



# 五世同堂诠释“温江一家亲”

## 小区治理三年攻坚“新”样本

今年6月,成都市召开小区治理三年攻坚行动动员部署会,提出实施“六大”专项行动,提升人居环境品质。温江区公平街道江安社区佳年华新生活A区曾是“挂了号”的“问题小区”。但经过持续治理攻坚,居民反映的问题逐个解决,物业费收缴率较去年同期提升20%。96岁的邱伯兴老人是小区的“候鸟”居民,跟着三个儿子轮流居住,享受着“五世同堂”的天伦之乐,一番比较后老人说:“还是喜欢老二(佳年华新生活A区)这里,环境好,住得舒服。”站在新的起点上,佳年华新生活A区正以“家文化”为“魂”,营造和睦和谐、运动健康、友善互助的家园氛围,朝着人文主题小区“乘风破浪”。

### 党建引领

#### “问题小区”找到突破口

邱伯兴目前跟着二儿子居住在佳年华新生活A区3栋。96岁高龄的他依然耳聪目明、思维敏捷,每天都会小区内散步,或走走停停看看花,或闲坐树下打个盹儿。老人住过很多地方,晚年“阅尽千帆”后却对佳年华新生活A区情有独钟,为何?

佳年华新生活A区位于温江区公平街道江安社区。2017年,一、二期(清水)交房;2020年,三期(精装)交房,现有居民2320余户。乔迁之喜没有持续太久,小区很快就变成了“问题小区”,投诉量一度占了江安社区的一半以上。“当时三期延期交房,业主就有一些意见。交房后又出现装修质量等问题,最终矛盾爆发。”江安社区党总支书记胡丹丹告诉记者。

矛盾的“盖子”揭开后如何解决?面对居民的诉求和小区存在的实际问题,江安社区党总支按照“三个三”红色党建引领、黄色安全心安、绿色生态环保三色;实心问需、倾心服务、精心治理“三心”;环境卫生好、安全秩序好、邻里关系好“三好”理念,以“三抓三强”,抓阵地建设强队伍,抓网格管理强自治,抓矛盾化解强服务为抓手,开启党建引领小区治理之路。

突破口就是成立小区党支部。小区开展了“组织等你回家”、寻找“能人社贤”等系列活动,采用入户、扫楼等“铁脚板”方式,广泛寻找发动党员,建立楼栋联系人队伍并在2021年1月成



定期举行业主恳谈会。

立小区党支部,截至目前有党员16名。党组织建立起来后无党群服务阵地,社区党总支、小区党支部反复与物业公司洽谈,并寻求多方支持,最终物业公司同意将小区7栋物业用房用作党群服务阵地,并于2022年2月投入使用。自此,小区有了“根据地”,可供议事和开展活动,获得党员和居民的一致好评。

### 全省首个 物业管理委员会应运而生

居民意见得不到及时回应,矛盾不断累积,这个“气”往哪里撒?大家把“矛头”指向了应该成立而没有成立的“业委会”。“当时部分业主发出成立业委会的倡议,居民意愿非常强烈。但由于该小区80%以上的居民都是80后、90后,正是拼事业的时期,工作家庭两头奔波,虽有热情但并没有太多的时间和精力具体参与小区事务。加之之前的自管会由于缺乏相应的法律支撑,业主反映的诉求迟迟得不到解决,也让小区居民对其失去了信任。由于意见难统一、各方诉求不一致,导致业委会推进困难重重,在经历了3个多月的筹备后最终失败。”胡丹丹说。

山重水复疑无路,柳暗花明又一村。2022年5月1日,《四川省物业管理条例》出台,鼓励基层做试点探索成立物业管理委员会。经江安社区党总

支和小区党支部研究分析,《四川省物业管理条例》第四十七条明确规定:物业管理委员会履行业主委员会相应职责。作为小区自治组织,物业管理委员会和业主委员会职责是相同的。结合小区现状和目前存在的问题,社区主动作为先行先试,由社区党总支和小区党支部一起入户做工作,征求楼栋联系人意见建议,最终在2022年10月成功组建四川省首个商住小区物业管理委员会,首任主任为江安社区党总支成员周明。推荐产生正式成员11名,其中党员6名。正式成员中业主成员7名,公平街道、派出所、社区、开发企业单位成员各1名,平均年龄36岁。

