



“五种模式” 破解小区管理难

住建部房地产市场监管司调研组来泉州调研并部署物业提升工作

N海都记者 陈丹萍

3月27日,住建部房地产市场监管司调研组来泉州调研并部署物业提升工作。住建部、中国物业管理协会、福建省住建厅、泉州市有关领导等参加。

记者了解到,近年来,在住建部、省住建厅的指导下,泉州以城市更新为契机、物业服务为切口、老旧小区管理为重点、群众感受到变化为目标,集中开展物业服务管理“四升一降”(党组织覆盖率提升、业委会组建率提升、物业服务品质提升、群众获得感提升、群众投诉件下降)专项攻坚。

泉州市现有住宅小区2265个,居住人口约500万人,目前已实现小区物业服务、党组织全覆盖,业委会成立率从2023年底的40.5%提升至目前的90.8%,2024年物业领域信访量同比下降46%,人民群众获得感、幸福感、安全感得到有力提升。



明鑫花苑小区是老旧小区,经改造提升后,面貌一新

四个转变,提升社区治理效能

27日下午,参会人员实地走访泉州市丰泽区明鑫花苑小区、华丰社区以及晋江市瑞璟·香榭花都小区,考察了解基层治理实践经验。

据介绍,对物业提升工作,泉州实现从“住建独角戏”到“部门大合唱”的工作格局转变。市委、市政府将物业管理列为一把手工程,组建9个职能工作组,将物业工作纳入党委对基层党建考核和市政府“抓城建提品质”专项行动考核体系,由市、县、街道(乡镇)三级

来全市共通报曝光55家物业企业,清退不达标企业28家等。

推动业主角色从“旁观者”到“当家人”的转变。社工部门组织开展“刺桐厝边·睦邻善治”志愿行动,组建社区(小区)近邻志愿服务队1800多支,打造长者食堂、四点半学堂、家庭医生等特色邻里服务,推动将养老、托育、医疗、文体等功能场景嵌入社区,营造“人人参与,共建共享”的浓厚氛围。

小区治理实现从“政府输血”到“自我造血”的转变。泉州多渠道筹集资金,如晋江市发动社会力量积极捐款,市级财政以奖代补支持,成立首期规模超千万元的“美好家园”基金,重点用于奖励“美好家园”小区、优秀业委会、物业企业以及小区更新改造。探索“小公维金”制度,石狮市宝盖镇百德康桥假日小区在每月每平方米1元物业费的基础上增收0.3元,专项用于公共设施维修改造,缴费率达97%。盘活公共资源,由物业企业管理公共收益的小区100%开设银行专户,缴存金额1.57亿元。逐个小区建立公共资源清单,建立公共资源台账等标准化收入事项,实行国企、属地、社区(小区)“三方联营”模式,盘活闲置国有资产,增加小区公共收益,激活小区治理“源头活水”。

物业管理实现“长效治理”的转变。泉州市发布地方标准《住宅物业管理服务规范》,设立五级服务等级体系,提供物业服务规范操作指南。同时,制定物业项目经理、小区保安等相关人员从业及退出标准,去年以来调岗分流721名不符合要求的保安。出台《住宅小区物业服务星级评价办法(试行)》,已累计对1222个物业小区开展星级评价,对53个考评不达标小区的物业企业限制其承接新项目。同时,加大物业领域执法检查力度,去年

由物业企业提供专业物业服务的小区,通过出台实施地方标准,举办行业职业技能竞赛,开展物业项目经理培训,推动物业从业人员纳入市高层次人才评价体系等措施,引导行业水平提升。组织开展小区物业服务星级评价、物业项目经理、物业保安员星级评定工作,推动专业物业服务“质价相符”。

据悉,下一步,泉州将广泛借鉴各省份城市的先进做法,深化推进社区物业服务管理提升三年行动,以物业管理“小切口”撬动社会治理“大工程”,持续增进民生福祉。

老旧、无物业小区等 管理有新招

记者在当日举行的相关会议上了解到,针对分布零散、设施配套少的老旧小区,泉州推出合并“大物业”管理模式,通过拆小并大、以有带无、分类整合等模式,整合物业管理区域,引进物业企业进行统一管理。例如,丰泽区华丰社区采取“四墙并一”“三院一体”的“拆墙并院”做法,将6个零散小区21栋楼502户打通融合,引进优质物业企业入驻,畅通小区管理“内循环”。

针对基础条件差、物业企业无意愿进驻的失管小区,由街道或社区主动进驻领办物业,或引进国有物业企业兜底管理。目前,全市有206个小区由街道或社区托管,121个小区由国企托管。社区国企兜

底保障模式的推行,让小区面貌焕然一新。

针对业主无意愿引进物业企业且有自管积极性的小区,推行业主自治共管模式。由社区积极介入,指导成立业委会,选好业委会成员,组织业主协商确定小区的管理模式、管理规约及业主议事规则,实行自治管理。目前,全市有467个小区实行业主自管。

针对老旧小区改后失管、物业费收缴难问题,推行“改管运”一体化改造模式。由物业企业与建筑企业合作,通过基础设施改造,盘活小区公共空间,增加公共收益,并实行物业费“先享后买”机制。

此外,推进专业物业管理模式,对全市现有1590个



华丰社区“拆墙并院”后,整个社区管理大升级

由物业企业提供专业物业服务的小区,通过出台实施地方标准,举办行业职业技能竞赛,开展物业项目经理培训,推动物业从业人员纳入市高层次人才评价

体系等措施,引导行业水平提升。组织开展小区物业服务星级评价、物业项目经理、物业保安员星级评定工作,推动专业物业服务“质价相符”。

59项食品安全新国标亮相
禁用“零添加”
致敏物质需标示 A02

清明期间
泉州严禁
野外用火 A03

提升改造
弘一法师纪念馆
明起闭馆 A05