

加强弃管楼物业管理的思考与建议

●孙乃岩

近年来，城市建设步伐加快，楼房数量不断增加，由于管理体制等多种原因，弃管楼也越来越多。针对这个问题，笔者对白城经开区幸福街道办事处辖区的物业管理工作进行实地调研。

一、幸福街道办事处弃管楼产生的主要原因

截至2015年底，幸福办事处辖区内共有住宅小区68个，居民住宅楼605栋，总面积275.2万平方米。有物业管理的仅有17个住宅小区，面积87.8万平方米。弃管半弃管的住宅小区有52个，面积187.4万平方米，占住宅小区总数的68.9%。这些弃管楼长期得不到修缮，设施破损严重，环境卫生较差，业主私搭乱接乱改现象严重，存在许多安全隐患。

弃管楼产生的原因：单位自建家属楼无人管理，这是形成弃管楼的一个历史原因。房改以前实行的福利分房制度，许多单位建福利房，一个单位一栋楼，见缝插针，布局分散，自行管理。但随着住房逐步市场化，单位住宅楼已不再是本单位职工居住的现象比较普遍，因此单位不再承担其原有的管理职责，使得这类楼房逐渐无人管理。同时，由于单位撤并、企业改组、破产等原因使原本有人管的住宅楼逐渐变成无人管的弃管楼。

住户不缴纳物业费造成弃管。部分业主对物业服务不满意，认识上有偏差，要求低收费、高标准服务，物业公司难以做到，导致部分业主拒绝缴费或恶意欠缴，物业公司不再管理，形成弃管楼。

开发商弃管。开发商出售完楼房，没有及时成立或聘用物业公司进行管理，或开发商出售完楼盘后，由开发商自己成立物业进行管理，收取一定物业费和装修保证金，所有房屋销售完后，开发商一走了之，开发商下属物业公司也撤出管理，久而久之新建成的楼房几

年后就变成了弃管楼。

业主委员会不能有效发挥作用。辖区内大多数小区变成弃管楼时几乎都是没有业主委员会，更没有规范的规章管理。有一些弃管楼当初即使有业主委员会，也只是停留在形式上，在实际问题上根本不能有效发挥作用，致使业主的权益和物业公司的权益无人维护和保障，双方发生矛盾，物业弃管。

相关部门监管不到位，缺乏强制收费措施。相关职能部门对弃管楼和新开发建设小区的有关管理重视程度不够，在管理上不及时，缺乏应有的重视，在实际工作中重建建设轻管理。对物业公司监管不到位，而广大业主缺乏对物业管理的正确认识，造成收费难，形成恶性循环，导致弃管楼越来越多，解决问题的难度也就越来越大。

二、幸福街道办事处加强弃管楼管理的主要做法及成效

高度重视。办事处为加强和巩固老城区改造后建设成果，超前谋划，主动作为，按照行业管理与属地管理相结合、业主自治管理与社区托管相结合、单位自我管理与市场化物业管理相结合、社区党建文化建设与老城区改造建设相结合的原则，强化属地管理职能，理顺物业管理体制，扩大物业管理覆盖面，创新老城改造物业管理机制。

采取有效措施。通过制定下发《幸福街道老城区改造后物业管理实施方案》，要求所有住宅小区全部成立业主委员会，按照“重心下移、属地管理”的原则，形成由街道物业管理办公室指导、社区物业管理站领导、业主物业管理小组监督、街道直属物业公司兜底的“一办一站一小组一公司”物业管理体系，具体落实辖区住宅小区物业管理的组织、监督工作。

成立直属物业公司。在经开区管委会的支持下，街道成立源头可控、不以盈利为目的的

直属物业公司，对辖区内的弃管楼划分区域，政策兜底，分类实施物业管理。采取先服务后收费的服务理念，接管辖区内所有弃管楼。坚持做到不让小区弃管，不让一栋楼房漏管，努力提高社区居民安居乐业的满意度。

