

补位物业 更新电梯 安装“智慧阀”

三曙社区破解商居混合型社区三大治理难题

【参与嘉宾】

硚口区汉正街道三曙社区
党委书记 吴世强

多福大厦居民代表 杜翠
娥、刘月萍

多福大厦党员骨干 罗翠兰

多福大厦新入驻物业负责
人 杨拯

广货巷居民 张海明

硚口区住房和城乡建设局
陶义

AI电磁式燃气切断阀安装

技术人员 李勇

【案例背景】

三曙社区是典型的商居混合型社区,大量外来经商人员与本地居民混居,商业密度高、人员流动性大、人口结构复杂,多项民生堵点交织。辖区多福大厦原物业合同到期撤场后,楼宇治理陷入真空,生活垃圾堆积、公共照明损坏、消防通道占用等问题集中爆发;高层电梯常年高负荷运行,抖动、异响、停运等安全隐患突出;广货巷老旧小区燃气管线老化,胶管龟裂、松动漏气等隐患多发。物业真空、电梯更新、燃气安全,三大难题同时摆在社区面前。社区党委锚定党建引领基层治理主线,以红色动能破解堵点难点,搭建多方联动共治平台,推动老旧楼宇治理从“无人管”走向“合力治”。



社区工作人员清理楼道和楼顶平台垃圾。 社区供图



社区工作人员在服装市场抽查商户是否掌握灭火器材使用技巧。 记者喻志勇 摄

【治理办法】

党委主动补位,破“无人管”困局

吴世强:物业撤场后,社区党委第一时间主动补位兜底,每周组织党员干部清理楼道垃圾,常态化开展夜间安全巡查,及时劝导占用通道、违规用电等行为。同时把引进新物业列为重点民生实事,逐户上门征集意见,多次召集居民代表、物业代表现场座谈,对接区职能部门规范物业准入流程。我们坚持民意前置,将服务清单、收费标准、履责责任、运维管护、违约约束等群众关切事项逐条纳入合同,经居民议事表决后,由社区代为签订物业服务合同。

杜翠娥:去年5月物业一撤,整栋楼一下没人管,生活真是蛮不方便。楼道、楼下垃圾堆得到处都是,公共照明大面积损坏,老人小孩上下楼特别危险。那时候,我们天天为这些问题发愁,只希望物业的事能快点有个着落。

杨拯:入驻前,我们跟着社区逐户收集民意,直面疑问和不满;每次议事座谈会都把服务内容、收费标准、履责责任全部摊开来讲,打消大家的顾虑。针对空窗期留下的老难题,我们配合社区逐条梳理整改清单,优先解决老百姓最急最盼的事,靠实绩赢回信任。

党员穿针引线,电梯更新“统一”诉求

吴世强:多福大厦高层电梯投入使用年限较长,更新改造面临居民意

见难统一、资金分摊分歧大、施工协调环节多等阻力。社区党委组建楼改攻坚小组,整合楼栋老党员、业主代表、物业骨干力量。党员干部、楼栋骨干带头签字,抢抓晚间、周末入户宣讲政策,细致解读老旧电梯安全隐患、施工改造方案及费用分摊政策。同时协调就近通行路径,对高龄独居、行动不便居民提供志愿帮扶,最大限度降低施工带来的出行影响。目前,十余部老旧电梯更新改造工作稳步推进。

罗翠兰:作为楼栋党员,肯定要带头冲在前面。最开始不少邻居有顾虑,有的担心影响出行,有的对费用分摊不了解,迟迟不愿签字。我们没有简单催签字,而是主动上门,用大白话讲政策、讲利弊,率先签字表态,以身作则打消顾虑。

刘月萍:刚开始很多居民观望,最大的担心就是费用分摊不透明。但党员骨干不仅带头签字缴费,还挨家挨户上门,从改造方案、施工质量、后期维保到每户分摊标准,一笔一笔讲得明明白白。大家慢慢就想通了:老旧电梯常年故障,安全隐患才是最大的问题。党员带了头,事办得公开透明,我们自然支持。

示范引领带动,防“看不见”风险

吴世强:广货巷老旧小区燃气管线老化,安全隐患突出,传统人工巡查难以实时发现,安装AI电磁式燃气切断阀可化解相关难题。部分居民担心AI电磁式燃气切断阀安装成本高、操作复杂,我们不搞“一刀切”,坚持一户一策,由社区干部、下沉党员分片包保,逐户上门走访。结合燃气泄漏事

故案例“以案为鉴”,详细解读惠民安装政策,一笔一笔算安全账、维修账、保险账;现场演示AI电磁式燃气切断阀智能识别、操作简便的特点,打消居民顾虑。依托老旧街巷邻里熟人优势,发挥先行安装家庭的示范引领作用,形成一户带动一片、整片街巷自愿安装的良好氛围。目前巷内19户居民已顺利加装AI电磁式燃气切断阀。

张海明:一开始我也犯嘀咕:一是心疼开销,觉得燃气灶用了十几年都没事,凭空多笔开支;二是怕智能机器操作复杂,万一误关燃气反倒麻烦;三是心存侥幸,觉得自己用气小心,不可能泄漏。后来网格员拿周边小区真实案例讲危害,现场演示AI阀24小时自动监测、漏气自动断气、手机提醒,一键就能复位。还帮我们算明白安全账,万一漏气失火,损失远比设备成本大,加上社区惠民政策减轻了负担。听懂利弊后,我主动签字安装。现在家里装了这个,等于上了一道“安全保险”。

李勇:AI电磁式燃气切断阀内置压力、温度传感模块,搭载专属AI算法,可24小时不间断监测燃气浓度、流量、管线压力。一旦出现泄漏、超温、超压、过流等风险,设备自动切断气源,并通过4G、蓝牙同步向居民手机、社区云端平台推送预警信息,做到隐患早发现、险情快处置,改变以往“上门排查、事后整改”的被动模式。

【成效与启示】

吴世强:三件事都有了着落。新物业入驻后,社区党委、相关职能部门和物业服务企业加强联动,累计疏通下水管道23次,恢复照明37处,检修维护消防器材39处,小区人居环境回归稳定,老旧楼宇治理难题得到有效化解;多福大厦十余部老旧电梯更新改造稳步推进;广货巷19户居民成功安装AI电磁式燃气切断阀,燃气安全隐患有效化解。三点启示:一是党委主动补位是前提,关键时刻兜得住、顶得上;二是党员穿针引线是关键,把分散的民意拢到一起;三是多方议事是路径,把问题摆上台面,让各方围着群众转。

杨拯:整改只是一时的,长久管好小区才是重点。今后我们会主动融入社区治理,加大巡查频次,盯着楼道卫生、公共设施、消防安全这些细节,小问题及时修、小隐患及时清,全程公开服务项目和收费标准,接受社区和居民监督,稳稳守住治理成果。

通讯员陈孟娟 杨雪燕 实习生刘佳睿