

国有企业职工家属区供水、供电、供热(供气)和物业管理(统称“三供一业”)分离移交,是党中央、国务院推进供给侧结构性改革的重要举措,也是一项重要的民生工程。作为宝鸡市投资(集团)有限公司下属的国有物业公司,宝鸡新城宝物业管理服务有限公司勇担社会责任,承接了全市18家国有企业的“三供一业”改造任务。通过扎实推进这些企业的老旧小区改造,开展物业服务,完善职工家属区基础设施、改进配套管理,优化职工生活条件和居住环境,让4万余户群众享受到了国家“三供一业”改造民生工程的红利。

推进三供一业改造 让老旧小区换新颜

维修水电暖 根治老年病

鲁淑娟

就如人老了身体会发生各种病变一样,老旧小区也有着各种“老年病”。诸如经受多年风吹日晒雨淋的楼顶破裂漏水,运行多年的水暖管道老化、堵塞严重,老旧电网如蛛网般杂乱,还常常因超负荷运转闹“罢工”。这些都给居民的日常生活造成很多困扰。而“三供一业”改造正是国家给这些老旧小区开出的一剂“良方妙药”。

日前,笔者走进市区金渭路建厂局小区,看到一派繁忙的施工场景,戴着黄色安全帽的施工人员正在填埋自来水管。原来,他们正在对小区老化的自来水管网进行改造,预计下个月就能完工。宝鸡新城宝物业管理服务有限公司货场路片区经理郑莹介绍,建厂局小区建于上世纪90年代,共有5栋多层住宅楼,287户居民。因年久失修,小区自来水管网老化、损坏,跑冒滴漏问题特别严重,常常是物业维修人员上门修好了,没几天又坏了,给居民的正常生活造成很大不便。这次供水管网改造,将彻底解决这一问题。

供水管网需升级换代,电、暖、气等管网也同样如此。去年以来,宝鸡新城宝物业管理服务有限公司按照“三供一业”改造要求,对建厂局小区基础设施进行了全面改造,大大提升了小区基础设施的硬件水平,使居民的生活品质提高了不少。

宝成新苑小区位于市区清姜路,小区居民见证了“三供一业”改造后的变化。改造前,小区管道下水不畅,道路狭窄,经常跳闸停

电。改造后,管道畅通了、道路宽了、路灯明亮了,还安装上了监控设备,小区不仅变得“好看”,而且更“好住”了。

宝鸡新城宝物业管理服务有限公司

限公司项目管理分公司经理杨文博介绍,2017年以来,他们公司先后与全市18家国有企业签订了家属区物业项目移交接收协议,涉及70多个小区、4万余户

居民。这些小区80%以上都是老旧小区,因为建设年代较早,小区的基础设施大多年久失修,不仅影响居民正常生活,还存在各种安全隐患。去年以来,公司按

照“三供一业”改造要求,对这些小区的水、电、暖、气管网及屋面防水、小区道路、绿化、停车位等进行全面改造。目前供热改造完成率约90%,供电改造完成率约80%,供气改造完成率约60%,供水改造完成率为53%。今年初,受新冠肺炎疫情影响,耽误了改造施工进度,新城宝物业管理服务有限公司积极筹划各项准备工作;复工复产后,公司立即组织参建单位加紧施工,并安排专人协调相关单位,按进度制订工作计划,目前各项工作进展顺利。

“三供一业”改造就如一场让老旧小区焕发生机的“大手术”,如今,新城宝物业管理服务有限公司接收的很多老旧小区环境变美、水质更优、用气安全,供水、供热有保证……根治了“老年病”。



工人在建厂局小区进行供水改造施工



陈仓园铁路小区里,工人在平整场地,准备建停车位。

改造推进困难多 还请居民多配合

鲁淑娟

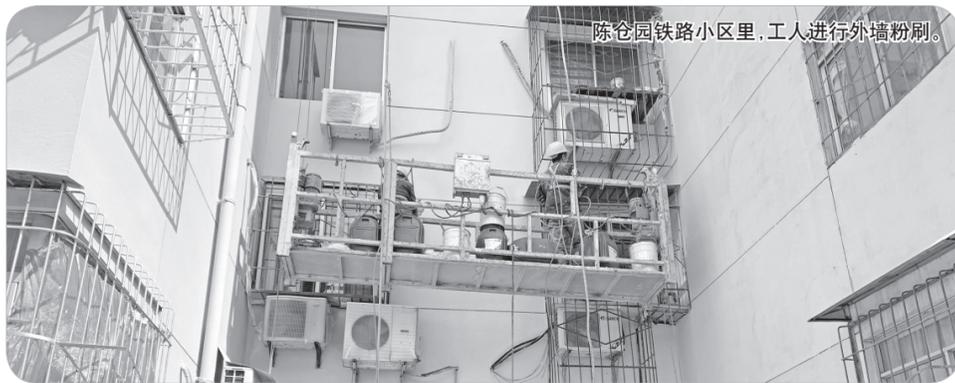
“三供一业”改造是一项民生工程,居民基本不花钱就可以享受到更好的居住环境。然而,也有一些居民表达了不满:有的反映改造施工时间长,给正常生活造成很多不便;有的反映过去职工小区从来不收物业费,现在却开始收物业费了。笔者日前为此进行了走访了解。

