

老小区出新! 老百姓开心?

调查篇

老小区存在的问题

1. 开放式小区, 陌生人随意进出, 小区治安存在隐患;
2. 商贩、摊点乱摆放, 环境卫生受影响;
3. 各类车辆无序停放, 堵塞小区内的道路;
4. 小区内有些设施损坏后, 无人负责修理和维护;
5. 楼道卫生无人清理, 经常有居民将自己闲置物品堆放在楼道中, 影响环境卫生;
6. 房屋老化维修, 不知道找哪个部门;
7. 小区居民随意搭建违章建筑。

出新中遇到的难题

1. 违章建筑难拆除;
2. 封闭式管理可能要封掉小区的部分大门, 一些居民不同意封掉自家较近的门;
3. 居民不愿自己掏钱新建大门、围墙、绿化带、车棚等公用设施;
4. 物业管理费用难收齐, 导致良好的环境和秩序难以维持。

居民愿承受的物管费

调查对象: 40 户

物管费 (单位: 元/月)	人数
5元	10户
5~10元	24户
10~15元	3户
一分也不愿交	3户

快报社区记者 杨扬 黄艳 邵瑜 实习生 张璟

【案例一】
地点: 安乐村小区

问题不断 出新进度缓慢

做法: 由街道、社区组织管理和提供服务
矛盾焦点: 1. 物管费的收取 2. 违章搭建的拆除
居民态度: 不看好

“安乐村小区出新工程已经开始。现要求机动车辆从即日起不得驶进小区停放, 以免影响道路施工。”记者在位于建宁路的安乐村小区门口看到了由安乐村小区出新工程领导小组出示的公告。

“小区出新? 看看再说吧。”几个居民围在一起, 议论纷纷, 他们认为小区出新容易, 实行长效管理难。“小区改造说了多少回了, 可每次还不是不了了之。”居民鲁先生说, “我有个亲戚住在白云亭, 他们1999年就提出出新, 开始两年还不错, 可第三年, 全都打回原形。我觉得如果不能长效管理, 小区还是不要出的好, 不然政府和老百姓都要花冤枉钱。”鲁先生对此次小区出新并不看好。

据了解, 安乐村小区的出新工程涉及及到59幢楼, 近2400户, 总人数达9000人。“小区的居民十几年都‘自由’惯了, 现在突然说要出新, 以后要分摊物管费, 谁能愿意啊?”鲁先生说, “平时收个垃圾费就已经很难了。”

据记者了解, 安乐村小区出新的另一个焦点在违章搭建。一位居民说, “因为一楼的违建和破墙开店的现象很严重, 小区要出新, 首先要改造这样的住户。这无疑断了他们的‘财路’。”

“安乐村建成年代久, 配套相对较差, 所以小区出新后, 采取由街道、社区组织进行管理和提供服务的方式。”建宁路街道党政办的李主任介绍, 小区居民, 大多不富裕, 要他们一下子接受“花钱买服务”的观念不现实, 但完全靠政府和街道扶持, 困难也比较大。所以街道也还在进一步研究出新的相关举措。

从今年四月开始, 南京开始了新一轮旧住宅小区的整治出新工程, 首批实施出新的小区共有45个, 全部为1995年之前建成。与以往出新工程最大的不同之处在于, 本次出新不仅包括对小区环境的美化, 更重要的是将引入物业管理机制。三个月过去了, 这些出新的小区现状如何? 出新的状况让居民满意了吗?



小区里占道经营严重, 居民希望通过出新来解决这一问题

快报社区记者 郭芷冰 摄

【案例二】
地点: 钟阜路2号小区

顺利出新 费用由政府买单

做法: 1. 小区实行封闭式管理, 车辆进出收费, 连收废品的都实行挂牌, 按月交费, 统一管理。2. 物管8名工作人员是在社区范围实行公开招聘产生的。
居民态度: 对现状满意

钟阜路2号是鼓楼区的出新小区之一。记者看到, 小区路面上清晰地画好了车位, 车辆整齐有序地停放着, 楼栋之间辟出了一块绿地, 小区外墙粉刷一新, 与一个月前的面貌大不相同。

