

(上接第二版)最早的房子建于30年前,因为管道老化,家里经常出现漏水现象,冬天暖气总要通过几次调试才能逐渐热起来。有一年,楼下的暖气管道因为年久老化而爆管,抢修了两天才恢复供暖。对刘光华而言,小区周边配套便利,小区环境也还不错,他最希望就是小区的暖气管道能更换,尽量不再出现爆管等问题。

老百姓对老旧小区改造需求,正是我市“三供一业”改革努力的方向。在改革中,市剥离国有企业办社会职能和解决历史遗留问题工作领导小组按照央属企业、省属企业、市属企业不同的改造要求,并按照每个家属院实际的需求进行分类,梳理了6方面38项重点工作任务,下大决心、花大气力解决好住房发展中存在的各种问题。

刘光华所在的小区,很多居民希望改造暖气管道,那么就把该小区的改造重点放在内在系统的改造上。经过改造,小区公共环境不仅变了,居民家里的暖气片也进行了更换。如今,家里新的暖气片干净好看,而且散热效果好,这两年小区再也没有发生过爆管的情况。刘光华说:“曾经还想到新小区买房子,现在觉得住老小区挺好,住一辈子没问题。”

在我市很多老旧小区家属院中,居民大多是企业退休职工。过去没退休前,很多人习惯了吃食堂。现在退休后,很多老人的子女在外地上班,家里人少,有的老人身体不好,自己做饭确实有不方便的地方,所以有人提出了小区内建食堂的想法。而这“灵光一动”的想法,如今也通过“三供一业”改革变成了现实。

“天太热不想做饭,走,吃食堂去!”每到中午时分,市区陈仓路住宅A区的老年人服务中心的大食堂就坐满了就餐的人。午餐供应米饭、炒菜、面条等,晚饭有包子、馒头、面皮、小菜、稀饭等,一荤两素9元/份,臊子面6元/碗,稀饭1元/碗……80岁到90岁的老人,还可以享受米饭套餐7元一份,90岁以上的老人可享米饭套餐4元一份,百岁老人、抗战老兵以及为社会作出突出贡献者就餐免费,对于出行不便的老人,工作人员还可以送餐上门。

老人们吃完饭不想回家,可以在食堂旁边的休息室里睡一觉。如果还不过瘾,也能和朋友在活动室打打麻将,再去做盐疗、艾灸、推拿等养生项目,放松一下身体。记者发现其费用都十分优惠,从几元到几十元价格不等。如果身体抱恙,这里还有资深的中医师,有中药房,可以看病、抓药。记者走访时,碰见一位居民做完养生盐疗坐在旁边喝水休息,她热情地对记者说:“这个地方原来是个破车棚,现在改成老年人服务中心,能吃饭能休息,而且不用出小区,真是太方便了。”

社区老年人服务中心负责人赵玉峰说,该小区在改造时倾听了民意,所以改到了群众的心坎上。当时进行整体规划时,就将一处废弃的车棚改造成了老年人服务中心,中心既有餐厅、娱乐室,还有看病的地方,让老年人不出小区就能享受生活的便利。

家属院外在的变化是一道城市“风景”,而内在的变化才最贴近百姓的冷暖。

市区宝铁货场路住宅小区虽然是一处新建小区,但过去小区地面泥泞、环境脏乱,没有居民活动室,在居民的强烈呼吁下,此次“三供一业”改革重点提升了小区环境。如今走进这个小区,看到的景象令人眼前一亮,大门口是一面漂亮的立体植物花墙,花墙上镶嵌着小区的名字,而花墙旁边是儿童游乐区,彩色的地面上有崭新的滑梯、干净的儿童沙坑,不时传来孩子的嬉笑声。居民王玉娥说:“小区环境好了,人的心情也舒畅了,这次改造真的是改到了我们心坎上。”

为了满足群众对优质生活环境的追求,我市在解决国有企业家属院历史遗留问题时,充分征询民意,参考居民意见,并且根据每个家属院和移交企业的具体情况,通过因地制宜、因人制宜、因小区制宜来编制改造方案,尽量做到一小

