

# 拔掉地锁打开心锁

## 搬走的居民又搬回来了

江岸区后湖街道后湖苑社区党委书记、居委会主任 刘艳

### [案例背景]

#### 老旧小区设施老化停车难

我是江岸区后湖街道后湖苑社区党委书记、居委会主任刘艳。我们社区成立于2006年9月,小区房屋建成时间较长,居住人口密集,老龄人口较多,基础设施老化、停车难等问题比较突出。面对这些问题,我们积极探索“居委会+业委会+物业”三方联动工作机制,动员多方力量参与共同治理和解决各项问题,形成“三足支撑”稳固的工作结构,覆盖到社区工作的方方面面。

### [治理三策]

#### 居委会协调 增强社区凝聚力

生态花园小区是后湖最早交付使用的小区之一,个别单元污水管道破裂堵塞,影响居民正常生活。破局的关键在于维修资金从何而来。

**居民认为:**这属于物业管理的范畴,费用应由物业公司全部承担。**物业公司表示:**这属于小区公共基础设施的维修,应该动用公共维修基金,不同意全部出资。**业委会认为:**这属于小区局部的地面下沉,不能全部都从公共维修基金出。

在我们的协调下,业委会、物业、居民代表达成一致意见:受困单元每户出少量资金,剩余部分由公共收益承担,物业联系有资质的施工方进行维修改造并全程监督施工质量。这种居民自筹、公共收益托底、物业出工的方式得到了大多数人的认可。

#### 疏堵结合 拔掉地锁,打开心锁

世纪家园是老小区,当时建设时没有规划地下车库,随着入住居民增多,地面停车位远不能满足停车需求。居民回家停车要靠抢车位,有的居民私自安装地锁、放置轮胎占车位,导致其他居民不满,有时因为停车引发纠纷。问题出现了,我们是如何解决的呢?针对这个难题,我们采取了疏堵结合的方式。一是“疏”,想办法增加车位。我们召开了多次议事协商会议,业



#### 小区重新施划车位,缓解停车难。

委会、居民代表们提出增设停车位的建议。“益心能人”先锋队的成员许青发挥规划设计专长,为小区设计出车位增设优化方案。我们积极配合业委会,申请海绵工程增项成功,顺利增改车位160余个,基本满足小区停车需求。

二是“堵”,拆除地锁、规范停车。针对私设地锁占车位导致矛盾的,社区、街道城管、管段民警、业委会、小区物业、居民志愿者多次开展联合整治行动,将一个个地锁拔除。这个过程,看似拔除的是“地锁”,实际上解开的是居民的“心锁”。

#### 物业联动 提升居民幸福感

世纪家园小区之前的物业,长期以来不能满足业主的服务需求,小区环境卫生脏乱差,导致小区入住率低,物业收费率低,形成恶性循环。在小区启动物业管理选聘工作后,新的物业公司进场,但面对小区基础设施年久失修,需提前注入大量资金进行维修时,物业公司没有同意。我们设身处地考虑物业公司



#### 拔掉地锁。

的顾虑。刚到的物业公司,对未明确的收入保持审慎态度在情理之中。于是,我们就给物业公司算账,并联合物业公司与业委会、居民代表等多方面反复磋商后,物业公司最终同意垫资。

改造后的小区重新焕发光彩。环境改善后,物业收费率连年上涨,从之前的40%上涨到将近80%,不少搬走多时的居民又重新装修房子搬了回来。

整理/周飞