

## 一场议事会三方来商量

## “繁事好商量”让老小区新生了

“别着急,大家坐下来一起想办法。”5月15日,洪山区关山街道智慧城社区明珠花园业委会主任钱辉诚带着几位居民代表,推开了小区会议室的大门。房间里,社区和物业人员早已围坐在一起。经过一个多小时的讨论,几个棘手的民生问题迎刃而解。

钱辉诚笑着说,如今小区平整的沥青路、清晰的停车线、充满欢声笑语的小广场,都是“繁事好商量”议事会上三方碰撞出的成果。

明珠花园建成于2002年,住着296户居民。以前没有停车线,车辆随意停放,居民常因抢车

位发生争吵。2022年,钱辉诚张罗着召开“繁事好商量”议事会,邀请社区、居民代表和物业公司一起出主意、提意见。

“最好能统一划出车位,让大家心里都有个数。”有人当场提议。可第三方报价高达数千元,小区难以承受。

“我们党员先带头自己干起来!”业委会成员主动发声,物业公司、热心业主也纷纷表示愿意出力。

业委会联合物业对边角地、闲置绿地重新测绘,居民们一起商讨画线方案。停车位改造方案经业主大会表决并公示后,社区

从惠民资金里拿出一部分,业委会再从公共收益里补充一点,买来油漆、滚筒和量尺。居民志愿者们一齐上阵,最终划出了90余个停车位。

明珠花园5栋的5部电梯已运行了20多年。去年,在洪山区和关山街道的支持下,该小区被纳入全市超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新项目试点。

换梯大小事,谁来统筹?议事会上,业委会决定成立电梯更新专项小组,按楼层阶梯式分摊费用。业委会带着物业和志愿者挨家挨户征求意见,不到半个月就取得了

所有住户的同意。去年10月,5部新电梯通过验收并正式投用。

“社区党组织搭台,党员先锋带头‘唱戏’,红色物业把党组织的触角延伸到物业服务和小区治理的方方面面。”智慧城社区书记李惠萍介绍,明珠花园的业委会主任既是退役军人也是老党员,业委会成员中党员过半,小区近年来的变化得益于他们和物业的紧密合作。

明珠花园还通过发布招募,挖掘小区内的党员、退休干部和青年骨干,组建起一支20余人的议事智囊团,凝聚起共建美好家园的合力。

如今,小区环境焕然一新,物业服务提质增效,物业费缴纳率已达到90%以上。

(栾嘉雯 刘伟杰)

## 9位党员带头成立居民自管会

## “失管小区”实现公共收益自收自支

5月15日上午9时,江岸区台北街道和美社区台北四村小区新开的便民菜市场前人来人往。一排5个小门面,豆腐、鲜菜、鱼虾、肉铺五脏俱全。

两个月前,这里还是堆满旧家具、破单车、烂木板的杂乱小巷,改造成便民菜市场后,不仅美化了环境还增加了公共收益。这源于9位党员带头成立的居民自管会,一连串的巧办法让“失管小区”实现自收自支。

台北四村小区主要由34个单位宿舍、城中村合聚,管理单位多而杂,1320户居民长期面临物业服务

供给不足的局面。小区设施越来越陈旧,急需找到新的“牵头人”。

谁来管?台北街道指导下,和美社区书记罗莎开始在小区里找“人才”。

居民王春姣,退休前是社区书记。她在台北四村住了30多年,不仅熟悉哪栋楼下水道爱堵、哪个拐角雨天积水,还特别擅长做治理工作。王淑芬、熊淑宇对小区居民熟悉得像自家人,经常主动调解居民纠纷,三言两语就把火气浇灭。刘辉是维修能手,楼道灯泡坏了他拎着梯子上……

这些居民此前都积极参与小

区志愿服务,被街道列入“人才后备库”。罗莎和小区网格员向街道实名推荐,2025年12月,9位党员正式组建了台北四村小区居民自管会。

自管会成立后,第一件事就是改造上小区进门这条堆满杂物的巷子。

自管会主任王春姣上门做工作,刘辉帮着找到了下水管堵塞的问题,几人一起为居民换了新下水管。居民担心代步车没地方停,社区便支持建设新车棚。前后开了三四场居民议事会,一个巧办法成型:原地建个便民菜市场,让过去

在小区里“打游击”的摊贩搬进固定门面,居民买菜也方便。

台北街道与和美社区帮助筹集启动资金,小区居民自己动手清走垃圾。今年2月,5个门面的便民菜市场一开业就满租。摊主每月交500元租金,每月给小区增加2500元公共收益。

小区环境变好了,停车费缴费率涨到60%。自管会用公共收益聘请了8位生活较困难的居民,在小区里从事兼职保洁、停车等工作,实现自收自支。

增设快递柜、饮水机,谈谈电动车充电桩的佣金分成……“小区里闲置空间多着呢,一个个利用起来,公共收益还能涨。”王春姣还在盘算着下一步。

记者秦璟 通讯员宋淑椿 刘桢莹

## 30余名党员报名“红色业委会”

## 引入信托制物业重建居民信任

“大门整修了,绿化也整齐了不少,小区变化真是大。”5月15日,在武昌区徐家棚街道喻家湖社区沙湖金港苑,居民熊纹笑着和社区书记胡春艳打招呼。

沙湖金港苑建成已有20年,基础设施逐渐老化。此前公共账目不清晰,居民诉求得不到及时解决,加剧了居民和物业公司之间的矛盾,小区管理一度陷入混乱。2024年,小区业委会因成员人数不足而解散,暂由社区代行职责。

社区随后启动业委会重组工作。让胡春艳意外的是,通知发出后,一下就收到了40多位居民的报名表,其中党员就有30多

人。

社区党委在街道指导下严格把关,最终经业主选举产生了5名业委会成员,其中有4名是党员。“这么多党员站出来,让居民纷纷投出了信任票。”胡春艳说。

如何破解物业服务的信任困局?喻家湖社区党委和刚成立的业委会看中了信托制物业这一创新模式。

“信托制的核心特点是小区物业费 and 公共收益统一纳入信托账户,物业公司仅按比例提取酬金,其余资金由居民决议使用,全部公开透明地用于小区服务。”小区业委会主任陈明介绍,在数十

位业主代表的共同参与下,大家从5家竞聘的物业公司中,选定了主动从包干制转为信托制的惠之美物业公司。

“对于设施亟待修复且规模较小的老旧小区而言,信托制公开透明、以收定支,是‘一剂良药’。”物业项目经理刘光荣坦言,公司接手这个项目并非一味追求盈利,而是想做成标杆项目,和社区、业委会等各方探索一条“业主当家、物业管家”的新路径。

如今,打开“武昌信托物业”小程序,能看到小区的每一笔收支。这份透明,让居民心里也“亮堂”起来。

根据居民的反馈意见,业委会成员和物业公司一起,首先利用共管账户资金完成了小区大门的整体翻新。小区还引入合作单位,采取利润分成的共建模式,没动用共管账户资金就建起了规范的停车棚。

新增垃圾房、修剪绿化树木,启动外墙修缮……一件件民生实事从建议落地成为现实。

“在党建引领下,信托制物业重构了业主大会、业委会、物业公司之间的关系,物业公司不再靠减少服务盈利,服务质量更有保障,小区管理也更为规范。”胡春艳说,小区党支部和业委会坚持通过召开议事会,充分吸纳线上线下的居民意见建议,引导更多群众积极参与共建共治。

记者杨蔚 通讯员戴志宇 (参与采写:栾嘉雯)