

县域新观察



◆聚焦老旧小区

青州市南区江苏路街道探索开放式小区物业管理新模式

政府买单搭台，“社区管家”唱戏

□本报记者 肖芳 宋孜

与现在新建的封闭小区不同，建造于上世纪的居民社区多为开放式的。这些老旧小区，由于没有物业、缺乏治理，存在环境脏乱、治安混乱等问题，成为现代城市管理的“老大难”。

作为青岛市老旧小区最为集中地带，市南区近年来一直在探索开放式楼院管理的有效模式。其中，江苏路街道办事处果断放弃延续多年的“社区公益岗”，首创“社区管家”物业管理新模式，试点效果明显，获得居民连连“点赞”。

(一)

“从南窗往外看，是7号楼院，‘社区管家’负责，保洁员一天到晚都在院子和楼道里巡视，干干净净。从北窗往外看，是我住的6号楼院，社区公益岗负责，走几步就能看到垃圾，十天半月难得见到一次保洁员的身影。”江苏路街道办70岁的居民薛素云感叹，同处一片区域，同是开放式楼院，有没有引入“社区管家”，卫生状况呈现“天壤之别”。

薛素云所在的江苏路街道办事处，是青岛市典型的老城区，地处市南区中西部，辖区694个居民楼院全部为开放式楼院。这些楼院大多建于上世纪30至50年代，最“年轻”的也建于上世纪90年代初。多年以来，这些楼院均处于无物业管理的状态，设施不配套造成楼院堆放严重，垃圾打扫清理不够及时，楼道小广告泛滥成灾。

为解决这个社区治理的“老大难”，市南区自去年起要求各街道办事处作为责任主体，探索实施开放式楼院管理模式。江苏路街道办探索出“社区管家”模式，从财政分成中自筹30万元，采取公开招标的方式，将物业公司引进开放式楼院，成为“社区管家”。今年1月起，在伏龙山7号院及周边共20个楼座实施试点。4个多月来，试点区域内变化明显，564户居民从中受益。

以前，楼院卫生由社区公益岗负责。公益岗设置的初衷是解决下岗失业人员和低保家庭的生活困难问题，每人负责3至8个的楼院保洁。市财政政为他们缴纳社会保险。每月到手工资630元，要求每天楼院保洁至少4个小



□肖芳 刘磊 报道

江苏路街道办伏龙山7号楼院内，“社区管家”工作人员正在修剪绿化带。

时，考核合格可从街道办拿到50元考勤奖。可实践证明，由于年龄偏大、身体状况差，很多公益岗对工作并不尽责，工作时间保证不了，保洁质量大打折扣，居民对楼院卫生不满意。

“很多保洁员都有第二职业，早上出来溜达一圈，拿着帚划拉两下，就上自己的班去了。”住在伏龙山7号院5号楼的居民阿警告诉记者。花园里、草丛中的残留垃圾得不到清理，越积越多。垃圾桶肮脏不堪，周围也堆满垃圾，污水横流，臭味儿很大，谁都不愿放在自家楼下。垃圾桶整天被拖来拖去，位置经常变化，环卫部门清运也更不及时，形成恶性循环。

“公益岗人员也都是社区居民，大家彼此认识，居民们虽然心存不满，却抹不开面子。”

(二)

如今情况终于发生了变化。青岛金环物业公司，通过街道办公开招标，成为伏龙山7号周边楼院的“社区管家”。保洁员由物业公司面向社会公开招聘。不仅楼院卫生有人管，楼道、绿化带、宣传栏等也全覆盖。每天早上9点，6名穿着桔黄色工装的保洁员便开始在

楼院、楼道内巡视打扫，一直持续到下午6点。乱堆、乱扔的垃圾不见了踪影，草丛、草等犄角旮旯里的垃圾也都被捋了出来。垃圾桶变干净了，再也不用拖来拖去。夜间，还有4名治安人员不间断巡逻。

以前投诉无门、投诉无效的现象，也得到扭转。街道办建管科牵头，每周对物业公司服务质量进行抽查，每月进行一次综合评价，每半年组织一次居民问卷调查。居民代表和社区工作者组成居民监督委员会，对物业工作随时监督，发现问题立即整改。

“我们一接到居民反映电话，马上就让人去查看整改，必须做到件件有回应，事事有回音。”金环物业公司经理赵彦说，4个多月来，随着物业工作的铺开，居民投诉数量直线下降。

引来“社区管家”，获益的不仅是居民。江苏路街道办建管科科长刘磊对此感触深刻：“以前有居民投诉，公益岗不尽责，我们只能联系社区工作人员，一起去掏垃圾、运垃圾。”建管科只有5名工作人员，经常和居委会工作人员一起冲锋在现场一线，既当“指挥员”又当“消防员”，有时出力不讨好，工作在低层次徘徊，无法统筹安排工作。现在，“社区管

