老旧小区难以引进物业，主要存在成本支出压力大、物业费收缴率低等问题

老旧小区换了“管家”之后

阅读提示

“那时分房，别提多高兴了。”左师傅是第一批搬进5号院的居民。23年过去了，让人羡慕的单元楼房变成了老楼房。老楼问题多，管线漏水、水压不足，小区内环境脏乱、路面坑洼不平，更有私搭乱建，车辆乱停乱放。

本报记者 赖志凯 本报通讯员 付善元

大门口，挂起了红灯笼。花池内，白色垃圾清理了。楼道里，不再漆黑一片……2023年刚开年，位于北京市西城区广外街道马连道路的5号院有了新面貌。

“那时分房，别提多高兴了。”左师傅是第一批搬进5号院的居民。23年过去了，让人羡慕的单元楼房变成了老楼房。老楼问题多，管线漏水、水压不足，小区内环境脏乱、路面坑洼不平，更有私搭乱建，车辆乱停乱放。

左师傅对环境提升前家门口的路记忆深刻，“雨天积水泥泞，冬天结冰路滑。遇到这种天气，老人都不敢出门。”

变化，源自小区引进了新“管家”。

居民自治共管做好“当家人”

马连道路5号院建于上世纪80年代，共有4栋居民楼，小区是典型的无物业管理、政府兜底的央产老旧小区。其中，3栋是国家粮食和物资储备局职工宿舍、1栋为国务院国资委职工宿舍。

老旧小区难以引进物业的报道屡见不鲜。主要存在成本支出压力大、物业费收缴率低等问题。这也导致了物业企业缺乏积极性，部分居民对新引入的物业没有信心。

破题，还需引导居民形成自我管理机制。2020年5月1日《北京市物业管理条例》实施，广外街道积极引导小区成立物管会。马连道路5号院在当年8月成立了物管会。

物管会在推动新物业进驻工作上起到了至关重要的作用，社区老党员、老楼门院长和老志愿者带头参与。

左师傅全程参与工作，他告诉记者，引入物业前，社区工作者和物管会成员组织完成多轮入户动员、投票。第一次入户动员，物管会用了3天时间，通过逐户上门争取到超过20%的业主联名，提议召开业主大会对引入物业事宜进行表决。因走访调查的居民多了，矛盾也慢慢显现出来，有的居民不乐意参与，有的居民直接拒绝，还有的居民因为这事翻脸。

“遇到不理解的居民就需要耐心解释，告诉居民引入物业的好处，引导居民意识从‘政府兜底’向‘自治共管’转变。”左师傅说。正是有了物管会积极的引导，才有了后面的两次投票。

新物业的选择上，物管会参考街道和社区的指导意见，结合小区规模较小、物业管理成本高等实际情况，从周边小区物业服务较好、居民满意度较高的物业企业中选出两家物业企业作为备选企业，以此降低物业运营成本，从而在物业费方面找到居民能接受和物业能承受的平衡点，并提交业主共同决定。

在评估测算收费标准过程中，产权单位聘请第三方公司进行评估，收费价格为2.53元/平方米/月。为使小区居民更好地接受物业和物业收费价格，街道和社区指导物管会多次与物业企业协商物业费用，利用小区实施封闭管理后的停车收益，弥补物业费用不足问题。最终两家物业企业报价分别为1.98元/平方米/月和1.9元/平方米/月，均低于产权单位评估测算收费标准。

经过业主表决，72%的业主参与了投票，选聘了北京明华嘉业物业管理有限责任公司作为小区物业服务企业，并签订了正式合同。

“居民自治意识不断提升，积极参与基层治理，老旧小区才能产生自我治理的内生动力，这也是5号院引进物业的关键。”马连道社区党委书记张婉婷说。

物业下好服务管理“先手棋”

今年1月1日，明华嘉业物业正式进驻小区。入驻前，物业各部门负责人多次到小区对现场实地勘察，建立相应的台账，做好物料准备和人员储备。明华嘉业物业争分夺秒，提前3天完成了与产权单位、停车管理公司的交接工作。

明华嘉业物业经理汪兴介绍，入驻小区后，物业首先和社区居委会就居民反映强烈的环境秩序和堆物堆料等安全隐患问题进行了整治，物业通过张贴通知、走访入户等方式引导居民自清。对于逾期未清理的杂物，由工作人员集中清理，暂时不能清理的告知业主。物业粉刷了墙面，楼道“牛皮癣”小广告问题得到了解决。