社区积极参与。弃管楼管理是一项比较复杂、涉及面广的工作，要充分发挥社区工作人员熟悉情况、熟悉住户的有利条件，积极参与弃管楼的物业管理工作，协助社区认可的物业公司收缴物业管理费并进行物业服务，并对物业管理服务进行监督，提出意见和建议，共同提高物业公司服务质量和管理水平。

到目前为止，幸福办事处内已有61栋弃管楼被直属物业公司接管，小区面貌大为改观，环境卫生、楼道卫生明显改善，实现管理规范化、服务人性化、权责明晰化。因物业管理方面存在的纠纷和上访事件越来越少，居民普遍有了安全感、归属感。幸福办事处计划在2017年底，让辖区的全部住宅楼结束被弃管的历史。

三、思考和建议

一是加大政府投入是解决弃管楼的现实选择。结合全市老城改造，解决弃管楼绿化、路面硬化等基础设施。建议参照经开区的做法对物业公司进行政府补贴、扶持，以解决物业管理经费不足的问题，再逐渐市场化。可以采取保洁人员工资补贴，投入垃圾车、清雪机械、高压清洗车等设备，或向物业公司提供部分公益岗位支持，解决物业公司生存难的问题。

二是因地制宜、分类施策是解决弃管楼的有效途径。市场和政府“两只手”都要发挥作用。探索小区自我管理，对基础设施已改造好、无历史遗留问题、居民素质高的小区，可在行业主管部门和街道指导下，社区组织社工代表、业主代表、党员代表成立业主委员会，实现自我完善，自我管理；实行街道社区托

管，对公共设施年久失修、老化陈旧，未进行老城改造的弃管小区由街道社区聘用保洁人员进行临时托管，待老城改造基础设施完善后，向市场化过渡；老城改造后的弃管楼实行物业管理招投标，市场化运作；街道社区直管，对老城改造后，没有物业公司愿意接管的独栋楼、家属楼、偏远楼，由街道直属物业公司直管。

三是加强宣传引导是解决弃管楼的正确方式。转变物业公司的服务理念，更要强化业主“物业是商品”的观念。物业公司和业主是服务和被服务的关系，但在许多业主的眼中，物业就是收费，认识存在偏差。物业公司要不断提高管理水平、服务水平，提高自身资质，延伸服务触角，实现全方位、多功能、专业化和规范化服务。加大宣传力度，增强广大业主“物业是商品”、服务需要支付费用的观念，增强缴费意识，提高缴费的自觉性。让广大业主意识到，只有及时缴纳物业管理费，才能提高小区的物业管理，才能有更优质的生活环境，小区才能不断升值。

四是建立长效、科学的物业管理机制是解决弃管楼的根本方法。为了防止改造后的小区被弃管，政府应该尽快出台符合白城实际的物业管理实施细则，尤其在制度层面要加大对开发商及物业公司的监管和约束，形成长效、科学的管理机制。防止开发商把楼卖了就卷钱走人，政府收拾烂摊子，产生新的弃管楼现象。对物业公司的监管，要严格审查注册资金，建立公司业绩和诚信档案，防止物业公司不作为或乱作为，侵害业主合法权益和正当利益，防止其恶意撤管。研究解决物业收费难的问题，探索热、电、水、气及物业一卡收费的办法，既方便了群众，也解决了收费难的问题。同时，制定出台政策，对恶意欠缴物业管理费的业主在房屋买卖时，将不予予更名过户，尝试纳入金融系统个人征信记录，对久拖不缴“老赖”业主在小区宣传栏、报纸、电视台等媒体进行曝光，同时要在有效诉讼期2年内及时起诉，法院要速立速判。或借鉴南宁市做法，动员社会各方面力量促进缴纳物业费，只有彻底解决物业公司收费难的问题，才能从根本上解决老城改造后小区弃管问题，才能真正让全市人民过上安居乐业的美好日子。

（作者系白城经开区幸福街道办事处党工委书记）

生产用水的及时到位和河湖湿地的供水充足。

连日来，科技人员深入泡田现场、苗期管理一线跟踪技术指导，加快了农业生产进度。科技人员为稻农“支招、把脉”。由于近一时期气温忽高忽低，科技人员建议农户要加强棚内温湿度管理，白天温度过高时，尽量把棚全敞开，夜晚视情况，这段时间晚上不用全扣棚，夜间也要通风，防止苗期徒长。现在根据苗情长势，叶片比较大，增量比较大，苗床干的比较快，根据具体情况，浇一次或浇两次水，保证宁干勿湿的原则，保证苗的水分供给。