老旧社区搭起“百姓大舞台”

□本报记者 美国乐 尹彤 本报通讯员 任向阳 孙辉

伴随着欢快的乐曲，舞台上的六人笑靥如花，跳着轻盈的舞步，火红的衣褶和歌曲《红红的日子》相得益彰。伴随着台下的阵阵掌声，济宁市任城区济阳街道济阳大街社区“百姓大舞台”的首场演出，在5月22日下午精彩上演。

因为是老城区，规划不合理，社区基础设施欠账多、停车难等也是济阳街道面临的难题。前些年，不少社区居委会只能蜗居在狭窄的居民楼上为大家办事。随着任城区对老旧小区升级改造，小区环境有了不小的改变。居住环境改善了，居民又提新要求了：想要文艺活动场所。

“居民有这个需求，街道就帮助提供载体，搭建舞台。”街道党工委书记韩波说，这些年各社区参加了不少文体队伍，水平也越来越高，很多队伍不再满足于自娱自乐，更多是寻求表演的机会，无奈缺少场地。另一方面，居民喜欢听、喜欢看，却不知道去哪看场完整的演出。由街道和区里投资，在居民家门口搭建起舞台，想展示自己的有了舞台，想欣赏节目的有了去处，两全其美。

当天演出的韵河之声歌舞团团员文桂荣住在吉安小区39号楼，三个舞蹈下来，从她脸上看不出丝毫疲惫，反而是一脸满足。“我们团有40多个人，因为跳得好经常有邀请我们演出的机会，却始终没机会在家门口演出。”文桂荣说，现在有了这个舞台，邻里百舍都能看到他们的优秀表演了。

“你看吧，这个舞台可以让男女老少尽情展风采啦！”京杭社区的变化恰好印证了文桂荣的话。此前社区举办了两次演出，现在报名参加的居民越来越多了。“首演时，63岁的‘武林高手’岳



□美国乐 尹彤 报道

京杭社区居民在表演节目。

明，红色收藏家文书华，热心楼长、舞蹈达人杨体英杨大娘等社区能人着实干让居民惊讶了一把。”京杭社区居委会主任文满义介绍，当时就有群众积极报名下次演出了。短短一个月，京杭社区已经开展了3次演出，第4次也在筹备中。“根本不用愁节目。辖区单位、幼儿园、家委会等能人多得很，来看演出的观众也越来越，热闹。”

舞台固然是居民展示自我风采的地方，其更深层次的意义却是在拉近距离，让社区和居民更近，也让居民之间更近。

“我觉得，这是联系组织群众一个有效的方法。”济阳大街社区居委会主任刘卫东感慨，可能到现在，都有居民不知道自己属于哪个社区，甚至不知道社区是干什么的。社区很多活动，如党员活动、低保救助等只能辐射一部分人，很多上班族、新居民

与社区的互动少。想要通过走访慰问居民，毕竟次数有限，且经常遭遇“不开门”的尴尬。文体活动是面向

沂水文化广场村居全覆盖

□田宝宗 李蒙生 报道

本报沂水讯 “现在村里不光有硬化的活动场地，而且还配备了健身器材、音响设备，这广场舞我们是越跳越起劲儿。”说起现在社区里的文化广场，沂城街道友兰社区村民郑培菊颇有感触。

沂水县组织开展形式多样、丰富多彩的文化惠民活动，加快推动城市公共文化服务向农村延伸、资源向农村倾斜。在文化广场建设过程中，该县根据村庄实际情况，充分利用村空地、闲置场地，不搞统一模式统一

家”来了，建管科和居委会终于从一线杂务中解脱了出来，专心做好监督和协调工作。

(三)

种种变化的背后，是政府财政在民生投入方面的投入转型。江苏路街道办党委书记王建给记者算了笔账：

以前，街道办6个社区，每个社区设公益岗20个左右，在每人每年工资、保险等方面需投入1万元左右，算下来每年光“人头费”就100多万元。加上涂料、工具、损耗等日常保障费用约70万元，市区财政每年在江苏路街道办日常保洁方面的投入约为170万元。

除去日常保洁，自2008年起，市区财政每年都会投入数百万甚至数千万元，对市容环境进行综合整治。老城区的开放式楼院，经过美化、绿化、硬化和亮化，环境得到根本性改变。但是，原有的单一链条粗放型城市管理模式，却跟不上形势发展需要，楼院脏、乱、差等现象很快就会回潮。

此次试点“社区管家”的20个楼院，以前设有公益岗6名，按照每人每月投放工资1260元、考勤奖50元的标准计算，市区财政每年需投入人力成本9万元，街道办需投入考勤奖3600元。加上耗材、工具、折旧、管理等费用，一年下来也有20多万元。

