



“物居业”三方联动,改造基础设施、改善小区形象、提升物业价值 昔日“城中村”变身“百佳示范小区”

“中高考结束后就开工,感谢社区领导的关心!业主都已经知道改造事宜了……”6月8日晚,成都武侯区晋阳街道中央花园(一期)城市别墅红色共享小屋里,业委会主任曹营渠正与吉福社区工作人员沟通小区下一步的改造事宜,这次即将修善的小区围墙要花费40多万元,而业主、物业都不需要出钱。这是怎么回事呢?

自我管理自筹资金 小区改造初见成效

据悉,城市别墅占地99亩,始建于上世纪90年代中后期。这里曾经设施破败,路面上灰尘满天、自来水管破裂,每月漏水2万余吨,燃气管道也经常泄漏……虽然是别墅区,但房价远低于周边高层住宅,很多人戏称城市别墅是“城中村”,业主痛心疾首却无计可施。

吉福社区党委看在眼里急在心中,反复到小区开动员大会,号召小区成立业主委员会。2017年,第一届业主委员会在社区的关注支持下成立了。社区引导业委会组织业主自我管理、自筹资金改造提升小区硬件。

在社区和小区第一届业委会的共同努力下,小区基础设施得到了基本提升。个别业主占用公共绿地、公共道路等行为也得到了纠正。

2020年,第一届业委会任期届满,由于业委会没有薪酬,工作难度很大,常被部分业主为难甚至威胁,第一届业委会委员几乎不愿意继续参加业委会竞选,小区一度陷入没有业委会引导工作的真空期。此时,吉福社区再次以党建为引领发挥作用,按照《物权法》规定引导年轻业主及时参与小区管理,积极寻找、发动志愿者成立第二届业委会。

超强业委会成立 众筹资金700万元

2020年9月,经选举成立了第二届业主委员会,成员平均年龄48岁,大学



小区道路整洁清爽。



小区门口建起了红色共享小屋。



小区内恬静宜人的花园。

本科以上学历超过70%。他们中有从事法律、建筑、企业管理等与小区改造工作相关的经验。这届业委会成员专业素养较高、组织领导能力较强,并且都有良好的经济基础。

“握紧小区治理‘方向盘’,通过‘小区联合党支部、业委会功能党小组、物业党支部’三驾马车引领,建立‘物居业’三方联动机制。通过事前介入,把优秀的党员选进业委会,加强小区治理指导和监督。”吉福社区书记李含荣介绍说。

第二届业委会成立后,成员们认真编写《成都市武侯区城市别墅业主公约草案》,后以双2/3表决通过了《成都市武侯区城市别墅业主公约》并印刷出来。“公约主要是让业主了解自己的权利、义务及具体事务的具体约定,激发业主主人翁精神,号召大家群策群力,共同参与小区管理。”业委会主任曹营渠说。

为进一步改造小区基础设施、改善小区形象、提升物业价值,第二届业委会再次发起众筹。这次众筹,除业主参加外,还动员天然气公司、中国电信、中国移动、物管公司、广告公司共同参与。小区业主自筹124万元、天然气公司投入约200万元、通信公司投入约200万元、广告公司投入约10万元、从物管公司借入约20万元,共计700余万元。还有业委会委员表示,施工中如果出现资金短缺,他本人愿意先行垫付,以保障改造顺利进行。

改造方案由专业公司设计并征求全体业主意见,几易其稿,再进行

公开招标,同时号召全体业主对施工工艺、材料进行监督。2020年国庆前夕,小区燃气管网、通讯网络、公共照明、花园、道路路面、门禁系统改造、增设施工全面完成。

精美的雕塑、盛开的鲜花、恬静的花园、整洁的道路……改造后的城市别墅旧貌换新颜,小区中心花园一度成为网红打卡地。

劝退民宿与餐饮 绩效考核物业工作

第二届业委会根据《业主公约》,约谈了在小区里开设民宿、餐饮的相关企业,劝其退出小区。对自用办公和租房办公承租人进行《业主公约》宣讲,根据他们对其他业主居住体验造成的影响和对物业服务造成的工作量增加,适当提高其物业服务费用。业委会成员多次上门开展沟通工作,在社区、全体居民和物业等的共同合作下,民宿、餐饮相继离开小区,其它承租人也同意差异化缴纳物业费。

业委会和物业服务企业签订严格的服务合同,对服务项目、标准、考核指标等进行严格约定。利用提高物业服务费的契机,业委会参与到物业费的收、管、发工作。在大家共同协商后,业委会把物业服务费分成基本和绩效两部分。收到的85%作为基本服务费,由物业企业收取,另外15%留存作为绩效,年底根据业主的全面考核进行分级发放。

业委会对物业一线服务人员的年龄、学历、身高等提出量化要求,对服务人员的工资、福利待遇进行核定,并限定最低工资标准,物业人员要参加职业技能、职业责任的培训。“守门大爷在我们小区是看不到的,保安都是身强力壮的人,看上去就有震慑力。”居民刘艳自豪地说道。

给服务方发奖金慰问品 融洽双方关系

业委会每年会从小区公共收益中提取一部分资金,按业主评选的服务等级,直接奖励给物业服务人员个人。节假日以业主名义给服务人员发放慰问品,极大融洽了服务双方的关系。“现在,小区全体业主每年约有30万元的公共收益。对于服务人员的奖金及小规模的基础设施改造,我们就可以使用这部分钱。对马上就要修善的围墙,居民们都不需要出钱,就准备用这个钱。现在资金不够,我会先垫上,等后期小区的公共收益收到了还上就行。”曹营渠说,经过业委会成员的深度参与和治理,小区的环境卫生、治安管理、交通指挥、服务质量等都得到了明显改善。

此外,社区注重搭建平台、拓宽渠道,以建立“共享奶奶”、“旧时光”摄影队等公益性自组织,通过开展“最美花园”“最美邻居”等活动,把小区空间的“门对门”变成生活的“面对面”。今年,社区把红色共享小屋建在了小区门口,为居民们打造出一处理想的精神家园。“暑假、寒假可以根据居民需求在这儿开展小朋友的公益课堂。”吉福社区工作人员介绍说。

去年,这个曾经的“城中村”小区,被成都市城乡社区发展治理工作领导小组评为“2021年度成都市百佳示范小区”。让小区居民更为欣喜的是,经过治理,小区内的每栋房屋都大幅增值。据相关房产经纪介绍,每家的房产售价增加了60-100万元。现在,业主们纷纷搬回小区居住。

华西社区传媒首席记者 沈悦
摄影 李国东