

石峰区田心街道开展小区物业管理规范提质专项行动

干部主动“揭榜挂帅” 老旧小区焕发生机

株洲日报(全媒体记者/李逸峰 通讯员/肖婷)1月9日上午8时,在石峰区田心街道叫鸡岭社区6415生活区党群服务站活动大厅内,70岁的胡惠存老人与伙伴们一起开心跳舞,开启一天的快乐生活。“小区里主干道平整舒适,还规划了停车位,大门装了道闸,实行封闭式管理,安全多了。”看到前来走访的社区网格员刘红艳,胡惠存老人连连点赞。

6415小区是中车株洲所老职工生活区,始建于1958年,共有23栋房屋681户,1200余名业主中,退休老人占了一半。2022年6月,小区经“三供一业”改造后移交至地方政府的3年过渡期已满。因小区物业收费标准较低,保安、保洁、维修等经费存在较大缺口,物业公司难以维系,导致物业服务水平一般,居民满意度很低。

“揭榜挂帅”到一线,一心一意解难题。去年4月,田心街道办事处肖婷、石峰区物业服务中心朱伟雄2名干部主动揭榜“物业管理攻坚——6415生活区物业管理项目”,与社区共同组建联合工作组,通过大量地户上走访,听取收集居民意见建议,并逐一进行整改。

硬件设施提质改造,小区环境焕然一新。小区内主干道破损不堪,坑洼不平,联合工作组多方筹措资金,将道路修复一新,还施划了187个停车位,道路破损积水、车辆乱停乱放问题彻底解决。增设垃圾分类亭,加强卫生保洁力度,楼道做到每周一扫。大门增设道闸,安排保安值守,小区实行封闭式管理,居民安全感大增。

硬件完善后,小区实现长效管理才是关键。工作组经过充分的宣传、走访,指导党支

部、协助业委会分别召开四方议事会、楼栋长会议,组织业主大会对新的物业费标准进行投票表决,从今年1月1日起,小区物业费提高至0.5元/㎡/月。目前,小区业主缴费率超过80%。

田心街道党工委负责人介绍,去年起,街道开展老旧小区物业管理规范提质行动,田心山庄小区面貌焕然一新,业委会给490户业主发放红包,小区还被评为株洲市“红色物业示范小区”。今年,街道将对新新家园、石柱安置小区2个老旧小区进行规范提质,由街道班子领导带队下沉小区,按照一小区一方案原则,充分考虑小区居民的意愿,进一步提高老旧小区物业服务管理水平,形成党建引领物业服务管理的长效机制,着力提升小区居住环境,提高居民满意度。

记者手记

群众工作要依靠群众

短短5个多月时间,6415小区物业提质任务顺利完成,老旧小区焕发勃勃生机。

“办法总比困难多,坐在办公室都是问题,走出去全是办法。”群众工作要依靠群众,石峰区在开展“揭榜挂帅”物业攻坚的过程中,敢于直面群众与问题,用心用情,切实解决群众急难愁盼,充分激发小区业主们的积极性,全力参与小区的建设和自治,形成良好有序的管理机制。

**株洲日报全媒体记者/杨如
通讯员/黄淑媛**

环境脏乱差,配套设施失修失管,服务跟不上……这些老旧小区治理的痛点难点问题,不仅困扰着小区居民,也是社区治理中“难啃的硬骨头”。石峰区响石岭街道响石岭社区的玉桂小区,通过小区自治,公开财务管理,激活造血功能等方式,有效打通治理“神经末梢”,提升居民幸福感。

公开透明实施自治 物业费收缴率达95%

玉桂小区原是湖南长株潭国际物流有限公司的员工宿舍,共有房屋5栋共计200户。此前,小区的物业管理,由单位后勤负责,按照每平方米每月0.5元的标准进行收取。后来,单位改制后,由物业公司接手小区管理工作,并继续沿用之前的物业费标准。

