

“五邻工作法”激发老旧小区治理活力

青山区钢花村街道116社区党委书记 张晶

【案例背景】

老旧小区面临多重困境

116社区位于青山区钢花村街道中心地带,由老旧小区(116小区)与混合型小区(锦绣龙潭小区)组成,有居民2382户、6538人,其中60岁以上居民占比39.1%、2556人,80岁以上居民占比13.3%、869人,是典型的老龄化社区。社区拥有1000平方米中心广场、门球场、老年学校、羽毛球馆等公共空间资源,硬件设施完善但治理压力突出。人口结构复杂:高龄、空巢、独居老人多,服务需求密集;设施管理面临难题:老旧小区管道老化、房屋漏水等问题频发;治理模式单一:传统行政化管理难以满足居民多元化诉求。

【治理办法】

“五邻工作法” 构建多元共治新格局

为破解困境,116社区以“五邻工作法”(红邻引领、暖邻响应、睦邻共治、悦邻共生、惠邻激活)为核心,推动治理从“单一管理”向“多元共治”转型,形成党建引领、社会协同、居民参与的基层治理新格局。

一、红邻引领:四级穿透式组织体系

1.组织架构穿透。

构建“社区党委—网格党支部—小区党小组—党员中心户”四级链条,将物业、商户嵌入网格单元,去年联动解决民生问题27件,实现治理直达楼栋末梢。

2.能人矩阵激活。

挖掘“维修达人”刘新平、“理发能手”陈定珍等居民带头人,孵化“小飞剪志愿服务队”“常青树巡逻队”等13支队伍,形成“技能传承+服务延伸”模式,激发居民自治活力。

二、暖邻响应:5分钟响应圈

1.需求精准捕捉。

每月20日“爱邻议事日”开展“金点子”征集,通过“红韵直通车”分类响应:银龄健康、便民服务、环境治理三类直通车累计服务2480人次;“闪电服务队”5分钟响应独居老人需求、消防隐患等急难问题,两新党员肖飞结对服务独居老人超1.2万小时。

2.公信力建设。

通过电子屏、文化风采墙展示社区人文风采,公示社区服务进展,对18个项目开展满意度测评,98.6%事项获“非常满意”评价。

三、睦邻共治:六方协同调解机制

1.多元矛盾化解。

整合民警、律师、物业、党员、志愿者、网格员等六方力量成立“蒜鸟调解队”,组建流动调解室,形成“专业调解+亲情化解+法治保障”模式,去年在文化广场、乒乓球馆、居民家中现场调解宠物扰民、房屋漏水等纠纷89件,成功率96.3%;

2.“邻里夸夸会”柔性破冰。

通过互赠闲置物品、互赞好人好事软化对立情绪,12户居民通过“夸夸会”达成共识,工程进度提速40%。

四、悦邻共生:双线浸润文化聚力

1.“红色专列”铸魂育人。

打造沉浸式红色教育基地,设计“初心站”“奋进站”“清风站”主题路线,邀请50年党龄老党员刘碧华等8人担任列车长讲述党史故事。“行走的党课”覆盖780人次。

2.“520邻里节”破冰融情。

升级邻里节为“旧物市集+文艺展演+便民服务”复合载体,孵化6支文体团队,152名队员兼任文明劝导员、反诈宣传员。

五、惠邻激活:积分银行长效激励

1.行为量化激励。

制定《志愿服务积分细则》将志愿服务、纠纷调解、文化展演等23项行动纳入积分体系,发放积分存折,去年累计发放积分12.7万分,带动居民参与率提升62%。

2.资源兑换促循环。

联动辖区周边商户提供“积

分抵现”消费折扣,开放兑换生活用品等纪念品,形成“服务—积分—资源”良性循环。

【成效与启示】

红色领航,邻里共情,社区治理有妙招

一、治理成效

服务效能提升,去年解决民生诉求27件,调解成功率96.3%,服务覆盖超6500人次;居民参与激活,志愿服务参与率提升62%,141户家庭进入“公益达人榜”;社区凝聚力增强,老旧小区加装电动自行车充电停车棚、电梯等争议化解提速,居民满意度达98.6%。

二、实践启示

党建引领与居民力量结合:通过“四级穿透”组织体系和能人孵化机制,破解治理资源不足难题;

精准响应与柔性治理并重:5分钟应急响应圈解决急难问题,“夸夸会”等柔性手段化解矛盾,提升治理温度;

文化凝聚与长效激励协同:红色教育与邻里活动增强归属感,积分银行激发持续参与动力。

我觉得,基层治理就是把党的优势转化为群众认同。“四级穿透”扎根楼栋,“积分银行”激活共治基因;邻里矛盾用“夸夸会”化解,独居老人靠“能人孵化”守护——这份“共建共治共享”的社区答卷,正是基层治理创新实践中凝聚多方力量、激发内生动力、实现和谐共生的生动体现。



△社区工作者和居民代表巡查加装的电梯。

◁每月20日,116社区“爱邻议事日”征集“金点子”。



新建的电动车棚安装了消防设施。