“业主委员会是由业主构成,而物业管理委员会人员由超过一半的业主和4个单位代表构成。这既是不同之处,更是优势所在。单位代表受党纪国法、规章制度的约束范围更全面、监管更严格,接受廉洁自律、警示教育的渠道更多,而谋取私利、侵害业主利益、触碰高压线的几率也就更小,更能确保这个自治组织‘守住底线’,始终坚持正确的工作方向;另外,单位代表分别由街道、派出所、社区和开发建设单位指派,他们对于党建引领、小区治理、和谐稳定、民生服务、纠纷调处等涉及群众生活的诸多方面,更具有专业性和职责专属性,实践经验更丰富,方法路径更多元,处理物业矛盾纠纷更加公开透明、更加公平公正。”周明表示。



开展志愿服务,齐心共治。

### 人文小区

#### 家文化浸润邻里“一家亲”

物业管理委员会成立之初,工作规则中涵盖运行管理、工作职责、议事规则、值班接待、监督管理等21大项29条共8000余字。特别是明确了公示公布制度、值班值守制度和意见收集反馈制度。在开展工作10个月当中,共收集意见建议10大类34项,已解决31项,其中消防设施问题整改、绿化草坪整改、小区微景观打造、三期机动车出入口启用、电梯机房改造、门禁系统智能化改造、非机动车库整改(增设)、小区内涝、非机动车进电梯等问题已基本完成,三期房产证办理等开发商遗留的问题解决率也达到了90%以上。2023年6月,同期对比2022年小区物业费收缴率从65%提升到了85%。

随着微网实格工作的推进,在社区党总支和小区党支部的带动下,小区进一步健全了楼栋网格体系,形成了1个一般网格、11个楼栋23个微网格的组织架构。与此同时,还挖掘培育出了快乐永恒舞蹈队、佳年华A区star篮球队、雨花蝶走秀队3支自组织队伍,建立了198人的志愿者服务队。

值得一提的是,小区11栋门前草坪每逢下雨,草坪内泥水就会蔓延到路面,居民出行很不方便,常有老年人和小朋友滑倒。微网长收集到居民诉求后,及时沟通物业管理委员会。物业管理委员会积极搭建平台,召集多方共议解决方案,最终集群众智慧和物业公司力量,在小区志愿者积极参与下,改造出一条排雨沟。虽然是个细微工程,但根本性解决了下雨天居民出行不便的问题,也使绿化区域更加整洁、美观。业主从中感受到了获得感,自觉参与到排水沟的日常维护,取名“五彩沟”,寓意共同绘就五彩斑斓的生活场景。

“五彩沟”是“微网实格”治理机制、物业管理委员会作用发挥的典型案列,也是居民共同参与,共同打造、共同维护的治理样本。据悉,目前小区住户除自住外,还有部分是学生家长租住,居民来自成都、达州、自贡、绵阳以及新疆、青海、西藏、甘肃和陕西等地。大家来自五湖四海,但像邱伯兴老人一样,在这里感受到了浓浓的“一家亲”氛围。

小区治理归根结底是服务人。“之前我们探索了智慧小区等路径,但那只是治理手段,最终还是要回归居民的价值观引导及习惯养成。因此,我们提出‘人文小区’的总体治理思路,以人文塑造为出发点,探索小区治理模式。在佳年华新生活A区,我们围绕‘家’文化,营造健康快乐、和睦和谐、互助友善的家园氛围,让家门口的幸福可感可及。接下来,我们计划每一个社区、每一个小区都倡导一个‘人文主题’,将佳年华新生活A区的治理经验推广开来。”公平街道相关负责人表示。

华西社区报记者 李玥林 街道供图