然而,由于种种原因,小区的物业费收缴率一直较低,导致服务保障方面存在诸多不足,业主对此颇有微词。

物业公司在2022年退出后,石峰头社区党委书记、网格员冯艳,组织业委会成员、党员、楼栋长以及居民代表等多方力量,召开协调会,决定实行小区

石峰区响石岭街道 玉桂小区破解社区治理难题有妙招



玉桂小区业委会利用结余的管理费,为缴费的业主发放大米。
记者/杨如 摄

自治管理。

“小区实行自治,不仅能解决当前问题,还能维护业主权利,做到财务公开,管理公正……”网格员和业委会成员齐心协力,挨家挨户做工作,宣传小区自治政策,鼓励业主积极参与家园建设。

居民的观念得到改变,短短几天,小区就成功收取了4万多元的管理费用,及时聘请了清洁人员、垃圾清运人员,重新开通了公共路灯,确保了小区的基

本运转。

为确保资金使用的透明度,业委会每季度会与网格员进行对账,并将所有收入和支出在小区内公示。“这种公开透明的财务管理方式,赢得了居民的广泛认可,利于后面工作的开展。”冯艳说。

从这以后,该小区的物业费收取率达到95%,去年,业委会还利用结余的管理费,为缴费的业主发放了大米,进一步提升居民的满意度。

环境和服务双提升 陈年旧“疾”迎刃而解

小区实施自治后,改变的不仅是环境、服务,还有一些陈年旧“疾”也迎刃而解。

过去,3栋单车棚和公共地下室,因堆放杂物和废弃家具存在卫生问题,业委会果断清理杂物,并在杂物间加装铁门落锁,以低价出租给业主使用。

小区4栋后面的排水沟,由于长期未清理,里面堆满了各种杂物。业委会聘请工人进行彻底清理;针对小区内部分破损或遗失的井盖问题,业委会也在志愿者的协助下进行全面更换。

小区党支部共有63名党员,为加强党员管理并规范“三会一课”,社区在小区内空置房间建立了党建阵地,这里每月都会召开支委会、组织党员学习讨论以及协调小区管理事务等。

“在确保保洁、垃圾拖运和公共水电费等基本服务的同时,通过激活自我造血功能,增加小区收益是关键。”业委会主任张勇表示,后续将积极配合社区做好支部党建,党员管理及党费收缴,创文创卫以及邻里纠纷调解等工作,多方合力打造一个环境优美、文明和谐、安居乐业的宜居小区。

家门口的医疗服务升级 天元区基层门诊量激增

株洲日报(全媒体记者/谭昕吾)“我的甲流检测结果是阴性的,医生判断是其他病毒合并细菌性感染,给我开了一些药。”元旦过后,家住天元区嵩山路街道兴湖小区的刘女士来到家门口的社区卫生服务中心,挂号、问诊、抽血化验、出具检测结果……全程几乎不排队,30分钟看完病,让她觉得非常方便。

近年来,随着检测手段的提升和治疗药品的到位,基层社区卫生服务中心“装备”升级,诊疗服务提升,一大批居民在社区获得救治,对社区卫生医疗有了新的感受,基层医疗成功起到分流、分级、分类救治的作用。

记者从天元区卫生健康局获悉,该区基层医疗机构门诊人次稳步增长,2021、2022年的基层医疗机构诊疗人次分别是26.41万人次、35.23万人次,2023年1-10月,诊疗人次达42.19万人次,已超2022年全年门诊人次6.96万人次。

1月8日一早,天元区嵩山街道社区卫生服务中心的中医馆前排起长队,其中不乏年轻人身影,27岁的小陆就在其中。生完孩子一段时间后,她便定期到社区卫生服务中心做盆底肌修复、腹直肌修复,她说:“社区医院离家近,而且公立机构更值得信赖。”

近年来,天元区基层医疗机构充分发挥特色中医优势,除了开展慢性病治疗、肩颈、腰腿疼痛理疗等项目,还新增了产后康复、骨盆修复等项目,不断满足居民的不同健康需求,使越来越多的人重新认识基层社区医疗,不少年轻人回流社区、寻求帮助。

“基层社区卫生服务中心实现医保门诊统筹后,让群众真正在家门口享受到医疗保障服务,2023年我们中心仅中医馆的就诊量就翻了两倍,平均每天都有60人左右来理疗、就诊。”该中心医师陈容告诉记者,为了不断提升服务能力,天元区还组织基层社区医护人员全员在上级医院进修,提升业务水平。

