

# “三方联动”让老小区新增148个停车位

汉阳区晴川街道党建工作办公室 文紫妍  
汉阳区晴川街道社区事务办公室 雷雨

## 【案例背景】

铁桥社区碧水晴天小区建成于2003年,现有居民1318户,是典型的老旧小区。小区曾长期深陷“三低一少”治理困境:步梯房物业收费低、停车位配比低、物业服务质量低、公共收益少,治理基础薄弱。面对治理困局,在晴川街道党工委领导下,铁桥社区党委坚持党建引领,以“铁桥同心汇”居民议事平台为抓手,以民主协商破解治理顽疾,推动小区实现从“失序混乱”到“善治宜居”、从“三低一少”到“幸福满盈”的华丽蝶变。

## 【治理办法】

### 强化组织建设 筑牢民主协商根基

社区党委把党建引领贯穿民主协商全过程,夯实治理组织基础。

严把人选关口,建强红色业委会。抓住业委会换届契机,社区提前半年入户摸排,动员党性强、威望高的党员骨干参选,最终5名业委会委员中3名是党员,由党员施艳琴担任主任,为民主协商注入“主心骨”。

健全协商机制,规范议事流程。指导业委会健全财务、印章等管理制度,固定每周四“业主接待日”,每月召开社区、业委会、物业“三方联动”会议,依托“铁桥同心汇”平台开展常态化协商,累计召开议事会议40余次,解决房屋漏水、外墙脱落等民生难题50余件。

依法选聘物业,夯实服务基础。指导业委会严格按照程序公开选聘物业企业,全程公开透明,从根源上杜绝物业选聘引发的矛盾,为后续协商共治打下坚实基础。

### 创新工作机制 提升民主协商效能

社区党委在“三方联动”基础上,创新“三个一联动”“三支队伍”和“专家监督”机制,激活协商共治动能。

建立协商沟通机制。建立“日碰头、周例会、月听证”的“三个一”联动机制,社区、业委会、物业三方每日协商小区事务、当场化解矛盾,每周研究解决重点任务,每月召开居民听证会,推动小区治理从“单向推动”向“多方协同”转变,让民主协商更具针对性和操作性。



改造后的步行长廊干净整洁道路平坦。



改造后小区规整停车道路展新貌。

组建队伍全程参与。成立“方案评定小组、施工监督小组、竣工验收小组”三支队伍,邀请居民代表、党员中心户全程参与小区改造、民生项目的方案制定、施工监督、竣工验收,让居民从“旁观者”变“参与者”,激发自治活力。

构建监督闭环体系。组建由居民专业人士、行业专家组成的“专家库”,对公共收益使用、工程质量、项目进度等进行全程监督,通过“一月一听证”“一季一评审”,确保各项事务阳光透明,提

升治理精细化水平。

### 聚焦民生实事 推动协商落地见效

社区党委始终围绕居民急难愁盼,以民主协商破解治理顽疾,让协商成果惠及全体居民。

破解停车难题,优化居住环境。通过协商议事,追回被占用的26万元公共收益,经业主大会民主决策,16万元用于新建停车位,结合小区改造盘活共享车位,地面停车位从200个扩容至348

个,车位配比从0.33提升至0.44,车位缺口下降27.3%,彻底告别“停车靠运气”的窘境;社区、业委会、物业三方共同出资修建步行长廊,优化小区公共空间,实现“推窗见绿”。

推进民生工程,提升幸福指数。依托协商平台,成功推动3部电梯加装、8部老旧电梯焕新,解决老年居民出行难题;推动搁浅多年的电动车棚顺利建成,整改高层消防水压等安全隐患;争取1000余万元老旧小区改造资金,推动基础设施全面升级。

激活红色物业,实现良性循环。通过协商监督,推动物业公开收支明细,提升服务质效,物业费收缴率从75%跃升至88%,形成“服务提升—居民满意—缴费认可”的良性循环,物业从“被动应对”转向“主动服务”,聚焦“一老一小”暖心服务,营造和谐邻里氛围。

## 【成效与启示】

经过实践,碧水晴天小区实现五大幸福蝶变:一是红色力量显著增强,业委会党员占比从0提升至60%,党组织引领作用充分彰显;二是公共收益回归居民,实现治理成果全民共享;三是物业服务良性循环,物业费收缴率提升,彻底扭转“服务差、拒缴费”的恶性循环;四是停车难题有效缓解;五是改造动能持续积蓄,成功争取老旧小区改造资金。

碧水晴天小区的蝶变深刻启示:党建引领是根本,民主协商是关键,居民参与是核心。只有坚持党建引领,把民主协商贯穿基层治理全过程,让居民真正成为治理的主角,才能破解老旧小区治理顽疾,实现从“问题小区”到“幸福家园”的蝶变,为全市老旧小区治理提供鲜活经验。

通讯员张玉欣 周颖 社区供图