采取专题学习讨论、讲党课、召开专题组织生活会和民主评议党员会等方式开展学习教育。

此次学习教育，引导了广大党员干部不断增强政治意识、大局意识和看齐意识，促进了学院又好又快发展。

镇赉县水稻泡田整地工作全面展开

本报讯（王志华）从4月25日开始，镇赉县东部水田乡镇陆续开始泡田，水田泡田进展顺利。笔者走进镇赉县五棵树镇稻田区，一台台机械旋耕耙地，大机械与小机械相结合，水稻泡田整地工作全面展开。插秧工作进入“倒计时”。

镇赉县五棵树镇主任科员矫云良说：“到目前为止，可插秧水田1600公顷，由于今年白沙滩给水非常旱，4月

22日开闸放水，24日正式给水，25日农民就可以放水泡田。预计5月10日可以全部水田泡完，12日就开始插秧，预计5月25日插秧完毕。”

据了解，市引嫩入白建设管理局白沙滩泵站根据育苗时间和农民用水需求，今年较去年相比提前了几天开始供水，今年计划提水3.3亿立方米，计划农业灌溉面积达2.345万公顷，为河湖湿地供水3000万立方米，保证了春耕

白城职业技术学院深入开展“两学一做”学习教育

本报讯（王玉秋 记者李政孚）近日，白城职业技术学院召开“两学一做”学习教育启动会，深入开展“两学

一做”学习教育。该院以学党章党规、学系列讲话、做合格党员为主要学习教育内容，

洮南市市场监督管理局富文所专项整治违法违规经营使用化妆品行为

本报讯（王黎明 郭森）洮南市市场监督管理局富文所为整顿和规范全市美容美发单位经营秩序，在辖区开展为期百日的美容美发单位经营使用化妆品专项整治行动，依法严厉打击违法违规经营使用化妆品行为，营造放心安全的化妆品消费环境。

他们对辖区的美容美发单位进行了检查，重点检查化妆品来源、包装、标签标识以及产品合法性，检查落实索证索票、进货查验情况，严厉查处冒用盗用批准文号、生

产许可证号和宣称有祛斑、美白、烫染发、美乳等特殊功效而未取得批准文号的化妆品，整治擅自配制化妆品的违法行为，依法查处经营使用过期化妆品、虚假夸大宣传等行为。严厉打击化妆品违法添加和使用禁用物质行为。重点开展对社会关注度高的宣称美白（遮瑕）、祛斑、祛痘、抗粉刺、染发和育发等5类化妆品的监督检查，根据需要开展监督检查抽检工作，对涉嫌违法添加和使用禁用物质、超限使用禁用物质行为给予依法严惩。

年存栏种鸡五万套 供各品种优质禽雏苗

吉林省九台禽良种鸡场位于吉林省长春市九台区，是一家集种禽、孵化为一体的专业禽类良种繁殖场。年可供：芦花鸡苗270万只、黑土红鸡苗270万只、黄鸡麻鸡苗1000万只、细腿柴土鸡苗150万只、各种珍禽雏苗80万只、蛋鸭肉鸭雏苗80万只。

另可供应以上品种中、大脱温雏及种蛋。可办理货运，量大免费送货。

厂址：吉林省长春市九台区（长吉北线46公里处）
电话：400-831-9667 13756888777

大地絮语

加快农村“信息高速”建设进度

“放下镰刀，拿起鼠标”，这是中国很多农村近年来的真实写照。

时代在发展，社会在进步，不少地方公路、铁路都有了，生产生活水平有了大幅提升，但仍有一些地方与发达地区存在差距，原因是什么？依笔者看来，就在于，还有一条“高速路”没有彻底贯通，那就是“信息高速”。

