软硬件提升 海棠村小区大变样

旧改工程预计8月底完工，将引入物管公司开展管理

■海棠村小区升级改造，安装的电梯及基础设施基本完工。

■海棠村小区内新增休闲游玩区。

崭新的沥青道路、醒目的停车位标线、基础设施齐全的中央公园……昨日，记者走进桂城桂一社区海棠村小区，发现这个居住着近4000人的老旧小区正在悄悄“换脸”，海棠村小区旧改工程预计在今年8月底完工，这是硬件层面的改变。

而更让人津津乐道的是，这里的软件也同步升级——引入专业的物业管理公司。上周六，桂城街道组织召开了桂一社区老旧小区前期介入物业服务评选评分会，这意味着这里将由物管公司开展全面、专业的管理，为居民打造幸福、祥和的家园。

设施更新

旧改工程预计8月底完工

桂一社区属桂城最老旧的社区之一，辖区内大部分生活小区楼宇建于20世纪八九十年代，由于历史原因分布零散，存在失修、失管、失养的问题，且市政配套设施不完善，社区服务设施不健全，居住质量偏低。随着国家全面推进城镇老旧小区改造工作的实施，桂一社区党委以提升居民群众居住质量为出发点，解决小区综合治理难题，积极向上级党委政府争取资源，2020年6月桂一社区被选为广东省老旧小区改造试点。

为推动中心工作高效完成，更好更快为民服务，桂城成立桂一社区老旧小区改造项目临时党支部，将多方党员凝聚在一起，实现最大合力，每周开展项目例会，有针对性地推进老旧小区改造工程建设工作，以抓好老旧小区改造工程为着力点，切实为民服务。“仅开工前研讨会议超80场，小区自治骨干成员和业主代表在多场旧改研讨会上发声。”桂城桂一社区相关负责人表示，同时搭建“社区党委+居民”的线上议事平台，畅通社情民意反映与群众参与渠道，形成社区与社区居民间的良性互动，共同推进小区旧改建设。

据悉，海棠村小区改造内容主要包括基础类、完善类、提升类三大类，包括外立面翻新、地面平整翻新、三线整治、照明工程、雨污分流工程、燃气工程以及室外配套活动广场、海绵城市设施和绿化停车位规划等。其中，基础类的地下管网部分已基本完成小区内公共供水管网、公共排水管网、燃气管道等地下铺设部分工作，预计在7月底至8月将完成分水器和水表更换、燃气立管安装以及海棠村东门部分区域的公共排水管网建设、车行道沥青铺设等工作。

提升类工程建设方面，目前小区内各楼座已陆续进行入户门换新、楼道翻新、梯间窗及护栏安装等工作，接下来会开展三线整改、网线落地、路灯安装、楼道增设扶手、梯灯和助老设施，天台逃生门安装、电子门禁系统等工程，预计将在今年8月底完工。此外，根据桂城街道统一部署，海棠村内部不再允许经营产生油烟污水的餐饮作坊，日常生活百货服务类按照行业规范经营，规定现有外围商铺不能开后门进入小区内部。

而在小区绿化和康乐设施方面，小区绿化种植以常绿乔木为主，种植香樟、宫粉紫荆、紫花风铃木、红花鸡蛋花等，搭配部分灌木；目前已基本完成中央公园、儿童游玩区、老人活动休闲区建设，预计于今年7月底完成人车分流、小区门闸、保安亭、羽毛球场、党建公园等其他公共设施配套建设。

作为桂一社区率先开展旧改的海棠村小区工程进度已达85%，旧改工程预计在今年8月底完工。记者在现场看到，尽管不少项目仍在施工，但是老旧小区“大变身”的雏形已出现——楼道变得崭新整洁，居民的汽车有序地停放在车位，老人小孩在中央公园开心游玩……“现在的小区跟以前完全不一样了，我们都感到很激动，生活环境的改变的确给我们带来了很强的幸福感。”海棠村居民姚姨说。

引入物管

找“管家”破解长效管理难题

升级改造完的老旧小区如何管理？如何让它迸发出新活力？根据《桂城街道老旧小区物业管理长效治理机制》（以下简称《机制》）的有关精神，为巩固改造成果及树立居民群众“主人翁”责任意识，对改造完成的小区实行封闭式管理服务，将引入专业物业管理公司对需求小区进行管理与服务。

7月17日上午，桂一社区开展老旧小区前期介入物业服务评选评分会议，由街道主导、社区党委落实，社区党员代表、楼长、管理小组成员等组成的居民代表，对多家企业展示的服务理念、方案、服务内容等作出综合评分，对现已对接的多家有管理服务资质的物业公司实行公开评审，推动因地制宜采取专业化式的物业管理模式，推进老旧小区的长效治理。

经过一番“角逐”，最终，综合评选评分排名前三的物业管理公司为碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司、广东吉豪物业管理有限公司、佛山市万科物业服务有限公司。接下来，相关部门将组织党员、楼长、居民代表到以上三家企业进行现场勘察，推进桂一社区老旧小区改造项目。“评议会仅是居民了解物业服务的平台，最终决定权在全体业主，如果引入的物管把小区管得好，将有助于物业的保值和升值。”桂城街道房管所所长林润海说。

此外，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。而在桂一社区开展的老旧小区前期介入物业服务评选评分会议上，围绕着居民关注的物业费拟定标准、公摊水电费分摊、维修资金、车位管理方式、大件垃圾处理等问题，律师也给予了积极回应。

