

# 老旧小区“没人管”“管不好” 难题如何破局？

垃圾随意丢弃、车辆乱停乱放、流动商贩随意出入……当前，有的老旧小区根本没有物业管，有的物业管得很差。一些居民因物业“服务差”不缴费，而物业也往往以“人不敷出”为由敷衍了事。

在全国新一轮老旧小区改造中，补齐物业管理服务短板、完善长效管理机制呼声甚高，多地推出相关政策和措施。

## 引进物业提升管理 强行清退不合格企业

不少城镇2000年前建设的老旧小区都是出售的公房，由地方国企下属的物业公司托管，除了保洁等基本服务外，几乎没有物业管理。目前，一些小区在完成基础设施改造后引进了物业公司。

河北邢台市桥东区市交通局家属院小区居民刘小英说：“以前刮风一身土，下雨一身泥。现在引入物业公司后，路面平坦干净，车辆停放齐整；原来杂草丛生的空地被改造成停车场、健身小广场，还有保安巡逻。”

此外，各地通过专项整治，强行让一些服务质量差的企业退出。“我们通过奖优罚劣，调整退出20%能级低、服务差的物业企业。”上海市虹口区相关部门负责人表示。虹口区还对各物业服务企业及相关住宅小区开展问卷调查，形成164家物业服务企业满意度得分及排名，并按照七色评价体系进行分级，分别为金牌、银牌、绿牌、蓝牌、黄牌、橙牌和红牌，不达标的物业服务企业无法拿到“达标奖金”。

“现在物业公司服务态度比以前好多了。”上海市虹口区玉四居民区党总支书记卢戈润说，以前，这里两个小区主路上都是乱停乱放的车，经过科学改造，新画了停车线、集约新增30多个车位，缓解了居民停车难的问题。“服务水平提升后，这两个小区业委会已经同意把物业费提高20%至30%。”

此外，针对老旧小区“无管”“失管”现象，一些地方政府实行托底。南京市栖霞区在全区9个街道均成立物业公司，托管全区153个老旧小区和59个保障房小区，覆盖全区住宅小区总数的70%。

## “服务差不缴费，不缴费服务更差”死循环如何破解？

记者调查发现，一些旧小区引入物业后，管理运营情况仍存在困境，如成立业主委员会的比例不高，物业费面临提价难、收缴率低等问题。

记者在南京市采访发现，有的改造后的小区后续管理不到位，仅实现基本保洁、停车、绿化、安保等无人管理。有业内人士告诉记者，老旧小区整治后，引进市场化物业的不到10%，已经成立业委会的只有20%左右。“没有业委会，大家意见不统一，谁也做不了主。”

随着对物业服务质量要求的提高，管理成本相应增加，提高物业费成为一些老旧小区的突出矛盾。“有些小区规模小，甚至不到1万平方米，不少居民对物业服务不满意，拒交物业费，导致物业管理公司人不敷出、常年亏本。”上海一家国有物业管理公司负责人大倒苦水。

“物业费不提高，反过来又影响物业服务的质量，形成恶性循环。”河北省衡水市某物业公司总经理吕研说，很多老旧小区的居民缺乏服务交费观念，这让部分小区物业管理工作难以持续。

“改造社区及后期维护必定会新增费用，钱从哪儿来是个难题。”一家物业公司负责人表示。

## 各地探索：打包合并、居民自治、政府“托底”

为解决老旧小区物业管理难题，目前多地

因地制宜，探索出一些老旧小区物业管理模式。

——合并实现“大物业”集中管理。针对老旧小区不成规模、物业公司不愿接管的难题，河北邢台将老旧小区“化零为整”，将无人管理、无人清洁、无人维护的多个相邻老旧小区，“打包”交由物业公司管理，在保洁、秩序维护、维修等方面实现资源共享。

——搭建居民自治共治平台。记者在采访中发现，一些街镇基层政府通过搭建社区共治平台，推动居民自治制订物业管理方案。例如，成都市将成立小区自治组织，如建立社区联席会议等方式，作为启动老旧小区改造的前置条件，让居民充分协商，对小区管理模式、物业管理公司形成一致意见。

——政府“托底”。南京市物业办副主任童龙声表示，由于目前市场发育不健全、国家相关政策不完善，一些老旧小区的管理难题仅通过市场难以解决，暂时仍需政府“托底”。南京市栖霞区住建局物业科科长李秀东介绍，公益性物业公司托底之后，老旧小区和保障房小区的物业费是每月每平方米0.4元，而其他小区普遍在每平方米1.9元左右。

石家庄为鼓励老旧小区引入物业管理服务，对主城区老旧小区新引入物业管理实行财政补贴，第一年补贴0.3元/平方米、第二年补贴0.2元/平方米、第三年补贴0.1元/平方米，三年后退出。

多位受访的物业企业及部分街道负责人认为，老旧小区的改造和维护都需要投入大量经费，短期内政府可以提供一些专项补助，但长期看，还需居民提高对物业服务价值的认识，通过依法、公开、居民协商的方式合理提高物业费，并督促物业公司提升服务水平，让居民生活更方便、更舒适。