【案例三】
地点: 苜蓿园东街4号大院

做法: 1. 成立治安自治管理协会。2. 每家每月收10元管理费, 其中5元是卫生费, 另外5元用来支付保安工资。3. 保安都是小区的下岗职工。
居民态度: 认同并支持

苜蓿园东街4号大院, 既有牛奶厂职工宿舍, 又有商品房, 物管无法对整个大院进行有效管理, 商品房的业主们便不愿交纳0.3元/平方米的物管费。10幢楼300多户居民, 陷入无人管理的境地。“那时候, 垃圾到处乱扔, 停车没秩序, 还时常发生盗窃。”73岁的居民姚奶奶说, 为了这些事, 商品房的业主们和牛奶厂职工之间

相同。“26年来, 我们小区没这样干净清爽过。”三栋一层的莫先生欣喜地说。

记者注意到, 小区大门上新钉了两块醒目的牌子, 一块写着大门的开关时间, 另一块提醒车主们, 进出车辆一律要收费。莫先生说: “我们小区共有26栋住宅楼, 这次出新后和以前完全两样, 街道花了不少钱, 居民自己一分钱都没掏。”

莫先生回忆道, “以前小商贩随便进出, 车辆乱停放, 处处都能看到垃圾, 卖

菜的占着道, 又脏又臭!”

小区的物管7月1日刚成立, 管理很严。莫先生告诉记者, 就连在这里收了10多年废品的那几个熟面孔, 也要挂工作牌才能进, 而且按月交费, 统一管理。按照物管的规定, 收废品不能再大声吆喝了, 以免扰民。

把江门街道城管科刘勇科长告诉记者: “这个小区光拆违就花了10多万元, 花坛、道路、外墙的建设投入了近百万。”新成立的物管是社区的群众自治组织, 在社

区范围内公开招聘了8个人, 分别负责小区安全、保洁、机动车保管等工作。“目前他们的工资也都由街道支付, 压力还是挺大的。”街道还打算在钟阜路2号小区铺沥青、修路、建车棚。据刘勇介绍, 今后还是要由居民花钱买服务。“但完全由居民买单阻力比较大, 可能需要2到5年的过程。”不少居民认为, 老小区出新的前景是乐观的, 但能否形成良性循环还是个未知数。

居民自治 我的地盘我做主

互相埋怨, 时有争吵。

居民意见越来越大。“有一天, 社区主任带着干事、辅警、保安全部出动了, 拿着一张调查表挨家挨户地征求居民意见。”调查表的内容有“您满不满意小区现状”“愿不愿意改变现状”“最想改变哪方面”等等。

“80%以上的居民愿意接受自治的方式, 社区便牵头成立了治安自治管理协会。”姚奶奶说, 协会的会员都是居民自愿担任的, 不计报酬。接下来, 按每家每月10元缴纳管理费。这当中, 5元是卫生费, 另外5元用于支付保安的工资。“聘请的保安, 都是小区的下岗职工。虽然工资只有三四百

元, 但解决了他们的就业问题。而且家就在这里, 他们当然会尽心尽力工作。”这样一举两得的方法, 很受居民欢迎。

据苜蓿园社区郝容景主任介绍, 有时管理费还能有些结余, 他们就用来自建车棚, 搞绿化带。“只要居民提出的合理需要, 我们都会和

治安自治管理协会商量。”

郝主任介绍, 社区采取了每季度公布账簿的做法, “我们将明细贴在小区大门上, 每笔款项的用途都一目了然, 目的是让他们放心。”

据了解, 苜蓿园社区里的老小区基本上都实行了这种自治方式, 并受到居民们的支持。

南京远方物流集团2万平米商务楼、门店、仓库热招中

特色一: 市政府规划的丁家庄物流园区、寅春路主干道边, 发展前景广阔, 交通便捷。
特色二: 有铁路专用线直达, 装卸站可以直接进出库。
特色三: 商务楼、门店有电梯, 适合超市、银行、旅社和商务办公等, 整体或分层灵活出租。
招租领域: 物流、银行、商店、商务办公、大型仓储。优惠条件: 凭此广告, 十日内洽谈成商务楼租赁业务, 免三个月租金。
洽谈地点: 南京市栖霞区寅春路南京远方物流集团。垂询电话: 85574855 85574856 85568259 13770531353

