

# 老旧小区改造先设物业管理

## 北京模式：物业费获政府支持，同步成立业委会

### 是否添物业 业主表决

不久前，北京市政府《关于建立我市实施综合改造老旧小区物业管理长效机制的指导意见》公开向社会征求意见。未来老旧小区将坚持改造与管理同步实施的原则，实施综合改造的老旧小区，改造工作启动前物业管理与改造工程同步表决，业主同意实施物业管理并交纳物业服务费的，列入综合改造计划。

这也就意味着，物业管理有望成为老旧小区综合改造的“必选”项目。不仅如此，改造中物业服务企业或其他管理单位要全程参与，提出合理化建议；改造后管理单位要无缝对接，及时有效开展物业服务。

老旧小区物业服务基本内容包括秩序维护，共用部位及共用设施设备运行维护保养(含楼道窗户、照明等的维护保养、化粪池清掏、消防安全检查)，保洁清洁(含垃圾分类)，绿化养护，基本服务费用由业主缴纳。具体事项也可结合老旧小区客观实际进行调整。

在物业管理服务标准上，则由业主与物业管理单位参照北京市地方标准《住宅物业服务标准》

老旧小区改造，是关系到千千万万市民生活质量的大事。据报道，停车难、设施落后、环境脏乱差……北京的很多老旧小区因为缺乏物业管理，居民在生活中总会遇到这样那样的问题。近日，北京市住房城乡建设委相关负责人表示，在老旧小区改造的过程中，该市正逐步探索将物业管理设成老旧小区改造前置条件，避免老旧小区改造后失管，巩固老旧小区改造成果。

(DB11/T751-2010)规定的“住宅物业服务一级标准”约定。

### 物业费可获政府支持

这些老旧小区如何选择物业公司？据悉，实施综合改造的老旧小区原则上应实行专业化物业管理，可通过招投标或其他业主认可的方式选聘物业服务企业；如果暂不具备专业化物业管理条件的，可按单位自管等现行管理方式或准物业管理方式进行管理。

此外，同一物业管理区域中部分住宅楼实施改造的，可对改造区域先行实施管理。已完成改造的老旧小区未实施物业管理的，可按照本意见组织实施管理；其他未实施

综合改造的老旧小区可参照执行。

老百姓较为关注的物业费方面，征求意见稿也披露，该市将坚持业主缴费与政府扶持相结合的原则，改造后的老旧小区物业服务费用由业主缴纳。不过，政府可结合实际情况予以支持。

不过，这份征求意见稿也明确，要充分挖掘和整合小区停车等公共资源，所得收益应向业主公示，经业主共同决定后可用于补充专项维修资金、抵扣基本物业服务费用或其他相关费用。

### 有望成立业主大会

值得一提的是，老旧小区也能通过业主(含单位业主，下同)认可

的方式成立业主大会、组建业委会、小区议事协调委员会等组织，确定小区管理模式、物业管理单位、物业服务内容、服务标准、服务费用等相关事项。

在这个过程中，社区居民委员会协助街道办事处(乡镇人民政府)联系小区业主积极参与有关事项的决定并进行监督。老旧小区(原)产权单位也可推荐优秀职工业主担任业主委员会成员。

如果是由街道办事处(乡镇人民政府)组织业主成立业主大会及业主委员会的，业主大会、业主委员会应当积极配合居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作。

一旦老旧小区成立了业主大会并产生业主委员会，将由业主委员会执行业主大会决定事项；成立业主大会但未能及时选举产生业主委员会的，经业主大会授权可暂由居委会代为执行业主共同决定事项；难以成立业主大会、业委会等组织的，由街道办事处(乡镇人民政府)组织确定物业服务有关事项，经业主共同授权可暂由居委会代为执行业主共同决定事项。

摘编自《北京日报》

## 物业管理

责任编辑：颜静燕  
邮箱：  
yanyanan-gela@sina.com



热线电话：22897274

## 行·业·信·息

5月15日上午，由上海市物业管理行业协会、市物业中心和市房地产学校联合主办的2018年度上海市物业管理行业职业技能竞赛开幕式，在上海市房地产学校武宁路校区隆重举行。本次技能竞赛，共设物业管理、维修电工、水工、白蚁防治以及平台话务员五个竞赛项目，吸引到了来自全市150家单位的811名选手报名参赛。

开幕式由上海市物业管理行业协会秘书长潘国强主持，市物业中心党总支书记沈国民致开幕辞，市房地产学校副校长刘宏正致贺词，市物业管理行业协会常务副会长周宏伟宣布技能竞赛开幕。24支参赛队伍的领队和参赛选手近200人参加了开幕式。

开幕式后，物业管理、维修电工、水工三个项目的第一轮竞赛立即拉开帷幕。通过上机开展理论考试的形式，每个项目各选拔出成绩前80名的选手参加后续轮次的角逐。在当天的比赛中，保利物业的罗佳怡(管理员)、保利物业的乔俊峰(维修电工)和新长宁慧生活的袁欣(水工)分别获得三个工种竞赛成绩的第一名。