“互联网+”时代的到来，以互联网为依托的“信息高速”给人们带来的便利和进步有目共睹。正是由于互联网信息技术的高速发展，才使人们获得了更多的就业机会、发展机会，才使劳动生产效率一次次提高，才使人们的生活更美好。可以说，互联网就是新时期的“致富高速”“生活高速”。

遗憾的是，目前这一“高速路”并未彻底在农村畅通，而这恰恰是农村、农民所迫切需要的。导致的结果不仅仅是农民享受不到其带来的便捷生活，更为关键的是，不能改变因时间空间所带来的信息不对称，让一些上好的农产品滞销，或者卖不出好价钱，直接影响到了群众的增收致富。

帮助贫困地区、贫困群众脱贫致富时间紧、任务重，必须找到精准扶贫、精准脱贫的“快速通道”。毫无疑问，让农村的“信息高速”快速畅通，让互联网快速直达群众，这是至关重要的一环。而从某种意义上说，这还是一项多赢之举。一方面可以进一步打通信息出路，让农村与城市、先进地区与落后地区、沿海与内陆共齐发展；另一方面还能让广大农村群众“脑洞大开”，思想上更加解放，致富奔康的行动上更加坚定和迅速。（据《农民日报》）

市直机关党工委组织年轻干部开展户外拓展训练

本报讯（记者李政孚）4月26日，市直机关党工委组织来自38个部门和单位的106名年轻干部到户外开展拓展训练。

面对攀登、过独木桥和走钢丝等高难度项目，参加人员挑战自我，争先恐后地尝试，力争全部通过。参加活动的人员表示，本次活动对于强健体魄、增强战胜困难意识和团队协作意识具有很大作用，希望以后有更多这样的活动，更好地锻炼身体，增强抗压能力与必胜意识，为白城经济社会发展做出更大贡献。

市招标投标服务中心启动突发事件应急预案

本报讯（李佳芮）近日，白城市招标投标服务中心出台了《白城市招标投标服务中心突发事件应急预案》，并成立了突发事件应急管理工作领导小组，有效加强和预防我市招投标过程中发生的各种突发事件，保证招投标过程的公开、公平、公正，防止暗箱操作，促使招投标工作顺利开展。

应急预案主要针对入场交易活动在投标报名、投标文件、开标、评标等阶段可能出现的争议、恶意围标、寻衅滋事、电力、设备事故、地震、火灾等，造成或者可能造成招投标交易中断，危及公共安全和中心正常工作秩序的紧急事件。

本着快速反应、依法依规、以人为本、合理处置、预防为主、协同应对的原则，采取业务解答、暂停交易、维护秩序、协同处理、媒体通报等措施，确保招投标活动规范、有序、平安交易。

大安市国税局流动导税员获纳税人好评

本报讯（刘忠月）“第一次来国地税联合办税大厅办事，完全找不着北，多亏有流动导税员全程给我指路帮忙，一定要点个赞！”4月22日，大安市粮油经销公司会计韩女士，在大安市国地税联合办税服务厅领取发票后高兴地说。

近日，大安市国税局从落实《全国县級税务机关纳税服务规范》出发，积极应对国地税联合办税，“五证合一”制度改革后办税流程发生的变化，采取“导税台咨询+流动服务”的形式，每日从该局中层以上干部中选派1人进驻国地税联合办税服务厅值班，从主动接待、引导取号到辅导填报、审核数据，再到政策宣传，为纳税人提供全程服务，受到纳税人的一致好评。

刚刚顺利办结申报业务的大安市机电

物资公司办税员于先生告诉笔者，征期前来办税的纳税人比较集中，等待办税的时间也较长，以前经常出现纳税人排队很长时间却因资料不齐无法办理的情况。

“现在好了，有什么疑问先问问导税人员，再取号排队，效率提高了，心情更愉快了。”杨大姐的喜悦之情溢于言表。

“要让纳税人走进办税服务大厅，就像遇到亲人，真正感受到服务的便捷和温暖！”该局相关负责人表示。

据了解，该局实行流动导税制度以来，已为纳税人提供预约服务7次，涉税咨询和风险提醒300余户次，延时服务20余次。流动导税员的出现，不仅让纳税人熟悉了办税流程，节约了办税时间，也大大提高了办税质量，减少了填报差错，成为大安市国地税联合办税服务厅最美的风景线。

