

超大型居住区探索“善治”新路径

共商共治共享，美好家园建起来

5月19日，武昌区南湖街道水域天际社区里，翻新后的水池水面清澈，居民在旁散步聊天。

面对数额较大的维修项目，物业公司此前“不愿垫资”，如今却主动张罗起来。

变化为何发生？“今年初，在街道工委、社区党委的指导下，小区开始实施共管酬金制。”水域天际社区党委书记龙贇说，水池维修费列入了业主大会年初通过的小区年度支出预算，属于物业的“分内事”，干得好还有额外酬金可拿，积极性自然就上来了。

南湖街道是20世纪90年代建成的居民区，常住人口近10万。7个社区、28个小区，长期面临着老小区基础“弱”、居民期待“强”的矛盾。

超大型居住区如何实现“善治”？近年来，南湖街道以党建为引领、以服务为核心、以机制为保障，逐步形成“党委领着干、物业用心干、业委会监督干、居民商量干”的共建共治共享格局。

酬金制模式
让居民满意度提升

水域天际小区建成已近20年。随着基础设施老化，物业管理难度加大，居民与物业公司之间的矛盾逐渐累积。

“我们挖掘出一批政治觉悟高、有专业能力又有群众影响力的热心居民，动员他们报名参选业委会。”龙贇说，物业公司也增派得力的党员骨干，在小区成立物业党支部。

今年初，水域天际小区正式推行“资金共有+专业服务+按质取酬”的酬金制模式：物业费、公共收益等所有资金归业主共有，由物业开设专户，接受业委会共同管理，专款专用，确保收支公开透明。

“我们在小区服务了20多年，也想通过制度变革重建与居民的信任。”丽岛物业项目现场负责人许在莉表示，在包干制下，物业公司省下来的就是利润，现在需要配合业委会拟定年度预算，交业主大会表决，物业企业按合同约定刚性执行预算，服务做好了，收益才会更高。

过去看不到的账单，居民现在登录南湖街道打造的透明小区治理平台，每一笔收支都一目了然，还能一键查询通知公告，随手拍实现“云监督”。



党员志愿者带头打造都市桃源小区花园。



华锦社区春天里小区建起5个电动车棚。

栾嘉雯 摄

然，还能一键查询通知公告，随手拍实现“云监督”。

物业公司组建了9支“红色管家”队伍，定点服务28户特殊家庭，免费提供水电检修、代办代办等暖心服务。业委会主任连岳泉说，通过三方联动平台，从垃圾清运到绿化补种，从邻里纠纷到公共收益使用，大事小情都在阳光下共商共议。龙贇说，物业费收缴率从过去的88%提升至92%，逐步形成“服务越好、收入越高”的正向循环。

共商共议
一连建起5个电动车棚

建电动车棚看似简单，但位置怎么选、钱从哪来、建好后谁来管，桩桩件件都需要协调。华锦社区春天里小区几乎没有公共收益，却“花小钱、办大事”，一连建

起5个电动车棚。

“以前，有的居民把车推进楼道，甚至带进电梯上楼充电，安全隐患很大。”周荣良说，通过“三方联动”议事会，大家一分析，源头就一个：小区没地方停车和充电。

2018年，在社区的支持下，春天里建起了第1个电动车棚，但很快又不够用了。

没钱怎么办？议事会上，社区党委提议，一方面争取惠民资金“以奖代补”，另一方面通过社区共建平台联系辖区友邻单位出资。4个车棚相继建成。

“小区里有懂电焊的、会泥瓦工的，我们就买来材料，在物业专业人员的指导下，自己施工。”平整地面时，大伙儿把附近老旧小区改造拆下的旧砖拉回来，一块块铺设好，“在保障工程质量的前提下，志愿者们一起动手，光是工钱和材料费就省下不少”。

“小区治理半月谈”、“邻里夜话”、“香樟树下”、线上线下载征集……华锦社区党委书记周林介绍，近年来，各个小区衍生出多样的议事形式，既根据实际情况调动了居民参与治理的积极性，又成为党建引领下“三方联动”，实现共商共议、难事共解、实事共办的重要平台。

大家一起种出
绿色小游园

在都市桃源社区，一条鹅卵石步道蜿蜒，100多盆盆景高低错落、疏密有致。最近，楼下的小游园又提档升级，看得居民满心欢喜。

曾经老旧的环境，让都市桃源小区不少居民萌生了离开的念头。

“2022年，一名居民下楼主动清理荒废多年的池塘，干着干着，引来一群人帮忙。”都市桃源社区党委书记甘利蓉说，社区一了解才知道，这里面都是热心党员。找到“关键人”后，社区党委牵头，发动更多热爱种植的志愿者参与小区花园改造。

志愿者们自发自购工具、花草种子、肥料等，建起了一个个小花园。物业公司还提供了水泥、沙土、砖石、花木等材料。如今，池塘内锦鲤成群，岸边绿草连片，一簇簇花朵装点着人行小径，变得一步一景。

有了志愿者的参与，不仅小区环境变美，服务也齐全了。

社区党委吸纳拥有技术专长、热爱公益事业、具备奉献精神的退休职工，组建都市桃源小区暖邻互助工会小组。他们不仅义务帮助居民维修电器，还带头将自家闲置工具拿来，打造“暖邻共享工具空间”。

甘利蓉介绍，社区里一支支以党员为核心成员的志愿者队伍，带动居民群众跟着干。现在居民们常说，对小区环境不满意，与其搬走，不如将“不满意”送走。

近年来，南湖街道推动党组织体系一贯到底，带动“红色物业”工作向精细化、数智化升级，并充分调动新就业群体参与社会治理和志愿服务的积极性、主动性、创造性。

记者杨蔚 通讯员况昕昀 罗嘉柯 参与采写：栾嘉雯