

召开“板凳会”征集“微心愿” 碑林区社区治理“秀”出新模式

“我在这个小区住了30多年，这两年的变化真是太大了！过去，小区车辆乱停乱放，夏天蚊虫乱飞，现在，车辆停放有序，垃圾严格分类，绿树成荫，鲜花盛开，人的心情都变好了。”7月20日中午，西安市碑林区南院门街道南院门社区芦荡巷小区居民孙媛满怀欣喜地告诉记者。

据了解，芦荡巷小区建于1985年，是个未引入物业管理的老旧小区。去年，社区创新推出了“小区自治合伙人”治理模式，施行至今，小区面貌焕然一新。

芦荡巷小区的改变，是西安市碑林区进行小区治理创新的一个缩影。近年来，该区积极探索以党建引领为核心，构建小区自管、小区物管、酬金共管、国企综管、社区微管“党建引领+五型共治”的小区治理新路径，成功打造“多方参与、精管细治、共建共享、群众满意”的治理新模式。

小区自管：从“群众观望”到“主动参与”

走进芦荡巷小区，路面干净整洁，分类垃圾桶周边没有任何杂物，电动车在划定的区域停放充电，汽车也规整地停放在划定的车位上。“我们把小区的一些党员、志愿者、辖区的新经济组织与新社会组织、人大代表、政协委员都集合起来，作为小区自治合伙人，让大家都参与进来，有钱的出钱，有力的出力。小区居民都可以当合伙人，大家都可以参与进来共同为小区服务，我们定期召开‘板凳会’，把小区的居民都叫来，坐在一起提意见、说建议。”碑林区南院门街道南院门社区副主任高宏说。

“以前孩子开车回来，总是为停车烦恼。”孙媛说，提出这个问题后，社区合伙人立马在一起想办法，他们把小区车主都叫过来一起商量，最后确定先划定停车位，然后敲定停车缴费标准并公示，还给小区大

门口安装了车辆出入的闸机，所有车辆由车主自己监督有序停放。“我们把小区里面的空间都利用起来，划定了30多个停车位，基本上能满足业主的停放需求。”高宏说，通过引导群众关注自身家园，小区治理实现了由“群众观望”到“主动参与”的转变。

小区物管：社区党委牵头 小区业主当家

张家村街道文康社区有5家驻地单位、10个小区院落，是一个单位与居民混合型社区。以含光苑小区为试点，2023年10月，社区党委组织居民经过投票、计票、唱票的程序，选出了第一届含光苑物管会及其业主代表，并确定了由物管会承担小区所有管理工作的自治模式。为了让小区的管理更加规范、专业，物管会还组织小区居民成立了西安含光苑物业服务管理公司，人员竞聘上岗。物业公司现有工作人员9人，其中会计、水电工、保洁、垃圾清运员均为兼职，既保证专业性又降低运营成本。

“6月份，我们发现小区院子有蟑螂，第二天小区物业就买来药物进行消杀，效果挺好。”小区居民屈女士告诉记者，“物管+物业”的服务模式让小区变得更漂亮了，也改善了很多服务设施，比如帮小区换热站加装循环泵提高了供暖温度，清理了小区内多年来的楼顶、车棚、楼道堆积的垃圾。同时，社区开展的趣味运动会、公益电影、义剪、义诊等活动，也让大家生活的“软环境”越来越好。

酬金共管：一心便民利民 三方共建共赢

物业管理混乱、公共收益不透明、人防设施被占、业主维权艰难……这些问题是碑林区心晴雅苑小区过去的“标签”。2011年，小区召开业主大会并选举业委会班子，2017年使用“酬金制”模式选聘物



含光苑小区内存车停放有序。

业公司服务小区，以实现小区业主、业委会和物业服务企业三方“共赢”，成为西安市首家以业主为主导的酬金制物业服务小区。

“酬金制”物业管理模式，是由物业公司预算小区物业费定价和收支，能够做到“预算支出细致、管理过程透明、业主消费明白”。小区业委会成立14年来，围绕“收益平台共建、小区有事共办、业主邻里互助、公共服务共享、多元事务共管”五个方面，为小区全体业主创造公共收益近千万元，通过将公共收益投入，有效解决了小区基础设施老旧问题。

