

# 看看你所在的小区物业服务好不好？

## ——2019年宝鸡市物业服务量化考核结果出炉



### 把民生工程办到百姓心坎上

魏薇

老旧小区饱含着老百姓的记忆与感情。对老旧小区进行改造，就是要补齐城市发展短板，提高人民生活品质，让城市功能更完善，实现“诗意栖居”梦想，所以我们要将这项民生工程真正办到百姓心坎上。

老旧小区存在路面坑坑洼洼、路灯不亮、消防通道狭窄、排水管道老化等问题，给业主生活带来很多不便。对老旧小区进行改造提升，完善小区功能，提高居民生活品质，让百姓共享城市发展成果。

尽管这是一项民生工程，但要把这项工作干好，需要付出的心力很大。对于小区在改造过程中出现的问题，未必人人都能包容理解。如有人私搭乱建房、棚，只为自己方便，此时对于拆除这些违建物，持阻挠态度；有的人嫌施工中停水断电，认为影响了正常生活。对于这些情况，行政主管部门和社区干部要联合起来，加强宣传引导，取得群众对改造工程的理解和支持。同时，也要发挥好小区物业人员或业主代表、楼长的作用，做好群众思想工作，配合改造工作。

老旧小区改造不仅要政府主动作为，还需市民积极配合、热情参与，这样宝鸡的城市化建设成果才能真正惠及人民，百姓也才能更好地安居乐业！

**本报讯** 物业服务水准，关乎小区居民的幸福。日前，记者从市住房和城乡建设局了解到，2019年宝鸡市物业服务量化考核结果出炉，30家物业服务企业被评为优秀等级。

按照2019年物业行业管理工作安

排，市住建局督促各县区住建局组织辖区街道(镇)、社区(村)，依据《宝鸡市物业服务企业年度考核标准及评分细则》，通过现场查看、查阅资料、业主满意度抽样调查，对辖区承担物业管理的物业服务企业服务质量，进行了年度量化考

核，并结合日常检查、季度考核、业主投诉和社区居委会、派出所等单位的社会评价，以及物业协会行业管理情况等，对全市物业服务企业进行了综合评审。陕西东岭物业有限公司、陕西居安易置业有限公司等30家物业服务企业及服

务项目被评为优秀等级，另有19家物业服务企业及服务项目被评为较差等级。按照宝鸡市物业服务管理相关规定，物业服务企业被连续两年评为C级的，要列入物业管理失信“黑名单”，清退出我市物业服务市场。 **本报记者 魏薇**

### 一、物业服务优秀企业及服务项目(30家)

- 市区：**  
陕西东岭物业有限公司  
项目：东岭新时代、国金中心、东岭国际城、东岭幸福里
- 秦岭国际城、东岭幸福里**  
陕西居安易置业有限公司  
项目：金尚尚居  
宝鸡市鹏博物业管理有限公司  
项目：鹏博财富中心  
陕西迈达物业管理有限公司  
项目：华夏盛世佳园  
宝鸡凌云物业管理有限公司  
项目：凌云社区、凌云锦绣、凌云现代城、锦绣新城  
长岭机器厂物业公司  
项目：长岭安居小区、华辰凤凰城
- 小区、轩苑盛世广场**  
宝鸡梦想海物业管理有限公司  
项目：市民中心、港务大厦  
宝鸡警泰物业管理有限公司  
项目：渭滨区委区政府办公楼  
宝鸡大管家物业管理有限公司  
项目：轩苑世家、锦御华府、御园华庭、姜源华府  
西安锦天物业管理服务有限公司  
项目：美墅小区  
陕西旌旗物业服务有限公司

- 项目：朝阳华城  
宝鸡市育才物业管理有限公司  
项目：千渭星城、千渭华城、千渭上居、紫御华庭  
宝鸡正能烽火物业管理有限公司  
项目：烽火社区  
宝鸡市新竭诚物业管理有限公司  
项目：聚丰一城江山  
宝鸡高新物业管理有限公司  
项目：渭水苑A、B区  
宝鸡市翔盛天顺物业管理有限公司  
项目：西班牙城市花园  
宝鸡市信达物业管理有限公司  
项目：宝隆御邸、宝隆华锦、宝隆世家  
宝鸡市城投资产管理有限公司  
项目：盛世官邸、盛世花园  
西安天地源物业宝鸡分公司  
项目：九悦香都  
陕西普得物业管理有限公司  
项目：新起点家园  
陕西杰盟物业管理有限公司  
项目：香榭里街区
- 各县：**  
宝鸡辰鼎巨物业管理有限公司  
项目：凤翔县西城国际  
宝鸡文景园物业管理有限公司  
项目：岐山县文锦园