芦淞区建宁街道 倾听居民呼声 及时整修路基

株洲日报(全媒体记者/杨凌凌 通讯员/宁翔)“人行道上的高出地面的路基铲平了,下雨天再也不用担心会摔跤了。”1月10日,芦淞区建宁街道西海龙苑小区西海龙苑农贸市场东南侧的人行道上,看着工人正在施工作业,家住附近的李大爷开心地说。

近日,西海龙苑小区的居民反映,小区门口的人行道,有一截路基过高,而这段路基正好横跨斑马线,从斑马线上人行道路基过高,老人小孩出行受到影响。特别是下雪下雨天,过高的路基易致路人摔跤。

1月2日,芦淞区建宁街道办事处组织人员进行了现场协调,并出台了人行道路基优化方案。1月9日,人行道路基改造项目正式施工。“倾听居民呼声,及时为民办实事,给你们点赞!”过路的市民颜永兴为街道的作为点赞。

近年来,芦淞区建宁街道办事处积极擦亮人居环境的“面子”,做实文明创建的“里子”,对大街小巷的周边环境“精雕细琢”。办事处将进一步细化措施,强化职责,持续开展路障拆除专项工作,助推文明城市创建工作再上新台阶。

城市·观察

责任编辑:吴楚 美术编辑:王玺

株洲日报全媒体记者/张威

保交楼这一年

房企加速“保交付”“府院联动”破难题



位于天元区恒大·悦珑台项目的“保交楼”项目已进入施工尾声。记者/张威 摄

1 争取借款为项目“输血”

“盼了这么久的房子,终于盼来了。”市民刘鹏购买的房子在芦淞区城建·檀香山,因为“保交楼”政策出台,让沉寂多年的烂尾楼得以复工,今年他将如愿搬进新房。

该项目于2013年动工,后因建筑款被承建方挪用、开发商资金链断裂,项目二期的4、6、7栋,在销售近40%的情况下,只完成主体框架,于2018年停工,变成彻头彻尾的“烂尾楼”。

刘鹏等业主曾多次找到开发商讨要说法,面对业主们的诉求,开发商的回应只有一句“资金没到位”。

对于“保交楼”来说,最棘手的难题之一便是缺乏资金。为了保障“保交楼”的顺利推进,这两年,我市积极对接,累计争取两批共34亿元保交楼专项借款,全力为“保交楼”保驾护航。

不久,城建·檀香山的业主们也盼来了好消息。去年3月,该项目成功申请“保交楼”专项借款,获得1980万元资金支持;株洲市、芦淞区两级“保交楼”专班积极对接该项目原承建商,按照“挂老账、结新账、算总账”原则,成功达成项目复工协议。

“现在就去看看装修公司,打算过完年就准备进场。”谈及马上到手的新房,刘鹏提前规划起来。

城建·檀香山项目并非我市新建楼盘烂尾的个案。2022年7月,国家部委出台“保交楼”专项借款政策,当时株洲全市房地产风险项目中“保交楼”56个,逾期未交房多达3万余套。

为加大力度推进“保交楼”,我市建立“一个项目、一个工作专班、一个处置方案、一个监管账户”机制,压实企业主体责任,明确交付时间表、路线图,实现倒排工期、打表推进、闭环管理。

据市防范化解房地产市场风险工作专班相关负责人介绍,截至去年底,我市“保交楼”专项借款项目总体复工率100%,累计已完成保交楼任务27986万套。

2 盘活资产为项目“造血”

在房地产市场深度调整的当下,保交付已然成为检验房企经营实力与社会担当的硬性指标。过去一年中,一些房企也不时亮出保交楼“成绩单”,展示阶段性成果。

1月4日,在天元区恒大·悦珑台项目,现场的大型设备已经撤离。去年该项目上的451套保交楼任务已全面完成。目前,施工人员正在为今年将交付的800套进行装饰装修扫尾,预计8月底实现交付。

