

记者走基层

河洛乡镇行

之 新安县磁涧镇②

杨镇村:古为兵家必争地 今种蔬菜富乡民

往事如烟

杨镇村的老人讲,相传在很久以前,杨镇村原名红花镇,是一个屯兵守守的好地方。当时红花镇地界内有一土寨,其年代已很难说清楚。土寨一侧有一条深入两山之间的隐蔽深沟,可直通山腹地。土寨四周有宽厚不一的寨墙,错落有序,寨内有土窑,更有一条通往涧河可取水的水道。

人文自然

杨镇村东西长约3公里,南北长约1.5公里,陇海铁路穿村而过,村内有一条乡村公路南接310国道,北连五头镇。杨镇村北靠邙山,涧河环村而流。古往今来,该村一直是风水宝地,兵家之争在所难免。目前该村有耕地1300余亩,全村11个生产组,共计1300多口人。

今日杨镇村

“土地流转确实给村民带来好处,如今村里大面积种植无公害蔬菜,村民过上了好日子。”杨镇村党支部书记马文来说,2011年,相关投资企业在村内规划建设一座大型无公害蔬菜基地,目前发展态势良好。该基地建设分三期实施,第一期主要为蔬菜种植,计划用时3年,建成蔬菜种植大棚3194座,其中钢结构智能温室48个,日光温室3146,还有与之相配套的灌溉管网、锅炉供暖、办公实验等设施;建成后年可产绿色无公害蔬菜5万吨,实现销售收入1.2亿元,年利润2000余万元。

目前,该基地已建成高智能遥控灌溉实验田6700平方米;智能温室钢构大棚1个,占地24亩;日光温室大棚47个,占地40亩;种植有黄秋葵、羊肚菌、苦苣、苜蓿、紫茄子、土豆等大棚、小拱棚及露天蔬菜1000余亩。

在这座基地,所产的优质蔬菜均要进行统一分拣,分拣后的蔬菜通过包装、冷藏,可减少蔬菜营养成分流失。基地内的部分蔬菜可在销售旺季时入库保鲜,到淡季时销售。

杨镇村的无公害蔬菜基地为村民提供了就业机会,相关企业大力推进以公司带农户的农业产业化经营模式,从选种、育苗、栽植蔬菜及收购、销售等方面帮助农民增收。农户每人工资最低1200元,不设上限,农户按工作量领取工资。

马文来说,下一步,村里的无公害蔬菜基地将继续打造品牌,实现农业产业化和农业标准化的有效结合;逐步建立健全配套管理制度及生产管理档案,严格控制农药、化肥等的使用,多采用沼液、沼渣、农家肥、生物有机肥、防虫网、黑光灯等方法,确保蔬菜产品符合无公害、绿色食品等认证标准,使其检测合格率达到100%;逐步建立起质量追溯机制,进一步提高农产品质量安全水平,促进基地向品牌化方向发展。

根据相关规划,在2014年至2015年,杨镇村规划建设千亩蔬菜基地,项目规划总投资2.4亿元,建成集种、养、加工、休闲观光于一体的现代蔬菜标准化循环生产基地。

同时,杨镇村将力争把千亩蔬菜基地建设成国家级蔬果科研、种植、养殖、加工、营销、观光示范园一体化的标准示范园。5年内,使基地形成设施先进、产业配套体系完整、企业制度健全、示范带动能力大、综合竞争力强的现代一流农业产业基地。

本报记者 王雷 通讯员 游云亮 文/图



村民在杨镇村无公害蔬菜基地采摘蔬菜

高新区创业路一小区物业公司因人不敷出而撤离,业主委员会尝试自治

一个小区“物业自治”的样本

业内人士表示:自治是“老小”小区物业管理的好出路

本报记者 赵佳 实习生 金嘉南

近日,高新区瀛洲路办事处创业路社区卧龙西区的居民经历了物业公司撤离的“断档期”。目前由业主委员会自治,在初期取得小区环境改善等成效的同时,也面临如何长期走下去的困惑。业主自治之路该咋走?

