



小区环境整洁优美。

拿到新房钥匙,主动预交第四年物业费?这在许多安置小区堪称“奇景”。然而,在成都市新津区永商镇的望江茗苑安置小区,这一幕正真实发生。短短两周交房期内,536户新业主(占小区总户数558户的96%)不仅顺利乔迁,更自愿提前支付第四年的物业费,总体物业费支付率高达100%,刷新了安置小区治理的新纪录。



小区居民喜笑颜开。

居民主动预交第四年物业费

这个小区“倒序信托”模式引热议

□ 华西社区报记者 杨锐 永商镇供图

近日,记者从成都市新津区永商镇了解到,这一“奇景”背后,是永商镇创新试点的“倒序式信托制治理模式”在发力。该模式颠覆传统流程,将居民置于决策起点,用“信托制”筑牢信任基石,成功实现从“政府兜底”到“多元共治”、从“被动管理”到“主动参与”的治理转型。

居民需求驱动 构建信任基石

望江茗苑小区作为永商镇最新的安置点位,涉及近10个村(社区)的558户居民。为打破传统安置小区“等靠要拿”的依赖思想,激活居民“家园情感”,永商镇联合社会组织创新推出“倒叙式信托制治理模式”。该模式将居民置于决策起点,通过自荐和推荐选举11名成员组建物管委,牵头开展前期宣传、小区公约制定、收费标准协商等工作,确保全过程人民民主。

在“信托制”框架下,小区设立双密码账户,将政府财政补贴和小区公共收益全部存入业主共有基金,实现财务透明。物

业企业作为专业服务提供者,需主动公开收益开支并接受居民监督;居民则作为治理参与主体,享有决策监督权并履行交费义务。这种模式厘清社区、物业、居民三方关系,构建需求、服务、监督的三维闭环,为小区治理筑牢信任基石。

多方协同保障 破解治理难题

为确保分房工作顺利推进,永商镇党委、政府多次协调相关部门及施工方,对558套房屋逐一查验并整改。同时,联合社会组织在各村(社区)开展6场宣讲会,全覆盖宣讲“信托制”物业模式和小区治理规划,增强居民对治理责任的认知与认同。物管委、社区、物业三方线下协商5次,结合群众意见形成《望江茗苑业主入住一本通》,详细介绍分房流程、装修办理规则、物管委职责及成员、“信托制”物业服务标准与收费标准,还公布了小区公约和社区居民议事流程等,让大家办理有序、入住安心。

在交房前夕,组织居民代表开展2场小区考察,化解疑虑;开展6场分房工作安排说明会,发布500余册《入住一本通》,确保交房过程有序平稳。交房期间,社会组织和物业更是将小区装扮一新,“欢迎大家回家”,并引水电、家装等商家提供惠民服务,尽力做到暖心贴心用心,让交房过程尽显和谐。目前,分房工作已全部顺利完成,物业缴费率达100%,彰显了治理模式的成效。

资源整合创收 激活社区活力

望江茗苑小区在强化治理的同时,积极探索资源整合与创收路径。通过“1+3+1+X”治理模式,即党建引领、社区-物管委-物业分工协作、蓄水池基金注入、社会资源联动,实现治理与发展的良性循环。

蓄水池基金通过资源置换构建多元募捐渠道,例如企业捐赠可抵扣广告位租金,形成“爱心企业联盟”。空间复合运营方面,围绕政务服务、便民服务、志愿服务、生活服务等实现多元服务集成,通过装修建材公司入驻、广告位出租、共享充电桩收费等方式增加公共收益。

积分赋能自治 共建美好家园

为进一步激活居民参与热情,望江茗苑推行“爱心积分存折”制度。居民通过参与志愿服务获取积分,积分可用于物业费减免、停车费优惠等,形成正向激励机制。同时,培育自组织团队,在议事协商、纠纷调解、邻里服务等方面发挥更大作用,强化社区治理自治主体。

如今,望江茗苑小区环境整洁有序,居民关系和谐融洽,成为安置小区治理的典范。通过“倒叙式信托制治理模式”,让社区从“大包大揽”变为“服务指导”,物业公司从“管理者”变为“服务者”,居民从“旁观者”变为“当家人”,小区也实现了从“物理聚合”到“情感融合”的转变,逐渐形成共建共治共享的治理格局。



居民积极参与小区治理。

<03
华西社区报

住
在
成
都

2025年
7月4日
星期五
责编 徐倩
版式 张进