全国市场蓄势待发 9快9 诚聘英才

作为行业内旗帜型企业, 上海九快九生物科技有限公司是一家集产、供、销于一体的医药保健品公司, 其支柱产品9快9减肥系列自2004年上市以来, 短短3个月就攀升至减肥行业的“头把交椅”。9快9团队, 上海九快九公司的核心, 一支集市场实战经验和营销理论沉淀于一体的医药保健品团队, 在业界以低成本营销而著称。继成功打造“9快9”、“减肥精粮”等著名品牌后, 今年又聘请“肥猫”郑则仕等6大明星倾力代言, 并成功地打造了丽姿减肥品牌。在南京, 9快9团队与业内职业经理人一道, 组建了南京九快九生物科技有限公司。目前, 仅南京九快九所辖的苏皖市场, 就拥有31个市场部, 终端销售人员达1000多人。如今, 随着业务的逐步拓展, 九快九公司特诚邀以下人员加盟:

- A 总经理助理**
 - 1) 男性, 26周岁以下, 大学以上学历;
 - 2) 有一定市场操作经验, 能经常出差;
 - 3) 能熟练操作电脑, 会驾驶者优先。
- B 全国营销部经理**
 - 1) 负责全国经销商的沟通管理和协调工作;
 - 2) 拥有市场实操经验, 深谙医药保健品市场运作;
 - 3) 具同等职位3年以上工作经验者优先。
- C 人力资源部主管**
 - 1) 负责公司人力资源相关工作;
 - 2) 擅于沟通, 待人公允, 具亲和力;
 - 3) 从事人力资源管理工作3年以上。
- D 媒介主管**
 - 1) 女性, 30岁以下, 身高1.65米以上, 形象佳;
 - 2) 良好的媒介操作技巧和沟通表达能力, 亲和力强;
 - 3) 有媒体资源, 熟悉媒体谈判者优先。
- E KA 主管**
 - 1) 一定的销售经验, 较好的KA谈判技巧;
 - 2) 有能力通过服务增进经销商对公司的信任;
 - 3) 熟悉江浙地区KA卖场运作或有KA管理工作经验者优先。
- F 研发部主任**
 - 1) 负责茶叶类保健食品的研究、开发及申报等工作;
 - 2) 熟悉全国OEM生产, 能够指导和支持产品的生产;
 - 3) 有一定的工作经验, 良好的团队合作与沟通能力。
- G 浙江市场部经理**
 - 1) 3年以上知名保健品公司华东市场管理经验;
 - 2) 有高度的责任心, 出色的团队组织和沟通、谈判能力;
 - 3) 能长期驻外(浙江)
- H 企划总监**
 - 1) 深厚的市场营销、广告、设计统筹协调能力;
 - 2) 系统的市场营销和策划理论, 敏锐的市场洞察力和策划实战能力;
 - 3) 具备保健品行业相关策划经历, 有产品全案策划推广能力
- I 媒介执行员**
 - 1) 女性, 良好的沟通表达能力, 亲和力强; 2) 具相关媒介工作经验。
- J 报纸排版员**
 - 1) 能熟练操作photoshop、方正飞腾等软件,
 - 2) 1年以上报纸版面设计经验, 需带作品。
- K 文案校对**
 - 1) 女性, 思维缜密, 处事认真, 注重细节;
 - 2) 有一定电脑操作能力, 能熟练使用office等办公软件。
- L 话务中心主管 / 话务员:**
 - 1) 女性, 良好的沟通表达能力;
 - 2) 有医药保健品电话营销工作经验者优先。
- M 总部高级文员**
 - 1) 工作认真、责任心强, 有一定的沟通和文字能力;
 - 2) 良好电脑操作能力, 能熟练操作office等办公软件。
- N 销售主管 / 销售代表:**
 - 1) 吃苦耐劳, 有较强的团队意识;
 - 2) 工作地点苏皖两省
- O 前台文员**
 - 1) 女性, 形象气质佳, 普通话标准;
 - 2) 工作认真负责。

以上岗位薪酬面议, 合约则见。
◆有意者, 请以邮件或传真方式将简历及相关证件的复印件传至公司人事部。
◆来函请在个人简历上注明应聘的岗位名称。
◆传真: 025-86641429
E-mail: cw_5522@126.com 联系人: 陈伟