1 物业公司撤离,改由业委会自治

近日,记者来到卧龙西区,小区门口挂有红色条幅,上面写着“小区是我家,管理靠大家”的温馨提示;临近门口的两栋居民楼侧面墙体上,挂着小区管理条例;小区内干净整洁,绿化带里开满了粉色小花,健身器材旁几个居民正带着孩子玩耍。“现在这里的环境与一个月前相比大有改观。”熟悉该小区情况的创业路社区书记杨保国说,该小区曾由物业公司管理,但业主与物业公司长期存在矛盾;不少业主因不满小区内经常出现路灯坏了无人修、垃圾清理不及时等问题,拒交物

业费;物业公司又因收不到物业费,最终入不敷出、无法正常运转,只能从小区撤出。

“小区出现这种情况并非偶然,近年来,已经有两个物业公司从该小区撤走了。”卧龙西区业主委员会副主任吴建民说,今年6月,第二个物业公司撤出后,小区今后的管理何去何从?是否选择再换一个物业公司?这成为最大的困惑。

经业主委员会与业主商量后决定,不再聘请物业公司,小区将尝试新的管理方式——业委会自治,业委会的5名管理人员义务参与到小区的管理中,他们征集业主的建议和意见,聘用小区安保人员及清洁人员,人员费用由全体业主共同缴纳,这部分费用按照以前的习惯叫作物业费。

2 小区规模小,物业公司难维持

卧龙西区为何不再选择物业公司管理而是转为自治?吴建民说,这是他们经过充分调查得出的结论,小规模小区因物业费利润较低,成为不少物业公司的鸡肋,从而难以保证物业服务质量的。

一方面,物业公司之间的竞争日趋激烈,一些物业公司因竞争压力,舍不得一些小规模小区市场;另一方面,不少小规模小区因建造时间较长,居民构成以老年人为主,物业费承受能力有限,物业公司只能通过较低的物业费标准竞争进驻。

以卧龙西区为例,该小区的物业费标准为每月每平方米0.32元,如果按照正常物业管理最低成本计算,24小时巡逻值班至少需要6名门卫倒班,按每人每月最低1000元工资计

算,门卫月成本为6000元;6栋居民楼至少需要3名保洁人员,最低工资成本在3000元左右;小区每月的公摊水电费为1000元;垃圾处理费为每月800元;再加上水电维修工及物业管理人员的工资,该小区一个月的物业费成本至少1万余元。而小区280户居民每月所交的物业费总额为1.1万元,这样算来物业公司的利润十分低,如果个别业主因客观原因未交物业费,物业公司则会出现亏损的情况。

“物业公司为了保证利润空间,维持正常运营,不得不降低成本——减少工作人员数量、降低工作人员报酬等,这势必造成物业服务质量降低,进而使业主对物业不满,拒交物业费,导致物业公司维持不下去,造成小区陷入频繁更换物业公司的恶性循环。”吴建民说。

3 业主主动交费,业委会自治起步良好

吴建民说,卧龙西区实施业委会自治后,工作人员将小区的事当成自家事管理,想尽办法解决小区的公共问题。

在提高服务质量、改善小区环境方面,他们用物业公司抽取的利润,提高安保及清洁人员的工资待遇,调动工作人员积极性;同时以书面形式,规定安保及清洁人员的工作内容及标准,如楼道在每日正常清洁的前提下,保证一周至少拖一次,从而提高服务水平。

业委会还想办法帮业主省钱。他们聘请在小居住的水电维修退休工人张师傅为业委会特别顾问,公用水电出现问题,都由他义务修理;对一些难度不大的维修工作,则由业委会会有经验的工作人员自行修理。近日,19号楼3单元有3户居民家的水管出现

漏水,业委会的工作人员亲自上门查看,并从自家拿来胶布等工具,帮业主修好漏水管道。

此外,卧龙西区为了增强业主的信任,将业委会工作计划一览表公开张贴,将已经完成或即将进行的工作按照时间顺序排列,并注明工作内容、工作原因、资金来源、完成时间等信息。

“卧龙西区业委会自治的一个多月,小区环境有了很大改善,业主的满意度也有所提升,这从物业费的缴纳中就能看出。”吴建民说,小区曾有一部分业主长期拒绝交物业费,但业委会自治后,曾经拒交物业费的业主都按时交费。目前,该小区的280户业主,除了长期不在家的30户外,已有220户缴纳了物业费,这是一个良好的开端,说明业主对这项工作的认可。