记者 颜静燕

## 二〇一八年上海市物业管理行业职业技能竞赛开幕

## 闵行新虹街道首创“物业管理监督系统”

# 一平台四系统提升综合治理水平

去年1月至4月，闵行新虹街道的网格化平台共接到358件居民投诉或是问题上报，涉及小区卫生、绿化、停车等问题；但今年1月至4月13日，街道网格化平台上接到的同类问题投诉降为71件。

原来，今年2月，新虹街道推出“物业管理监督系统”，把全镇近30个小区和10多个物业公司纳入信息平台，让居民可以随时随地发现问题、上报问题，并在手机上对物业服务打分。两个月下来，物业公司纷纷主动“抢单”解决问题，希望赢得居民“五星好评”。

“关注‘新虹房管’微信公众号，点击菜单栏里的‘物业监督’，选择‘问题上报’，选择整改类型，然后描述问题的内容和具体位置，可上传现场照片作为补充说明，最后点击

‘我要上报’提交。”几天前，在新虹街道爱博五村小区，街道房管办监管员正在教居民使用新系统。

据悉，这个“掌握”在每个人手中的系统，在全市属首创，惠及业主、政府管理部门、物业企业三方，有望推动整个物业管理行业变革。下一步，“物业管理监督系统”平台有望在整个闵行区推广。

### 投诉随手拍随手报

“以前，即使看到问题，投诉报案也不方便。”家住爱博片区的陈阿伯说，小区内常有外来车辆出入，占车位不说，也不安全。为此，他特地跑到物业办公室反映，物业答应得好好的，但转身就忘了。“在小区里都认识，我也不好意思老是催。”有了“物业管理监督系统”后，只要用

手机，就可以将发现的物业管理问题拍照取证、提交上报；报案不需实名，也免去“熟人不好意思”的尴尬；问题解决进度在线可查，业主满意不满意，可通过打分表明态度、监督评价，满意的给“五星好评”，不满意的给“一星差评”。

在系统管理后台可以看到，各类投诉五花八门，比如某个楼道放了个废弃不用的床垫子，树上有个马蜂窝，绿化箱破损等……有些是以前居民觉得不值得跑物业的“小事”。有了随手拍、随手报的平台，可以“一键派单”，方便多了。今年2月6日，爱博二村一位居民在提交问题时写道：“楼道内有杂物，楼梯上有自行车，麻烦帮忙处理，谢谢。”问题上报后，当天就得到解决。这位居民给物业打了“五星好评”。

## 动态生成物业排名

街道对物业公司的管理存在诸多瓶颈，人手不够就是瓶颈之一。线上“物业管理监督平台”不但把每个业主都变成监管员，还赋予业主“考核”权力。系统大数据将物业平时的表现记录在案，每天动态生成小区物业服务排名，通过微信公众号等载体向社会公开。业主大会选聘物业公司时，政府部门对物业考核时，都可将此作为有力的数据支撑和参考。

值得一提的是，在系统收集的大数据里，物业管理的常见问题、难点和瓶颈一目了然。今年2月，系统正式上线，到3月底共受理业主上报问题近90起。其中，环境卫生类问题占比最高，其次是维修养护。预计，再经过一段时间的数据累积，反映的问题会更科学、更有代表性。摘编自《上观新闻》

## 上海精加阀门有限公司

荣获

长三角创新标杆企业  
长三角市场活力龙头企业

## “虚晃一枪、指东打西、杀回马枪”

# 崇明内陆水域禁渔期管理见成效

涉案人员依法追究刑事责任；收缴用于电捕的工具电瓶68只，升压器49台；没收取缔小船14艘。

据悉，在禁渔期开始前，崇明区农委执法大队根据市渔政处《2018年上海市内陆水域渔政管理工作方案》和区农委《2018年崇明内陆水域

禁渔期管理工作方案》的文件要求，积极做好前期的宣传工作。执法人员深入崇明的18个乡镇开展“科普早市”，向群众发放宣传材料10000份，并通过电视、报纸、微信公众号等渠道发布禁渔期公告，提高公众的知晓度。

进入禁渔期管理后，崇明区农委执法大队联合公安机关及时召开内陆禁渔期打击非法捕捞专项整治行动推进会，明确责任分工，齐抓共管。执法人员根据违法捕捞活动的生产规律，打破以往“做五休二”惯用模式，投入2辆执法车辆，1艘执法船，

2艘皮划艇，采取日常巡查加夜间伏击的方式，持续高压打击各类非法捕捞行为，同时以“巡查永远在路上”的态度，善于使用“虚晃一枪、指东打西、杀回马枪”等手法，对重点水域持续巡查。内陆水域禁渔期结束后，崇明区农委执法大队将重点抓好日常的巡查管理，继续保持严查重罚的高压态势，进一步加大对全区内陆水域渔业资源和水域生态环境的保护力度，为崇明生态岛建设保驾护航。

日前，崇明内陆水域结束了为期三个月的禁渔期。禁渔期间，崇明区农委执法大队主动出击，高压打击各类非法捕捞行为，特别是对使用“电、毒、炸”等破坏渔业资源进行捕捞的行为采取零容忍，进一步推进行刑衔接工作的开展，取得了显著的成效。据统计，在为期3个月的内陆水域禁渔期管理中，崇明共立案查处各类违法捕捞67起，其中45起由公安机关立案处理，进入刑事司法程序，对