



首个公开换管家的“旧改小区”咋样了

物业服务价格如何确定？执行啥样的服务标准？一起来看看

□本报记者 张磊 文/摄

老旧小区改造是重大民生工程，去年哈市约1500万平方米老旧小区实施改造。为了有效保证改造后小区设施设备维护到位、环境卫生清洁到位，实现后续长效管理，哈市今年初对老旧小区改造后落实物业服务主体工作也做出明确部署。8月1日，道外区嵩山小区业委会与黑龙江省昌隆物业管理有限公司签订物业服务合同，目前该物业已进驻小区。嵩山小区也是哈市首个通过公开招标的方式落实物业服务主体的“旧改小区”。资料显示，该小区建筑面积20.2万平方米，有47栋楼、居民2336户。嵩山新物业公司是如何选聘出来的？物业服务价格如何确定？执行什么样的服务标准？25日，记者进行了实地走访。

示范小区遇物业服务“死结”

抓住“旧改”契机换管家

嵩山小区地处道外红旗大街、辽河路、嵩山路、先锋路围合区域。1992年嵩山小区一期入住，绿化率一度达到40%，曾是我国首批节能试点小区，并多次被评为省、市和国家级的优秀示范小区。“小区住宅都是商品房，最初小区环境质量很好，但随着时间推移，设施老化，再加上物业管理不善，小区环境卫生越来越差，路面坑洼不平，冬天清冰雪也不及时……用大伙儿话说‘哪儿哪儿都是问题’。”在嵩山小区居住了20年的居民王大爷说。

与一些老旧小区一样，物业费价格、收缴率与物业服务形成“死结”，这也是老旧小区环境与设施维护水准下降的重要原因。嵩山小区另一位王姓业主告诉记者，“这么多年来，物业费一直没涨，按每平方米每月0.4元收取。服务不到位，业主就不交物业费；物业费收取不上来，服务就下降，形成了恶性循环。”

去年，嵩山小区开始实施老旧小区改造。今年3月10日，市住建局印发了《关于切实做好实施改造老旧小区物业管理工作的通知》，明确实施改造老旧小区选聘物业服务人及签订合同事宜。以此为契机，嵩山小区业委会于今年上半年召开了业主大会，听取业主就物业服务主体的意见。结果近9成业主不同意续聘原物业服务公司，决定重新选聘物业服务公司。

业主代表提前“暗访” 实地了解物业管理水平

目前嵩山小区“旧改工程”已进入收尾阶段。25日，记者在该小区看到，楼体粉



新物企已开始为嵩山小区居民服务。



刷一新，新装了单元电子门，小区路面已重新铺设，公共区域划分了停车泊位，铺设人行步道板等收尾工程正在进行中。

依据《黑龙江省住宅物业管理条例》第三十九条规定，嵩山小区业委会采取公开招标方式重新选聘物业公司。在召开了多次业主大会，听取业主的诉求后，嵩山小区业委会在区物业办、大有坊街道办和嵩山社区的指导和协助下，今年7月初发布了公开招标物业服务公司的公告。

消息一经传出，吸引了7家物业服务

公司报名，最终5家物业公司应标。“每家来应标的物业公司，我们都派人到这家物业公司现有的管理小区进行过‘暗访’，实地了解这家物业真实的管理水平，做到心中有数。”嵩山小区业委会主任李景文说，广大业主肯定想选聘提供同样服务标准、收费更低的物业公司，但一味地追求低价的收费标准，也很难保证物业服务质量和水平。最终经5位专家和2名小区业主代表综合评判，黑龙江省昌隆物业管理有限公司中标。

大有坊街道办事处嵩山社区罗主任告诉记者，在选聘新物业期间，街道办和社区都进行了监督和指导，每次业主大会的表决及最终的中标结果都进行了公示。

物业费上浮至每月0.85元 服务标准相应提升

8月1日，嵩山小区业委会与黑龙江省

昌隆物业管理有限公司签订了“嵩山小区物业管理服务合同”，合同服务期限暂定为5年。随后，原物业与昌隆物业进行了交接。

根据合同约定，物业公司负责小区物业共用部位的维修、养护和管理，物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、污水管道的疏通；公共绿化的养护和管理；车辆停放管理；公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；物业档案资料管理；社区文化活动等。