国企综管：破解小区治理难 提升居民幸福感

长安路街道西勘小区是以西北勘测设计院家属区为主的单位型物业小区。近年来，建立了以西勘社区党委为核心，碑林城服集团物业为辅助的红色网格治理层级管理体系，凝聚辖区五方力量，即单位物业、爱心企业、红色物业、专业社工、党员志愿者，打造“红映西勘、心系万家”等党群服务阵地，有效破解“小区老旧化、居住分散化、人员老龄化、管理低效化”等治理难题。

社区党委与碑林城服集团物业紧密协作，共同构建“西勘党建共建联合会”和“西勘邻里先锋服务队”服务平台，通过精准对接居民需求、物业资源、社区服务，聚焦解决物业

服务难题和强化薄弱环节，持续推进“为民办事我承诺”活动，不断优化完善“一核引领、多元融合、共治共享、幸福共融”的新型小区治理模式。

社区微管：居民小事不小看 小事当作大事办

“东关南街街道古迹岭社区古迹岭小区是‘三多三少三难’典型老旧小区，即人口多、诉求多、矛盾多；服务少、项目少、资源少；改造难、统筹难、协调难。”社区工作人员介绍，为改善居住环境，社区党委通过探索“微物业”管理新模式，大力开展水电气暖和基础提升等兜底性服务，顺利推进了小区内21栋楼1300余户居民水电户表改造、天然气入户建设等工作。

社区党委还坚持“一楼一策、一事一案”的原则，以“小区物业移动办公桌”为平台，认真听取居民“微心愿”，确保“居民小事不小看 小事当作大事办”。

“以党建引领提升小区治理和物业服务工作，对改善民生福祉，促进社会长治久安等方面发挥着重要作用。”碑林区委社会工作部负责人表示，下一步，将不断提升物业服务企业的服务能力，做到“居民需求、物业服务、小区治理、社区管理、企业助力”五方融合，推动碑林区社区治理体系和治理能力迈上新台阶。

文/图 本报记者 吴昌永 张艳芳

文艺助兴 趣味比拼 社区趣味运动会拉近邻里情

精彩的文艺节目，有趣的互动项目……7月23日上午，西安市碑林区柏树林街道端履门社区“新业态群体展活力，邻里同心话和谐”趣味运动会在中柳巷4号院拉开帷幕。

活动现场，秧歌队红绸翻飞，舞出“柏”家烟火气的红火；扇子舞队扇影流转，展现“乐居乐活”的活力。“神笔马良”的趣味游戏吸引了众人围观，一支特殊的“毛笔”上绑着几根绳子，数位邻里服务站代表与党员志愿者各自手持绳子的一端，他们共同操作“毛笔”写下“邻里”二字。此外，“珠行万里”的接力传珠、“手脚并用”的灵活比拼、“极速五子棋”的智慧交锋、传统“投壶”的雅趣互动，则让参与者在欢笑中拉近了距离。文艺表演和趣味游戏为现场带来欢声笑语。

当天活动中，碑林区人力资源和社会保障局与端履门社区还为新就业群体代表和环卫工人送上“夏日清凉包”。

“今天在运动会上一同协作、互相鼓励，才真正体会到‘邻里相亲’的意义。”居民李阿姨说，看着快递小哥、外卖师傅们接过清凉包的笑容，就像自家亲人一样亲切，这就是“家园”的感觉，大家凑到一块儿互帮互助，日子过得才更有滋味。

据了解，柏树林街道依托小区邻里服务站，策划推出“乐活、趣玩、平安、暖老”四大主题周活动，通过“家门口”的党群服务，让服务暖流直达治理末梢，让“柏”家邻里情在系列活动中持续升温。