楼内问题解决后，又对院内废旧自行车、白色垃圾、装修垃圾等突出问题进行整治，环境提升同时消除了安全隐患。“入驻后第一次环境整治，就清理出16大袋垃圾。”明华嘉业物业保洁人员孟娜说。

“颜值”升级，居民赏心悦目。修缮硬件设施则关乎居民日常生活。明华嘉业物业维修师傅蔡玉新介绍，他前期摸排发现7号楼每个单元门前的灯都坏了，有的单元楼内照明也出了问题，居民夜晚出入一直“摸黑”行走。进驻后，物业首先维修了照明设施，让小区亮起来。紧接着，又对公共座椅、宣传栏等设施进行修缮，居民有了干净、整洁、舒适的休憩场所。

春节前，物业开展了垃圾分类、消防演练等多场宣传活动，还在小区门口挂起了红灯笼，营造出浓浓的过年氛围。“这么多年来头一次挂上红灯笼，新物业入驻后，变化显而易见。”左师傅说。

打造央产老旧小区管理新样板

汪兴表示，新的一年物业将尽快为小区加装电动自行车充电设施，杜绝电动车上楼、“飞线”充电问题。与居民建立更好的互动渠道，让居民了解物业服务情况。积极参与社区治理，得到更多业主的认可，居民能够主动缴纳物业费。

物业入驻后，社区有了“抓手”。新一年社区治理工作，张婉婷有新的设想。社区将在原来拆违的地方打造一面文化墙。目前，社区正在与物业公司沟通，争取居民意见。

街道社区建设办公室相关负责人马延国表示，类似的央产小区还有很多，街道已对辖区内央产小区开展了摸底调查，建立了基础数据库，为下一步工作奠定基础。同时，为避免老旧小区改造后，物业管理跟不上的问题，街道将继续坚持党建引领，通过居民自治、协商议事引进物业，推动社区治理与物业管理融合共进，增强基层治理精细化水平，提升群众幸福指数。

“央产老旧小区如何引进规范的市场化物业管理？5号院引进市场化物业服务是一次全新的尝试。把5号院打造成样板小区，为后续老旧小区引入物业提供经验，不断推进央产老旧小区物业服务水平提升。”马延国说。

安徽首条自动驾驶公交常态化运行

这是2月22日拍摄的自动驾驶公交车。日前，安徽省首条公开道路自动驾驶公交线路在合肥市包河区进入常态化运行。据介绍，该公交线路双向里程15公里，由两辆自动驾驶公交车为乘客提供接送服务，共停靠6个站点。目前，自动驾驶公交车在工作日早晚高峰时段为沿线企业员工提供接驳服务，其他时间段面向市民提供体验服务，市民可通过小程序预约乘坐。

新华社记者 张端 摄

检察机关起诉校园暴力和欺凌犯罪同比下降

本报讯（记者卢越）记者从最高人民检察院获悉，2022年，检察机关起诉校园暴力和欺凌犯罪680余人，同比下降35.6%。

2018年10月，最高检向教育部发出“一号检察建议”，建议完善校园预防性侵的制度机制、加强制度落实情况监督检查、依法严肃处理违纪违法人员。4年来，“一号检察建议”的治理范围不再局限于校园内，治理内容也不再局限于防性侵。而今，“一号检察建议”已成为未成年人保护社会治理的牵引。

据悉，2022年，检察机关坚持问题导向，推动未成年人保护治罪与治理并重，以未成年人保护社会治理的良好成效助力国家治理体系和治理能力现代化。最高检联合最高法、公安部、司法部下发《关于未成年人犯罪记录封存的实施办法》，着力解决未成年罪犯刑满释放后因“标签效应”难以融入社会等问题。检察机关共封存未成年人犯罪记录3.3万余人次，较2021年增加4.8%。

自入职查询制度实施以来，全国各地检察机关已推动密切接触未成年人行业开展入职查询2000余万人次，解聘有前科劣迹人员6800余人，强化对性侵未成年人犯罪的源头预防，坚决把“大灰狼”挡在校门外。

带着抗癌药去上课的乡村教师

在广西宾阳县王灵镇中心学校七新教学点，王英红老师在给学生上课。一边吃着抗癌药，一边坚持给学生上课……现年58岁的王英红老师这样坚守乡村讲台已经第五个年头。

王英红是王灵镇中心学校七新教学点的老师，1987年参加工作。2017年9月，他到医院检查身体时发现患了原发性肝癌，随后做肝肿瘤切除手术。2018年7月，病情基本稳定后，他主动提出回学校工作。

