

公共收益有账本,安全隐患有人盯 物管会“补位”小区治理

本报记者 孟丽

在不少没有成立业委会的小区,物业管理委员会(以下简称“物管会”)成为业主表达诉求的重要渠道。数据显示,全市现有住宅小区2237个,已组建业主自治组织1884个,其中业委会313个、物管会1571个,业主自治组织覆盖率达84.2%。

在暂不具备业委会成立条件的小区,物管会承担起收集民意、汇总诉求、协调矛盾的职能。近日,记者走访鼓楼、云龙、泉山等地多个小区,实地探访物管会如何发挥作用,推动解决居民身边的一桩桩现实难题。

换了物业、亮了路灯、厘清“家底”——老小区越住越滋润

鼓楼区华夏水云间1期交付使用21年了,小区环境维护滞后、公共资金管理不透明、夜间出行不便等问题逐步凸显。2025年7月,小区物管会正式成立。

走进小区,翻新后的大门与门岗看起来很清爽,小区环境优美整洁。一位刚回家的业主说:“大门内外和门卫处都是物管会成立后,由新来的物业公司改造的。”

据了解,该小区物管会成立后,首先广泛征集居民意见,针对原有物业服务短板,主动推动更换物业。针对居民集中反映的小区观感差、单元门前夜间昏暗、出行不安全等问题,物管会持续跟进对接物业,监督对方整改落地。

新物业实施多项改造工程:翻新小区大门、升级门卫岗亭,在33个单元门口统一新装照明路灯,解决居民夜间出行难题;对小区内杂乱的架空线缆逐一梳

理,让小区环境更加整洁、通透。

公共收益监管缺位,一直是该小区治理的痛点。“以前小区有公共收益,业主既看不到账目,也不知道资金去向,更谈不上让公共收益用于小区提质建设。”业主陈先生说,物管会厘清了小区公共收益,建立管理制度,将公共收益纳入专门账户监管,让每一笔收支有据可查、公开透明。“自从物管会成立,咱们小区有了正规管理的‘集体家底’,大家心里都踏实了。”

“小区的事,就得大家商量着来。”该小区物管会成员介绍,物管会建立常态化议事机制,定期召开工作会议,主动邀请业主代表列席会议。停车扩容、绿化补植、化粪池清理、设施维修等居民各类诉求,都会在会上提出来。物管会逐条登记、分类汇总,对接物业推进落实。

失修多年的消防设施通了——物管会盯住安全隐患不放松

2011年交付使用的云龙区海顿公馆,之前整套消防设施失修、无水,201号楼前道路破损严重,小区二楼空中花园环境杂乱,安全隐患和居住难题时常困扰着全体业主。2023年4月,徐州领先军物业管理有限公司进驻小区服务;2025年5月,小区正式成立物管会,开启规范化治理新模式。

“以前大家都知道消防设施不能用,但具体故障原因、整改方案,没人说得清。”该小区物管会成员告诉记者。为摸清真实情况,物管会督促物业开展全方位排查,精准锁定消防系统失修根源,形成详细整改报告。同时通过业主群公开小区消防现状、问题成因和初步整改方案,广泛征集全体业主意见。

收集完居民诉求后,属地泰岳社区全程牵头督办,多次组织物管会、物业、居民代表开展议事协商,邀请相关职能部门现场办公,协调推进整改。经过多次协商,由物业出资60万元对失修多年的消防水系统进行全方位翻新维修。针对居民反映的电梯维保、楼道破损、绿化杂乱等居住问题,物管会持续跟进民意、对接督办,物业再出资10万元,开展道路修

补、楼道改造、绿植补植、园区环境美化等提质工作。

经半年多的改造升级,小区消防水系统各项指标全部达标。物业同步建立消防设施常态化维保、小区常态化管护机制,巩固治理成果。不仅如此,物管会还非常注重小区软环境建设,在业主群中开辟“小区那点事”专栏,不定期推送《按下静音键让安宁守护邻里情》《畅通的不仅是通道更是生命的希望》《做一个厚道的业主》等20余篇长文,深受业主喜爱和赞赏。