宝鸡新城宝物业管理服务有限公司项目管理分公司经理杨文博介绍,在推进这些老旧小区“三供一业”改造过程中,他们遇到了很多困难。例如供水改造涉及进户施工,需要每户居民的配合。然而,一些职工上班的地点离居住小区较远,只有周末家里才有人;有的居民联系方式发生改变,联系不上,导致施工推进慢,工期延长,监理费用增加。国家对小区水、电、暖、气改造施工设置了时间节点,然而因为各种安全要求,这些改造项目同时施工不现实,也使得改造时间延长。此外,还有一些老旧小区公共空间不足,需要对一些老旧建筑进行拆除,却得不到居民支持。在对市区大庆路某小区的煤棚进行拆除前,他们专门印制了表格,挨家挨户征求意见,无条件支持拆除的居民只占10%,大部分居民要求现金补偿,还有少部分人坚决不同意拆除,导致改造工程迟迟无法施工。

在对这些小区开展物业服

务的过程中,宝鸡新城宝物业管理服务有限公司也遇到了很多困难和不理解。比如,有些企业的家属区比较分散,还有一些是单体楼,管理区域偏小,物业公司需要投入很多的人力、物力才能做好服务,企业的经济效益难以实现;其次,不少小区物业管理费原来由企业补助,物业费收得少,甚至不收,现在物业管理职能移交后,企业的补助没有了,需要居民自己交纳物业费,有些住户对此不理解、不支持,造成物业管理费收取困难。此外,老旧小区物业管理标准低、收费低,也给公司的正常运营带来很多困难。据了解,去年以来,宝鸡新城宝物业管理服务有限公司在物业管理方面一直是在亏本运营。

物业管理市场化运作是老旧小区社会化管理的基本方向。为了留存改造成果,增进民生福祉,杨文博表示,作为国有企业,宝鸡新城宝物业管理服务有限公司将勇担社会责任。面对这些难题,公司将通过多种渠道加大对老旧小区居民的宣传力度,增强居民花钱购买服务的意识;其次是努力提升物业服务标准和水平,把服务做到位,推进物业服务市场化。他恳请广大居民顾全大局,为“三供一业”改造工程提供方便,多关注、多支持;对于施工给大家带来的不便,他也希望业主们多谅解、多配合。



陈仓园铁路小区里,工人进行外墙粉刷。

整治脏乱差 提升幸福感

张蓉

最近,拥有1225户住户的市区陈仓园铁路小区正在实施“三供一业”改造。据悉,国有企业职工家属区“三供一业”维修改造项目实施一年来,宝鸡新城宝物业管理服务有限公司有计划地开展维修改造工作,我市多家国有企业职工家属区环境明显得到了改善。

日前,笔者来到陈仓园铁路小区,看到施工人员正在进行路面施工以及外墙粉刷等工作。居民王大爷满怀期待地说:“我在这个小区住了20年,以前小区环境差、道路窄,生活多有不便,希望改造后小区的环境越来越好。”据了解,陈仓园铁路小区建于上世纪90年代末,占地面积9万多平方米,有18栋多层住宅楼,住户1225户,其中老年人居多。由于修建年代较早,水电气供应设施超期服役,物业管理相对落后。在“三供一业”移交前,小区环境卫生脏乱差,楼道杂物堆积、绿化带内垃圾多、卫生清洁不及时、车辆停放混乱等问题突出。

在接管该小区“三供一业”改

造任务后,宝鸡新城宝物业管理服务有限公司先后对公共区域的杂物、建筑垃圾、野广告等进行了清除,同时对绿化带内的垃圾、菜园进行了清理,并栽种了绿植。拆除了小区内的私搭乱建,清理了消防通道,规划了停车位,小区道路由原来的3.5米拓宽到4米。看到小区环境一天天发生着变化,住在这里的居民心情都舒畅了。

笔者了解到,目前由宝鸡新城宝物业管理服务有限公司负责的宝十路12号院,也在进行“三供一业”维修改造,工作人员拆除砖砌围墙、私搭乱建,清理垃圾台、菜园,修建小广场、围墙护栏,全面打造整齐、干净、有序、温馨的社区环境。

宝鸡新城宝物业公司负责人表示,他们将坚持高标准、高质量、高效率,把“三供一业”改造工



改造后的宝十路12号院

作同改善居民居住环境、提高生活质量、规范小区物业管理、提升城市形象结合起来,切实把民生工程办实办好,为后期物业运营创造条件,努力打造环境更美、更宜居的小区,提升广大居民的获得感和幸福感。