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。

根据不完全统计，桂城街道需改造老旧小区超过100个，居民约2.6万户。根据《机制》条文，在3年时间内，桂城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。

文/图 珠江时报记者 李冬冬
通讯员 王小姬 阮明杰

党群联动“创熟” 邻里互助“同心”

生活在桂城是幸福的，因为在这座城市里有心系群众积极办实事的党组织，有为民服务的党员志愿者，有凝聚邻里共建共治共享的“创熟”同路人……前段时间，桂城各社区在疫情防控常态化阶段开展了不少“我为群众办实事”的贴心服务和活动，使党史学习教育在“知行合一”中得到提炼和升华。

■尖东社区开展“党史进社区·服务面对面”主题党日活动。

叠二社区：街坊全力清除小区卫生死角

7月上中旬期间，叠南市场小区楼长再次动员小区居民连续两个周末开展小区大清洗活动。

自从去年全国爆发新冠肺炎疫情以来，在叠南市场小区楼长的多次宣传下，小区居民早已形成“小区防疫，从我做起，从身边小事做起”的防疫意识。此次小区大清洗活动，更是得到了居民的积极响应。

余悦华就是其中一位热心居民，她从早上到晚上参与清洗平台和楼道。原来余悦华膝盖关节风湿疼痛，上下楼都难受，可她仍然踊跃参与。该小区还有很多坚定跟党走的“创熟”同路人，如从一开始不知“创熟”为何物到后来每逢“创熟”活动都与家人齐参与的丽凤姐、多次组织开展亲子活动的倩芳姐、热心小区公共事务的世玉姐等。

叠南市场小区的“创熟”之路已走过8个年头，从一开始寥寥数人到现在形成数十人的骨干团队，全员“创熟”在这里已不是一个目标，而是成为了现实。

大德社区：党员带领楼长 推动反诈宣传全覆盖

近日，大德社区党委开展了反诈系列宣传活动。7月8日和9日晚，大德社区党委联同民警组织机关在职党员、党员志愿者、楼长、治安队、物管公司到碧湖花园、富景花园开展反诈骗宣传专项行动。党员积极动员居民下载安装“国家反诈中心”APP，并耐心讲解。针对无人在家的情况，楼长亦在楼道群上逐个宣传下载，大大提高“国家反诈中心”APP的覆盖率和安装率。

7月13日和15日早，大德社区党委则组织党员、楼长、志愿者分别到乐怡花园、南港名轩开展反诈骗宣传和长者便民服务活动。摊位上，党员、楼长与居民在谈话中引出近期诈骗案件情况，动员居民下载“国家反诈中心”APP，开启“来电预警”功能，仔细讲解安装APP的意义和使用方法，从根源遏制诈骗套路。

而针对辖区商铺被诈骗的案例，7月13日晚，大德社区党委还组织党员、工作人员和治安队对商铺开展安全生产及消防安全夜查行动，在检查的同时宣传推广“国家反诈中心”APP，发动商铺店主和店员下载安装，提醒广大员工不要轻易将个人资料、卡号、存款、密码等信息告知他人，从源头控制电信网络诈骗案发生。

尖东社区：党史进社区 服务面对面

近日，为推动党史学习教育落地见效，尖东社区积极发挥党建引领作用，践行为民服务理念，深入开展“我为群众办实事”实践，在北广场设立了党史教育宣传、知识竞赛、新市民咨询、一元捐等摊位，切实把学党史、悟思想转化成为群众解难题、办实事的实际行动。

活动现场，摊点汇聚成一片红色海洋，分门别类的公益便民服务吸引了大批居民群众参与。党史知识宣讲、党史知识挑战答题、亲子共读、留言留影等多种学习内容吸引居民打卡。

其中“学史明智、学史增信、学史崇德、学史力行”百年党史知识巡展在活动中进行，党员志愿者与社区居民讲解，大家学习党史知识，感悟初心力量，颂扬先锋人物，并通过对展板的观赏与学习，参加有奖知识问答，增长相关知识的同时获得有趣的游戏体验。

花苑社区：街坊齐参与 花圃换新装

7月10日，在桂城街道妇联和花苑社区党委的指导下，花苑社区妇联联合志行社工、花苑广场妇联执委、花苑广场街坊志愿互助会（以下简称“街坊会”）开展花苑广场“多彩花园”小区环境微美化第一期行动，对小区公共空间2个花圃进行美化。

本期活动共吸引了20组亲子家庭参与其中。妇女、儿童积极参与，全程投入，看到美化了的花圃，路过的街坊纷纷竖起大拇指点赞。在第一期美化行动结束后，项目核心团队齐齐围坐在榕树下，围绕“新种植物照护机制”及“下一期美化行动的具体方案”2个议题开展议事会议。

据悉，花苑社区“‘汇聚她力量·共建美好花苑’——花苑广场小区妇女群体参与社区建设项目”入选桂城街道妇联2021年“简爱”妇女儿童家庭创新项目。项目以花苑广场小区环境营造提升工作为切入点，发挥小区妇联执委、妇女党员“领头雁”作用，通过多方共治队伍组建、机制建立，带动居民尤其是妇女群体，通过身体力行参与小区公共空间微美化，提升妇女、居民参与社区建设的意识和能力，营造社区多方持续共治的氛围。接下来，花苑社区妇联将会继续以小区妇联执委、街坊会为核心力量，动员更多的小区居民参与到项目服务当中来，共同建设小区。

文/图 珠江时报记者 邹韵斯 通讯员 何婉丹 魏子力 吴剑师 陈志锋