



接管60个物业弃管的老旧小区

“80后”回哈创业 让103栋“老破小”重焕新生

□本报记者 张鸣霄 文/摄

几年前,受哈尔滨市优良营商环境吸引,于文明放弃天津物企优厚待遇回到家乡,开启了在哈埠物业领域的创业之路。他带领团队啃“硬骨头”,在接管被前物业弃管的“老破小”居民楼后艰难探索,克服物业费缴纳率低、小区环境脏乱差等困难,尝试摸索出一套让老旧小区重焕新生的宝贵经验,赢得了居民的理解和尊重。现在,他是103栋“老破小”的“大管家”。

老家在通河去天津打工 从一名物业保安做起

“80后”于文明的老家在哈市通河县农村,从小家境贫寒。25岁那年,他到天津打工,先是在一家电子厂当工人,后在天津融创物业公司当上了一名保安。那时,于文明每天都是上工最早、收工最晚的一个。他既能吃苦又善于观察,日常工作中也讲究方法,在与小区居民沟通时非常有耐心。

于文明曾挽救过一位老人的生命。那天,他像往常一样在小区巡逻,发现花园甬道座椅上一位老人脸色发白,捂着胸口,且呼吸困难。关键时刻,于文明迅速通过对讲机联系附近同事去药店买速效救心丸,同时拨打“120”。不到5分钟,药送到,老人第一时间服上。“120”到场,老人因意识模糊,已说不出的家人联系方式,于文明就陪同送医。在医院,他毫不犹豫地为老人垫付了5000元治疗费,直至老人恢复意识说出家人联系方式,于文明才悄悄返回工作岗位。

敬业、好学又有责任心,于文明很快当上了班长、主管。他还在大连商务学院学习了商务管理。丰富的一线服务经验,为于文明返乡创业,为“老破小”提供优质服务“埋下伏笔”。

带着先进物业管理经验 “80后”返乡创业

升至物业主管后,于文明的薪资又上了一个台阶。但他时刻关注家乡哈尔滨物业行业的发展,总想着回到家乡一展拳脚。

受哈尔滨良好的营商环境吸引,几年前,于文明决定回家乡创业。回哈之初,他在一家龙头物企任物业经理。因良好的管理素养及团队协作精神,于文明多次被公司评为“先进个人”。2023年,于文明决定开创自己的事业,很快注册成立了哈尔滨宏铭物业管理有限公司。

于文明开始频繁考察物业项目。一次偶然的的机会,他在哈尔滨公共资源交易平台上,看到阿城区住建局发布的老旧小区物业管理项目招标公告,意识到“机会来了”。去年7月,经过充分准备,他的公司以最高评分成功中标该项目。

政府扶持排除困难 接管103栋“老破小”

于文明中标的物业项目体量很大,总计70万平方米,包括60个小区的103栋楼。这些小区全是有历

史遗留问题的“老破小”。

接下别人眼中“烫手的山芋”,于文明做了一番“心理建设”。虽然有的小区经过一次“旧改”,但总体来看,基础设施老旧、小区环境人为破坏较重、楼体及楼道脏乱差。因长期无物业管理,部分居民还养成了垃圾乱扔、占地占道等习惯。

对于文明来说,最大的难处,还是这些“老破小”物业费欠缴率非常高。如果收不上来物业费,怎么改善小区环境?企业怎么生存?

看出于文明的顾虑,阿城区政府、阿城区住建局等部门给予宏铭物业大力支持,帮于文明一起想办法,研究扶持政策,思考解决对策。

在阿城区政府、区住建局及“老破小”所在街道社区的支持下,于文明带着公司员工做了细致的调查,对“老破小”小区居民构成、生活习惯、地理环境等信息详细了解后,宏铭物业迅速投入到“老破小”的管理中。

改善小区环境提升居住体验 探索老旧小区管理模式

于文明在改善小区卫生环境、排除安全隐患、提升居住体验感方面“放大招”。宏铭物业历时几个月,对103栋“老破小”的卫生死角、楼道垃圾等进行全面无死角清理,清掏所有发生堵塞的下水管道,极大改善了小区居民的居住体验。

排除安全隐患和消防隐患,非一日之功。楼道内堆放易燃易爆品和高空飞线给电瓶车充电,是居民多年养成的习惯。于文明就带领员工,在社区工作人员配合下,拿着宣传手册,带着多种小礼物,逐门逐户做工作。对一些拒不自己清理的“钉子户”和无人认领的“无主物”,于文明和员工们变身“力工”“清洁工”,亲自上手清理。

为解决基础设施老旧问题,宏铭物业对水、电、气等设施进行了维修,同时修缮破损道路、翻新小区凉亭、增设监控摄像头、安装智能门禁系统、给“零绿化”小区播种草籽花籽栽树苗木……

阿城区祥泰小区12号楼居民关女士对宏铭物业赞不绝口:“之前,小区楼道里总有一些居民堆放破自行车、旧物等,是宏铭物业多次帮助清理了楼道,使居民生活舒适度提高了。”

看着小区厚厚的积雪一两天内就清完了,阿城区703家属楼王女士高兴地说:“宏铭物业进驻后,我们从来没有受过雪困,我带头缴纳了物业费。”

于文明将“舍得才能获得”“情系业主,真情服务”作为企业的发展理念。接管“老破小”一年多来,宏铭物业为改善居住环境已经垫资200余万元。不仅如此,于文明还出资组织“慰问孤寡老人,温暖传递爱心”“双节暖民行动”“情牵母亲节,感恩报春晖”等活动。

为了加深居民对物业服务标准的了解,宏铭物业与社区共同召开“老旧小区改造与物业服务标准现场会”,一步步拉近了物企与居民的距离,真情服务渐渐扭转了“老破小”居民们原来存在的“破罐子破摔”心理。

“做良心企业就要有责任担当。尽管物业费每平方米只有几毛钱,有些居民还是不愿意交,但我们计划通过更好的服务提升居民居住质量,进而转变业主观念,希望能在服务互动中实现经营的良性循环。”于文明表示,将继续探索老旧小区管理模式,让更多居民在舒适的环境中获得幸福感。



于文明(右一)回哈创业成立物业公司。



部分图片由宏铭物业提供

返乡青年说

