

试析社区管理与物业管理的融合创新模式

史向东 司占彬

国网河南省电力公司周口供电公司

DOI:10.32629/btr.v2i12.2692

[摘要] 社会和谐发展是我国现今研究的重要主题之一,随着现代社会的发展,社区已成为了社会的重要组成部分之一,社区能否和谐发展关系到社会的和谐发展,而现在社区管理过于笼统和粗化,需要借助物业管理实现管理的具体和细化。通过模式创新以及持续发展将物业管理融入社区管理中,利用物业管理这一相对成熟模式提升社区安全,尽可能创造和谐社区。文章首先分析了社区管理与物业管理的现状和关系,然后对社区管理与物业管理的融合创新模式进行探究,以供参考。

[关键词] 社区管理; 物业管理; 融合创新

1 社区管理与物业管理之间的关系和区别

1.1 社区管理与物业管理的区别

社区以及物业作为城镇居民的日常基层服务单位,其管理工作的有效开展在内容和方式方面有着一定的相同点和不同之处。在社区管理与物业管理工作的开展在管理对象方面基本一致,都是某一管辖区域范围当中的全体社会居民。在管理工作开展目标的设定方面,社区与物业相应管理服务工作的开展,都是为了为广大社会成员获得稳定幸福的生活提供强有力的客观发展保障。在管理手段上,不管是社区基层服务组织还是物业的社会性服务单位,都要与时俱进的通过各种各样各不相同的管理手段,力求为人民群众提供更加优质化的管理和服务。

1.2 社区管理与物业管理的区别

社区管理工作的开展为求能够更好的实现广大社会成员日常生活步调的安定,而物业管理工作的开展则是为了能够在实现小区居民生活和谐的同时,尽可能最大限度的提升物业公司自身开设经营的社会经济收益水平。相比物业管理工作的开展的覆盖范围,社区的管理覆盖面积更为广阔,管理工作涉及到的内容更加多样复杂。

1.2.1 性质不同。社区管理是一个综合性管理,它是居委会对社区服务、卫生、治安、综合治理等实行组织领导、综合协调、执法检查等活动,

4.3 锚桩内力。根据开挖过程中,实时监测锚桩轴力,第一道至第三道锚桩轴力分别稳定在290KN, 265KN, 280KN, 此三道锚桩轴力的设计值分别为350KN, 330KN, 350KN, 实测轴力比设计轴力小,认为本次锚桩承受的内力处于安全范围内。

4.4 坑内外水位。基坑设置13个水位观测孔,总体情况在监测控制范围内。在基坑东侧的2个水位观测孔在前期达到报警值。本项目第二道锚桩从基坑东侧开始做,在施工过程中,承压水压力大,前期施工孔口未能堵住,出现泥砂和水外流现象,导致坑外地下水下降过快。因此,在后期施工锚桩过程中,遇到承压水层,已采取合理的封堵措施,从而避免出现涌水和涌砂现象的出现。

5 结论

5.1 根据实际施工监测情况,采用三道锚桩,能有效控制基坑围护结构位移,从而有效控制周边道路的沉降及对周边管线的保护。

5.2 本工程基坑长边和短边较长,采用锚桩体系,比传统的内支撑造价节约30%,且在施工过程中,锚桩体系内基坑内空旷,挖土造价低。

5.3 通过每道锚桩采用长短相间的布置形式,可有效减少群锚效应。

5.4 锚桩施工遇承压水区域,对孔口通过及时的封堵,可解决在高承压水下,钻孔后基坑背后的水土流失问题。

具有一定的行政管理职能,对象主要是人。物业管理是以小区内的公共场地及各类房屋、建筑的使用、维修和保养为核心的专业管理服务,它的对象主要是物业。

1.2.2 成立目的不同。社区委员会依据《中华人民共和国城市居委会组织法》由民政部门统一管理的,并划拨一定的经费支持其运行,属基层群众性自治组织,其成立主要是政府管理城市的需要。物业管理依据主要是《物业管理条例》,归住建部门管理,主要是业主维护和管理所拥有物业的需要,属商业化的服务活动,主要靠物业管理企业向业主提供常规服务、专项服务、特约服务获得相应的物业管理服务费运转。

1.2.3 管理范围不同。在区域上,物业管理一般是以单个楼盘或住宅区为单元,而社区管理是按照行政区划来划分的,通常一个社区中包含多个住宅区或楼盘,所以,物业管理小区是组成社区的基础。在内容上,社区管理和物业管理的管理内容都具有一定的综合性,但其综合性程度有所不同,物业管理主要是围绕人的居住环境开展,而社区管理除居住环境外,包括人的社会生活,如文教卫生、计生、婚姻家庭、邻里关系、就业安置、流动人口及环境治安等。

2 当前我国社区管理与物业管理情况分析

首先,我国社区管理的信息覆盖率较低,无法满足社区管理对信息的

5.5 综合分析,采用锚桩体系,通过合理的设计、施工工序安排、严格基坑信息化监测工作,能确保整个基坑的安全。

[参考文献]

[1] 刘国彬,侯学渊,黄院雄.基坑工程发展的现状与趋势[J].地下空间,1998,(S1):400-405+412-454.

[2] 俞建霖,龚晓南.基坑工程变形性状研究[J].土木工程学报,2002,35(4):86-90.

[3] 龚晓南.深基坑工程设计施工手册[M].北京:中国建筑工业出版社,1997:347-349.

