

# 社区入股物业托底管理

## ——余干县弃管小区重生之道



本报全媒体记者 洪怀峰  
实习生 陈果 肖琰  
邮箱: 404256486@qq.com  
电话: 13607089528

在城市发展过程中,部分“老破小”小区(建成年代老、基础设施破、人口规模小),成为物业公司弃管的对象。小区被物业弃管后,出现居民单元门坏了无人修、地面垃圾无人扫等问题。这些“小烦恼”成了民生大考题。如何让“老破小”小区变得宜居舒适?8月26日,记者走进余干县进行采访,了解到该县探索以社区入股物业的方式,对弃管的小区进行托底管理,让一个个老旧小区有了“新管家”。



“惠民物业”的工作人员与小区居民一起联欢。

本报全媒体记者 洪怀峰摄

### 难盈利,老旧小区频遭弃管

一品江南小区位于余干县城区,共有202户,近500人入住。这个小区交付了20余年,已出现下水管道堵塞、楼道扶手脱落等基础设施老化问题。

“物业费每平方米收0.8元,由于人口规模小,物业费低,加上小区内道路、二次供水等基础设施需要投入大量资金升级改造,物业公司感到难以盈利,合约到期就跑路了。”一品江南小区的业委会主任麻卫青向记者介绍,小区遭物业公司弃管后,垃圾随处可见,单元门锁大多损坏,楼梯、扶手积了厚厚一层灰。

一品江南小区遭遇的问题,是“老破小”小区频遭弃管的一个缩影。余干县委组织部常务副部长、城市社区党工委负责人李树清向记者介绍,通过调研发现,被弃管的老旧小区大致有3个特点:一是以单位住房和拆迁安置房为主,公共设施老旧,维护和修缮的成本高;二是物业公司与业主矛盾尖锐,一方面物业运营成本,尤其是人力成本的持续上涨,物业管理跟不上,垃圾不能及时清运,小区内出行、车辆停放、绿化等都有问题,另一方面业主怨声载道,导致拖欠物业费的人越来越多,物业管理每况愈下,陷入恶性循环;三是业主自治难以落实,导致小区陷入无人管

理的困境。

### 新探索,组建社区物业公司接管

小区被物业弃管后,成了“烫手山芋”,无人接管的状态不仅给群众的生活带来很大不便,还给城市治理带来难题。

如何让老旧小区重生?余干县把答好这一民生考题列为一把手工程,由县委书记领题督办。李树清告诉记者,结合调研与弃管小区的实际,去年3月,余干县按照“党委主导、社区入股、市场运营、服务群众”原则,统筹了县城18个社区(村)以集体资产共同入股,注入资金180万元,组建了一家社区惠民物业管理公司(以下简称“惠民物业”),对被弃管的小区进行接管运营,托底管理。

“惠民物业”盘活了社区干部人力资源,即社区干部在从事物业工作中不拿工资,另外,协调社区闲置用房作为办公用房,尽最大可能省去物业公司的运营成本,同时通过整合物业费、房屋专项维修资金等,对部分进驻的老旧小区的基础设施进行维护和修缮,如疏通污水管道、建设充电桩等。特别是以党员为骨干成立志愿服务队,结对帮扶小区独居老人、生活困难家庭等,实现物业服务与群众服务相融合、物业服务事务与社区社会事务相融合。

此举改变的不仅是老旧小区的生活环境,也让小区治理找到了善治的突破口。

华府小区是拆迁安置房小区,居民多是农民,没有交物业费的习惯,曾是当地一个典型的弃管小区。“惠民物业”接管后,采取了先服务后收费的办法,及时处理垃圾清运、楼道灯不亮等问题,让居民切身感受到“新管家”带来的变化。

“物业做事很用心,我们提出的合理诉求,都会得到及时回应,如小区的违章搭建现在就没有了。”小区居民史建说。被倾听、被重视,越来越多的居民主动参与到小区治理中来。史建说不仅主动交物业费,还劝说左邻右舍交物业费,他还自发参与小区治安、打扫卫生等工作。

