

引进专业化服务 居民当治理主角

桂城发布《桂城街道老旧小区建立物业管理长效治理机制》，提升老旧小区治理能力



街老、院老、房老、设施老、生活环境差是许多老旧小区居民共同的烦心事，也是城市管理的老大难。如何破解老旧小区“四老一差”的困局？近日，桂城街道发布了《桂城街道老旧小区建立物业管理长效治理机制》（下称《机制》），在3年时间内，街道将逐步退出兜底式物业管理，通过引入专业化式、守护岗式等物业服务，推动老旧小区建立和完善物业管理长效机制，提升老旧小区治理能力和业主自我管理水平。这也是佛山市内针对老旧小区升级改造出台的首份治理机制。



■4月12日，桂一社区老旧小区改造项目临时党支部成立。

通讯员供图

兜底性基础物业服务跟不上需求

老旧小区是指建成于2000年以前、公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。与旧城改造和棚改不同，老旧小区改造较少涉及大拆大建，改造内容主要包括基础类、完善类、提升类三大类。据不完全统计，桂城街道需改造的老旧小区超过100个，居民约2.6万户。

根据《中华人民共和国民法典》第二百八十四条，“业主可以自行管理建筑物及其附属设施，也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理”之规定，小区物业管理应由业主自我管理负责。若长期由街道垫资包揽提供兜底性物业服务，将面临依据“立不稳”、财政“背不动”的风险，出现其他未获得兜底性物业服务的小区异议，引发财政投入是否公平的争议。据介绍，桂城每年投入老旧小区的经费高达6000多万元，其中

包含聘请治安管理人员、公共区域日常保洁服务、管养园林绿化等。

此外，由于街道仅提供兜底性基础物业服务，缺少专业化物业服务，老旧小区共用设施管养、公共秩序维护等存在诸多问题，小区消防、治安等方面无法满足业主日益增长的需求。在新冠疫情突发的情况下，专业力量“跟不上”的问题，表现得更为集中和突出。

因此，利用老旧小区改造的契机，桂城街道出台制定该项机制，在3年时间内，街道将逐步退出兜底式物业管理，不再包揽提供兜底性基础物业服务，通过引入专业化式、守护岗式等物业服务，改变老旧小区自治事务由街道包揽的情况，进一步增强居民的主体地位，落实业主共同缔造、主体责任。

前3年对物管公司按比例扶持

根据《机制》，以自治为基础，尊重业主参与权和决策权，采取前期改造与后期服务同步表决的方式，同意实施物业服务并同意交纳物业费的业主占总户数80%（含本数）的，由所在社区居委会确认并经街道审核批准后，列入综合改造计划。此后，纳入街道改造计划的老旧小区，因地制宜须采取专业化式或守护岗式的物业服务模式，推进老旧小区长效治理。

《机制》提出，拟引入物业服务企业实施专业化式物业服务的老旧小区，桂城街道以该小区业主表决通过引入物业管理服务并签订服务合同为依据，向进驻物业服务企业提供相应比例的补贴扶持，以《佛山市物业服务级别和服务内容及收费标准》（佛发改价〔2019〕4号）第五级1.3元/平方米·月为补贴基准的最高限价（含本数）。不足1.3元/平方米·月物业服务费的，按小区实际收费标准为补贴基准；超出最高限价的，仅按1.3元/平方米·月为补贴基准，超出最高限价部分不作为补贴基准。在这个补贴基准的基础上，第一年按补贴基准的90%、第二年按补贴基准的60%、第三年按补贴基准的30%给予补贴。补贴在物业服务企业进驻改造老旧小区服务每满12个月后可申领办理上一年度补贴手续，具体以街道与物业服务企业签署的补贴扶持协议为准。

此外，申请补贴扶持的物业服务企业，应采取“先尝后买”的方式提供服务，即进驻后的前3个月免费为业主提供服务，不收取业主物业管理服务费。申请补贴扶持的物业服务企业，须承诺为该老旧小区提供不少于5