现在，街道办从财政分成中自筹30万元，招聘物业公司担任“社区管家”，原有公益岗“只出不进”，在岗人员继续享受相关待遇等待到龄退休。政府财政投入虽比以往略有增加，但是为居民服务的时间从不足4小时扩展到24小时，服务范围从单纯扫院子扩展到楼道院子全覆盖，居民满意度提升。

“政府财政投入的重点，从对楼院的集中整治转向对楼院的常态化管理。社区管理由粗放式、单一链条向精细化、多链条转变。短期来看，投入略有增加，但从长远效果和居民满意度来看，这笔账划算。”王建认为。

据街道办副主任孔凡波介绍，江苏路街道办今年将继续推广开放式楼院“社区管家”物业管理模式，目前已初步划定3个片区，初步测算需投入170万元左右。届时，“社区管家”服务范围将从20个居民楼院扩展到400多个，覆盖范围达到辖区面积的一半以上。

所有的城市居民，是联系群众最有效的切入点。

“下一步，我们会把惠民政策、社区工作放在主持词里，编在节目里，让居民深入了解社区工作。”刘卫东说，而且街道要求每个社区每月组织一次群众参与的文艺活动，确保舞台发挥作用。

据了解，济阳街道抓载体、抓队伍、抓活动，今年除完成5处舞台建设、5处文化服务场所建设外，6月下旬还将组织一次文艺展演。目前有三个社区的舞台建成并投入使用，社区主任纷纷表示，通过有序推进，明显感觉群众的参与度越来越高，社区内正能量越来越强。

“其实‘百姓大舞台’大家并不陌生，不过扎根社区的舞台却很稀缺，尤其是老旧小区。”韩波说，济阳街道以舞台为抓手，通过组织文明活动，居民对社区有认同感，社区也更好联系群众。为了吸引不同年龄层的居民参加，活动的形式、时间也是随时调整。“文化的影响是潜移默化的。而且群众有这个需求，有这个能力，就缺一个组织者。街道社区的责任就是把大家组织起来。”

临淄挂牌督办 化工企业“跑冒滴漏”

首批确定44家试点企业

□记者 马景阳 通讯员 李可孝 曹元良 报道

本报淄博讯 6月2日，走进淄博东方易能医药化工有限公司，没有闻到常见的化工异味，厂区内设备阀门、管线连接等755个密封点，经过环保专家运用LDAR技术进行动态检测，全部用颜色标示牌标示出来。临淄区环保局副局长谢林伟说：“严格要求化工企业遵守‘红绿灯’规则，对企业的存在异味‘跑冒滴漏’的管道实施‘挂牌’督办。”

“挂牌”分四种，即绿牌、黄牌、蓝牌和红牌。在泄漏点检查中，如果该段管线无“跑冒滴漏”情况，符合标准的挂“绿牌”，提示需要整改的挂“黄牌”，现场不合格的挂“红牌”，并由企业限期整改，环保部门将进行不定期跟踪检测，如果跟踪监测时，挂黄牌或者红牌的治理结果符合标准，就改挂为蓝牌，通过层层筛选，确保最终全部合格。

技术人员介绍，本次检测利用红外摄像仪，可以远距离发现泄漏源，通过红外视频记录泄露情况，并可具有可见光摄像、GPS定位功能。

传统的检测依据是中石化执行的200ppm为合格标准，为了更高标准治理环保，临淄环保分局制定了高于中石化执行的标准，即100ppm之内为合格标准。检测完成之后，所有的检测数据全部上传到LDAR管理平台，然后通过云平台将数据共享到企业方、化工园区方以及环保机构，方便对数据进行审查，形成全员参与查漏堵漏的氛围。

东方易能医药公司车间主任赵玉江介绍，LDAR技术可以降低90%以上由于设备泄漏引起的产品损耗，查漏堵漏效果非常明显。还可以提高工艺安全性和可靠性，降低维修费用及现场工人暴露于有害化学品中的风险，减少空气污染，将挥发性有机物防治提高到目前国际先进水平。

目前，临淄区推行“挂牌”治理模式，首批试点企业确定44家，明年年底将全部推开，计划利用三年时间解决所有化工企业无组织排放的泄露与检测修复问题。

巩固城乡环卫一体化成果

台儿庄积极推进“美丽乡村”建设

□记者 张环泽 通讯员 谢美慈 报道

本报枣庄讯 6月1日，记者走进台儿庄区马兰屯镇的贾口村，房前屋后不见“三堆六垛”，一幅村净、人美、地绿、路平的美丽乡村新画卷展现在眼前。

贾口村由“丑小鸭”到“白天鹅”的变化，得益于台儿庄区以美丽乡村创建巩固城乡环卫一体化成果的举措。今年年初，从促进城乡环卫一体化建设提档升级入手，区委、区政府按照“建设布局美、生态环境美、生活富裕美、乡风文明美”的“四美”要求，健全城乡环卫一体化长效运行管理机制，统筹发展农村经济，优化生态环境，促进乡风文明等重点工作的加快美丽乡村建设。

