



创新成立物管会 助力老旧小区改造

多部门齐抓共管勤沟通 施工单位不再唱独角戏

本报记者 田兆玉

从看到公示栏上的改造效果图开始,翠屏南里19号楼的牛慧彬就对“新居”有了期望,而随着改造的顺利推进,一封感谢信也在她心中酝酿,“说实话,老旧小区改造这么顺利,离不开我们新成立的物管会,哪不满意、哪有疑问,找他们反映准有答复,拿我们居民的小事当事儿,件件有回音,事事有答复,物管会特暖心。”

今年6月,梨园镇以《北京市物业管理条例》实施为契机,结合翠屏南里老旧小区综合整治工作,最终选择在翠屏南里物管会首家物业管理委员会。物管会自2020年6月21日成立,任期3年,由9人组成,其中主任1名,副主任1名,委员7名。经过几轮选举和公示后,刘老庄村委会工作人员季红艳当选翠屏南里物管会主任。

“我们小区产权比较特殊,这次参与改造的4栋楼建于1995年,居住的主要是外来买房人,村民搬上楼上的几栋楼是2005年建的,居住的主要是刘老庄本村村民。”季红艳身兼刘老庄村委会工作人员和翠屏南里物管会主任两个职务,在她看来,物管会是新生事物,是挑战也是机遇,作为沟通社区、物业和业主的桥梁,对于老旧小区来说,物管会是破解社区物业管理难题的一把新“钥匙”。物管会成立后,老旧小区改造也开始进场施工。



改造现场设咨询处专人“盯摊儿”,居民可随时提问。
记者 田兆玉/摄



翠屏南里小区改造规划效果图

沟通、协调、告知 物管会当起“连心桥”

据了解,1995年建成的翠屏南里小区8、9、19、20号楼,住着168户居民。由于建设较早,与后建楼宇形成了近1米的地势落差,下雨时常成为“内涝点”。今年,梨园镇将翠屏南里这4栋楼作为老旧小区改造项目,在解决下雨内涝问题的同时,提升居民居住环境,通过建筑节能、外立面、内部公共区域、户内、屋顶平改坡等改造内容,将小区打造成为融合、创新、互联的老旧小区改造示范区,改造工程预计年底完工。

8月的北京,闷热,黏湿,还时有雷雨造访。翠屏南里被改造的4栋楼楼身已被脚手架围起,工人们在做好防疫措施的同时,正挥汗如雨,加装最后几片绿色围挡。楼前公示栏展示着改造后的效果图,颜色清新,和小区里后建的楼房外型相似。

“以前进了小区,就显得我们这4栋楼灰头土脸,没有后建的楼房干净漂亮,这次改造终于把颜值提升上来了。”19号楼的居民牛慧彬对改造后的“新居”期望颇高,在她看来,老旧小区改造进展顺利,离不开小区刚刚成立的物管会。“物管会什么都管,改造过程中我们有任何疑问、不明白,我们都会耐心解答,还会帮我们记录意见反映到相关单位,别提多负责了。”

“老旧小区改造中肯定会产生很多沟通方面的问题,我们之前也听说过,一些老旧小区改造不顺利的原因,多是前期与业主沟通告知等工作不到位,从而产生矛盾。”季红艳认为,物管会应该充当政府与居民“连心桥”,把沟通、协调、告知的事做到位,居民有疑问及时解答,就能避免很多不必要的纠纷产生。

20号楼居民牛福华还记得,改造工程开始以来,物管会工作人员经常登门拜访,询问情况、解决问题。“大热天的,我心里挺不落的,物管会的工作人员为了我们的事儿来回奔波。”工程进展到什么情况,下周要开始哪项施工,需要居民如何配合,这些需要事先告知的情况物管会都会一一通知到户。“比如哪家下周不在家,哪家周末要出去旅游,入户施工就需要临时调整时间。”在牛福华看来,这些零零杂杂的小事向物管会反映后,经过物管会协调,施工队及时重新调整了入户时间。“工程没耽误,我们的行程也没受到影响,这一点就很不容易。”

物管会的工作得到了居民认可,在季红艳看来,他们不过就是将居民的意见收集统计起来,再反馈给里、物业和施工单位,作为改造项目的参考。“其实,不仅仅是我们物管会,村党支部也帮了大忙。”

多部门齐抓共管 设咨询点解答居民疑问

在翠屏南里老旧小区改造过程中,多部门齐抓共管,物管会沟通告知,村党支部帮忙协调,施工单位设立“咨询点”……通过多方合力,让老旧小区改造不再是某个单位的“独角戏”。