年的物业服务。若每少服务一个月的，按获得补贴扶持总额的2%/月向街道承担违约责任。同时，建立老旧小区物业服务企业考核约束机制，对于提前退出的物业服务企业，街道将其不良行为书面报送有关主管部门，记入该企业诚信档案，并向社会公布，考核结果纳入信用管理体系。

如何引入物管服务公司？按照指引，老旧小区可通过招投标、比选、社区居委会推荐等基层协商自治组织认可的方式选聘物业服务意向企业。如今，桂一社区的海棠村小区正在如火如荼地升级改造，按照计划，该改造项目将于6月底前完成基础设施建设，争取9月底前整个项目落地完成。因此，这里引来了不少物管公司的关注，目前有多家物业管理公司与小区进行前期摸底调查，铺排接下来的小区治理服务工作。

目前，桂城已向各大社区发放《宜家佛山 共同缔造》倡议书和承诺书，引导老旧小区居民参与所在小区实施综合改造，并支持引入物业管理服务并交纳物业费。以同德社区的南五路ABC小区为例，自2月25日召开了首场小区提升改造研讨工作会议后，同德社区党委全面启动该小区的整治提升工作，以楼道为单位，联合南五路ABC小区楼长组成专项工作小组，重点围绕“宜居小区，共同缔造”为重点，展开了收集民意等一系列走访入户、宣传发动工作，制定小区改造需求分析意见表，上交至桂城街道办事处老旧小区改造工作组作改造设计依据，以全民参与的方式推进南五路小区的升级改造工作。

培育居民共治精神

城市中的老旧小区，不仅是困扰居民的一桩心事，也是现代化城市及社区治理的一大“心病”。老旧小区改不改、怎么改、改造效果如何？改造资金如何筹措，如何进一步完善配套政策？老旧小区改造提升后，如何培育居民共治精神，打牢长效管理基础，巩固改造提升成果？这些都成为当下城市管理者亟需思考的问题。

早前，桂城街道召开2021年老旧小区改造工作推进会。桂城街道党工委副书记、办事处主任岑灼雄在会上强调，老旧小区改造是桂城做好普惠性民生工作的其中一项重要内容，各社区一定要思想上高度重视，同时要把改造工作与党建、创熟工作结合起来，发动群众参与，改造后更要建章立制，规范管理，推进物业管理，引入专业化、守护岗式等多种物业管理模式，加强改造后人居环境和整治成果管理，改出精品和实效，切实提升居民的获得感、幸福感、安全感。

一直以来，桂城街道高度重视老旧小区改造工作，坚决贯彻落实市委市政府、区委区政府决策部署，将老旧小区作为党建工程、发展工程和民生实事抓实抓好，并将之作为桂城街道学习党史教育、为群众办实事的重要内容。如今，随着《机制》的出台，针对老旧小区的“升级改造”和“后续管理”问题，都有了依据。

那么，在桂城超100个的老旧小区，如何有效推动该项机制运作？桂城街道房产管理所所长林润海介绍，

如今各社区已开始谋划建立健全社区党委—自治小组—楼栋长机制，要求将党支部建在楼道上，推行红色物业管理机制，利用楼栋长、街坊会、业委会、在职党员等群体带头开展社会治理工作，从而发动居民全面参与老旧小区改造和物业管理工作，将“要我改”变成“我要改”。

为了让《机制》真正高效运转起来，桂城街道还聘请了北京市盈科（佛山）律师事务所团队参与物业管理和服务活动，保障居民切身利益的同时，也为物业管理相关主体提供公正、专业的咨询服务。目前，该律师团队已经协助街道下沉到社区，例如已连续两次到桂园小区向楼长宣讲改造和治理方案，以便居民达成付费的意识。接下来，他们将协助街道继续细化方案，如前期推行的承诺书、征求意见，引入物业管理的具体工作指引，以及表决结果如何体现尊重业主自治，对于引进的物业服务公司如何进行考核约束，这都是需要继续深入考量的内容。