白城市平价商店和农贸市场主要副食品价格

2016年5月5日

单位：元/500g

商品名称	规格、等级	平 价 商 店						农贸市场		市场平均价格
		欧亚 超市	骆驼奶超市	明客多超市	大润发超市	中智超市	小崔超市	瑞光市场	吉鹤市场	
大 米	普通大米	2.35	2.00	2.24	2.24	2.35	2.35	2.50	2.50	2.37
精 粉	50斤袋装	1.95	1.94	1.70	1.94	1.84	1.90	2.00	2.00	1.94
豆 油	桶装5L	43.90	46.00	45.90	47.76	45.9	47.60	50.00	50.00	47.76
猪 肉	后 臀	14.40	12.99	14.24	13.90	13.79	14.20	15.00	15.00	14.24
牛 肉	去骨后腿肉	27.00	-	27.00	-	25.9	27.00	26.00	28.00	27.03
羊 肉	-	-	-	24.00	-	24.9	24.60	23.00	27.00	24.74
鸡 蛋	新鲜完整	3.70	3.67	3.67	3.40	3.68	3.60	3.70	3.70	3.67
活鲤鱼	1千克左右	6.40	6.99	6.99	6.30	6.59	7.30	8.50	8.00	7.45
青 椒	新鲜一级	1.95	2.72	2.49	2.72	1.99	2.70	2.50	2.00	2.72
豆 角	架豆王	3.95	4.42	3.59	4.42	3.69	4.40	4.50	4.00	4.42
西红柿	新鲜一级	2.65	2.29	2.99	2.89	2.69	3.00	3.00	3.00	3.02
茄 子	不同季节市场	1.95	1.89	1.99	1.78	1.69	2.00	2.00	2.00	2.03
水黄瓜	主流品种	0.95	0.99	0.99	1.28	0.69	1.30	2.00	1.50	1.44
芹 菜	新鲜一级	1.80	1.99	1.99	2.15	1.4	2.00	2.00	2.50	2.15
蒜 薹	新鲜一级	3.95	2.99	3.99	4.52	4.49	4.50	4.50	5.00	4.52
土 豆	新鲜一级	2.80	1.99	3.45	3.28	3.45	3.40	3.50	3.50	3.45
甘 蓝	新鲜一级	0.95	0.99	0.69	0.99	0.99	1.10	1.00	1.00	1.18
大白菜	新鲜一级	0.95	0.99	0.69	1.23	1.19	1.10	1.00	1.00	1.23
洋 葱	新鲜一级	1.95	1.79	1.99	2.32	1.99	2.20	2.50	2.50	2.32
韭 菜	新鲜一级	1.50	1.99	1.99	2.22	1.49	2.20	2.00	2.00	2.22

备注：“—”代表无货或缺货

商务预报网址：<http://cif.mofcom.gov.cn/site/html/baicheng/3232597>

白城市价格监测中心 白城市商务信息中心提供

专业男科
专做包皮

白城博爱医院 医保 新农合住院报销 节假日不休
6103222 车福顺大医(白城福源街) 815519266

招 聘 启 事

因业务拓展需要,《白城日报》广告部现面向社会招聘广告业务人员。具体要求:

- 1、中专及以上学历,具有广告行业从业经验;
- 2、性格外向,具有较强的沟通表达能力;
- 3、良好的客户服务意识;
- 4、对广告业务工作有较高的热情;
- 5、具备较强的学习能力和优秀的沟通能力;
- 6、有敏锐的市场洞察力,有强烈的责任心和积极的工作态度。工资待遇面议。

联系人:商丽丽 电话:15843687717

《白城日报》、《城市晚报·百姓生活》广告
是您通往成功彼岸的桥梁,是您联系大众的纽带!

广告业务联系电话:

白城: 0436—3323838
大安: 5234360 13251769263
洮南: 6323262 13039369889
镇赉: 7222023 13943692271
通榆: 13204409555