“去年接管6个弃管小区以来,物业费从初期的零收入起步,虽然目前还不能实现100%的收取,但已实现70%以上的收取率。”余干县城市社区党工委副书记张恺告诉记者,“小物业”牵动大民生,目前物业管理与接管的老旧小区已实现良性循环。

### 可持续,争资立项还自我造血

走进余干县城的皇庭国际小区,可以看到道路干净整洁、车辆停放有序,居住环境丝毫不比周边新建的小区环境差。很难想象,这里曾是一个房屋陈旧、道路

破损、功能不全的“老破小”小区。

“现在小区环境好了,以前搬走的人又搬回来。”皇庭国际小区的业主杨秀爱告诉记者。

皇庭国际小区的改变,不仅得益于“惠民物业”的接管,还离不开“惠民物业”可持续发展探索与实践。

张恺向记者介绍,虽然政府接管托底管理的举措,能解弃管小区一时之痛,但是要弃管小区长期向好,“惠民物业”必须走可持续发展之路。为此,“惠民物业”在算好民生账的前提下,坚持以公益为属性,通过各种方式争取政策支持。如在文明城市创建等项目争取专项资金,对“老破小”小区基础设施升级改造,同时通过信息技术赋能提升管理能效,减少非必要人员,控制成本。通过“物业+”,在中介、劳务、家政、停车共享等衍生服务中拓展收益,让“惠民物业”有造血功能。

张恺向记者介绍,目前“惠民物业”自身造血功能已有初步成效,如在县城56个小区覆盖了电动自行车充电桩4110个、新能源汽车充电桩7台,今年上半年共计盈利6万余元。下一步,“惠民物业”还要继续探索,打通物业、民政、城管等行业分割,促进资源沉底到边,创造更多复合型服务岗位和场景,提高社区基层治理能力,不断满足群众的多样化需求。



第735期  
欢迎关注《党报帮你办》抖音号和今日头条号。你有投诉困难,我们帮办问。

### 一吐为快

近日,我省发布了关于公开招募2024-2025学年“银龄讲学计划”讲学教师的公告。根据公告,此次面向全国公开招募银龄讲学教师310名,招募对象为退休优秀校长、教研员、特级教师、骨干教师,从而进一步加强农村教师队伍建设和提高农村教育质量。

当前,我国已经进入老龄化社会,为鼓励老年人继续发光发热,中央和地方充分发挥年纪较轻的老年人作用,推动老年志愿者在社区治理、乡村振兴等方面有更多作为。此次我省面向全国公开招募银龄教师,无疑是更大范围推动“老有所为”的又一创新举措,也是“老一小”工作有机融合的有益实践。

江西作为革命老区,农村教育发展存在诸多短板,其中最核心的一环便是优秀师资力量严重不足。笔者曾经在一些乡村小学看到,一名教师往往身兼数科,其教学质量可见一斑。此次,我省从全国各地招募退休优秀教师,涉及小学和初中的各门学科,并要求年龄不超过65岁,服务时间原则上不少于1学年,既为一些退休教师提供了继续发光发热的平台,又为农村教育发展注入了难能可贵的力量。最重要的是,这些教师经验丰富,来自全国各地,不仅可以胜任日常的教学工作,更能给孩子的知识面带来拓展。

“老有所为”是新时代赋予老年人的新使命,不仅对老年人身心健康有利,也是构建和谐社会的重要保障。希望此次招募银龄教师只是一个开始,今后对于愿意继续服务社会的老年人,政府部门应该给予更多鼓励,创造更多条件,同时完善制度设计,健全政策体系,不断提高老年人社会参与的积极性与便利度。

