

五里店街道

打通平房区发展“价值”链, 居民“福值”不断攀升

解锁五里店街道平房区“善治密码”

本报讯(通讯员 龚禧)走进五里店街道东安街平房区, 这里和几个月前很不一样: 一片片黄杨错落有致、一排排休闲椅排放有序、一张张笑脸晒出幸福……一幅平房区“善治”画面正在徐徐打开。

五里店街道于2021年成立, 东至西四

环南路, 南至京广铁路, 西至京港澳高速, 北至卢沟桥路, 辖区总面积约6平方千米, 按社区划分, 街道共有四个平房区, 占地约8.24万平方米, 其中东安街社区占地面积最大, 基础条件最薄弱, 配套设施老旧、缺失严重。自丰台区启动平房区拆违治乱百日

攻坚行动以来, 五里店街道积极发挥党建引领带动作用, 选取东安街平房区为试点, 通过“盘活资源+协同共治”打造出平房区治理的“五里店经验”。截至目前, 东安街平房区拆违治乱1.3万平方米, 绿化总面积300平方米, 处理危墙10余处, 规划出3处面积

达7000平方米的停车场。这些改造, 为平房区带来了发展的“价值”, 增进了人民的“福值”, 更打造了看得见的“颜值”。

平房区改造一般都面临“钱、人、地”三个难题, 即钱哪来, 谁来干, 地咋改。五里店街道是如何破解难题的?

盘活资源 双链融合 打通平房区发展“价值”链

东安街平房区由正阳大街、长庚胡同和西安胡同三部分组成, 是2006年城中村整治拆迁滞留区, 面积约3.6万平方米, 很多房屋在上世纪50年代建成, 房屋状况、卫生环境、基础设施都难以入目, 单纯依靠街道社区牵头, 居民自治, 难以解决垃圾成山、道路坑洼、房屋破旧等问题。引入物业成为工作的突破口, 但是资金从哪来? 平房区与成规模的社区不同, 居民缴费意识难培养, “先尝后买”难度大, “投入回报”周期长。

为解决平房区长期物业管理资金问题, 五里店街道以街道党工委为纽带, 通过召开党建联席会把资源聚起来, 把需求找出来, 经街道和社区多次走访调查发现, 平房区周边丰台医院北院区即将投入运营, 车位存在缺口; 周边老旧小区停车位紧张, 停车矛盾时有发生, 于是拆违治乱、修建停车场就成为平房区“创收”的突破口。五里店街道创新性推出“一免一优一平价”停车收费政策, 即房主停车免费、租户和周边社区业主停车优惠、外来和临停车辆平价收费。通过让资源从“平房区”流向“需求端”, 打通供需链; 让资金从“需求端”流向“平房区”, 畅通资金链; “供需链”“资金链”双链融合, 解决平房区收取物业管理费用的问题。

物业服务 管理提升 平房区居民“福值”不断攀升

找到盈利模式后, 在丰台区农业农村局的支持下, 五里店街道“零成本”引入北京马连道顺天物业管理有限公司, 对平房区采用“非正式”物业管理模式, 即“居民不交费, 服务全到位”。顺天物业对辖区社区整体情况非常熟悉, 在2022年陆续接手平房区周边的东安街头条3号院、丰西路7号院等3个失管小区, 管理经验丰富。对于平房区的盈利模式, 顺天物业也很有信心: “我们服务的社区都在平房区周围, 通过‘扩展工作半径’可以完成‘工作量打包’, 减少人员投入成本, 同时通过停车收费可以解决企业盈利难题。”

“房顶的外挂机都丢了2个了, 有保安踏实了。”家住西安胡同44号的王先生说。平房区墙体较低, 非常容易发生盗窃事件, 自“非正式”物业引入以来, 不仅增设了日常巡逻人员, 还在夜间强化巡防力量, 居民安全感大幅提升。

三个一批 拆违治乱 三大件三小件提升“颜值”

人和钱的问题解决了, 地方怎么改成了关键。平房区几乎处处有违建, 家家有圈地, 必须先“腾笼”才能“换鸟”, 因此“拆违治乱”成了平房区改造前的首要任务。对此, 街道、社区、志愿者形成“三支队伍”, 通过“三个一批”, 即街道约谈一批、社区沟通一批、志愿者动员一批, 全面开展清退工作。五里店街道领导多次召开平房区单位圈地整治工作会, 要求各单位倒排时间节点, 完成腾退任务; 街道平房区专班连同社区干部通过“敲门行动”摆政策、讲隐患, 动员并协助群众开展“自清”工作; 2个多月来, 东安街平房区清退圈地单位6家, 拆除违法建设、清理违规圈占私搭乱建1.3万平方米, 疏解200余人, 拆除护栏20个, 拆除彩钢违建280块, 清理堆物堆料6800吨。