文/图 本报记者 文晨



互动游戏吸引孩子们争相参与。

宝鸡市渭滨区经二路街道： “三把钥匙”解锁“三无”小区治理困局

曾经，宝鸡市渭滨区经二路街道的77个“三无”小区（无物业管理、无主管部门、无人防物防），因管理缺位、服务低效、纠纷频发，是居民的心病、干部的难题。如今，这些小区悄然蜕变，邻里互助笑声多了，账目公示清晰可见，楼道整洁设施齐备。这背后，是“581院落服务合作社”（“581”谐音“我帮你”）的创新探索。他们以“三把钥匙”为路径，破解了老旧小区治理的“千千结”，也解开了居民心中的“疙瘩”。



“581院落服务合作社”工作人员在小区内与居民召开“板凳会”，商议小区事务。杨朵摄

第一把钥匙：“兜底直管”——无人接手时 合作社挺身而出

渭工路63号院曾是典型的“老大难”，乱停车、电瓶频频失窃，小广告遍布，夜间照明也成问题。收费难、责任重、事务杂，物业公司都不敢接手。就在这一筹莫展之际，“581院落服务合作社”带着方案进驻。他们并非急于收费，而是从细致摸排开始，党员、楼栋长带头入

户登记信息、收集诉求。根据居民呼声比较集中的划定车位、安装门禁、加强夜间管理几个问题，合作社建立了“住户—户一档信息卡”，迅速安装公共视频、电子门锁，并建立了住户微信群及12小时热线服务，形成了高效的“邻里议事厅”。不到半年，63号院焕然一新，安全感提升、环境改善、邻里沟通顺畅。更令人惊喜的是，部分曾经抵触缴费的居民，如今主动按时缴纳服务费。

第二把钥匙：“入社协管”——力量不足时 携手共同治理

新宝路39号院的自治小组以70岁以上老人为主，面对年轻居民的矛盾调解常感力不从心。合作社没有取而代之，而是创新“入社协管”机制，将这些热心老邻居“请进来”。他们参加合作社组织的调解技巧培训，并配备年轻社工协同工作。合作社还牵头组建“物业联盟”，将辖区内20家物业公司从“竞争对手”转变为“互助伙伴”。联盟定期举办交流会与文化活

第三把钥匙：“财务托管”——账目存疑时 阳光公开透明

广元路19号院曾因维修费用去向不明，导致居民质疑自治小组“乱花钱”，争吵不断。“581院落服务合作社”进驻后，首要任务是理清账目，专业人员逐笔核对历史账务，并引入“财务托管”机制。小区设立独立银行共管账户，收支明细实时公开，业主可随时查询监督，真正实现“账本晒在阳光下”。曾经对缴

费漠不关心的居民，如今主动提议添置健身器材、修补绿化。今年7月，在街道支持下，合作社试点升级“信托制物业”管理，物业费统一进入监管账户，所有支出实时记录，由居民和信托机构双向监管，成功化解了长期存在的收费难题。

小区治理并不是“孤军奋战”。经二路街道积极争取政府资金1.2亿元，并带动居民自筹、吸纳社会捐助60余万元，为“三把钥匙”模式提供了坚实保障。同时，“581院落服务合作社”广泛发动34名“社区达人”、136名“新渭骑士”参与志愿服务，帮老人修水管、为单亲家庭送餐、为行动不便者清理杂物，用实际行动温暖邻里。党员干部下沉一线，“进千家门、认千家人”，用脚步丈量民情，以真情换取信任。治理模式从“干部干、群众看”转变为“党员带头群众一起干”。

这“三把钥匙”，不仅打开了小区规范管理的大门，更敲开了邻里之间紧闭的心门。如今的经二路街道，“581院落服务合作社”已从创新试点成长为破解“三无”小区治理难题的中坚力量。那些曾经“小、散、乱”的院落，正蜕变为“整洁、有序、宜居”的生活空间，成为居民安心的港湾。

左婷 陈爽 李思宇