

手绘消防管道图找出漏点

“红色物业”为业主省下一大笔维修费

消防管道急需改造,而老旧小区公共收益却不足,武汉安信宏飞物业服务公司思联花园城小区物业项目经理、党员仇志军用一张手绘的管道图精准找到漏点,帮两个老小区大幅降低了管道改造费用。如今,江汉区常青街道银河里社区思联花园城、天梨豪园两个小区共计1003户居民曾面临的消防管道缺水难题得到初步解决。

2024年底,建成超20年的思联花园城小区遇到消防管网“老年病”:管道锈蚀漏水,高层水压不足,导致消防管道缺水。经过测算,更换全部管道需要100多万

元,小区公共收益根本覆盖不了。

安信宏飞物业项目经理仇志军在小区干了10年。他想起一件事,2024年7月,小区曾只花7000元补过一个漏点,“如果只补不换,说不定能省大钱”。

仇志军带着工程人员唐金佑,从地下泵房向上加压送水。两人打着手电,猫着腰,一层楼一层楼地听、摸、查,找漏点。2天时间,走遍4栋楼加泵房,仇志军用铅笔在白纸上画下一张布满箭头和圈叉的管道走向图。

“漏点主要在地下。”唐金佑指着图纸提议:废掉地下旧管,在浅

层路面下重新埋一道不锈钢管,以后检修也方便。最终思联花园城用极低的费用就解决了问题。

在社区书记胡娟建议下,隔壁天梨豪园闻讯赶来“抄作业”,物业经理姚志军拉着唐金佑如法炮制,两个人也在楼栋里逐一确定漏点,精准补修。原本报价较高的改造方案,经优化测算后费用也大幅降低。

改造消防管道要动公共收益,必须全体业主点头。但天梨豪园小区居住业主不到一半,剩下的房子不是租了出去就是常年无人。天梨豪园业委会5位成员

都是党员,“红色业委会”成了攻坚主力。37天时间里,5位业委会成员带着社区网格员、楼栋长、居民志愿者,白天打电话、发微信联系在外业主,晚上挨家挨户敲门解释方案。

社区搭起“有事好商量”平台,12场专题议事会接连召开。红色物业摊开图纸讲技术方案,业委会逐笔算资金账,居民代表举手提问,大家对整改方案、资金分摊、施工队比选、监督机制达成共识。2025年12月,天梨豪园也启动整改工作。

目前,两个小区正继续通过“政府补一点、物业投一点、小区筹一点”的“三个一点”模式,持续探索低成本、可持续的微改造路子。

记者秦璟 通讯员兰子君 向晓菲 袁敏

带来治理新点子,成为暖心“新居民”

小区“红色物业”来了一群大学生

5月15日,走进武昌区南湖街道水域天际社区,北门广场的石墩上,立春的柳枝、芒种的麦穗、霜降的紅葉次第铺展。“这群大学生娃娃画得真好,一进小区就觉得温馨。”居民李爷爷端详许久,忍不住感叹。

这是青孺志愿服务队刚刚完成的作品。2020年,在社区下沉党员、武昌首义学院经济管理学院分团委书记刘诗韵的牵线下,学院与水域天际社区结对共建,成立了青孺志愿服务队。5年来,从寒暑假的集中服务、节假日的主题活动,到平日里的环境治理、消防检查,大学生志愿

者们深度参与社区“红色物业”服务。

前几天,又到独居老人走访日,75岁的李奶奶推开门,将大三学生李泓明和物业工作人员迎进屋里。物业师傅去厨房检查燃气表,李泓明则挨着老人坐下,摊开报纸,逐条念给她听。