现在，王英红老师每天早上7点半带药出门到学校上课，下午5点放学回家，除了担任三年级班主任和数学老师外，还给一年级和二年级学生上体育课，一周上课约20节。

王英红说，乡村讲台已经是他生命中不可或缺的一部分。35年的坚守，这方讲台给了他太多收获、温暖和力量。他生病期间，很多学生和同事多次到医院和家里看望他，平时通过微信等方式安慰、鼓励他顽强战胜病魔。

新华社记者 陆波岸 摄

他们的工作枯燥又单调，沿线巡查见到一只黄羊或者狐狸，都能让他们高兴半天

无人区的光

本报记者 吴铎思 本报通讯员 杨玲 王腾飞

“老李，听说这里有狼？”“确实有，它们不会靠近人。这里狐狸、黄羊还有野兔经常见，比人多。”

西北无人区，清晨寒风凛冽，一辆警车闪着警灯从戈壁小站派出所驶出，一路向西。

他们是乌鲁木齐铁路公安局哈密公安处梧桐水车站派出所的民警。梧桐水车站距离哈密市伊州区300多公里，与甘肃省边境只有几公里。车站周边百里无人烟，属于无人区。5名铁路民警承担着109公里线路的安全保卫任务。

既没梧桐又没水

副驾驶坐着的是梧桐水站派出所新到任的教导员李宏伟，他和老民警李玉民来到线路上开展巡查。

临哈铁路是连接新疆与华北、东北的直接通道，也是以天津港为桥头堡的第二条欧亚大陆桥新的便捷通道，全长1390公里的临哈铁路承担着中欧班列通行和疆煤外运的任务。梧桐水站就在临哈铁路上，除了站区各单位的二十几个人，最近处再能见到的人，就是50多公里外一个矿点的三十几个人。梧桐水站向东3公里就到了甘肃酒泉市境内。梧桐水站派出所民警打趣说：“我们手机信号虽然时断时续，但是偶尔还能收到甘肃酒泉的天气预报。”

这个名叫“梧桐水”的地方，没有水，更不可能有梧桐。梧桐水站职工和民警几十号人的生活用水，都是通过五天一趟的水槽车，从200多公里外的哈密运来，然后储存在水窖中，需要层层过滤才能饮用。为了节约，站区采取限时供水，每日早中晚各两个小时，于是，大大小小的水缸水桶成为站区各单位生活区的必备品，到了供水时段，“家家户户”都抓紧时间补充储水，“清水满仓，心中不慌”。

无人区里巡查

梧桐水站派出所有5名民警，最年轻的是48岁的所长张利军，他说：“我们民警平均年龄53岁，可我们人老干劲足，所小事业大，年轻民警还不一定能适应呢。”确实如此，派出所管辖的4个车站和100多公里线路都在无人区，走出梧桐水站区，手机基本都没有信号，更别说网络了。

一早，教导员说初来乍到，要和老李去巡查一遍线路隐患，还要到50公里外正在施工的联络线去看看。张利军赶紧嘱咐食堂给他们用饭盒装上馒头和菜。这一趟来回少说也有一百多公里，又都是铁路便道，这会儿天蒙蒙亮出门，非得顶着月光才能回来。

警车的大灯和警灯照亮了临哈铁路，警车沿着铁路便道，缓缓地向西延伸太阳从车尾慢慢地爬上来，李玉民关掉了大灯，留着警灯闪烁。临近中午，一辆只有六七节车厢的列车从西向东驶来，这是铁路工作人员的通勤列车，每周一趟，老李远远地冲列车打了打喇叭，他知道老战友李斌和季勇就在通勤车上，他们是刚调休完回所上班的。

将近下午，李宏伟和李玉民才走到临哈铁路联络线施工工地。为防止工人进入线路影响行车安全，李玉民他们经常要来这里开展法制宣传。“建设铁路更爱路，行车安全要防护，平平安安才最酷！师傅们，对不对？”李玉民的顺口溜引起工人一片开心的笑声。