- 杨凌鹏辉物业管理公司扶风分公司  
项目：扶风县盛世名门  
眉县恒大物业管理有限公司  
项目：眉县水木清华  
宝鸡上河郡物业管理有限公司  
项目：陇县上河郡  
宝鸡祥腾物业管理有限公司  
项目：千阳县安馨家园  
宝鸡市丽园物业管理公司凤县分公司  
项目：凤县安沟门小区  
陕西致翔物业管理有限公司  
项目：太白县夏都花园  
麟游县五福临物业服务公司  
项目：麟游县御城花园
- 二、物业服务较差企业及服务项目(19家)**  
宝鸡市金苑物业管理有限责任公司  
项目：金台区中山东路222号  
宝鸡市丰园物业管理有限公司  
项目：金台区建华小区  
宝鸡市瑞琪物业管理有限公司  
项目：金台区明苑小区  
宝鸡市华茂物业管理有限公司  
项目：金台区东风花园  
宝鸡新东方物业管理有限公司  
项目：金台区新华园  
宝鸡市禹东物业管理有限公司  
项目：渭滨区大地苑

- 宝鸡市绿舟物业管理有限公司  
项目：渭滨区绿舟锦园、绿舟小区  
宝鸡市福地物业管理有限公司  
项目：渭滨区清姜花园  
宝鸡惠诚物业管理有限公司  
项目：高新区阳光上东  
宝鸡市华裕物业管理有限公司  
项目：陈仓区丝绸厂小区  
宝鸡市荣泰物业管理公司凤县分公司  
项目：凤县荣泰·嘉上鑫都  
眉县丰苑物业管理服务有限公司  
项目：眉县惠丰佳苑  
宝鸡御桦物业管理有限公司  
项目：陇县中苑名都  
宝鸡市淳民房地产开发有限公司  
项目：岐山县锦绣园  
陕西育才物业管理有限公司  
项目：凤翔县育才小区  
陕西寰宇物业管理公司宝鸡分公司  
项目：太白县金城蓝湾  
宝鸡蕊宏物业管理有限公司  
项目：千阳县滨河华府  
陕西凯发物业管理公司扶风分公司  
项目：扶风县国凤三千坊  
陕西兴隆置业公司  
项目：麟游县朝阳茗苑小区

既有住宅加装电梯，这是许多老年人的心愿，也是我市城镇老旧小区改造的重要内容，更是提升市民幸福感的重要举措。

近年来，我市出台政策，鼓励未设电梯的既有住宅楼增设电梯，政府明确予以一定补助。4月23日，记者从市住建局了解到，方案出台两年来，我市多方协调努力，让上千户居民家庭圆了“电梯梦”。

### 政府支持 45部既有住宅加装电梯已投用

“你瞧，这栋楼加装的电梯马上就能使用了，多亏政府的支持，以后我们老年人上下楼方便多了！”4月23日，在渭滨区新华巷26号院，居民李成效高兴地向记者介绍道。顺着李成效手指的方向记者看到，楼梯外侧新建起的电梯，有一副全透明的“玻璃外壳”，居民出电梯后，再走几个台阶，就是自己家的大门，不仅非常方便，外形也很美观。

据悉，该楼建于2005年，共6层，居住的多是中老年人。得知我市对旧楼加装电梯有补助的消息后，他们非常激动，最终经过多次协调，这里的居民依靠政府补贴，加之自己出资，实现了“电梯梦”。

城市发展速度加快，群众渴望改善住房条件的愿望也越来越迫切，然而，老城区的旧房子通常没有电梯，每天气喘吁吁地上楼下楼让许多老年人非常苦恼。加装电梯则解决了居民生活的老大难问题。市住建局相关负责人告诉记者，2018年，我市就出台了《宝鸡市城市既有住宅增设电梯的意见》，鼓励未设电梯的住宅楼增设电梯，政府予以相应补贴。