李奶奶患有认知障碍,子女常年在外。每次志愿者上门,老人总翻出旧相册,讲起年轻时的故事。“老人就是希望有人陪着说话,我愿意做一名倾听者。”李泓明说。

这支由大学生志愿者和小区物业青年党员组成的“红色帮帮

团”,定期走访独居老人,检查燃气、代买药品。“以前上门主要是解决安全问题,现在大学生陪老人聊天解闷,服务多了人情味。”社区副书记刘丽莎说。

去年暑期,青孺志愿服务队长邓子骏带着16名队员,陪社区的孩子度过了一个多月。“孩子们发散思维很强,知识面得拓宽,不然随时会被问住。”邓子骏笑道。一个多月里,大学生们轮流上阵,每人设计不同主题的课程,内容丰富多彩。

“水域天际社区有4237户居民,年轻家庭多,寒暑假托管班需求旺盛。”刘丽莎介绍,有了大学

生志愿者的参与,托管班从简单托管逐步成长为涵盖科普教育、传统文化、户外游学、手工制作的活力课堂,40多个名额每次一放出就“秒光”。

废轮胎画上彩绘扮靓了花园、小区水池立柱画上了水波纹,既好看又安全……大学生们和社区、物业一道,完成了“三园两亭一广场”改造。物业项目经理说:“大学生思维活跃、动手能力强,带来了许多新主意。”

“校社联动下的红色物业,是一种双向滋养。”刘丽莎说,大学生志愿者为社区治理带来新点子,让“一老一小”服务更有温度,学生们也在扎根基层的实践中练就了真本领。

记者杨蔚 通讯员罗嘉柯 (参与采写:栾嘉雯)

“哪怕亏本也要把服务做到位!”

“红色物业”接手“问题小区”一年大变样

江夏区郑店街道综合村康馨嘉园是一个曾让居民气得“锁物业门”的还建小区,而就在红色物业接手一年后,这里却变成了居民们交口称赞的温馨家园。

康馨嘉园是一个安置了2000多户居民的还建小区,曾经是远近闻名的“问题小区”。

去年5月,原物业撤场,在街道党工委指导下,综合村作出决定:由村集体成立的强村公司——武汉红桔园物业来接管。村书记汪再庆语气坚定:“哪怕亏本,也要把服务做到位。”红桔园增配服务人手,物业公司单独成

立党支部,经理由村党支部委员担任,推行“党员责任区”,每名党员包保一栋楼。

物业稳住了基本盘后,在走访中发现,居民反映最多的三件事是“找工作难”“租房子乱”“邻里不熟”。“区里要求创建基层治理示范区,我们就琢磨:能不能把辖区商户、企业、公益组织都拢起来,搞一个‘服务超市’?”汪再庆说,“居民需要什么,我们就提供什么‘货架’。”于是,“一联盟三超市”应运而生。

“一联盟”即物业主导组建社商联盟,统筹30余家商户,形成

“服务—积分—激励”循环。联盟运行以来,爱心义剪、免费维修等服务已开展20多场。

“三超市”精准落子痛点:公益慈善超市推行“服务获积分、积分兑实惠”,帮扶困难家庭120余户;人才就业超市联合企业开展订单式培训,帮助76人实现就业,人均月增收3000元以上;房源共享超市搭建统一平台,已匹配闲置房源23套,衍生出15起邻里互助案例。

综合村还从“小服务”入手,每月10日“便民服务日”免费磨刀、理发、修家电、测血压,已开展8

期,服务超500人次。“阳光菜摊”每月一次,居民互换自种蔬菜,既省钱又增进了邻里情。一位大爷告诉汪再庆:“以前磨一把菜刀要跑两里路,现在楼下就解决了。”

如今,康馨嘉园里“楚天舒阳光家园”歌声飘荡,72岁的李大爷笑着说:“能解闷还能认识新朋友。”村里投入25万元建成红白喜事厅,“小馨歇脚”服务站为快递员提供免费充电。

一年多来,小区乱堆乱放从每周40多起降到不足10起,邻里纠纷从每月20多起降至5起,居民投诉量也下降近四成,居民满意度从72%提升至95%。20多支志愿队伍、600多人参与小区的各类服务。

记者黄明 杨晓雨 通讯员朱理想 邹玉