区一方案,在用足用好国家政策和资金补助的前提下,确保老旧小区家属院改造得民心、合民意。

“新型物业”探新路

缺乏物业服务,曾是不少老旧小区挥之不去的隐痛。

没有物业管理的小区,仿佛无人打理的花园。居民家里水管坏了、电路断了等,只能靠自己解决,或者靠熟人朋友托关系找人来解决

先必须妥善解决的问题。为了让国企家属院移交后能有更好的服务和专业管理,市国资委在充分调研、学习外地市经验的基础上,在全国首创成立了两家国有物业公司,引进专业的服务理念,让国企家属院实现顺利移交,让居民享受到实实在在的优质服务。

宝铁货场路住宅小区的停车难问题曾让很多居民头疼。新建的地下停车场长期空置,而地面空地

业、耐心、爱心,就一定会获得居民的认可。近年来,他们经常收到居民的感谢信、表扬信,从此就可看出居民的满意程度。

高质量的小区环境离不开高质量的物业服务。目前,我市两家国有物业企业入驻改造后的老旧小区家属院后,均运行平稳,满意率不断攀升,这一探索性做法,也在全国开了先河,走出了“三供一业”改革的创新之路。

这场改革对宝鸡带来的意义。

在郭玉柱看来,“三供一业”改革真正带来的深远影响有三点:一是让几十年存在的、很难取消的国企部分“福利性项目”彻底退出历史舞台,所有群众站在“统一”的生活起跑线上,不管是企业职工还是普通市民,都享有更公平的待遇和服务,有利于社会进步和发展。二是国有企业剥离了管理服务家属院的职能,普遍取消了在供水、



新城宝物业公司工作人员可通过电子大屏幕24小时巡查各小区情况



西宝路57号院居民活动广场环境优美



陈仓路住宅A区的便民食堂吸引不少居民就餐



干净整洁的公交公司家属院

修。小区里的路灯不亮了,垃圾桶坏了等,反映给企业的后勤部门,也经常很久才能得到解决。为老旧小区家属院引入高质量物业服务,不仅是居民的需求,也是“三供一业”改革的重点之一。

“有了物业服务,小区的大小事都有了人操心,家里出现一些需要维修的小问题也能及时得到解决,大家都感受到方便了。”渭滨区西宝路57号院老住户吴新宁说,他所在的小区原本是中铁一局三公司家属院,小区有不同年代建设的家属楼10栋,有多层的“高龄”楼,也有“年轻”的电梯房。之前小区是交由企业后勤管理的,但精力有限,也没有设置专门的水电工、维修工和保洁员,所以小区谁家水管坏了、电路坏了、楼道灯不亮了,这些事经常得不到及时解决。即使是新建的电梯房,因为得不到长期维护,电梯内经常有垃圾、污渍。这次改造后,小区来了一支物业服务团队,其中包括有专门的保洁员、维修工、水电工、门卫、保安等,居民不管是家里遇到需要维修的事情,还是发现小区公共设施出现破损,只要反映给物业人员,都能得到很快解决。现在,楼道灯亮了,电梯有人维修管护了,小区坑坑洼洼的路面也重新铺成了水泥路,卫生每天被打扫得干干净净,过去让居民烦心的问题基本解决了。

市剥离国有企业办社会职能和解决历史遗留问题工作领导小组一位负责人告诉记者,很多老旧小区家属院,过去都是靠企业后勤人员兼管管理小区,现在企业家属院进行剥离移交后,“物业”之痛成为首

上,车辆则无序停放,既有碍美观,也影响安全。有居民家里人生病,拨打医院急救电话,救护车却无法开到住宅楼下,有居民早上着急上班,可堵在前面的车辆迟迟不能挪走。该小区在经过“三供一业”改革后,交由物业公司管理,物业首先规范的就是停车问题。经过一年多的规范管理,如今小区地面不再设置停车位,所有车辆停入地下车库,为居民腾出了更多空地作为活动中心。现在,有居民家里办喜事,物业会提前发通知,并对车辆进行引导,方便婚车直接进入居民楼下,既显得温馨,又使小区得到规范管理。小区的居民在感受到物业服务带来的方便和舒适后,主动给物业办公室送去了一面锦旗,上面写着“物业好管家 业主贴心人”。