4 自治是“老小”小区物业管理的好出路

市物业办负责人李珂介绍,目前我市小区的管理模式主要有物业公司进驻管理、单位后勤管理、社区及办事处介入管理、业主自治管理等4种模式,小区实施哪种管理模式,由业主共同决定。

目前,在我国的1800个小区中,由业主自治的小区约有50个,大多由业主委员会或业主自治小组牵头管理,如卧龙西区、中原人家二期小区、江西路信昌小区等,大多分布在涧西区、老城区和瀛河回族区。

实施业主自治的小区有一个共性是规模较小、建造时间较长的“老小”小区,如卧龙西区共有6栋7层高

的居民楼,居民仅有280户,建成10多年;同样实施业主自治的中原人家二期小区也只有200多户居民。

“这些‘老小’小区因规模小,物业费承担能力有限,业主自治的管理模式是目前这类小区的最佳选择。”李珂说,业主自治一方面因“自己人”的身份易被居民接受,便于管理;另一方面,他们也是小区居民,管理小区更能尽心尽力。

实施业主自治的小区虽然在环境卫生、居民满意度等方面取得一定成效,但也面临困扰——作为零报酬的业委会或业主自治小组,如何将自治之路长期、更好地走下去呢?

5 明确责任划分,加强业主参与度

律师出身的宋荣甫现在是卧龙西区业委会的主任,他认为,目前业主与物业之间的矛盾,很多是因为对法律责任划分、物业费管理范围等理解有误差造成的。如果管理方在出现问题后才明确责任,很容易引起业主的不满和不信任。

因此,他建议业委会自治管理者可将小区物业管理的责任、范围划分以及法律依据、规定,事先让业主知晓。

在业委会自身建设方面,相关专家建议,业主委员会应该明确分工,提高工作效率:一部分人管理小区,主要负责协调维修灯泡、水管、公共器材等;另一部分人负责协调各方面

的利益。

李珂认为,实行业主自治的小区,管理人员应由业主推荐产生;业委会最好将工作内容、费用明细等信息公开,从而提高业主对业委会的认同感及参与度;每次召开业主会后,要将各方建议公布出来,鼓励业主及时反馈意见。

“作为业主,应当理解业委会工作人员,在享受小区公共服务的同时,及时交费是应尽的义务。”李珂说,此外,社区或办事处可以利用自身便利条件,为自治小区提供制作展板、打印材料、话费补贴等力所能及的帮扶等。

相关链接

小区如何成立业主委员会

面对小区物业管理的多处不足,许多社区居民想通过成立业主委员会实行自治管理,那么业主委员会如何成立呢?

据市物业管理办公室工作人员介绍,根据国家《物权法》《物业管理条例》等相关规定,这些居民所在的住宅小区在交付使用后入住率必须超过50%,才能申请成立业主委员会。

如果入住率超过50%,他们可以到所在辖区的街道办事处提出成立业主委员会书面申请。在辖区街道办事处指导下,组建业主大会筹备组,召开业主大会会议选举业主委员会委员,并起草《业主委员会选举工作实施方案》《业主大会会议事规则》《管理规则》等,并在小区内明显位置予以公示,广泛征求业主意见和建议。

300户以下的业主委员会委员人数为3名,300户以上不满500户的为5人,500户以上不满800户的为7人,

800户以上的不超过11人。业主委员会委员应当是物业管理区域内的业主,并符合下列条件:具有完全民事行为能力;遵守国家有关法律、法规;遵守业主大会会议事规则、管理规约,模范履行业主义务;热心公益事业,责任心强,公正廉洁;具有一定的组织能力;具备必要的工作时间。

业主委员会自选举产生之日起30日内,带上业主委员会名称、住所、所辖区域范围,业主委员会成员名单及有效身份证明,业主大会参加人员及选举情况,业主委员会章程等资料,到小区所在街道办事处及所在区物业管理办公室登记备案,经工作人员审核无误,核发备案证书。(赵佳)



2014年《洛阳晚报》大征订开始啦 20年风雨同舟 20万订户相伴 洛阳晚报 咱家的报

1800元大礼包送咱家 现在订晚报 精美礼品多 洛报集团携手 洛阳湖滨果汁 倾情回报20万订户 选文化套餐 更赠1800元大礼包