据新华社

## 全省14城市今明两天天气

城市	日期	天气现象	气温(℃)
沈阳	今日	中雨转多云	27~19
	明日	多云	27~20
沈阳今日空气质量预报			
空气质量指数		60-90	
空气质量级别		良	
首要污染物		O <sub>3</sub>	
城市	日期	天气现象	气温(℃)
大连	今日	小雨转多云	27~21
	明日	多云	27~21
鞍山	今日	中雨转多云	27~21
	明日	多云	27~21
抚顺	今日	小到中雨转阵雨	27~18
	明日	多云	26~17
本溪	今日	中雨转阵雨	26~18
	明日	阵雨	27~19
丹东	今日	小雨转阵雨	26~20
	明日	阵雨转小雨	26~21
锦州	今日	阵雨转多云	27~19
	明日	多云	28~20
营口	今日	中雨转多云	27~20
	明日	多云转小雨	27~21
阜新	今日	雷阵雨转阵雨	26~18
	明日	多云	27~18
辽阳	今日	小到中雨转小雨	27~19
	明日	多云	28~19
铁岭	今日	阵雨	28~18
	明日	多云	26~18
朝阳	今日	多云	26~17
	明日	多云转晴	29~18
盘锦	今日	中雨转多云	27~20
	明日	多云转阵雨	27~20
葫芦岛	今日	多云	27~19
	明日	晴	28~20



气象数据来源：  
中国天气网  
**中国天气**  
www.weather.com.cn

## 鄂尔多斯内衣、荣恒羊绒厂家直供，比款式，比质量，不满意就退货

# 第二届“暖冬羊绒节”辽宁日报大厦明日开抢！

**超值特惠：原价1980元的羊绒衫特惠价198元(买2送1)**

**贴身保暖：采用来自鄂尔多斯大草原的优质山羊绒，更柔软！更温暖！**

## 原产地真羊绒 全场2.5折封顶

走访了沈阳多家商场发现，沈阳首届“冬暖羊绒节”即将展出的羊绒产品价格，与市场上同质量的羊绒产品相比要低60%以

上，购买一件衣物最多可能少花近千元。将此价格与网上同类产品进行比较，价格上也是丝毫不含糊，堪称成本价销售。

## 揭秘：真羊绒制品为何如此便宜？

本次展会所售的羊绒制品为何能够如此低价？因为我们没有中间商！当下，品质较好的羊绒衫价格都比较昂贵，2000元以下的已经很少见。

很多品牌羊绒衫经过层层经销商，加上

销售环节各种成本，标价千元以下的中高级产品非常少且品质不一。荣恒品牌羊绒制品有限公司是厂家直接供货，将中间商的利润让利于消费者，价格接近于当地的采购价。

## 鄂尔多斯地区优质羊绒 满足各年龄层消费需求

荣恒羊绒制品，在市场上有一个美称——“会呼吸的羊绒衫”。荣恒羊绒衫采用鄂尔多斯地区的优质山羊绒，经过18道工序，采用16针或更细的18针横机配以48支双股或68至三股纱进行生产。因此，羊绒衫手感丝滑，亲肤性好，不扎手，具有强透气性，羊绒衫品质十分出色。

沈阳第二届“暖冬羊绒节”上的羊绒产品均是鄂尔多斯地区的优质山羊绒身上产出的，山羊绒细度在13微米至15.5微米之间，长度要求超过6.5厘米。这种规格的山羊绒自然卷曲度高，在纺织织造中排列紧密，抱合力好，是羊毛的1.5至2倍，保暖性极好。



**活动时间：**

9月6日—15日  
(每日9:00—17:00)

**活动地址：**

沈阳市青年大街356号(辽宁日报大厦一楼)沈阳市科学宫对面  
**咨询热线：**024-31012622

**乘车路线：**

169、173、188、109、126、152、282、166、139、214、130、251、291、238、333、334、

**地铁二号线市图书馆站B出口**



2.5折封顶！

羊绒，珍贵的纺织原料，国外称其为“纤维的钻石”，“软黄金”！如此大手笔的优惠幅度只有在沈阳第二届“暖冬羊绒节”才能体验到。全场80%的羊绒产品售价都在二三百元左右，折扣幅度可谓惊人。以一款原价1980元的羊绒衫为例，此次活动仅售198元，原价近千元的羊绒裤仅售280元！原价526元的羊绒裤仅售98元(每天限量60条)！价格为198元、298元、380元的精品羊绒衫更是不胜枚举。

## 羊绒衫工厂直销，到场三重惊喜

**一重礼：**凭本报到现场任意购物(不限金额)即送高档丝巾一条(前100名)；

**二重礼：**一次性购物满500元以上赠送价值688元羊绒披肩一条；

**三重礼：**一次性购物满1000元以上赠送指定羊绒大衣或羽绒服2选1。

凡到现场扫码转发微信好友的顾客即送高档丝巾一条。

## 部分热销产品

中老年羊绒裤 加厚护膝护腰羊绒裤 羊绒衫/羊绒开衫

原价:526元/件

原价:986元/件

原价:980元/件

直供价:98元

直供价:198元

直供价:98元

## 货比三家

不吃亏 比价格 比质量 比款式



**护腰设计：**

加厚中老年羊绒裤，绒毛护腰护膝防透风贴片。