

酬金信托破局物业“糊涂账”

数智透明重塑邻里信任纽带

城市能级跃升的深层逻辑，正在武汉南翼的江夏区被拓展演绎。作为武汉城市重要新中心和增长极，江夏承载着百万青年人才集聚的科创新城梦想。当科创平台、产业园区次第崛起，一个更具根本性的命题随之浮现：一流城市如何用一流的基层治理，托举起引才留才的郑重承诺？

答案，从“最后一百米”的小区开始。今年以来，武汉市委市政府明确提出：以一流城市吸引一流人才，以一流人才创办一流企业，以一流企业成就更高水平的现代化城市。在城市、人才、企业共生发展的逻辑链条中，江夏找到了自己的落点——以“红色物业”为支点，撬动超大城市新城区治理现代化的整体跃升，让一流的物业服务成为一流城市最直观的注脚。

党建引领 把组织力转化为治理力

物业虽小，却连着千家万户的获得感。江夏的破题思路清晰而笃定：把党的组织嵌入治理的末梢。全区出台《红色物业提质增效三年行动方案》，构建“小区党支部+红色业委会+红色物业”三方联动机制，全覆盖成立小区党组织，选优配强小区党组织书记，着力打造红色业委会，业委会党员候选人占比不低于60%，三方人员交叉任职。这不是简单的身份叠加，而是治理逻辑的结构性重塑——党组织“沉到里面引领”。

江夏分层分类打造红色物业矩阵，覆盖单位型小区、科创人才社区、商品房小区、拆迁还建小区等全场景。2026年上半年，全区物业投诉量同比大幅下降，试点小区居民综合满意度突破95%，青年人才居住满意率提升超三成。数字的背后，是“有人管事、有章理事、有地说事”的制度底座正在加速夯实。

数字透明 “阳光夏”重塑信任根基

人才扎根城市，首先期盼公开透明、高效响应的居住服务。传统物业的“糊涂账”，恰恰是信任流失的源头。江夏自主研发“阳光夏”数智治理平台，打通线上议事、一键报事、财务全公示、



物业联合社区开展“楚韵·百家宴”活动。

线上投票四大核心功能，在水晶郦都、世纪公寓、中冶创业苑、倚湖逸墅等10个小区投入运行。居民打开小程序即可查看物业费、停车公共收益、设施维修资金的每一笔流水，全程留痕、永久可查；楼栋报修二维码扫码直达调度后台，AI分级派单，普通诉求1小时响应，试点小区问题闭环处置率达98.6%。对老年群体，红色党员志愿者一对一帮扶，线下红色议事厅同步保留——数字化提速，温度兜底，一个都不能少。

倚湖逸墅、中冶创业苑集聚大量高校教师和科创研发人员，平台专设青年议事板块，园区改造、共享空间建设等议题线上征集投票。来自五湖四海的青年人才，在透明高效的社区服务中找到了参与感，也找到了归属感。

科技安防 低空巡检筑牢安全底线

高空抛物、楼顶违建、消防通道堵塞，是大型社区的治理顽疾。江夏创新“低空科技+红色物业”融合路径，选定大桥江郡华府、郑店同兴小区、花山学府作为无人机常态化巡检试点，构建“地面党员网格巡逻+空中无人机全域巡航”的立体安防体系。

大桥江郡华府2000余住户多为产业园企业职工。每日早晚高峰，红色物业党员操控无人机全域巡航，高空抛物、占道停车、私搭乱建实时抓拍，画面同步推送至党群驿站与物业调度室，红色管家、楼栋党员上门劝导整改。半年来，小区高空抛物投诉、消防隐患警情同比下降80%，人

工巡查成本降低三成。科技赋能，让安全防线从“人海战术”升级为“智慧守护”，为人才营造出安心舒心的居住环境。

制度变革 酬金信托重构信义关系

好城市留住好人才，离不开权责清晰的共治体系。江夏在藏龙岛三和光谷道、大桥江郡华府、纸坊阳光雅园打造红色业委会标杆，同步在兆麟育龙湾、阳光雅园推行酬金制、信托制物业服务新模式，从资金制度层面重塑业主与物业的信义关系。

三和光谷道曾是矛盾突出的科创人才小区，电梯故障、消防设施瘫痪、物业费收缴率不足30%。社区党委指导成立党员占比超70%的红色业委会，建立月度财务澄清会、季度业主议事会、年度物业考核会制度，业委会全程参与预算、公共收益分配和服务考核。共治机制推行后，物业费收缴率稳定在90%以上，闲置地块改造为青年共享休闲区，科创人才的居住体验实现质的跃升。

阳光雅园、兆麟育龙湾则彻底告别包干制“糊涂账”：全部物业费、公共收益存入业主专属共管账户，物业公司仅收取固定酬金，支出须经红色业委会审核、业主公示，资金流水同步接入“阳光夏”平台。阳光雅园落地信托制仅3个月，便完成道路刷黑、围墙加固、充电棚扩容等改造工作；兆麟育龙湾建立业主百分考核机制，物业酬金与居民打分直接挂钩。制度变革从源头消除资金管

理乱象，让“小区事、业主定”从口号变为现实。

面对面沟通 把矛盾化解在小区内部

治理的温度，最终体现在面对面的沟通里。江夏全域推行“业主见面日”常态化机制，配套“事前征集议题、现场会商方案、台账限时办结、回访销号闭环、长效巩固提升”五步工作法，社区党组织每月固定召集小区党支部、红色业委会、物业、居民代表围坐恳谈，“不设主席台、只摆问题席”。

纸坊花山学府打造“花山夜话”品牌，将议事时间设在晚间，方便青年上班族参与，聚焦停车扩容、四点半课堂、青年活动室等高频诉求，今年累计召开15场议事会，办结20余项民生实事，物业投诉量同比下降52%。金口金槐社区面向临港产业工人和安置居民，聚焦排水改造、小区照明、养老便民等议题，诉求处置实现“不过夜、有回音”。科创园区试点见面日专门增设人才安居议题，收集住房配套、通勤服务等意见，反馈至园区、街道、职能部门，推动小区治理与人才服务双向贯通。

以治理厚度撑起发展高度

从老旧小区硬件焕新、安置社区安全升级，到科创人才社区数字赋能、信托制度长效监督，多类试点互为补充，形成了一套可复制、可拓展的完整治理体系。

“现代化新城，不仅要有产业高地、科创平台，更要有有温度、可信赖、群众说了算的小区服务。”江夏区相关负责人表示，将把基层治理的制度优势转化为引才、留才、兴企的发展胜势，以一流红色物业夯实超大城市新城区治理底座，为武汉探索超大城市现代化治理提供江夏实践。

城市竞争，表面比拼的是产业与政策，深层较量的却是能否让每一个奋斗者安居乐业。当一流的物业服务成为城市的标配，一流人才汇聚便水到渠成，一流企业的生长便根深叶茂。这，正是江夏为中国式现代化超大城市新城区治理写下的生动注脚。

通讯员姜亮平 龙丹 罗丽梅 江夏区委宣传部供图