“腾笼换鸟”, “腾”不是目的, “换”才是关键。为此五里店街道和东安街社区居委会积极与物业公司协商, 通过实地走访排查, 召开居民议事协商会、党员代表大会, 广泛征集居民治理意见和改造建议, 最终确定了“三大



拆除前

长庚胡同12号圈地拆除后, 硬化为路面。



西安胡同甲1号单位圈地约2000平方米, 清退后改成停车场。

清退前



整改前

西安胡同24号危墙整改为平房区文化墙。



西安胡同47号垃圾成山, 清理整治为停车场。

整治前

件三小件”整改方案, “三大件”包括墙面、路面、管线, “三小件”包括停车场、雨篦子、休闲椅。“那时候基本天天入户, 光是居民的建议就记录了一本, 只要手头没工作, 所有干部都到平房区入户。”社区书记闫丽娜说。

为了加快对平房区的整改, 街道平房区专班坚持每周例会, 定期调研, 连同社区、物业及施工单位, 对现有10余处危墙进行拆除或加固, 制作文化墙2面; 对平房区内的主要干路进行硬化, 道路两侧建花坛、种绿植, 建成后绿化面积将达300平方米; 同时, 协同市政建设排水系统管线1600米, 解决日常积水和雨季排水问题。“平房区改造一头是民生, 一头是民心, 一定要‘改’到群众心坎里。”街道武装部部长刘军说。

除了落实最要紧的“三大件”, 五里店街道还通过“三小件”来提升平房区居民的幸福感。平房区规划出3处面积达7000平方米的停车场, 同时建立充电车棚4处, 解决电动车充电问题; 为防止路面积水对2处雨篦子进行清掏; 增加休闲椅3处, 象棋桌1处, 保障居民日常文化和娱乐需求。

就地就业 规范管理 提升安居乐业服务质量

物业企业的引入、停车场的运营不仅给平房区带来了“收入”, 同时也可以让居民实现“家门口就业”。马连道村“农村人力资源服务中心”通过与丰台区鸿基培训中心合作, 对平房区有就业需求的居民进行定向培养, 通过开展“人岗双向互通”技能培训, 使平房区闲置劳动力实现“家门口就业”, 解决物业日常管理人力需求, 提升平房区居民就业率, 同时发动居民积极参与自管自治。目前, 已有7名居民踊跃报名参与。

人员有培训, 物业有考核。为推进辖区物业规范化管理, 五里店街道从辖区实际出发, 成立由21家企业组成的物业联盟, 以“传统的教学理论, 最新的教学方法”为立足点, 把物业理论和物业实践有机地结合起来, 注重老旧小区和平房区管理特色, 力求解决社区物业工作中的各种实际问题。此外, 街道还创新性制定《物业管理公司规范指导手册》, 并将遵守规范的情况纳入评价考核, 通过对物业的考核倒逼企业提高为民服务质量。

共商共治 共建共享 党建小院激发基层民主活力

在平房区治理过程中, “共商共治、共建共享”的模式已经逐步形成, 在整改过程中, 社区干部会入户询问居民诉求, 改造过程中让居民监督。为进一步提升党建引领社区质量, 东安街社区将以现有场地为载体, 融合“和谐东安”社区党建品牌, 将现有社区场地打造成为“和谐院景”党建小院。建成后, 将以小院为依托, 通过“小院+课程”“小院+活动”“小院+服务”“小院+议事”为居民提供多元化服务, 例如, 举办党员群众教育、政策宣传、志愿服务等, 不断激发基层党支部活力。同时借助社区居民议事厅, 构建“网格协调+社区协商”模式, 通过“干什么由大家定”“怎么干由大家议”“效果怎么样由大家评”, 推动“接诉即办”继续向“未诉先办”转型, 打造“诉求不出院”的理念。

治理后的东安街平房区正以新姿态融入社会发展, 这里有管理有序的停车场, 有展现文明风采的文化墙, 有丰富多彩的居民活动……“一个散布在街道里的平房区, 能够走宽发展之路, 非常重要重要的是对接资源、对接需求, 将需求和资源融合, 这就是发展之道; 共建共治, 说到办到, 将群众诉求转为治理成果, 这就是善治之道。”街道党工委书记苏爱军说。