如今的海顿公馆,消防设施完好可用、小区道路平整通畅、楼道装修美观大方、二楼空中花园花开四季,小区业主的抱怨少了,业主群里更和谐了,为物管会点赞的多了,对物业的认可也多了。

“小区能有这么大变化,不是某一方的功劳,物业公司也非常支持配合,对于居民提出的问题,他们都尝试去解决。”该小区物管会成员说,海顿公馆的今天,离不开广大业主的信任和支持,正是在社区的统筹协调、物管会的紧抓不放、物业人的埋头苦干、业主的通力配合下,才把一件件长期悬而未决的民生难题办好、办实。

电梯将换新、车棚已落地——一件件实事办到业主心坎上

位于泉山区的万宁华府小区,此前,电梯老化故障、非机动车乱停乱放、围墙破损存在隐患等问题,是居民反映最集中的民生烦心事。2024年10月,小区正式成立物管会,聚焦民生痛点精准发力、逐项破题。

其中,电梯问题尤为突出。“小区电梯老化,频繁卡顿、故障多发,上下楼特别不安全,是大家最大的心病。”走访中,多位业主向记者道出困扰。

物管会第一时间将27部老旧电梯更新改造列为头号民生实事。为推动项目落地,物管会多方奔走,对接行业主管部门、物业、施工单位,反复优化改造方案、排查安全隐患、上门沟通并听取业主意见、完善报批流程,逐一打通项目推进中的各类堵点、破解难点。目前,电梯更新前期筹备工作已全部完成,改造工程即将全面启动,居民多年的出行安全难题将得到有效解决。

针对小区非机动车无序停放、占用通道、飞线充电等问题,该小区物管会成员介绍,此前小区无规范停车充电区域,车辆乱停乱放、日晒雨淋,存

在较大的安全隐患。为根治乱象,物管会实地查看小区闲置空间,结合居民实际需求科学规划,牵头推进标准化便民车棚建设。

如今,3座全新型便民车棚全部建成投用,规范的停车区域和配套齐全的充电设施,有效解决了车辆乱停放、露天损耗、私拉电线充电等问题,小区通行秩序、消防安全、园区环境同步改善。此外,针对小区北侧围墙风化松动、存在脱落伤人隐患的问题,物管会主动对接相关部门,维修加固墙体、美化外立面,消除安全隐患,优化小区整体风貌。“整治后,大家停车充电又安全又方便,小区环境也清爽多了,物管会真真切切为老百姓办了实事。”走访中,不少业主称赞道。

该小区物管会成员表示,万宁华府物管会成立后,常态化收集民意、反馈诉求、监督服务、化解矛盾,日常工作公开透明、接受业主监督,以一件件民生小事、一桩桩惠民实事,持续提升小区治理水平,让居民居住更安心、更舒心。

补齐自治空白、强化行业监管——物管会作用日益凸显

市住建局物业行业监管科负责人介绍,从全市已组建的业主自治组织构成看,物管会已是当前小区自治组织的主要形式,在不少暂不具备成立业委会条件的小区,物管会承担起了日常治理的组织职能。

“业委会缺位,小区就没有法定的自治主体,物业服务合同缺少甲方,公共收益无人监管,设施设备维修缺少牵头人。”该负责人表示,物管会制度的设立,正是针对这一现实痛点,先把小区事务管起来,让业主诉求有组织可依托、有渠道可表达。

从行业监管角度看,物管会成立

后,小区有了常态化的议事沟通平台,业主诉求可以先在小区层面集中、梳理、协商,物业企业也有了固定的对接主体。这样一来,物业行业监管可以从被动处理投诉转向有组织地规范运行,监管效率和质量都会明显提升。

该负责人还表示,物管会能不能发挥作用,关键在于是否真正把业主的事放在心上、把该管的事管起来。下一步,将加强对物管会运行的指导监督,推动物管会在公共收益监管、物业服务监督、矛盾纠纷化解等方面发挥更实在的作用,让小区治理更规范、更有效。