“我们吸取了去年老旧小区改造的经验,在今年施工前,把沟通协调作为重中之重。”镇规划建设办公室相关负责人马继业表示,“去年施工时,发生过工人干活,居民阻拦的情况,其实问题不大,都是沟通不畅导致的。”翠屏南里物管会的成立,就是为了帮助相关部门做好居民的沟通工作,让居民知道有问题也知道找谁反映,满足居民更多个性化需求。

多部门齐心协力做好老旧小区改造工作,施工单位也把“沟通、问询”当成一件大事来对待。每天早上7点半,施工改造现场就会有人“支摊儿、设点儿”,施工工序、进展、工艺……居民随时想起任何问题,都可以到家门口的“咨询点”前找答案。“刚开始居民问的比较多,这几天都没什么人来了,这改造方法他们都清楚了。”施工单位相关负责人白经理笑着说,“我们每天都有专人盯摊儿,从早上7点半到下午6点,居民有任何问题,都可以来问。”

施工单位答疑、物管会收集意见,小区所在地的村党支部也没闲着。“我们其实和物管会一样,都是为了让工程顺利进行,居民有问题有疑问,我们也会帮着解决协调。”刘老庄

村党支部书记马玉禄介绍。前不久,他们刚刚联手物管会,解决了设计方案中的窗户问题,通过收集居民的合理意见,反映给施工单位和设计单位,最终方案得以修改,“居民很高兴,毕竟是人家长年居住,他们感觉合适最重要。”

马玉禄介绍,在最初的设计方案中,窗户统一向外推,有居民对这个设计方案不满意,组建了业主群反映这一问题。于是,村党支部协同物管会、物业、施工单位、镇规划建设等单位,通过前期沟通,最终明白了居民的诉求。“大家想把窗户改成朝内开。因为北京雷雨比较多,有时会伴随刮大风,窗户朝外开,一旦被风刮坏,玻璃很容易伤人,造成安全隐患。所以居民希望修改方案,我们经过研究认为,这个意见是合理的。”经过大家一致沟通,最终设计单位修改了方案,窗户全部改为向内开。

然而一波未平一波又起。方案刚改好,又有另外几位居民提出疑问:“之前方案都公布了,怎么就改就改了?我们觉得窗户向外开挺好。”物管会联合村党支部再次出手,通过“包户”,一家家解答,最终得到了居民的认可。先前成立业主群的群主,也被物管会和村党支部耐心协调,事事替居民考虑的工作态度感动,主动说:“以后有什么需要告知的事情,您尽管开口,我在群里告诉大家。”

党建引领一切为民 将建物业管理长效机制

遇事向前站一步,已经成为翠屏南里物管会、刘老庄村党支部、施工单位、镇规划建设科在老旧小区改造中默契达成的共识。通过一件件小事,大家感叹:“其实居民都是通情达理的,有些事还是我们告知得不够,没有把沟通工作做在前面。”

为了更好地服务居民,每周五,几家单位都会召开例会。会上把本周存在的哪些问题统一说明,下次开会再把前一周期哪些问题解决了,哪些问题没解决、没解决的原因是什么说清楚,“需要协调沟通的我们再一户去谈。”马玉禄说,居民说通了,他们都会耐心倾听,记在心里,“把居民的事当成自己的事,多上点心,就能减少矛盾的产生。”

通过这次老旧小区改造,刘老庄村、翠

屏南里物管会认为,他们和业主的关系更加融洽了。

“通过党建引领,我们集思广益,遇事不慌,凡事站在居民的角度考虑,通过亲情、友情、热情打动居民,只要我们把涉及居民的一件件小事做好,就没有什么大事能难倒我们。”物管会主任季红艳说。

今年,梨园镇也将以翠屏南里“物管会”作为全镇试点模板,在全镇范围内进行推广。下半年,我们将不断收集整理翠屏南里物管会好的经验和做法,推动一批村民自住楼、商品房小区成立物管会,力争年底达到80%的覆盖率。”副镇长刘树才表示,同时,还将建立物业管理长效机制,切实提高党组织领导下的物业管理和社区治理水平,让居民满意,让百姓放心。

村庄推行门前三包制 村民认领责任田 小积分撬动环境大变化 212户村民的文明约定

本报记者 金耀飞

家住潞城镇小豆各庄村的赵雪梅最近挺高兴,上门说理儿的少了,当面夸她的多了,家家户户都把自家门口管好,村里的环境整洁了。原来,依托“文明银行”平台,村里推行“门前三包”制,户户签署责任书,并严格执行监督机制。3个多月来,村民“门前三包”评分表上,从常有零分到多为满分,212户村民默默形成了文明约定。