“政府在社会治理的过程中运用法治思维，引入专业化力量，搭建社区居民共建共治共享平台，这样的方式非常务实可取。”北京市盈科（佛山）律师事务所管委会委员、高级合伙人律师张俊龙表示，通过相关专业团队的力量协助政府推广老旧小区改造工作，让业主和物业管理公司以自治的方式达成合作协议，使得小区管理走上规范的道路，让居民成为小区治理主角。



■北京市盈科（佛山）律师事务所团队到桂园小区向楼长宣讲改造和治理方案。

通讯员供图



■桂城桂一社区的海棠村小区升级改造，工作人员在重新铺设地下管网。

珠江时报记者/李冬冬 摄

评论 老旧小区换新颜，让群众开心颜

突如其来的新冠肺炎疫情，一度打乱了经济发展和社会生活节奏，带来新挑战。经济压力再大，民生事业不能停步，要把“我为群众办实事”落到实处。

3月下旬，南海区发布《佛山市南海区“十四五”期间城镇老旧小区改造规划方案》（以下简称《方案》），表明城镇老旧小区改造要坚决落实推进，让人民生活更方便、更舒心、更美好的决心丝毫不动摇。根据《方案》，桂城街道需改造老旧小区超过100个，居民约2.6万户。

为政之道，民生为本。住房关系千家万户切身利益，关系人民安居乐业。改造城镇老旧小区涉及大批居民的福祉，容不得拖延和马虎。由于老旧小区大多位于老城区中，配套设施不完善，布局不合理，基础条件落后且老化。同时，住户情况复杂还可能涉及产权归属问题。可见，要想把这件好事办好，对于党委和政府来说是一场既要搞好城市“面子”，更要惠及民生“里子”的综合大考。

这是一场考验智慧和执行能力的综合大考，一方面，老旧小区作为城市建筑群的一部分，往往是散落在城市当中，不能简单将其割裂开来，这就需要在规划时将其纳入城市合理化布局的总蓝图，以小带大、小中见大，才能与城市整体风貌相融合。另一方面，不同老旧小区存在着不同情况，各社区要准确把握改造标准，在改造前要做好征询居民意见的工作，找准改造老旧小区居民最迫切的需求来集中解决，平衡各方意见，做好“一社一策”的编制，绝不能为了赶进度、图省事、撑面子而搞“削足适履”或者“贪大求洋”的事情。

桂城正在全面建设广东省城乡融合发展改革创新试验区先行示范区，同时，桂城桂一社区被选为广东省老旧小区改造试点，需要勇担试点责任，探索老旧小区改造新路径。

为做好试点工作，把“我为群众办实事”落到实处，桂城坚持党建引领，充分发挥党员先锋模范作用，于3月下旬成立了首个老旧小区改造项目临时党支部，将党旗竖在项目建设工地上。同时，桂城出台了《桂城街道老旧小区建立物业管理长效治理机制》，从这份机制里看到了政府的真心——没有“一刀切”地撤退兜底性基础物业服务，而是以补贴的形式给居民留下足够的时间去适应新变化和转化新观念；看到了社会企业的爱心——物管方进驻后前3个月免费为业主提供服务，并承诺给老旧小区提供不少于5年的物业服务，这给居民带来很大的信心和期望；看到了社会力量的专心——律师团队利用专业知识，协助政府搭建居民、物管间共治平台，从不同的角度切入参与社会治理，保障改造合法合规推进；看到了居民的热心——楼长和党员穿街过巷，派发倡议书，收集意见，为的就是希望这个彼此共住的小区越变越好。

大力改造提升城镇老旧小区是进一步改善人居环境，让群众既能“有其屋”更能“优其屋”的民生大事。老旧小区改造要以群众的满意度为标准。桂城正在用心、用力、用情做好这项民生实事，答好这份问卷，让老旧小区换新颜，让群众开心颜！