### 让夕阳红照亮花骨朵

陈璋

### 建好停车棚 除隐患解民忧



居民在停车棚扫码充电。

本报南昌讯(全媒体记者洪怀峰)“停车棚建好了,充电、停车很方便。”8月27日,南昌市青云谱区青云谱镇益民社区居民毛桂香,为电动自行车有了“家”感到十分开心。

据悉,益民社区常住人口有3430户5319人。电动自行车充电难、停放难成了社区居民的烦心事,特别是没有停车棚充电,一些居民私拉电线,带来了安全隐患。益民社区党委通过社情民意走访,了解到居民诉求后,积极联动南昌物业、青云谱区住建局共同商讨解决方案。经过多次现场勘查,结合居民意见,决定对社区南面的2至8栋原停车棚进行升级改造,并在1栋新建一个停车棚。新停车棚不仅有充电桩、照明设施,还配备摄像头,既解决了停车难,又消除了居民担心车辆被盗的担忧。

此外,社区网格员还加大消防安全宣传力度,张贴温馨提示,让居民认识到堵塞消防通道的危害,引导大家自觉规范停放车辆。

# “妈妈式”服务为企业纾困

本报全媒体记者 徐黎明 实习生 徐子嘉 邱如儿

“创业贷款资金到位了吗?”“当前企业发展过程中还存在哪些困难?”日前,南昌市新建区长坡街道党工委负责人率队前往辖区多家企业走访。自从和企业建立常态化帮扶机制,长坡街道通过上门服务、摸实情、找问题、给对策等一系列“妈妈式”贴心服务,为企业纾困促发展。

今年,南昌市赢联餐饮管理有限公司有意向在新建区开设门店。得知这一消息后,长坡街道主动对接该企业,展开跟踪服务。“从门店注册、银行开户到税务登记,每一个步骤都有专人负责,每一个事项都积极主动沟通,助推我们在很短时间

内落地。”南昌市赢联餐饮管理有限公司相关负责人说。

该公司设在新建区的首家门店,于4月初在南昌汉代海昏侯国考古遗址公园开业,宾客盈门,发展前景很好。面对如此好的势头,该公司在新建区的第二家门店很快选址在文化大道的绿地中央公园74号楼。

针对企业落户后立即开业事宜,长坡街道继续做好贴心服务工作,将这家新开设门店的租赁问题与相关职能部门进行了现场沟通协调,为企业顺利开业降门槛、减负担。

商户胡启桂在长麦路开了一家电器店,在经营过程中,出现资金周转不足的情况。他听同行说可以申请创业担保贷款,抱着试试看的态度,来到长坡街道便民服务中心社保综合窗口咨询贷款事宜,工作人员热情接待了他。在了解电器店经营情况和资金需求后,工作人员一次性告知胡启桂办理创业担保贷款需要提供的材料,并做好了贷前上门调查核实事宜。让胡启桂没想到的是,仅仅过了10天,长坡街道就为其申请到了30万元的创业担保贷款。

“这笔创业担保贷款真是一场及时雨,大大缓解了我的资金压力。”收到担保贷款后,胡启桂高兴地说。

为促进街道与企业互通互助,长坡街道及所属社区(村)共建企业网格服务微信群42个,均设专人管理,及时在群里发布相关惠企政策,解答企业的政策咨询,并定期提示企业按时缴纳社保、医保、申报涉税事项等,从多方面提升服务效能,优化营商环境,助力经济发展提速。

今年1月至8月,长坡街道共走访企业及商户1255家,为25家个体工商户申请创业担保贷款645万元,为11家企业办理“财园信贷通”,贷款金额合计4334万元。

## 我省推动城乡居民基本养老保险集体补助工作落地见效——

# 集体“掏腰包” 群众得实惠



本报全媒体记者 侯艺松  
微信号: xyx0602  
电话: 13699501540

省主动破解城乡居民基本养老保险待遇偏低难题,大力推行城乡居民基本养老保险集体补助试点的生动缩影。去年,我省作为全国首批3个试点省份之一,在赣州市率先开展集体补助试点工作,探索了一条完善城乡居民基本养老保险、赋能乡村振兴的新路径。

