

## 装门禁、建超市、划车位

## 物业撤场后,这个小区靠自治盘活了

## 【参与嘉宾】

洪山区珞南街道四眼井社区党委书记 施媛

中建开元珞珈公馆业委会主任 汪少华

中建开元珞珈公馆业委会成员 胡汉平

中建开元珞珈公馆居民代表 徐金秀

## 【案例背景】

洪山区珞南街道四眼井社区辖内的中建开元珞珈公馆,是省妇幼宿舍原址拆迁还建小区,2023年交付入住,独栋33层,256套房,入住110余户。两任物业半年内相继撤场,九家物业企业不愿接手——这栋毗邻省妇幼、人员流动频繁的小区,一度陷入“无人管、没法管”的困局。



小区内的生活超市。

## 【治理办法】

## 社区牵头——组织建起来

徐金秀:我们小区两任物业接连退出,电梯坏了没人修,垃圾乱堆放,外卖员随便进,住着心里直发慌。大家不知道该怎么办。

施媛:面对小区治理烂摊子,社区认真倾听居民诉求与心声,全面摸排小区治理堵点、难点。发掘出热心公益的退休居民汪老师。汪老师拥有财务专业背景,工作严谨细致、善于钻研,同时兼具吉他、架子鼓等多项文艺特长,平日和邻里相处融洽,在居民当中拥有良好口碑。社区看好汪老师的号召力与公信力,建议其牵头组建业委会。汪老师动员楼栋骨干、居民代表,通过民主推荐、公开遴选的规范流程,新一届小区业委会顺利组建,构建起“社区牵头、业委会组织、居民参与”的基层治理架构。

汪少华:说实话,一开始我心里也打鼓——我一个干财务的,从来没干过业委会,真能把这烂摊子收拾好?但看到社区这么信任我,邻居们也都盼着有人站出来,我就咬咬牙接了。业委会成立后第一件事就是扛起管理责任,联合社区、原建设单位、房管部门逐项梳理公共设施权属,把电梯、消防、供水供电谁负责维护一家一家搞清楚,从源头把责任边界划清楚。

## 安防先行——防线筑起来

胡汉平:小区一个亟待解决的问题是,大量外来人员随意出入,人员流动复杂,安全隐患突出。业委会接手

后,投入专项资金,率先在独栋出入口安装人脸识别门禁系统,同步加高加固围墙、设置防翻越物理屏障,加装高空专用摄像头全天候监测高空抛物行为,搭配保安24小时全天候在岗值守,构建“人防+技防”双重安全保障体系。设备启用后,高空抛物现象近乎绝迹,同时有效过滤外来闲杂人员,居民安全感显著提升。

徐金秀:现在住在小区里心里踏实多了,外来人员随意进出的现象得到有效管控。咱们小区老年人比较多,闲杂人员少了,小区变得安静又舒服,大家可以踏踏实实休息。

汪少华:硬件到位的同时,制度也得跟上。我们制定了《小区自治管理规划》及配套制度,从安保巡逻频次到设施维修流程都有章可循。我还把财务专业的底子用起来,每一笔支出都建台账,让管理有据可查。

## 造血有方——家底厚起来

汪少华:安全防线筑牢了,还得解决“钱从哪来”的问题。我们盯上了一楼架空层——之前一直空着落灰,能不能利用起来?征求居民意见后,合规改造为便民生活超市,既方便大家买东西,每月还给小区带来约5000元的租金收入。同时重新科学规划增设临时停车位,引入智能停车管理系统,提高车位周转率,临停收益同步纳入公共账户。

胡汉平:钱进来了,管好钱更重要。所有公共收益实行专户管理,优先用于电梯维保、设施修缮,剩余部分按季度转为小区维修资金。同时建立“业委会—楼栋代表—专业顾问”三方

议事机制,重大支出必经业主大会表决,并邀请社区律师、规划师把关,确保每笔钱花得明白、花得合规。

徐金秀:以前觉得“业委会”就是三个字,现在真切感受到这个组织在为我们办实事。最让我服气的是,他们把钱管得清清楚楚,每一笔收支都在群里公示。

## 【成效与启示】

施媛:短短半年,小区从乱象丛生到秩序井然,公共收益良性运转。这让我深刻体会到,基层治理,群众才是主角。实践证明,只要把居民动员起来,大家共同参与小区建设,很多老大难问题就能迎刃而解。下一步我们也会持续跟进,把治理成效巩固好,守护好居民的平安家园。

徐金秀:现在咱们小区的变化真是肉眼可见。人员出入管理规范了,住得清静安心。公共收益也做到公开透明,每一笔开支都明明白白,还拿出资金丰富大家的文化业余生活。有结余的时候还能给居民发放福利,能拿到这份“小区回头钱”,我们心里都特别高兴,也真心期盼咱们小区以后发展得越来越好。

汪少华:刚接手业委会时,面对一堆事务我也十分头疼。得益于街道、社区的支持,我积极参加业委会相关培训,收获颇丰。在各方共同努力下,小区治理逐步推进,取得初步成效,我由衷感到自豪。我们的工作仍存在不足之处,今后将持续改进工作,与居民一起共建美好小区。

通讯员陈睿玲 社区供图



小区的门禁。



停车位。