

智能道闸缓缓抬起，孩子们在翻新的花坛边玩耍，老人们在新建的娱乐室里下棋，曾经斑驳的墙面如今整洁明亮——这是记者近日走进都江堰市幸福街道岷江路社区的金桥花园看到的景象，很难想象两年前这里曾因物业撤离陷入长达数月的失管状态。

□ 华西社区报记者 刘俊 都江堰市委社会工作部供图

阳光信托破解“信任赤字” 都江堰这个老旧小区焕新颜

物业撤离

党建聚力填补治理“真空”

斑驳的墙面、堆放的垃圾、失灵的照明、杂乱停放的车辆……回忆起之前的金桥花园，业主张女士连连摇头，“物业突然撤场后，小区几乎陷入瘫痪，垃圾没人清运，晚上路灯不亮，安全隐患随处可见。”

当时，因物业费收缴率长期偏低，物业公司运营难以继续选择撤场。据幸福街道岷江路社区党委书记鲜爽介绍，像金桥花园这样的老旧小区，在全市并非个例。物业费标准低、收缴难，导致物业服务企业不愿接手，形成恶性循环。

面对困境，社区党组织第一时间启动应急机制，协调应急物业入场，保障了基础服务不断档。但临时性的应急措施毕竟非长久之计，必须从根本上解决老旧小区治理的结构性难题。

2025年4月，在社区党组织牵头下，金桥花园开始了一场深刻的治理变革。

社区工作人员和党员骨干挨家挨户走访，动员热心业主。经过规范程序，小区选举产生了新一届业主委员会。业委会成员中有退休干部、教师、企业管理人员，个个干劲十足。

与此同时，社区指导小区建立了监督委员会，形成了“党组织领导、业委会执行、监委会监督”的组织架构。“组织重建只是第一步，更关键的是要解决长期困扰老旧小区的信任问题。”岷江路社区党委书记鲜爽说。

精准改造提升居住品质

阳光管理筑牢信任基石

2025年10月，金桥花园作为全市老旧小区代表导入信托制物业服务模式，这一创新举措从根本上改变了小区治理逻辑。

“信托制物业的核心是将物业费、公共收益等全部纳入小区业主共有基金，设立对公账户统一管理。”岷江路社区党委书记鲜爽说，“物业公司角色从‘管理者’转变为‘执行人’，按照业主大会决议



和约定标准提供服务，并按固定比例提取报酬。”

小区入口处的公示栏上，每月都会贴出详细的财务收支报表。同时，业主微信群、线上小程序也同步公开每一笔资金的来龙去脉。“以前总觉得物业费是个‘黑盒子’，现在每一分钱花在哪里都清清楚楚。”业主陈先生边说边展示手机上的查询界面。

监督委员会成员老周每周都会抽出时间查看账目：“我们监委会定期审查资金使用情况，确保专款专用。这种透明机制让业主放心，也让物业公司规范。”

随着信任基础的建立，小区改造升级工程顺利推进。2025年11月，金桥花园实施了一系列改造项目：安装智能道闸与刷脸门禁系统、商铺区域加装监控设备、院内绿化美化、排水沟全面清淤、停车位合理拓展、路灯亮化升级、墙面全面翻新……

“这些项目都是通过业主大会征集意见确定的，‘民有所需，我有所为’。”居民陈女士指着新划的停车位说，“以前停车混乱，经常引发矛盾。现在我们合理拓展了车位，制定了停车公约，问题迎刃而解。”

最受居民欢迎的是新建的小区娱乐室。社区联动辖区爱心商家共建的这一空间，配备了棋牌桌椅、图书等设施，成为居民休闲交流的好去处。“以前邻里见面不多，现在娱乐室成了我们的‘会客厅’。”正在下棋的王大爷笑着说。

物业费收缴率升至99%

共建共享彰显治理效能

信托制物业实施后，金桥花园发生了质的变化。最直观的体现是物业费收缴率——从2024年度的不足50%到2025年底高达99%。

“以前我也拖欠过物业费，觉得钱花了却看不到效果。”经营商铺的李老板坦言：“现在每笔支出都透明可查，改造效果实实在在，我们缴费也心甘情愿。”

小区环境改善的同时，邻里关系也更加和谐。节日期间，社区组织包粽子、写春联等活动，居民参与热情高涨。“现在小区不仅‘颜值’提升了，‘烟火气’也更浓了。”居民赵阿姨说。

金桥花园的变化引起了周边小区的关注。近期，已有多个小区前来“取经”，希望借鉴信托制物业模式。

金桥花园的蝶变故事，正在都江堰更多老旧小区续写。从治理真空到共建共享，这里的实践为城市基层社会治理现代化提供了生动注脚。

都江堰市委社会工作部相关负责人表示，金桥花园的成功实践为老旧小区治理提供了可复制、可推广的路径，信托制物业模式破解了传统物业服务的信任难题，通过制度设计保障了业主知情权、监督权和共同决定权。下一步，都江堰市委社会工作部将以党建引领基层治理为主线，总结推广金桥花园经验，持续完善“社区党组织+业委会+物业+居民+商家”多方联动治理机制。

04>
华西社区报

基
层
实
践

2026年
2月10日
星期二
责编 王晓春
版式 张进