“村集体补助城乡居民基本养老保险旨在通过村集体经济组织对参保人缴费给予补助,增加参保群众养老保险个人账户积累,提高群众的养老待遇水平。”赣州市社会保险服务中心副主任胡春说,当地人社部门在详细调研和精准测算后,与相关部门联合印发《赣州市城乡居民基本养老保险集体补助试点指导意见》,规范了补助对象、补助原则、资金来源和补助办法,构建了普惠制、激励制和兜底制的多元化补助模式。

省人力资源社会保障厅副厅长曾毅表示,今年以来,我省以“兜底帮扶+激励缴费”为基本方式,坚持“四个规范”(规范补助对象、规范补助原则、规范资金来源、规范补助办法)和“一村一策”的原则,鼓励更多有条件的村集体自主申报。随着试点工作稳步推进,全省试点地区从2023年底赣州1个设区市扩大到目前的赣州、

上饶、九江等6个设区市34个县(市、区)195个乡镇247个村居。受益群众越来越多,截至目前,我省累计集体补助人数从2023年底的9236人增加到目前的1.2879万人;补助金额从23.99万元增加到179.18万元。全省城乡居民基本养老保险保障水平也持续提升,月人均待遇水平达到200元以上,位居中部省份第一。

当前,城乡居民基本养老保险集体补助已在赣州市实现了县域全覆盖,于都县实现了乡镇全覆盖。这项政策不仅提高了群众的保障待遇,还提高了群众的参保积极性。于都县梓山镇潭头村今年城乡居民基本养老保险缴费率达到100%;3000元以上的缴费人数比去年增长70%。兴国县潯江镇南外村村民凌女士今年实现了个人顶格缴费,“我仔细算了算,还是选择6000元缴费档次最划算。政府补贴的230元和村集体补助的200元都计入我的个人账户,等到我60岁时,每月能领900多元呢!”她

激动地说。

值得一提的是,除村集体经济组织收益用于集体补助资金外,我省还鼓励爱心企业、公益慈善组织、致富能手等为村民参加城乡居民基本养老保险提供资助捐赠,提高养老保障水平。目前,通过社会捐助和个人资助渠道获益的群众达5.27万人,受助金额18.29亿元。

在采访过程中,省、市、县人社部门有关负责人均表示,集体补助试点发展势头很足、态势很好,但需重点把握以下原则:首先,试点不搞“一刀切”。村(居)自主决定是否开展、如何开展、何时开展。坚持补助标准自定且可承受、可持续。其次,试点不能“单打独斗”。要形成人社部门牵头抓总,财政、税务等部门协同,县、乡(镇)、村上贯通的工作合力。最后,试点不能“一哄而上”,既要坚定推动试点工作的信心,又要稳妥有序推进,避免增加基层负担。



开学在即,湖口县气象局联合该县教育部门,对各学校的教学楼、办公楼、宿舍、食堂等重点场所的防雷设施进行检查和维护,对未安装防雷设施的场所,及时安装,筑牢校园安全墙。  
本报全媒体记者 曹诚平摄

### 顺外村连续7年奖励大学新生

本报南昌讯(全媒体记者付强)8月22日,南昌市青山湖区顺外村党委、村委会举行“顺外村2024年度高考录取学子表彰大会”,10名学子在拿到大学录取通知书的同时,也收到了5000元至6000元不等的奖学金。

“这份奖学金不仅是物质上的鼓励,更是一份精神上的褒奖。”考取南昌大学物理与材料学院的学生代表王志豪说,在校学习期间,他们将用积极的心态增长见识,开阔眼界,学以立德、学以求真、学以致用,为将来走向社会打下坚实基础,更好回报社会和家乡。  
据顺外村党委书记、村委会主任陈国保介绍,村里已陆续走出近100名大学生,连续7年先后发放奖学金50余万元。全村形成了关心教育、支持教育的良好新风尚,顺外学子勤奋学习、比学赶超的氛围日渐浓厚。