

老旧小区从“单位管”到“共治”

东西湖区吴家山街道开屏里社区党委书记 张菱

【案例背景】

开屏里社区明珠小区建于1998年,共有868户居民,是典型的国企职工家属区,长期由汉川电厂包办小区管理事务。随着房屋置换和外来居民增多,原有的“厂管模式”难以为继,逐渐暴露出三大顽疾:一是物业费“双轨制”引发公平争议,外来居民抵触缴费,小区运转资金缺口大;二是原业委会成员多为退休职工,缺乏专业能力和服务意识,居民参与度低,公共事务无人牵头;三是基础设施老化严重,电动车乱停乱放、飞线充电现象普遍,老年居民上下楼出行困难。治理难点在于打破居民长期形成的“企业包办”惯性思维,平稳建立市场化、规范化的物业服务新机制,实现从“企业管”到“共治”的顺利过渡。

【治理办法】

双网融合、党员“三包”, 破除厂管惯性思维

社区党委创新推行“企业党员组织关系+小区治理网格”双网融合机制,将转入的180名汉川电厂党员全部纳入小区党支部管理,建立党员“三包”责任制:包政策宣传,通过楼栋议事会、入户宣讲等形式,向居民讲清“厂管模式”退出的必然性和市场化改革的好处;包带头缴费,所有党员率先缴纳物业费,带动身边群众;包矛盾调解,及时化解居民对改革的抵触情绪。通过党员的示范引领,逐步破除居民“等靠要”的惯性思维,为改革凝聚了广泛共识。

资格联审、能力评价,建 强红色业委会队伍

建立社区党组织主导,派出所、司法所、住更部门联合参与的业委会候选人资格联审机制,重点排查候选人是否存在失信、违法违纪等行为。引入“能力画像”评价体系,除考察政治素质和群众基础外,重点筛选具备法律、财务、工程等专业能力的人员。通过党员联户、楼栋长上门动员,将换届选举居民参与率提升至75%。2024年产生的新一届业委会5名成员中,党员占比60%,同时吸纳了律师、会计师各1名,实现了业委会结构的专业化、年轻化。

三榜公示、梯度推进,平 稳实现收费并轨

由业委会牵头制定物业费市场化改革方案,实行“三榜”公示制度:第一榜公示改革草案和不同收费标准的测算依据,广泛征求居民意见;第二榜公示最终确定的0.5元/平方米统一收费标准和实施细则;第三榜公示每月物业费收缴情况和收支明细,每季



加装电梯投入使用。



明珠“幸福+”议事厅建设。

度进行一次全面财务公开。采取“梯度推进”策略,先由党员和原企业职工带头缴费,再逐步覆盖全体居民,对确有困难的家庭实行减免政策。通过透明公开和柔性推进,小区物业费收缴率在3个月内从不足40%提升至95%

以上。

五方议事、清单销号,协 同破解设施难题

升级“幸福+”议事厅平台,建立社区、业委会、物业、原企业、

警务室五方联动议事机制,实行“问题清单—责任清单—成效清单”闭环管理。针对电动车充电难题,通过五方协商确定“公共收益出资+专业公司运营”模式,利用废旧网球场改建智能充电车棚,仅用20天就解决了413户居民的停车充电问题。针对加装电梯需求,建立“党员楼栋长牵头+电梯公司驻点+社区全程指导”工作模式,顺利完成10部电梯加装,另有3部正在顺利推进。

收益闭环、明晰权责,构 建长效自治机制

建立公共收益“专户管理、专款专用、全程公开”的闭环管理制度,明确公共收益全部用于小区设施更新维护和民生项目,每年向居民公示收益使用情况。制定业委会权责清单,明确业委会在物业选聘、收费调整、资金使用等方面的职责,建立业委会年度述职和民主评议制度。通过机制固化,业委会成功主导了物业续聘、收费标准调整等关键事务,实现了小区事务的自我管理、自我服务、自我监督。

【成效与启示】

治理效能显著提升,小区物业费收缴率从不足40%跃升至95%以上,月均投诉量从治理前的20余件降至4件以内,下降80%;智能充电车棚建成后,杜绝飞线充电现象,电梯加装解决了老年居民出行难题,居民最关心的民生问题得到有效解决。

群众满意度大幅提高,走访调查显示,居民满意度从治理前的42%提升至92%,上涨50个百分点。

机制建设更加完善,形成了“党组织引领+业委会民主决策+物业专业执行+居民广泛参与”的共治模式,业委会从“形同虚设”转变为居民信赖的“当家人”。

通讯员易翩翩 社区供图