黑龙江省昌隆物业管理有限公司相关负责人介绍，公司现服务南岗区科大小区等多个小区，多是老旧小区，对老旧小区管理有一定的经验。他们在应标前，对嵩山小区进行了全面走访。经过测算，物业费按建筑面积收取，多层住宅每平方米每月0.85元，商服每平方米每月1.6元，企事业单位每平方米每月0.96元，车库每平方米每月0.96元。定价是按照基本物业定价成本+利润+法定税金计算出来的，物业服务标准主要参照了《哈尔滨市改造后老旧小区住宅小区物业服务指导标准》等，例如原来的物业服务标准楼道打扫是一周一次，新的服务标准是一周三到四次。

目前，昌隆物业聘请了十几名员工，主要处理了业主反映较强烈的垃圾转运间扰民问题，物业通过机械化作业，加快垃圾转运的效率，减少对附近居民的影响。疫情防控期间，物业对小区进行封门、查验健康码，并公布了24小时服务电话。由于小区绿化面积较大，但已多年没修剪，目前物业正逐步对绿化带进行修整。

“按照合同约定，在签订合同之日起，业主应缴纳物业费，但我们也理解业主都在观望中所以也没催缴，我相信通过我们的服务，会得到业主的认可的，现在已经有些业主按新标准缴纳物业费了。”昌隆物业相关负责人说。

《电线如蜘蛛网 居民提心吊胆》报道追踪

十字街42号周边

电线电缆被集中归置整理

本报讯(记者 黄晏君)24日，本报对南岗区十字街42号院及周边单元电线、电缆、网线的混乱情况进行了报道。稿件发出后，芦家街道办事处非常重视，立即与该房产权单位省高法相关负责人进行联系。25日上午，专业人员已对该地区电线网线等进行了集中清理归置。

24日下午，芦家街道办平治社区负责人吴主任给记者打来电话，她介绍，十字街42号及周边属于自管小区，社区已与该单位相关负责人取得联系，要求协调整改，消除居民安全隐患。该单位相关负责人立即安排专业人员实地查看，并于25日将该区域电线电缆及网线进行了集中清理。该名负责人表示，尽管网线都是生活用线，但是他们一定将管辖责任落实到位，及时进行维护。截至25日16时，产权单位工作人员已对管辖十字街42号院及周边8个单元内的网线、电线进行了统一归



拢，并表示以后定期排查，给居民创造一个良好安全的生活居住环境。

居民赵先生说：“感谢《新晚报》对我们老百姓居住空间安全隐患的关注。”



本报讯(记者 黄晏君 文/摄)近日，有市民反映，在道外区宏图街与民强大街交口有一块一平方米大小的钢板盖在路上，人通过时直晃动，车辆通过

宏图街与民强大街交口

路上铺钢板车过咣当响 上百户居民夜里难入眠

时发出刺耳的声响，尤其是夜晚严重影响居民休息。

附近居民张先生说：“我们周围的几百户居民深受其害，每天半夜都睡不好觉，这种情况已经很长时间了。”年过七旬的王阿姨说：“我和老伴都有心脏病，每天晚上车辆一压过钢板，就咣当一声响，我俩这心都发抖。”

24日，记者就此与大有坊街道办事处取得了联系。办事处工作人员刘先生记录情况后表示，将尽快与相关部门联系，安排人员去现场了解情况并处理。当日16时50分，大有坊街道办给记者回复称：该地属于市政道路，应该归道外城管局管。记者随即又与道外区城管局取得联系，工作人员说：“这里是地下管廊检查井，目前这个井已经封死了，管廊公司正在调试，预计近日即可调试完毕，马上就能浇灌路面，恢复交通。”

我为群众办实事·安全隐患大排查

活动热线：18246099110