掉头回程，天色渐黑，警灯越来越亮，远处一束强光和着轰隆隆的机车声在寂静的旷野里格外耀眼，一趟货物列车驶近了，机车司机鸣笛，向守护它安全的警灯致意。

沿着铁路便道，警车的车灯扫视着铁路线边的防护网，顺着车灯两人发现是一只小黄羊，它的角被防护栅栏挂住了。“这可是国家二级保护动物呢，万一钻进线路，它就危险了，列车运输安全也受影响。”李宏伟和李玉民一起把它从铁丝网里“解放”出来。两人上了警车，把车头调向黄羊跑走的方向，用车灯给小黄羊照路。

三百公里外带来蛋糕

警车刚驶进派出所院内停好，张利军就迫不及待地迎上来，“快快快，就等你们了！”一边拉着两人进门，一面冲食堂喊“开饭喽、开饭喽！”所长喊着开饭，食堂的灯却灭了。正当两人纳闷之际，厨房里响起了音乐声“祝你生日快乐”，瞬间暖暖的烛光照亮了整个食堂。

“老李生日快乐，所长安排我和李斌从哈密给你买蛋糕，今天来上班带上，这个蛋糕可是跑了快三百公里买来给你过生日的！”民警季勇大着嗓门嚷嚷着。

生日蜡烛的烛光映在满头白发的李玉民脸上，李玉民一时语塞，眼泛着泪光，连连说：“58岁了，老头子还整激动了……”

窗内烛光、灯光、泪光，窗外星光、信号灯光交相辉映，无人区的光熠熠生辉！

民声

社区生活圈要有“小修小补”空间

舒年

近日，商务部发言人表示，让修鞋、配钥匙等“小修小补”规范有序回归百姓生活，让居民生活消费更便利。这一发言，迎来了不少积极评价。

修鞋、配钥匙这类“小修小补”摊点，过去在城镇的街巷并不鲜见，但后来逐步消失。有一部分是因为市场原因消失的，随着收入水平提高，补鞋缝衣服的小摊自然需求下降，但也有一部分是和城市社会综合治理因素有关，一些城镇在社会治理中，未能为“小修小补”留出空间，使得这些摊位逐渐从社区周边退场，居民“小修小补”需求难以满足。在这一过程中，有的地方让“小修小补”退场的理由是市容管理等。

当然，让“小修小补”回归百姓生活，并不意味着小摊位可以摆进住宅楼，可以占用绿化空间和交通通道，破坏市政市容环境，这是因为，“小修小补”回归百姓生活的前提，是规范有序。在规范有序的前提下，既兼顾市容整洁有序，又兼顾百姓需求。而如何实现这样的规范有序，则需要在社区生活圈内合理精准布局。这样的布局方式既要有市场机制调节，也要有一定的社会管理措施。

毕竟，按照社区15分钟生活服务圈概念，合理的“小修小补”摊位密度，应当是在步行15分钟范围内合理分布，而不一定是每个小区都要有，不是一拥而上越多越好。以此类推，在完善社区消费供给设施时，类似的设施应当按照“缺什么，补什么”的原则，一圈一策补齐短板。在补齐短板的过程中，应当利用好现有消费设施，实现“一店多能”，在发挥资源最大效益的同时，也更好地促进社区消费，激发小微市场活力。

“爱心妈妈”志愿服务让爱“留守”

本报讯 “真的好开心！这就是我想要的尤克里里。”这是一位参加活动的小朋友填写“微心愿”后，“爱心妈妈”帮助他实现的心愿。

近日，中铁十一局华东公司开展“爱心妈妈”结对帮扶送温暖活动。该公司成立巾帼志愿服务队，走近留守儿童，一对一帮助32位小朋友圆梦“微心愿”。据介绍，巾帼志愿服务队是该公司“爱心银行服务中心”志愿服务活动的又一新颖载体。她们让爱“留守”，帮助孩子们疏通情感表达的通道，建立自信，助力他们度过健康快乐的童年。（张军玲 李振伟 于瑞）

化解基层纠纷 助推乡村振兴

本报讯 “你们看这样调解下来行不？”“可以可以，太感谢你们了！”近日，在贵州省遵义市务川自治县黄都镇大竹村党群服务中心，黄都镇调解员黄坤领与周飞成功调解了一起村民土地纠纷。

自2022年以来，当地充分发挥基层党组织战斗堡垒作用，坚持党建引领，依托“党建+村管事”“一中心，一张网，十联户”“有事好商量”为载体，做好网格化管理，打通法律服务“最后一公里”，助推法治政府建设，助力乡村振兴。（董敏）