铁包公每日巡查 从得罪人到环境美

“门前三包”制要求,村民承诺自觉做到维护门前环境、不乱堆乱放、做好日常清洁等工作,村里征集村级监督员,日日巡查为村民打分,月度得分情况计入“文明银行”积分卡,直接影响村民所能享受到的回馈与服务。

大家都觉得“得罪人的活儿”却被赵雪梅接了下来,她成了村里“门前三包”打分的员,每天都得在村里转一遍,对照大家签下的责任书,检查各家各户环境是否保持好。垃圾得分不对,扣分;门前卫生不干净,扣分,这位“铁包公”判得细,全村212户,每户的情况赵雪梅都记在心里。这位“铁包公”一碗水端得平,村党支部书记家塑料袋错放在厨余垃圾桶内,她毫不留情地在垃圾分类这项打上零分。“铁包公”腿跑得快,对本村村民当面说明扣分原因、告知改正方法;外来租户不常在家,她就挨家挨户敲门劝说“门口要保持干净整洁,垃圾要分好类”;联系不上租户,她就通过房东跟租户强调环境卫生

的重要性。

如今走进小豆各庄村,街道干净整洁,两侧栽花种树,每隔一段都有木质座椅供村民休息。步行10分钟,没有看到一片纸屑、一个烟头。村党支部书记王宗乐透露秘诀,严格“门前三包”日巡查,帮助村民发现环境问题,紧抓评分环节与结果倒逼群众清理卫生死角。

在推行“门前三包”的同时,小豆各庄村还建立了环境常态化建设监督机制,引入第三方专业保洁公司负责村域环境打造,户户签署“门前三包”责任书管好“责任田”,专人负责日日打分,村“两委”及村级环境专职协管员则对打分情况进行监督、审核,并将打分结果按月进行公示,确保公开、公平、公正。

积分撬动村民自觉 院内外常新常靓

小豆各庄村的“门前三包”工作只是潞城镇引领村民自治乡村环境,建立环境卫生治理长效机制的一个缩影。

集中整治提升人居环境后,潞城镇依托“文明银行”平台,以积分作为手段,多途径探索群众参与常态治理的方式,陆续推出“最美庭院”创建工作,以月度评选、流动红旗等方式激励群众美化庭院,在全镇33个平房村推行“门前三包”责任制,并通过推树优秀打分子、村民自建监督队及环境监督办公室、协管员、“文明银行”工作人员等成员组成联合小组抽查等方式,确保各村将“门前三包”积分作用落到实处,以群众自治提升乡村环境管理水平,有力推进人居环境整治与美丽乡村建设。

张家湾再生水厂 配套管网工程下月完工 解决东南部和环球主题公园污水排放问题

本报讯(记者 冯维静)

张家湾再生水厂配套管网改造工程接近尾声,预计下月全部完工。届时,再生水厂将“开足马力”,大幅提升周边居民的生活质量,同时有效解决北京环球主题公园污水排放问题。

近日,在合美渔都施工现场,多台挖掘机挥动着机械臂进行暗挖隧道的顶管工作。工程已完成总体工程的90%,剩余尾工部分正在加紧建设,我们实行24小时3班倒工作制度,力争9月底前完成主体工程。“区水务局水务工程事务中心项目负责人郭子彪向记者介绍说,剩余工程为合美渔都古桥改线段和张家湾古城墙改线段,均通过边挖边管的方式加快施工,待全部管线完成焊接、探伤实验、打压实验后,将进行回填掩埋并恢复场地。

据了解,张家湾再生水厂配套管网工程是市、区两级重点水

务工程,主要沿萧太后河、凉水河北岸,垂柳路、张采路新建11公里污水管线、12公里再生水管线。整个工程分为四大部分:张采路污水干管,此部分污水管线上游承接张采路两侧居住区的污水;垂柳路污水干管,此部分污水管线上游承接垂柳路两侧的居住及工业区污水,同时承接现状张家湾污水处理厂的污水,接入新建张家湾再生水厂;凉水河北污水干管,此部分为张家湾再生水厂配套污水干管,上游承接整个西北部的污水管接入,以及张家湾再生水厂退水管线。

工程上游分别承接张采路两侧居住区、垂柳路两侧居住区及工业区的污水,同时,还承担着北京环球主题公园全部污水排放及70%再生水输送供给任务,待配套管网建设完成后,再生水厂将“开足马力”,有效解决副中心东南部和北京环球主题公园污水排放问题。