台儿庄区将全区村庄划分为美丽乡村示范村，道路、水体、景点沿线重点整治村和整治提升一般村三类，“因村制宜、分类施治，由点及面、梯次推进”实施村庄综合整治攻坚行动。目前，该区累计清理三堆五垛及各类垃圾约1.8万吨，硬化道路7万平方米，修建下水道1.8万余米，栽植各类绿化苗木约20万株，粉刷墙面约16.5万平方米。4个镇街222个村庄的保洁与垃圾清运同保洁公司达成外包托管服务协议，实施环卫一体化市场化运作。

张山子镇磨石楼村坐落于黄丘山区抗日革命根据地，300余人的小村庄两面环山，村四周有桃园、杏桃园、槐树园，村西有山泉常年不断，古朴山乡风味浓厚。为展现历史延续，该村对村内的古井、古树、古院墙进行修缮保护，在空闲地适当还原以前的生产生活景观，打造出山水生态人文相得益彰的美丽山村。注重对自然生态和传统文化的保护和开掘，这是台儿庄区美丽乡村建设的灵魂所在。小到村庄建设大到全区重要节点的精品打造，在美丽乡村建设过程中，该区注重与传统文化相承接，与“古城、水城、绿城、慢城”的城市特色相一致，结合当地自然景观、地域文化，因地制宜、依山就势进行建设，让美丽乡村望得见山、看得见水，让游子记得住乡愁、游客留得住回忆。

5月22日下午，马兰屯镇廖巷村的文化广场上，李厚法、陈纪亮等18户家庭在这里领取了“最美家庭”奖牌。农村面貌改造提升，提升的不仅是物质文明，更包括精神文明。以“乡村文明行动”为抓手，全区扎实开展乡村道德、生活方式、平安村庄和文化惠民建设，全面提高农村居民道德文化素质和农村社会文明程度。目前，该区共建成省级乡村文明家园示范村6个、市级示范村12个、达标村80个。

基地连农户 农户连市场

莒县大崖头油桃网上热销

□记者 董卿 通讯员 张建锋 范开鑫 报道

本报莒县讯 “要不是在互联网上看到果庄油桃品质这么棒，我也不大会大老远跑到这小山村里。”5月13日，在莒县果庄镇大崖头油桃批发市场，来自福建漳州的客商林金锋带着满意的笑容组织发送新鲜的油桃货源。

林金锋是漳州市恒晟商贸发展有限公司生鲜部经理，他已经在批发市场“蹲点”一个月了。“每两天发一车货，每车大约3-4万斤，今天又收了2万多斤。”林金锋告诉记者。

占地面积6000平方米的大崖头油桃批发市场依托果庄供销社油桃专业合作社建设而成，始建于2005年3月，年交易量达5000多万斤，交易金额2亿元，是目前鲁东南地区最大的油桃批发市场。

“4年前我们就在阿里巴巴建立了果庄油桃宣传平台，并创办了自己的专业网站，很多客户都是从互联网上了解信息后联系我们的。”和批发市场一体的农盛果蔬专业合作社经理朱成勋告诉记者，市场吸引了来自北京、广东、福建等全国各地客户来此交易，产品销往国内20多个省、市、自治区。

果庄镇油桃种植区主要在大崖头村、张家海坡村及周边40余个村庄。产品集中上市时间为每年的4月中旬，主要品种有立春、中油5号、126、春雪等，所产油桃果面光滑，色泽鲜艳，果肉脆甜，耐储运，营养丰富。

为科学有序引导果农生产管理，增强全镇油桃生产的组织化、社会化、产业化。2005年1月，由政府引导，多方参与组织成立了莒县果庄供销社油桃专业合作社。专业合作社投资60余万元，在当地油桃生产基地大崖头村，组建成立了油桃批发市场，专业合作社先让社员和油桃种植大户进入市场交易，充分解决了社员的卖难问题。

专业合作社还为社员提供“套餐式服务”：为社员提供化肥、农药、农膜等农用物资供应，并始终做到送货上门，服务到家。依托专业合作社成立了资金互助社，每户社员入股1000元，由合作社对互助资金进行统一管理并调剂，解决了社员因发展生产而带来的资金管理不足困难。聘请农业种植专家定期对社员进行业务知识培训，并积极联合农业部门对种植土地进行测土配方施肥服务，切实增强为桃农服务的科技含量。全镇的大棚油桃生产已经形成了基地连农户，农户连市场，产销两旺的良好发展格局。