

如何解决老旧单体楼管理无序、管理单元过多等问题？渝北双龙湖街道走出一条新路子——

抱团实行街区制 环境不再“脏乱差”



□本报首席记者 张莎

近日，重庆日报记者在渝北区双龙湖街道绿茂社区兰桂园街区看到：人口自动道闸机一杆一车有序放行，车辆都停在划定的车位上，绿化带干净整洁……

“环境变好了，楼道、小区都干净了。”在这里住了20多年的李梅坦言，“自从去年老旧单体楼引进街区制管理，大家对如今的居住环境十分满意。”

为创新社会治理，渝北区双龙湖街道从2017年起启动老旧单体楼街区制管理，截至目前，该区已全面完成86栋42万平方米老旧单体楼的街区制管理。新建街区在基础设施建设、市政功能配套、绿化美化质量、文化内涵质量和物业管理水平五个方面改善明显，提升了居民的幸福感。

单体楼如何“抱团”：“联单成体”“联单成片”

双龙湖街道是兴起于上世纪90年代的老城区，现有单体楼850栋，约占全渝北区单体楼总数的一半。

“这类开放式小区属于城市中较早开发的区域，虽然周边交通便利，但小区公共区域治理总不太理想。”双龙湖街道党工委书记刘林坦言，这些老旧单体楼建筑质量差，安全隐患大；基础设施差，功能配套不全；人居环境差，脏乱现象突出；物管服务差，矛盾纠纷多，多年来都是当地社会治理和城市管理的一大难题。

2017年起，针对老旧小区管理无序、管理单元过多问题，双龙湖街道在深入调研基础上，采取“联单成体”构成封闭式街区和“联单成片”建开放式街区，推行街区制管理。

具体来讲，能形成小区的，采取绿化、围墙、栅栏、通道等形式进行物理隔离，将邻近的单体楼整合起来建成小区；空间布局分散、无法物理隔离的，则“联单成片”实行区域化管理。

双龙湖街道规定，凡是被纳入街区化治理的，都由街道主要领导带队，组织城建、房管、文化等科室逐一进行规划设计改造。目前，86栋老旧单体楼已全部完成室外用电线路改造，增补了通道路灯，实现街区照明全覆盖；完成“三无”



单体楼用电一户一表改造2400余户，整治脱落外墙砖1.5万余平方米；路面全部黑化和破损整治，合理规划停车位；新安装电梯80台；打造小游园、小绿园4处。

以奖代补增强物业“造血”功能

老旧单体楼街区制管理，得三分建、七分管。刘林说，改造完工只是第一步，做好后期管理才是解决问题的关键。

对此，飞湖路社区主任杨勇深有体会，他说，推行街区制管理，带来的不仅是居住条件的改善，还有专业化的物管服务。

“我们楼栋有物管当没物管，反映问题他们解决不了。”“楼下路灯坏了几个月，谁来修？”“窗外就是一片菜地，气味熏人，有人管吗？”……过去，杨勇和同事们每天都要接到好几单类似的投诉。

现在的飞湖雅园街区有7栋老旧单体楼，尽管楼栋不多，过去却进驻了三家物业管理公司。

“物业公司多了，反而出现问题。大家‘各扫门前雪’，楼与楼之间的交界处没人管，再加上部分物管应付了事，居民意见很大。”街道在飞湖雅园启动街区制管理后，飞湖雅园街委会邀请三家物业公司现场PK，300多户居民全部参与打分。

几轮竞争下来，城南物业公司因其公开透明的收费标准胜出。

因全新亮相的物业公司增加了电梯管理、门禁系统、停车位管理、绿化服务、机动车充电桩等服务，居民们同意物管费由每月每户10元涨到40元，运行下来，物业矛盾纠纷下降50%。

“这次合作，既有压力，也有动力。”城南物业公司相关负责人唐光华说，因老旧单体楼物管费普遍较低，双龙湖街道委托他们对街区背街小巷进行清洁维护，并按每年9至12元/平方米的标准给予补助；同时，为增强物管公司“造血”功能，街道还将街区公共区域的停车位及临街广告交由他们经营管理，以此保证对居民的服务不打折。