志愿服务送上门 便民健康又暖心

本报讯(记者 陶涛 通讯员 曹杰)

“我今儿不光理了发,还享受了一次专业按摩。”台湖镇定海园二里社区的张先生开心地走出屋子,对当天社区开展的义务按摩、理疗和测血压血糖志愿服务活动赞不绝口。

为更好地服务辖区行动不便的老年人,让他们切实感受社会大家庭的关怀和温暖,近日,定海园二里社区依托新时代文明实践站,开展了一场项目丰富的上门服务。

“您看看,想剪个啥发型?”理发服务过程中,理发师认真听取居民要求,娴熟地拿着剪刀、电剪等工具为“顾客”修剪发型。理发后的居民个个精神焕发,连竖大拇指。慢病患者以及“三高”人群测完血糖血压后,医务志愿者还对需要治疗的病人病情给出进一步的检查、治疗建议,并为老年人讲解定期体检身体的重要性,鼓励老人树立积极乐观的生活态度,养成健康的生活习惯。记者发现,前来理发、测血压血糖的居民依次

取号等候,做到随剪随走,随测随走,减少人员聚集。

另一边,按摩推拿服务项目也正有序开展。志愿者们以“搓、揉、拿、捏”等娴熟的专业按摩技术,一边帮老人们进行颈椎、肩、腰部按摩服务,一边询问他们的身体状况,给出调养意见,并教授他们传统中医疗理手段,帮助老人们掌握如何自我保健。大家开心地聊家常,整个社区充满了浓浓的关爱。

“疫情期间老年人不方便出去理发、健康体检,疫情进入常态化防控阶段后,我们赶紧联系了志愿者,想为社区老年人多提供些服务。下一步,我们将继续根据疫情防控等级科学有序组织此类活动,让更多的居民群众感受社区的关爱与温暖。”定海园二里社区党支部书记崔爱民说。

我区自2019年5月启动新时代文明实践中心建设以来,已建成17个新时代文明实践所、601个新时代文明实践站,实现了街(镇)、社区(村)全覆盖。

厨余垃圾堆肥 绿色处理添彩社区环境

本报讯(记者 郭丽君)“你看这花多漂亮。”家住中仓街道莲花寺社区刘菜园胡同的代崇娣和社区志愿者们一起为花卉绿植施肥。他们所用的肥料不是外面买来的,而是由居民家中的厨余垃圾发酵而成,是自然无公害的土壤肥料。而厨余垃圾做肥料的新办法,也促使垃圾分类风潮在街区更加流行。

今年,莲花寺社区开展了街巷环境小微提升,一改以往街巷占道、堆物堆料屡清不绝的现象。在街巷两旁摆放花箱子,种上各色花草和绿植,以花

造景,以花怡人。如今走在胡同中随处可以看到娇艳的牡丹、袅娜的月季、馥郁芬芳的茶花,它们高低错落,将社区装扮成花园。

好景不长,问题就来了。前不久,社区居委会主任高艳辉在胡同里巡查发现,花的长势不是很好,经询问社区养花达人代崇娣得知,由于花长在花箱里,得不到充足的养分,长时间下去很容易枯萎。

自社区环境小微提升后,胡同中花香阵阵,绿色掩映,居民们已经爱上了这样的街巷环境。如何保住这份静谧美好,如何让这抹绿色成为街巷中的永恒色,是社区很重视的事情。可购买肥料的钱从哪里出?绿植又是需要长期投入的事,为解决这个问题,高艳辉上网查阅资料后灵机一动,借着垃圾分类的东风号召居民将厨余垃圾变无公害肥料。“厨余垃圾制成肥料,既可以就地取材零成本又减少了厨余垃圾的产出量,岂不两全其美。”沿着这个思路,她咨询园林部门后动员居民积极利用厨余垃圾制成堆肥。

为此,社区还通过在胡同议事厅开设堆肥制作小课堂,教居民如何用

厨余垃圾制作堆肥。开课当天,来了不少居民,大家兴致勃勃,一步一步跟着老师学习、记录,有些年纪大的居民用手机录下制作过程,准备回家仔细琢磨。

为方便居民投放厨余垃圾,社区还在明显位置设置垃圾堆肥桶,通过高温分解,一个月就能产出肥料。渐渐地,周边居民都主动将厨余垃圾投放到垃圾堆肥桶里,同时还向其他居民讲解垃圾分类的好处。如今,越来越多的居民加入“护花使者”志愿者队伍,定期用堆肥浇灌花草、绿植。