

应急物业“转正”记

□洛报融媒记者 吕百营

车辆停放有序、绿植修剪一新、路面干净整洁，曾一度被认为脏乱差的老城区浦东社区教师新村小区，在应急物业服务单位悦翔物业的精心管理下，焕发新的活力。前不久，在业主们的认可与支持下，该物业提前“转正”。

今年9月，因业主不满意服务质量，前物业被迫撤离，小区管理一度陷入“瘫痪”。之后，在小区缺少业主委员会的情况下，由社区牵头，引进应急物业临时负责小区管理。

鲜为人知的是，由于基础设施老旧、服务不到位等原因，两年来小区已两度更换物业。社区党总支书记王艳苹介绍，该小区有13栋楼537户居民，由于设施老旧，居民对改善物业服务的需求十分迫切，尽管去年已实施改造，小区后续管理还是乏力。

处理好小区“失管”现象，对悦翔物业来说是个不小的考验。

“小区管理起来并不容易。好在社区积极协调有关单位，帮忙解决自来水转供问题，让我们省了不少心。”悦翔物业有关负责人介绍。他们决定先提供好服务，让群众感受小区的变化。比如，修剪杂乱的绿植、清运掉落的树枝、重新分配停车位……

当时最令居民头疼的是停车问题。该负责人介绍，他们调查后发现，小区存在“一车位两租”现象，车位分配不均，还

有不少外部车辆进入。更重要的是，这些车辆都没有实名认证，即使乱停乱放，居民与物业也无法及时通知当事人挪车。

对此，悦翔物业决定对小区车辆实行实名登记。“我们按照一住户一车位、原住户优先的原则，对车位进行优化分配。”物业方表示，这样一来，既能防止外部车辆乱入，又能最大限度地维护本小区居民的权益。

渐渐地，应急物业的服务赢得不少居民的好感与支持。“交同样的物业费，享受的是更好的服务。你说，这谁不乐意？”72岁居民段更新笑着说，原本他们打算在成立业主委员会后，再与应急物业正式签约，但看到家门口实实在在的变化，大伙儿决定由社区出面，提前与对方签订了服务协议。

应急物业“转正”后，贴心服务还在继续。王艳苹介绍，该小区南门靠近滨河北路，之前为确保安全，每晚10点准时关门。为方便居民夜间进出小区，物业积极协调有关单位，在此加装了门禁系统。目前，门禁系统已投入使用。

“我们将一如既往地做好服务，不辜负大家的信任。”悦翔物业有关负责人表示。将来小区一旦成立业主委员会，他们也有底气重新参与竞标。

在社区与物业相配合的服务管理下，小区变了模样，居民的幸福感和提升了。

涧西区湖南路1号南院小区热心人牵头成立自治组织

治理“三乱”有妙招

□洛报融媒记者 吕百营 通讯员 许文盈

小区过去垃圾乱堆、车辆乱停、外部车辆乱入的“三乱”现象没有了，取而代之的是环境整洁、停车有序。来到涧西区湖北路街道上海市场社区湖南路1号南院小区，不少居民都夸赞这里变化大。

这个没有物业管理的小区，在包括热心人靳建国在内的10名自治组织成员的引导下，管理变得井然有序。

作为小区自治组织的发起人，靳建国在此居住已有数十年，今年，他有了治理小区“三乱”的想法。靳建国说，实际上，大家也想引进物业，只是不少人无法接受较高的物业费，这才搁置下来。

经过前期走访，靳建国了解到，小区有118户居民，分住在10个单元。“我的想法是每个单元选出一名代表，担任自治组织成员。这些人既熟悉情况，又方便及时传达小区事务。”靳建国介绍。由于当时没有业主群，他就在社区网格员符珊珊的配合下挨家挨户走访，最终明确了自治组织的10名成员。

“我觉得对大家来说，成立自治组织是件好事。”靳建国由衷地说，这样既能让小区实现有效管理，大家也不用支付较高的物业费。他与自治组织其他成员率先清扫垃圾，随后又冲刷地面，并自费将垃圾清运出去。

“看到他们是真心实意为大家办事，我们愿意出一笔费用，用于改善小区环境。”居民谢和平说，共同商议后，每户每月出10元垃圾处理费，大家也都能够接受。

靳建国介绍，除了闲置的房屋，小区居民缴费率达到98%。每年收取的垃圾处理费约为11000元，为小区治理注入了运转资金。

清运完垃圾，他们又将工作重点转移到乱停车问题上。靳建国介绍，小区在之前的改造中加装了智能停车设施，然而由于无人管理，存在外部车辆乱入的情形，导致小区内车辆过多。

“小区改造时已加装智能停车设备，我们只需将小区居民车辆信息录入系统，启动门禁，就能防止外部车辆乱入。”靳建国介绍。在他们的牵头下，有停车需求的居民已完成信息录入，停车位被重新规划，小区26辆车实现有序停车。

为进一步改善小区停车环境，靳建国等人决定自筹7000余元，加上社区提供的社区治理发展基金1500元，利用闲置场地搭建车棚，解决大家的停车问题。“在大家的共同努力下，停车棚很快建了起来，还省了不少钱。”靳建国笑着说。

有这么支出，收益能否保证小区管理常态长效？

靳建国算了一笔账，在支出方面，每年垃圾清运费为7200元，清扫人员工资为6000元，共13200元；在收入方面，每年收取的垃圾处理费约为11000元，快递柜占小区场地的使用费为500元，停车费预计收入10000元，总收入远远超过支出。这样一来，维持小区日常管理不成问题。

有了自治组织，相较过去的嘈杂无序，小区多了一份静谧与安逸。

高龄老人当评委 社区饺子大赛开赛



冬至临近，涧西区长安路一社区举办了一场特别的饺子大赛，邀请社区10组中老年家庭参赛，并由辖区高龄老人担任评委，投票角逐前3名。在活动现场，参赛者自备食材，一气呵成完成和面、调馅儿、包饺子、煮饺子等步骤后，大赛进入评委试吃投票环节。

洛报融媒记者 王若馨 通讯员 杨书玲 摄影报道