



小区经常组织集体活动,画面十分温馨。

这个小区找到『幸福密码』

业主当『股东』成立物业公司展开自治

近日,张湾区中岳华庭500余户业主收到小区免费发放的活鱼。据了解,买鱼的费用从小区物业费中支出,目的是为了感谢全体业主在疫情期间积极配合疫情防控工作。看着小区志愿者送上门的活鱼,大家不由感叹小区真的非常暖心。

记者了解到,中岳华庭小区是我市一个特殊的自治小区。自今年7月实施自治以来,该小区业主自己成立物业公司进行管理,小区环境、面貌发生了翻天覆地的变化。大家直言,生活在这样的小区非常幸运、幸福。

■文、图/记者 徐国文



中岳华庭小区于2019年前后投用,共有5栋居民楼539户。

1 “全体业主投票表决,成立物业公司自治小区”

中岳华庭小区位于中岳路9号,于2019年前后投用,共有5栋居民楼539户。在2022年7月以前,小区一直由前期物业公司进行管理。

小区业主李女士介绍,小区物业费是1.5元/平方米,在十堰城区算是比较高的,但前期物业公司提供的服务却没有达到相应的标准。

“路灯坏了好久,一直都没人修理,小区很多地方的台阶没有护栏和扶手,老人出行不方便、不安全,还有业主踏空导致摔倒受伤。”小区业主周先生告诉记者,小区存在的种种问题一直没人处理。

今年5月,中岳华庭小区召开业主大会,对小区今后的管理和发展进行了投票,投票的其中一项内容就是物业公司的去留问题。投票选项有三个,一是业主成立物业公司进行自治,二是选聘新的物业公司,三是续聘老的物业公司。

“经过全体业主投票表决,绝大多数业主选择由业主自己成立物业公司,对小区进行自治。”中岳华庭小区业委会副主任唐刚介绍,经全体业主的选举,由他负责成立物业公司的相关事项。

为了做好这项工作,唐刚一边筹备,一边向专业人士学习。就这样,在业主的支持下,今年7月,小区物业公司成立,小区全体业主成为物业公司“股东”。

随后,物业公司招聘了20名专业的物业服务人员在小区开展物业服务。

2 “自从小区自治后,大家幸福感越来越强”

“这里以前是一片荒草地,杂草丛生,每到下雨满是泥泞。”家住该小区5号楼的一位业主指着小区门口一处漂亮的小广场告诉记者,小区自治后,首先对门前的这块荒草地进行了改造,地面铺上地砖、草坪,还种上绿植、安装了石制桌凳。

唐刚介绍,针对业主反映的电梯无出风口、台阶无护栏、路灯不亮等问题,物业公司先后在电梯安装了出风口,在台阶安装了护栏、扶手,对路灯进行了更换。针对业主反映下雨没有休闲场地的情况,小区专门将地下车库一处闲置的场地改造成了休闲场地。

另外记者了解到,为了保证物业服务人员服务质量,物业公司对物业服务人员进行考核,考核标准与工资相挂钩。“我们采取的是底薪+绩效的模式,比如保洁打扫不及时、不彻底,前台服务态度恶劣、回复不及时,他们的绩效工资

都会直接受到影响。”唐刚介绍。

“我们向物业公司反映的问题,基本上小事一小时内就能得到回复和解决。大事、无法立即解决的事情,物业公司也会给出明确的回复、解决方法和时间,非常负责。”小区业主王先生说。

唐刚告诉记者,为了监督物业公司资金开支,小区还专门成立了“中岳华庭小区资金监管小组”,该小组成员由退休干部、党员组成。小区所开支的每一笔资金除了定时公示接受业主监督外,“资金管理小组”还会对开支的真实性、价格、数量等方面进行核查,确保每一分钱用到实处。

“自从小区自治后,变化太大了,环境、卫生、物业服务都有明显改善。”“以前的小区基本没有幸福感可言,现在我们的幸福感越来越强。”采访期间,几乎所有居民都在夸赞如今的小区。

3 “全体业主团结一心,小区更加和谐”

12月6日,记者在小区一处室内乒乓球室看到,室内宽敞明亮,两张乒乓球桌摆放在这里。据小区业主陈大爷介绍,这里的地板、乒乓球桌、窗帘等都是小区业主自发捐赠的。此外,小区建设一些设施、开展一些活动时,还有业主自发捐款。

除了捐钱捐物,在此次疫情防控期间,中岳华庭小区业主纷纷踊跃报名,争当志愿者。小区业主聂女士指着小区内的一顶帐篷说:“唐主任11月25日晚上连夜率领物业公司员工在小区搭建临时帐篷,从那天起,他一直住在帐篷,每天在小区开展消杀、维持核酸采集秩序,确实非常负责。”

自该小区有业主需要居家隔离

后,为了保证他们的日常供给,小区业主柯雯和孙莉两名女同志每天白天坚守在小区门口的美美乐购超市,为需要生活物资的业主采购物资。

“特殊期间大家团结一心,小区越来越和谐。”美美乐购超市老板郝女士说。

今年下半年,中岳华庭小区共出动志愿者200余人次参加疫情防控。为感谢全体业主和志愿者在疫情防控期间支持小区各项工作,12月4日,小区专门从物业费中拿出5000余元购买了一批鲜活的武昌鱼,送给小区每一户业主。“虽然东西不多,但是物业有这份心,我们非常感动。”提及如今的中岳华庭小区,业主们纷纷表示幸福感和获得感满满。

4 该小区自治模式在十堰尚属首例

市房地产服务中心工作人员张军介绍,随着时代发展,我市自治小区也越来越多。目前,十堰中心城区共有700多个小区,自治小区有204个,其中茅箭区68个、张湾区135个。

张军告诉记者,目前,城区的自治小区基本都是传统的自治模式,像中岳华庭小区这样,由业主自己成立物业公司对小区进行自治的情况,在我市尚属首例。

“传统的自治模式有着管理成本低的优势,但也存在物业从业人员不专业的问题。中岳华庭小区通过成立

物业公司,聘请专业人员对小区进行管理的模式,解决了物业从业人员不专业的问题。同时,业主成立的物业公司并不是以盈利为目的,主要是为了服务小区、服务业主,这项举措非常不错。”张军介绍。

对于中岳华庭的自治模式,我市物业服务行业一名专家表示,这种自治模式值得推广,但各个小区要根据本小区的实际情况进行选择,更要征求到全体业主意见。不过,无论选择哪种模式,最后的落脚点都是希望小区业主能够获得更加完善的服务。