目前，双龙湖街道按照一个街区一个物业单位管理的原则，已实现86栋单体楼物业管理全覆盖。

物业全覆盖了，如果没有一套成熟的考核激励机制，就会出现管好管差一个样的情况。对此，渝北区财政出台政策：按照街区房屋面积每月0.3元/平方米的标准，向辖区街道划拨补助资金，由街道根据考核以奖代补发放给物业公司。

根据这一情况，双龙湖街道牵头制定了严格的考核体系、奖惩办法，将居民代表列入考核组



▲渝北区双龙湖街道兰桂园，孩子们在封闭管理的庭院玩耍，街区封闭式管理后，孩子们的安全更加有保障。（5月20日摄）

◀渝北区双龙湖街道瑞雪花园，街区化管理的几栋单体楼不仅加装了电梯，还规范了停车位。（5月19日摄）

本组图片由首席记者崔力摄/视觉重庆

成员，“物业好不好，业主说了算”。

街区事、大家议、商量办

在翠湖路社区瑞雪花园街区，2单元楼正在安装电梯，完工后，这个街区的改造将完工。

物业补贴机制实现“三赢”



□张莎

老旧单体楼的物业管理问题一直是社区治理中的一个老大难问题。

对很多物业公司而言，老旧单体楼就像是鸡肋，看似数量庞大，收益却甚微。而居民也觉得小区缺乏有效管理，矛盾突出。

这曾经是一个困局、一道难题。但渝北

“去年10月听说要街区化管理，我们都挺高兴。”瑞雪花园居民周萍说，“但马上问题就来了：小区怎么改？会不会雷声大、雨点小，光搞面子工程？会不会反倒给我们的生活造成不便？不少居民心里也没底。”

翠湖路社区主任陈庆永坦言，老旧单体楼环境差、隐患多、有违建，还牵涉不少居民的既得利益，说服群众拆违腾地，并动员他们积极参与、出谋出力，并不是件轻松的事。每一家的情况、想法都不尽相同。

“让老旧单体楼居民参与到物业品质提升中来，政府补钱的同时，不妨多听听居民的意见。”街道发出这条指令后，陈庆永和同事们行动起来，对接居民需求，在制订整治方案、设计效果图、进场施工等环节向居民征求、采集意见。

整治前，召开座谈会、组建“群众评议团”，充分沟通、协商；设计阶段，街道、社区组织居民代表与设计人员一起对照设计效果图，提出修改方案；开工前，再次征求群众意见，为小区建设“量体裁衣”。

安装电梯、划停车位、装扶手栏杆、解决楼道灯光……陈庆永说，这些表面看起来不起眼的环节，都花了不少时间去调研，根据居民的需求几易其稿。

在瑞雪花园，居民意见得到充分尊重，即使进入了施工阶段，他们仍然可以随时提出修改意见。

“街区里有一片小空地，按原来的设计，是建一个花坛。但在施工过程中，很多居民又觉得不实用，建议把花坛换成停车位。”陈庆永说，当时，一个花坛已经初具规模了。但设计、施工方听了意见觉得合理、可行，便予以采纳。

如今，双龙湖街道86栋老旧单体楼已“抱团”成13个街区，推行“小区物业管理+街区自治”的模式，“街区事、大家议、商量办”成了常态。

今年，双龙湖街道还有三个老旧单体楼片区正在实施街区制管理，面积10万余平方米。

区双龙湖街道通过街区制管理，找到了破解难题的钥匙——面对老旧单体楼迫切需要物业管理但消费能力不足问题，双龙湖街道建立规范的物业管理经费不足补贴机制，对参与街区制管理的物业公司按照管理面积给予补贴，委托他们对街区背街小巷进行清洁维护，并给予开发利用街区闲置资源的权限，以此补贴物业费不足。

从近3年的运行情况来看，这是一个“三赢”的局面，居民、政府、物管三方皆满意，也是一个可持续、能推广的老旧单体楼治理新模式。

不会直播？我教

没有平台、设备、场地？我给

带货 你来！



“千乡万品”

重报上游电商扶贫助农公益活动

主办单位：重庆日报 上游新闻

执行单位：重报上游电商直播中心

活动时间：6月底—12月底

首期培训：7月2日—7月3日

培训地点：重庆日报报业集团新闻传媒大厦

活动声明：本活动为公益活动，参与培训人员食宿、交通自理。

报名电话：63907714 13996311677(马老师) 18302397456(夏老师)