“按照这一政策，我们对符合条件的旧楼，给予每部电梯15万元的补助。”该负责人介绍，是否加装电梯，需要在不破坏原有建筑主体结构并满足城乡规划、建筑抗震、消防安全等情况下，根据业主意愿来决定。所以，市住建部门人员多次到基层宣传这一利好政策，为使政策落到实处，工作人员就加装电梯方案、资金筹集、电梯维护管理等问题，向有需求的居民进行了宣传和讲解。对于存在困难的，市住建局还派专人进行协调处理，保证项目顺利推进。截至目前，我市加装电梯已建成交付45部，正在施工建设的有50部，此外还有20部正在办理各项手续，将尽快开始施工。

### 全程监管 把好增设电梯安全关

记者在采访中了解到，我市既有住宅楼加装电梯的政策一出，大家普遍对加装费用和其安全性存在担忧。不少居民表示，费用问题大家相互商量着办，可在安全性和专业性上，居民都是门外汉，谁能帮助大家把好电梯的安全关呢？

对此，市住建局承担了监管职能。记者了解到，对有加装电梯需求的小区，市住建局多次实地考察，坚持“一楼一策”原则，严把材料质量关，杜绝不合格、无认证的建筑材料。充分听取群众意见，邀请居民代表，从项目立项、实施改造到竣工验收，实现全过程监管。

据介绍，加装电梯需要经过书面申请、勘察论证、公示、办理手续以及竣工验收等环节。为了让居

## 千余家庭圆了电梯梦

### ——我市既有住宅加装电梯工作综述

本报记者 李一珂



工作人员调试电梯

民安全使用电梯，在选择电梯施工单位时，市住建局会协助居民进行资格审查；对设计图纸也要进行多次审查，确保方案符合标准。在建设过程中，市、区两级住建部门联合市场监管部门，定期开展质量安全专项检查，保证施工安全和工程质量。完工后，联合其他相关单位，严格按照建筑工程质量验收规范进行验收，验收合格后投入运行；对未通过验收的，督促其限期整改，确保工程质量。

### 同心协力 居民共享电梯便利

近日，记者在凌云社区采访时看到，该社区已有3部加装电梯竣工，正在试运行阶段，还有9部电梯正在施工中。不少居民表示，我市给既有住宅楼加装电梯是一项惠民政策，让老百姓实实在在享受到了政策红利。家住41号楼的居民王师傅告诉记者，有了政府的好政策、贴心服务，再加上居民团结一心，才能让电梯装起来。

市住建局相关负责人表示，既有住宅楼加装电梯的政策出台后，2018年第一批加装电梯过程中，发现这一政策推进难度较大。主要原因是：是否加装电梯除了有一些硬性规定之外，取决于居民是否同意，是否能够协商一致。比如，一二楼的居民对电梯的需求小，还担心加装了电梯后有噪声，影响屋内采光等；还有一些居民认为加装电梯需要施工3到5个月，影响正常出行。此外，还有人对加装电梯的费用分摊有意见，而不少五六楼的居民较为着急。大家意见不统一，加装电梯就进行不下去。

“电梯加装费用、维护保养费用如何分摊，日后的管理谁来负责，这些由业主协商解决，市住建局给出了参考意见，但最终还要看业主的协商结果。”市住建局相关负责人说，正因如此，不少小区加装电梯的事搁浅，使这项工作推进遇到不少障碍。为此，他们也多次协助沟通，通过讲政策、听意见等方式，帮助居民推进加装电梯事宜。

采访中，一些低层住户表示：“给既有住宅楼加装电梯，从长远来看，是个利民的好事，对大多数居民而言，都更加方便了，大家商量着来，尽可能兼顾低层和高层住户的需求，让大家能够共享电梯带来的便利。”

# 小区换新颜 群众展笑颜

## ——我市老旧小区改造工作侧记

张蓉

提到老旧小区，很多人的印象是建设标准低、配套设施不完善、环境脏乱差、物业管理矛盾与服务投诉多……这些老旧小区的“顽疾”，长期困扰着居住生活在其中的居民。

如今，随着我市老旧小区改造工作的推进，不少改造后的小区面貌焕然一新，基础设施完善了、环境干净整洁了、物业服务改善了，居民们打心眼里高兴。

### 出台政策 推动老旧小区改造

城镇老旧小区改造，既是一项民生工程、暖心工程，又是一项发展工程，直接关系到群众的获得感、幸福感。笔者从市住建局获悉，从2016年起，我市就启动老旧小区改造工作。按照年度改造计划，从实际出发，根据老旧小区不同情况，精准施策，“量身定制”改造方案，坚持“一区一策”“一楼一策”，重点解决严重影响居民居住安全和居住功能不健全等群众反映强烈的问题。

