芋”

管理需要创新,近期有望出台对策

本报记者 韩玉贤

本报9月7日刊登《翰林街社区两年换了仨物业》报道后,记者走访发现,济宁一些老社区普遍存在物业更换频繁的现象。物业公司作为市场化运作的企业,无法盈利则会选择退出,收费低、管理难、设施不足的老社区成了物业公司的“烫手山芋”……

老社区的路坑坑洼洼 本报记者 张晓科 摄

这样的社区真不少——
物业难留,居委“兼职”

“我们社区从2004年建成到现在已经更换了4家物业。鲁兴物业、安顺物业、永久物业等都曾进驻过,但没管理多长时间就都退出了。”济宁市济阳街道济阳大街社区居委会主任刘卫东告诉记者,他们社区属于济宁的老社区。2008年的物业公司和居民产生矛盾,撤出小区后,他们曾联系过其他的物业公司,但都没有愿意来的,居委会只好作为物业公司代管了多半年。

济阳街道城管办公室主任李兵告诉记者,辖区内像济阳大街社区这样的老社区有七八个,物业管理上都存在一定问题,物业普遍更换比较频繁,“有的老社区现在还没有引进物业管理模式,像南门社区今年8月份物业刚入驻,下一步管理如何我们心里也没底。”李兵说。

记者走访了铁塔寺、武胜桥、永鑫、土城等一些济宁的老社区发现,物业管理难、更换频繁已经成了一种普遍现象。“我们社区一直都想引进物业公司,但这几年也找了不少物业公司,但愿意呆的很少。所以到现在社区的一些事情都是由我们居委会负责,耗费不少人力和精力。”土城社区居委会书记田华说。

难解的问题很棘手——
“烫手山芋”怎么接?

“老小区出入口多,设施设备老化,物业收费标准较低,监控系统缺乏……”济宁住建委物业管理科科长邵长春说,这些历史遗留问题导致很多老小区的物业管理成了“烫手的山芋”,物业公司大多不愿接手。

像铁塔寺、后刘等济宁的老社区,社区整治后曾引进过物业管理,但因为很多业主拒付物业费,导致物业公司的生存步履维艰。没有经费来源,工作无法正常运转,物业公司只能从小区撤走或者只负责商品房的业主,暂由街道或者居委会来进行最基本的保洁管理。

记者在走访中发现,一些老社区的居民曾受过住房福利制的影响,还有一部分回迁户习惯了原先居委的管理方式,对物业这种盈利性的企业并不认可,这种情况下物业管理起来会比较困难。“我们小区的居民有一部分是原先董庄社区回迁过来的。他们已经习惯有事找村委会,对一些物业公司的职能并不了解,也不愿和物业打交道,这种情况下我们工作起来就很被动。”济宁长安花园物业公司的经理对记者说,公司现在进驻小区已经一年了,还没有开始收取物业费。

济宁九巨龙物业公司副总经理杨宝明告诉记者,管理老小区会耗费大量的人力和精力,而且一旦做不好会给公司带来不利的影响。

◓部门声音

老社区管理难有望出对策

“老社区物业管理应不断创新管理模式。单纯靠主管部门是不够的,还必须建立网络系统管理。除了社区基层组织提供好的服务,业主自觉维护小区环境,还需建立业主委员会来发挥他们的作用,与社区物业协作共同搞好物业管理工作。”济宁住建委物业管理科科长邵长春说,10月份济宁将会针对老社区物业管理难出台一些相应的政策和措施。

邵长春建议,要想走出困境,一方面需要政府部门加大政策扶持力度,根据小区的实际情况,给予一定补贴,用于小区改造或者物业管理等,减轻社区物业公司的负担和压力;另一方面,物业管理公司要提高自身能力,加强自身内部的沟通、协调。此外,业主也得提高自身素质,理解和配合社区物业管理工作。

记者了解到,济阳大街社区创建了四位一体的管理模式。物业公司、业主委员会、社区居委会、社区党委相互配合和监督,并服从社区党委统一领导。自2008年新物业入驻,到现在一直做得不错,没有更换。

◓社区快讯

土城社区购物广场竣工

本报济宁9月7日讯(记者 韩玉贤)9月7日,记者解到,任城区金城街道土城社区的大型购物广场目前已经竣工。它由社区出资1.8亿元自行建设,蔬菜、食品、生活用品、首饰……土城社区的居民在家门口就能购物了。

7日下午,记者在济宁环城西路和环城北路交汇处看到,工人正对这座购物广场正行后期装修。

“广场总共4层,地下一层是农家乐超市,我们每天从济宁郊区购进大量的新鲜蔬菜,作为社区的菜篮子。上面3层分别是首饰、衣服、美食等区域,这样我们土城的居民购物就方便了。”土城社区居委会书记田华说,购物广场不仅方便本社区的居民,附近的居民过来购物也方便了不少。

据了解,该购物广场开业后,土城社区附近的马路市场将会被取缔,蔬菜、食品商贩统一入驻,土城社区以及附近社区的卫生、交通等生活环境将得到很大改善。

◓社区故事汇

瘫痪老人锁家中 民警邻居齐帮忙

冯大爷在济兴东小区租房住,前几天出去买东西,回来后发现自己不小心将自己瘫痪的老伴反锁在了家中,用钥匙也打不开房门。这时,老伴已经从床上掉到了地上,冯大爷非常着急。

邻居们立刻拨打了110,随后红星西路派出所民警韩国林赶到了现场,协助开锁的工作人员一同打开了房门。得知冯大爷生活困难,韩国林和邻居抢着帮冯大爷交开锁费。最后,开锁公司人员直接表示“这单生意”免费。

本报记者 韩玉贤

泰美宝法肿瘤医院

泰美宝法肿瘤医院座落在风景秀丽、人杰地灵的泰安市东平县城,由第十届全国人大代表、著名留美肿瘤专家于保法教授创办。医院于1996年3月28日开业,总投资3000万元,占地30亩,开放床位130张,医院现有职工[illegible]人,其中高级职称12人,中级职称[illegible]人,医院拥有国际先进的各类肿瘤诊疗设备,如:直线加速器、模拟定位机、螺旋CT、四维彩超等。

医院独创的“[illegible]”,“[illegible]”,“[illegible]”,