“在市府平台公司融资以及保交楼专项借款的帮助下,我们全面复工。”恒大株洲公司相关负责人介绍,今年在株的5个项目将继续完成交付任务。

房企债务违约,是多数风险项目逾期难交付的首要原因。除了专项借款、配套融资为其“输血”,项目资产变现也是重要的“造血”方式。

株洲在全省率先将恒大株洲项目的预售监管资金,全部划转至防控专户,并将所有未售资产全部网签至市城发集团,最大限度发挥资产价值,为后续化解债务减

轻压力。

此外,我市还将恒大未开发的3宗371.8亩闲置土地依法收回,确保资金资产安全,让业主和施工企业吃下“定心丸”。

为了解项目资金筹措困难,我市还出台《保交楼专项借款资金管理办法》等一系列措施,把纾困基金作为母基金,与市区两级国企、社会资本(包括但不限于央企、省级国企、施工企业、资产管理公司、金融机构)等组建子基金作为实施主体。

自国家提出“保交楼”以来,房地产行业“稳行业、稳民生”的主旋律便已定下。此后,从中央到地方,从金融机构到房企,多方合力、多措并举,共同兑现着交付承诺。

“显然,头部房企依然是保交付的绝对主力,为稳定交付基本起到表率作用。”市防范化解房地产市场风险工作专班相关负责人介绍,据统计,截至去年底,恒大在株项目实现交付6673套,交付率91%。

3 实力企业稳妥“接盘”

去年底,我市华晨公司启动小额债权清偿工作,不久,小额债权人即可收到华晨的偿还现金。

这意味着,华晨公司的重整步骤正按计划顺利推进。

2021年4月,华晨公司因流动性困难进入破产重整程序;同月,经株洲市中级人民法院裁定,华晨公司等十三家关联公司进入实质合并重整。至此,华晨地产成为湖南首家破产重整的房企。

公开资料显示,华晨地产破产重整项目,涉及资产189亿余元、债权179亿余元,波及长沙、株洲两地购房业主16000余户,债权人1200余名。

“这些千丝万缕的利益纠葛,若不能妥善解决,数以万计的业主期盼的新房就将成泡影。”一业内人士表示。

如何把“烂尾楼”变成“保交楼”,进而保民生、保稳定。株洲思路清晰,态度坚决,引进战略投资者、复工复产。

为此,市政府和中级人民法院坐到一起,想出了“关键一招”。让参与投资的债权人按投资金额等比例优先以现金方式清偿存量债权,并邀请所有意向投

资人面对面交流,撮合投资人之间自由组合、合作投资。

“债权人自救激励方案”和“投资人市场”理念的提出,吸引了包括债权人在内的众多意向投资人。最终,我市成功引入中国华融等12亿元的共益债投资,此“单”更是刷新国内民营房地产企业单笔融资最高额度。

2022年8月,《株洲华晨房地产开发有限责任公司等十三家公司实质合并破产重整案重整计划》经株洲市中级人民法院批准,华晨公司进入重整执行阶段。

同年9月,华晨公司9个保交楼项目启动复工复产。

12月,公开招标招募,监管代建央企中信城开进场……

截至去年底,华晨公司已按计划交付了长沙潇湘名城三期,株洲金水湾三四期、格林水岸二期等项目3千余套房屋,按计划完成2023年保交楼任务。

随着华晨地产重整案尘埃落定,此案件也成为企业破产处置中府院协调机制的典型案列。已入选湖南省高级人民法院公布的2021年“十大典型案例”。

记者手记

保的是交付 稳的是信心

“保交楼”一头连着百姓福祉,一头连着城市发展。在一个个“保交楼”项目的背后,是成千上万业主的殷切期盼,也是房企信用的直接体现,更是房企实现良性循环的底线。

换句话说,房企以后想要在业内“混”下去,这个阶段,首要的是“保交楼”以增强市场信心,为下一周期的发展积累口碑和人气。

实际上,这些年,不仅市级层面出台了相关措施筑牢“保交

楼、稳民生”的责任,帮助企业做好保交楼工作。房地产企业作为“保交楼”责任主体,也在积极盘活资产、多方筹措资金,努力完成“保交楼”任务,让我们看到房企们在行动。

房地产行业信心的恢复仍需要一段时间,需要每一个主体更加努力。对于企业而言,要有对业主和社会的使命感和责任担当。“保交楼”,保的是交付,稳的是信心,房企们不能“躺平”。