

育“安居红”品牌 建“红管家”团队

新城市安居物业管理中心深化红色物业建设 用心用情温暖千家万户

物业服务是城市基层治理的重要一环,关系千家万户,既是群众关注的焦点,也是基层治理的难点,特别是老旧无人管理的小区。近年来,即墨区住建局把推动无物业小区服务全覆盖作为“作风能力提升年”活动的重要任务,委托新城市安居物业作为承接责任主体。企业新建之初即同步成立党支部,坚持党建引领,将基层党组织建设与物业工作充分融合,打造护航服务无物业小区的“红色引擎”。目前共接收服务无物业小区183个,受益群众1.6万余户;“红色物管会”模式的经验做法被中组部、住建部刊发推介。

创新实施 “国企+红色物业”管理

在实践中,新城市安居物业创新实施“国企+红色物业”管理办法。为全面做好老旧小区改造后长效管理,针对老旧小区物业配套服务少、管理难度大等问题,在即墨区率先采用“国企+红色物业”模式,对无物业小区进行托管服务。成立新城市安居物业管理中心及党支部,划分7个区域化物管工作站,每个站成立党小组,联合街道、社区、物业党组织成立“红色物管会”,实现老旧小区改造后“接得住、管得好、可持续”。

“合理定价,更多让利于民,是我们物业公司一直坚持的管理原则。”新城市安居物业管理中心相关负责人介绍,针对老旧小区物业收费难等情况,采取“先试点后推广、先服务后收费”的模式,用补贴资金撬动收费难题,现有每平方0.5元物业费由街道补贴0.3元,居民负担0.2元,三年“过渡期”结束后,实施正规化物业管理或业主自治,经近三年实践:多数为工厂企业自建或福利房,从没有缴费习惯,又因居住群体大多为老年人或短期租赁,仍然要沿用政府补贴模式,实现物业管理托管,更好惠及小区居民。同时,进一步降本增效,在前期耗费3000多工时集中清理“三大堆”基础上,逐步实现常态化、精细化管理,降低运营成本。

企业升级 实现集约化、规模化运营

运营企业坚持党建引领,勇于承担社会责任,逐渐更新发展壮大,现有职工316人,各类作业车辆109辆,自2024年5月份升级为多元化的城市服务企业,充实“物业+”(环卫清运、垃圾场管理、城乡一体化、餐厨有害大件垃圾收运、建筑垃圾收运、公益)功能,完成向集约化、规模化过渡。

随着企业管理的升级,集约化、规模化运营收到了不错的效果,各项规范服务获得群众认可。新城市安居物业管理中心对标青岛市物业一级服务标准,开展规范化物业服务,保质保量完成基本项目。发放便民服务卡,每年受理群众诉求300余项,免费为群众上门开展延伸服务。成立服务监督小组,对物业服务开展日常巡查,确保服务质量。解决居民急难愁盼的问题70余项,投资数百至几千元的改造项目予以立项改造,为群众生活排忧解难。充分发扬“时传祥”精神,将小区场景当作练兵场,无论是苗木修剪管道疏通等脏活累活,还是更换交换机模块等精活细活,都实现专人专



物业成立党员先锋队。



工作人员在清理环境卫生。



安居红志愿者在清理小区环境卫生。

职、规范作业、规范管理。依托“社区一线党旗红”主题活动,20余人的“安居红”志愿服务队主动上门为老年人、妇幼等特殊群体提供家政、家电维修、公共设施维护等服务,中国“红”元素得到了群众广泛认可。

勇于开拓 参与社会基层综合治理

由于在无管小区的良好表现得到了社会各方面的认可,2024年以来由街道

社区牵头、居民投票选举承接三个商业小区。如2024年6月7日,经即墨区潮海街道胜利居委会组织小区居民投票决定,新城市安居物业入驻康庭嘉苑小区开展服务。作为企业服务无物业小区以来,承接的首个超过一千户住宅小区,新城市安居物业管理中心高度重视,以三个“好”要求充分做足入驻准备。一是摸好底。组织多轮联合实地勘察,通过走遍小区楼道,查看现场走访住户,详细了解居民小区情况,掌握小区内配套设施、道路状况及人员构成,拍照留档,摸清底数。二是选好人。从7个区域化物管网格的安居“红管家”队伍中优选精兵强将,组建以7名骨干“红管家”为核心的39人服务队伍,涵盖客服、工程、保安、保洁、绿化管护各个方面。三是打好谱。制定详细工作方案,排定计划表,重点对环境卫生进行清理,对基础设施、公共部位、监控、照明、绿化、雨污水管网等进行整修,并就房屋质量遗留问题与开发企业积极对接协商。

以“心”换“新” 走好社区环境整治每一步

在日常社区管理中,企业坚持用心、贴心、暖心、安心、放心的“五心”服务理念,聚焦业主诉求和小区实际,分区域列出项目清单和改造提升内容“菜单”,开展保洁美化、绿化养护、设施维修、安全提升、入户拜访五项行动,“先尝后买”,让居民满意。

保洁美化方面,累计组织1000余人次,派出机械、车辆113台次,清运建筑垃圾31车次;疏通吸污2车次;清理枯枝烂叶、杂物等垃圾93车次。绿化养护工作中,共修剪小区绿地8000余平方米,打草2100余平方米,补种各类花卉约600平方米,组织防病虫害打药2次,浇水32车。在设施维修过程中,完成小区垃圾桶更换、护栏维修加固、消防栓除锈、雨污水井清掏疏通、三期凉亭维修、小区内路灯更换维修等。

为了提升小区安全,新城市安居物业管理中心组织人力物力,对园区道路重新划线,长度1080米,各种箭头36个,喷涂消防通道15组。新装监控杆杆21支,更新安装高清摄像头30台;对西大门道闸、二期道闸、地下停车场道闸及三期道闸硬件及软件系统升级,更换车牌识别控制板10块,更换车牌识别相机2台,维修道闸机4台,更换栅栏杆1套。同时,用真情架起一座连心桥,让居民感觉到物业中心管理人员的温度。建立入户拜访。入驻后的物业管理工作人员,恰逢端午佳节,为居民准备了小礼物,带着粽子、五索、艾蒿等上门拜访,给居民带来意外惊喜的同时,主动倾听业主呼声,为下一步物业服务打好基础。

“下一步,我们将继续发挥国有企业属性,勇于开拓商业小区市场,多措并举为广大业主服好务。”新城市安居物业管理中心相关负责人介绍,公司还计划争取区物业行业党委和各镇街社区党委支持,深化物业、社区服务场所资源共享共用,试点打造红色物业、社区网格党支部双方入驻的一站式小区党群服务客厅,通过在红色物业阵地设置恳谈议事区、网格支部办公区等灵活方式,因地制宜打造集学习交流、便民服务、矛盾调解等功能于一体的联合型红色阵地,推动红色物业真正融入基层社区治理。

本版撰稿摄影 观海新闻/青岛早报记者 康晓欢 通讯员 万帅