小区是居民的共同家园。每一处家园不仅需要好环境、好设施,还需要有好管家来悉心打理。我市在“三供一业”改革中大胆创新,用新成立的国有物业公司来接手改造过的国企家属院,在提升居民获得感的同时,国有物业公司也成为全市物业行业的标杆和典范。

新城宝物业公司事业部常务经理郑莹说,在接手管理这些国企家属院的过程中,他们遇到了前所未有的压力和困难。如果是普通的民营企业,遇到阻力,大不了选择放弃,但国有企业必须承担自己的社会责任,不能一走了之,只能靠耐心和服务意识等待居民转变观念。正能物业公司物业经理马学华说,通过近年来的实践,他发现国企家属院的居民对优质物业服务十分渴望,只要物业服务做到专

“美好生活”再出发

用旧了的家具可以翻新,穿旧了的衣服可以修改,那房子住旧了、小区老化了,该怎么处理?随着城市化进程步伐的加快,新的小区 and 房子不断涌现,而老旧小区也逐渐增多,如何改造老旧小区是一个全社会都在探索的话题。在“三供一业”改革之后,关于城市老旧小区未来的改造方向,多了一些新的思路可借鉴。

郭玉柱是一位“老宝成”,他曾经长期在企业做后勤管理工作,深切感受到管理小区对企业带来的“拖累”。在市场竞争的海洋里,拖着家属院这个包袱,企业就仿佛“穿着棉裤游泳”,企业“游”不快,家属院也得不到更好服务。当时,由于家属院都是自行供热,采暖系统运行时间久,且设计运行参数不符合当前供热要求,所以小区居民的采暖效果不理想。正当企业发愁如何筹措大量资金解决这一事关居民利益的问题时,恰好国务院关于“三供一业”的通知发出。于是,郭玉柱所在的企业家属院也是我市第一家享受到“三供一业”优惠政策的小区,通过国家的政策补贴资金完成了暖气设施改造,在全市率先感受到改革的“温度”。

宝鸡的“三供一业”改革开始全面推进时,郭玉柱再次成为第一个吃螃蟹的人,他带着一班人从企业彻底剥离出来,成立了宝鸡新城宝物业管理服务有限公司,成为专业的物业服务公司,主要服务从国企剥离出来的企业家属院。作为“三供一业”改革的参与者和先驱者,如今已经退休的郭玉柱仍然不断思考

供电、供热方面的补贴费用和维修费用,切实减轻了企业负担,有利于国有企业“轻装上阵”参与市场竞争。三是通过本次维修改造和市场化管理制度建立,水电气暖的“跑、冒、滴、漏”问题得到有效解决,新更换了管道,计量手段更精准,居民也养成了节约的习惯,有利于城市发展。例如我市某央企,没有移交前,每年的水、电损耗达几百万元,移交后趋于零。

“三供一业”改革的帷幕基本落下,但这场改革对于我们这座城市今后的发展有着不可估量的影响。对住在老旧小区家属院的居民而言,住了几十年的老房子和老院子,经过此次“修缮一新”后,环境得到彻底改善,内在的水电气暖系统也得到提升,居民住在老房子的舒适感得到整体提升。对整个社会而言,让老建筑重新变成城市的新名片,对于居民,在改善生活环境的同时留存了往昔的住家情怀。对老旧小区的创新管理而言,更是一次有益探索,如何让更多老旧小区居民得到高质量的物业服务,有了更多的经验可参考和借鉴。

这是一场面向未来的告别,拆除了国企家属院的“围墙”,从此家属院成为一种历史记忆。老旧小区通过环境的“焕新”、内涵的“提升”,带领居民朝着“美好生活”再出发。

回首再看,这场规模浩大的老旧小区家属院改造,聚焦百姓的冷暖,让老旧小区居民的幸福成色更足。我们相信,随着改革的不断推进,不管是老旧的国企家属院,还是其他类型的老旧小区,一定会变得越来越美丽,越来越舒适。