

城市小细胞 迸发大活力

乐清 美丽小区 创建侧记

今日观察^⑤

记者 孔丽琴

小区是城市的细胞，也是居民共同的大家庭。近年来，乐清市委市政府围绕六城联创总体目标，深入开展美丽小区创建，提升小区服务管理水平和人居环境，打造了一批环境美、风尚美、秩序美的美丽住宅小区。

近日，记者走访了市区四个参与创建的小区，看一看他们在美丽小区创建中的不同故事。



城东街道旭阳社区美丽小区创建民主恳谈会的与会人员考察维多利亚花园。陈力 摄

中驰湖滨花园 多地取经服务住户

在乐清的新式小区里，中驰湖滨花园绝对算得上是大户。这里住着1467户住户，人口达到6000余人，相当于一般3个村庄的人数。

如此庞大的居住群体，小区如何做好管理？中驰湖滨花园业主委员会主任黄星途的秘诀是——用心管理。

黄星途是名老公安，退休前老伴儿常埋怨他工作忙，没想到退休后，他当起小区里的闲事佬，更忙了。不过，公安工作和小区管理有着极大的区别。为了学习更多专业的小区管理经验，黄星途和业委会成员向万科、绿城、丽洁等物业公司学习经验。由业主委员会对物业公司进行考核，便是黄星途取经并运用于小区管理的好做法。

从去年起，中驰湖滨花园业主委员会每季度对物业管理进行一次暗访考核。由业主委员会成员组成三组，分片区对小区环境卫生、安防、基础设施等进行检查。

开展督查时，我们不会通知物业。打个比方，我们会派一组人去监控室查看，另几组人则到电梯里，看看电梯的报警系统是否正常。黄星途说，三个业委会副主任分别分管违章监管、道路交通安全设施、文书档案管理工作，并将检查情况汇成书面材料，进行存档督促。

黄星途老公安的魄力在小区管理中亦发挥了作用。

今年夏天，小区里发生了件不愉快的事。中驰湖滨花园的北大门实行一车一档制，由于未登记，一位年轻住户的车无法刷卡进入小区。小区物业管理员上前劝导该住户将车停在小区外，但这位业主不

乐意了，将车停在大门入口，自行离开。此举导致中驰湖滨北大门交通拥堵，很多小区住户的车无法正常进入停车场。

业委会副主任王华、倪新龙，委员陈章满等人得知此事赶到现场，防止事态扩大。但小区门口车辆越聚越多，住户们情绪激动，要求好好惩戒这位不文明的邻居。

怎么办呢？移车是第一要务。在无法联系上停车业主的前提下，业主委员会只得联系交警拖车，但由于小区门口不属于市政交通道路，交警无权管理。黄星途顶着得罪人的压力，请来拖车公司将车拖走。随后要求当事业主提交检讨书，并在小区大门口的LED显示屏上进行播放。

此事之后，小区住户看到了业主委员会管理不文明现象的强硬姿态，类似的情况再未发生。

黄星途经常拿出公安的优良作风开展小区管理，比如每次召开业委会会议，他都会列好会议提纲，开会时有的放矢。

停车问题是困扰乐清许多小区的老大难问题，亦是中驰湖滨花园面临的大问题。

中驰湖滨花园有1403个地下停车位、212个路面停车位。过去由于管理不到位，这212个业主公用的路面停车位经常停放杂乱。黄星途就和业委会成员一起在确保消防车安全进出的前提下，将路面车位划分好，规定先入先停，一旦车位已满，小区门口的LED就会显示，提醒小区业主在小区外自行安排停车。困扰了中驰湖滨花园多年的无序停车问题正在化解。

银河花园 二十四节气工作法让小区秩序井然

和中驰湖滨花园一样，将单位先进管理模式搬到小区管理中来的，还有乐成街道的银河花园。

说到银河花园，很多人会想起多年前的一次不开心经历。当时由于物业管理不当，小区业主不愿缴纳物业费，导致物业撤离，小区管理一度陷入僵局。

对于这段黑历史，银河花园业主委员会委员朱成记忆犹深：那天我回家，发现小区里乌黑一片，电梯不能用，楼下全是人。打听了一番后，朱成才知道，原来小区被停水、停电、停电梯了。作为电力部门员工，他赶紧向单位申请个人担保，当晚为小区送电。随后小区代表们到附近小区请来保安，应急轮岗，解决燃眉之急。

这件事情让我们明白，小区住户要想住得舒心，就必须团结，于是我们筹建起新的业主委员会。

安全是住户住得舒适的前置条件。小区人车分流是确保住户安全的一个关键。

为了保障车道出入口通行的安全，2013年银河花园投入33万元，将原来被台风破坏的车棚更换为钢化玻璃车棚，且对坡道进行防滑处理，有效地做好地下室进口防水、防滑、隔音事项，给住户带来舒适、安全的人居环境。

过去，银河花园的垃圾桶露天放置在各幢单元楼楼下，一下雨经常污水横流。今年9月，银河花园在2015年创建示范小区的基础上，投入4.9万元再建7个分放垃圾房，完善了小区垃圾房的整合和亮化。

硬件设施做好了，日常管理如何跟上？电力部门有一套二十四节气工作法，以二十四节气为时间点，对一年的重点工作进行梳理和分解。朱成将这一工作法也应用到了小区管理工作中来，形成了银河花园特有的小区管理制度，比如，雨水时，业委会便嘱咐物业到楼顶清理地漏情况，疏通排污排水管道；立夏后会迎来用电高峰，就组织力量对变压器等用电设备进行检测。这段日子，立冬刚过，小区就组织人力对小区内的绿化进行普检，在春节前做好绿化补植。