[4] 中国建筑科学研究院.JGJ120—99 建筑基坑支护技术规程[S].北京:中国建筑工业出版社,1999.

[5] 陶铸,范钦建,宋德鑫.旋喷加筋水泥土桩锚支护技术在深基坑工程中的应用[J].岩土工程技术,2015,29(03):158-162.

[6] 毕平均,刘全林.旋喷搅拌加劲锚桩对软土基坑变形控制效果的分析[J].建筑结构,2013,43(S2):616-620.

作者简介:

韩钧(1984--),男,浙江绍兴人,汉族,硕士,中级工程师,主要从事岩土工程、设计工作。

需求量,物业管理方面也很难快速解决这一问题。社区的管理范围较广,但管理人员却不充盈。而物业管理的范围相对较小,与居民之间的互动也较为频繁,但这两者并不属于同一部门,因而相互之间沟通较少,缺乏应有的沟通,两者之间也缺乏一定的配合能力;再则,社区管理并不具备足够的内在动力,物业管理也缺乏应有的外在推动力。社区管理从根本上而言是互动性管理,只有双方及时的沟通交流,政府才能明白居民切实需求,才能针对居民需求进行政策改革,这需要社区管理与政府政策同时进行,才能改善社区管理的局限性;第三,社区管理与物业管理之间有着很严重的责任推脱状况,两者之间不仅没有基本的交流沟通,反而相互诋毁。但物业管理与社区管理都重视社区环境以及社区生活安全问题,然而不同部门导致两者没有交流,在工作进行时总是相互重叠甚至责任推脱,合作利用率极低。

3 社区管理与物业管理的融合创新模式

3.1 在社区管理当中纳入物业管理

社区管理管辖区域比较大,而社会管理部门人员不足,在工作的实行方面存在很大的难度。而物业管理主要负责具体的小区,管辖区域比较小。但是,物业管理权力不足,很多时候难以为居民解决具体的问题。同时,由于物业管理公司主要以营利为主,部分物业管理公司为了追求经济利益,容易损害居民利益,导致居民对物业管理公司难以完全信任。为了进一步提高社区管理与物业管理水平,实现两者的融合创新。在社区管理当中,可以适当地纳入物业管理。社区给予物业管理公司一定的招标权力,同时也要做好监督和调节,维护居民的权益。此外,为了缓解物业与居民之间的矛盾,社区管理部门应该约束物业管理与开发商等一些以营利为主要目的的经营者,确定自身的管理地位。在选择合作的物业公司时,应该做好审核,并且在实施服务过程中,做好监督,从而更好地取得居民信任,让社区管理工作与物业管理工作能够更好地开展,为居民提供更优质的服务,从而促进两者和谐稳定发展。

3.2 构建物业管理平台,细化社区管理

社区管理与服务是较为宏观和粗化的,居民人数众多,需求很难统一和协调解决。如果社区依托构建“互联网+物业管理公共信息平台”,构建合理的细化管理模式,将社区管理与物业服务细化到每一个居民小区,通过小区物业管理公司,再进一步细化到每一栋住户,做到对居民的“网格化”管理,则社区管理就有较好的微观运作层面和具体细化的管理手段,便于上情下达和下情上报,能够很好地实现社会效益,最大程度保障居民

的良好生活状态。

3.3 明确四方主体的职责,实现齐抓共管的管理格局

社区居委会需要做好居民的政治思想的工作和小区精神文明建设的工作,落实国家优抚政策,扩大宣传教育工作。业主委员会一方面应全面地监督物业服务合同条款的约定与执行情况,维护业主的合法权益;另一方面还应教育、督促业主遵守小区管理规定,并协助物业公司进行正常业务的开展,并配合居委会和派出所完成其他相关的工作。派出所需要为小区居民做好人口登记、防火防盗、治安管理、打击违法犯罪行为等工作,还需要协调居民的纠纷,确保小区的治安环境。物业公司须按照合同的约定进行服务,完善小区房屋、配套设施的建设,还有相关场地、绿地维修保养和环境卫生的管理。

3.4 明确各自定位,避免职能重叠

社区居委会是群众自治组织,代表居民利益,以管人为主,对业主委员会和物业服务企业进行协调和指导;业主委员会是居住在物业公司管理区域内对物业实施自治管理的群众组织,是业主利益的代表,对物业管理服务进行评议、监督。

3.5 政府应该加强对辖区内物业管理的指导和监督

物业管理服务是市场化的,存在一定的竞争和利益性,为了避免广大居住群众的利益受损,政府应加强监管力度。

4 结语

总而言之,将物业管理和社区管理充分融合在一起,可以让居民、物业管理和社区都能获利,有效整合资源。社区对管理和服务进行了细化,确保具备顺利获利,进而居民就能发挥自身促进作业,确保社区管理的良好开展,使社区投入小的力量获得更多的利益。而物业管理也能从中获得利益,进而不断提供优质服务,最终确保社区居民安居乐业,使人们的生活理想得到满足。

[参考文献]

- [1]周珉晖.城市居住区物业管理与社区管理有效整合机制[J].商,2015(30):82.
- [2]刘涛.社区管理与物业管理的融合创新模式分析[J].中国市场,2018(03):138-139.
- [3]端玲.社区管理与物业管理的融合创新模式分析[J].智库时代,2018(35):130-131.