金陵新村片区居民楼大多建于上世纪80年代初，路面破损、杂物乱堆等问题十分突出，居民对此意见很大。全市启动老旧小区改造工作后，金陵新村被纳入首批改造范围。投入5000万元，实施小区管线改造、新建雨水管道，改造污水、给水、供热、供电等各类管线，解决“跑冒滴漏”与蜘蛛网状乱拉乱接线缆问题；实施道路硬化，铺设人行道透水砖，解决小区路面积水问题；全面翻新屋顶，解决楼顶漏水问题；打通消防通道，增补消防设施；增建小区绿地、活动场地，安装健身器材。“现在环境越来越好，出行更方便，我们住在这里舒心多了。”居民赵女士高兴地说。

据市住建局相关负责人介绍，为推动老旧小区改造工作，他们实地走访、查阅档案，详细摸清了全市城镇老旧小区的基本情况，出台了《宝鸡市城镇老旧小区改造实施方案》，明确了老旧小区改造工作实施原则、责任分工、改造标准、实施流程等。2016年至2018年，全市累计投资3.6亿元，实施老旧小区改造项目94个，涉及602栋楼、28701户、202.14万平方米。

2019年至今，已列入改造计划的29个项目，计划投资5.12亿元，涉及440栋楼、

15295户、122.64万平方米，目前项目正在有序推进中。

### 问需于民 满足群众多年期盼

老旧小区建设年代久远，且缺乏有效管理，不同程度存在各式各样的矛盾与问题，在改造过程中，必须充分考虑居民的感受。

为此，市住建局将老旧小区改造作为重点工作来抓，负责同志多次前往小区勘察、调研，指导各县区住建局进行民意调研，联

目前，全市已完成改造的老旧小区中，有3个组建了业主委员会，还有3个正在筹备组建。

### 相互理解 改造需要群众支持

新民路片区老旧小区建于上世纪90年代，小区内房屋陈旧，基础设施老化。然而，改造工作对商户经营和居民生活带来一定影响，引起了部分群众的不满。按理说，老旧小区改造是件好事，为啥有人不愿意？



工人正在新民路片区老旧小区进行施工

合街道办工作人员，分赴各老旧小区，向居民宣传老旧小区改造政策红利，积极调动居民改造热情；尊重居民意愿，结合居住条件、生活品质等因素，反复征求居民意见，修订完善改造方案。

“最窄处只有1.5米，救护车都进不来。”“路面是方砖，下雨时水渗不下去。”……居民们你一言我一语发表意见。2016年，市区长青路163号、169号、177号等多栋楼被纳入老旧小区改造范围，市住建局根据小区居民的意见和建议，为该片区打通了消防和急救通道，建起了小游园、健身广场、生态停车场等，让居民享受到老旧小区改造带来的便利。

市住建局相关负责人表示，他们在老旧小区改造过程中，组织召开小区居民代表协调会，征求意见和建议，贯穿项目立项、实施改造和竣工验收全过程；改造后的老旧小区全部纳入社区统一管理，支持有条件的小区组建业主委员会，通过自主选择专业化物业服务企业或自我管理的方式，强化小区日常管理，从根本上解决前治后乱、治管脱节的问题。

宝鸡市老旧小区改造领导小组办公室工作人员介绍，老旧小区改造过程中，每个小区都有不同的问题：有的小区居民乱搭乱建，不愿意配合拆除；有的小区居民认为改造工作影响其出行，便横加阻拦、干扰施工；有的小区居民因为施工造成短暂停水，对施工人员抱怨很大……对此，市、县区两级住建部门、街道(镇)、社区工作人员多次与居民代表耐心沟通，争取大家的理解和支持。“虽然困难重重，但改造之后，小区的环境变美了，居民的生活变好了，最终也赢得了群众的肯定和支持。”市老旧小区改造领导小组办公室工作人员说。

市住建局有关负责人表示，老旧小区改造不同于新建工程，改造期间需要进行各项施工工作，不可避免地会给居民的生活和出行带来不便，也可能影响了个别群众的利益，但让小区更美好是大家共同的心愿，希望群众能够理解、支持和参与改造工作，共同把老旧小区改造成洁净、舒适、优美、和谐的小区，为居民创造幸福宜居家园。