我们小区大部分住户是上班族，没有太多的精力投入到小区建设中，有了这份二十四节气工作法，每半个月的工作重点就很明确，可以做到无为而治。朱成说。如今，步入银河花园，芳草鲜美，一派祥和。业主与物业僵持对立的景象再未发生。

铂金湾 邻居节拉近住户距离

与银河花园不同，铂金湾住的多是年轻人。年轻人的特点是，工作忙，日常与邻居间的接触少。因此在很多城市，类似小区更接近年轻人休息的酒店，而非温暖的家园。

为了攻克这一问题，从去年开始，铂金湾部分热心业主就尝试着通过邻居节等活动拉近小区住户间的距离。

去年4月，住户戴小彬和朱丹彤一起挨家挨户敲开已入住住户的门，以串门的形式热情邀请大家参加邻居节活动。结果，小区当时只住入了50余户，却来了100多名住户。邻居们争着出菜、出节目，使这个本来大家还陌生的小区一下子热闹起来。

随后，铂金湾花园业主委员会又借着人气，先后举办了美食节、亲子阅读会等活动。小区里不少住户通过小区活动，走上台来，为邻居们展现自己的才艺。有些孩子本来羞于上台演讲，通过邻居节等活动的锻炼敢于上台，成了小小演说家。

由于铂金湾是一个新式小区，离市区较远，附近又尚未开发，住户出门买点东西相当不便。因此住户们自发组了个微信群，缺盐少蒜的，在群里

一嚷，就去邻居家借。业主委员会成员戴小彬看到了这个问题，就召开业主大会，鼓励有精力的业主在小区里开一间小卖部，方便大家日常所需。

金钱能买到高端楼盘，但不一定买得到如此融洽的邻里情。看着小区氛围如此之好，有几户原打算卖房的业主也改变了计划，将房子装修起来自己住。

考虑到业主们平时比较忙，无暇顾及小区管理细节，于是业委会别出心裁地请来了一位物业监督专员，由这位有着物业管理经验的人兼职业委会秘书长，对小区物业管理进行系统监管。不久前，通过这位物业监督专员的眼，小区业委会发现了小区护栏间隔过宽、成人可通行的安防弊端，于是与开发商协商，进行加密处理。

我从事物业管理10余年，铂金湾让我学到很多东西。张国栋是浙江大管家物业管理公司铂金湾项目部的项目经理，在接受采访时，他多次感言，铂金湾的小区管理氛围，让他感受到了浓郁的青春活力，也为他开展物业服务管理带来了启迪。

维多利亚花园 架空层成了学习天堂

你到我们小区，记得给我打电话，否则进不来。昨日，记者前往市区城南街道维多利亚花园小区采访时，该小区业主委员会主任张四喜在电话里如此嘱咐。

果真不然，维多利亚花园门口设有岗亭，岗亭中的两位保安，一人对出入小区的陌生人进行细致询问弄清身份，另一位则盯着岗亭内的九宫格高清监控查看小区动态。

这套监控设施是去年10月刚刚启动建设的，不久前刚刚投入使用。张四喜介绍，此前由于监控安装不合理，多数监控形同虚设，小区自2009年6月居民入住以来，前后被偷了10余次。

令他记忆深刻的一次是，去年夏天，有自称送外卖的男子，敲开了小区一户8楼住户的门。当时家中仅女主人和孩子在家，女主人正在浴室洗澡，小孩子开门见男子戴着口罩吓得尖叫。男子见势称走错楼层，转身离开。随后几日，该幢8楼以下多户人家被盗。住户们怀疑这名男子伪装送外卖实则为偷盗踩点。

去年，新一任业主委员会成立以来，将安防工程摆在了第一位。在小区出入口、地下车库、电梯、围墙、消控室、门卫岗亭及屋顶等关键位置安置监控点，全方位监控记录出入小区人员的活动情况。随后，维多利亚花园又在小区里安装了电子围栏系统、一卡通系统、电子巡更系统、消防自动报警系统、可视对讲系统等一系列安防系统，下大决心、花大力气编织自地下室至屋顶的安全之网。

安防系统的效果立竿见影。今年夏天，有位醉酒驾驶的男青年为了逃避交警追查，一跃跳进了小区内。

当时小区岗亭外的护栏正在安装，执勤保安通过监控视频发现了这名男子，同闻讯赶来的交警一起追赶。男子想跃墙逃出，但墙上装有电子围栏，男子只得束手就擒。

在加强安防系统的同时，维多利亚业委会还将小区每幢楼下的架空层改造成了协调耐看、实用美观的会所式公共活动空间，摆放沙发、茶具，悬挂核心价值观内容，不少住户有空时到这里看书、练字，架空层成了住户们学习交流的天堂。如今，维多利亚花园的架空层已经成为了一道靓丽的风景，受到市联创办及小区业主的广泛赞誉。

这些仅是乐清美丽小区建设中的一个缩影。去年以来，乐清在建成区范围内开展示范小区创建，评选出了10个示范小区（街巷），今年全面铺开美丽小区创建，在广大居民中逐步形成了倡导文明风尚、建设美丽家园的浓郁氛围。



铂金湾小区邻居节活动现场。戴小彬 摄



美丽小区 日常一景。戴小彬 摄