



蒋涛、龚云渠夫妇。



小区环境干净整洁。

温和热忱的门岗、干净整洁的小区……近日,记者走进成都市温江区柳城街道东街社区璟和佳园,发现这里处处透着舒心宜居的烟火气。撑起这份美好的,不是专业物业公司,而是小区聘任的“夫妻门岗”和运转高效的党建引领居民自治体系。东街社区党委挖掘建立一支强力的自治队伍,摸索出一套低成本、好服务、有温度的自治模式,让这个小众老小区走出了一条可复制、有温度的善治之路。

□ 华西社区报记者 李玥林 东街社区供图

精打细算过日子

小额收支激活治理效能

璟和佳园建成于2001年,是国家电网温江分公司家属院。与多数小区由物业公司服务管理不同,这个仅有55户住户的老旧小区,靠着蒋涛、龚云渠这对“夫妻门岗”把家园打理得干净有序、温暖舒心。在居民陈伟眼中,这对夫妻值守踏实勤勉、待人谦和,自带阳光气质。

璟和佳园体量小、住户少,每月物业费总收入不足万元,远不够覆盖物业公司三班倒的人力成本,没有物业公司愿意入驻接手。2018年,国企职工家属区“三供一业”分离移交政策落地后,小区在社区党委的领导下,正式成立自治委员会。自治委员会中的党员成员主动扛起治理重担,成为小区自治的“主心骨”。多年来,在自治委员会的带领下,小区搭建起完善的管理制度体系,财务、保洁、门卫、亲邻公约等规则一应俱全,摒弃“人管人”的矛盾模式,靠制度规范运行,让小区治理井然有序。

自2018年自治模式启动以来,小区始终执行每平方米每月1元的亲民物业费标准,收费机制高效顺畅,通常仅需两天就能全额收齐,居民配合度、认可度极高,交费率常年保持100%。

除物业费外,小区20个公共车位每月各收取50元停车费,全年车位收入1万余元,叠加物业费后,小区年度总收入稳定在10万元左右。收入有限,自治委员会始终秉持节俭原则,把每一分

钱都花在刀刃上。小区年度开支清晰透明,主要用于支付“夫妻门岗”夫妇薪资、值守配套水电费,以及小区保洁耗材、公共区域电费、小型设施维修等日常开销。

在严控开支、保障基础运维的同时,自治委员会始终心系居民福祉,广泛开展居民建议征集,将建议列为亲邻协商议题。根据居民的提议“上新”了一批健身器材,完善便民设施,让小区更加宜居。平日还常态化组织游园、踏青及志愿服务等活动,拉近邻里距离、营造和睦氛围。更暖心的是,近三年来,小区每年年末都会为每户居民返还500元物业费,让居民实实在在享受到自治红利。精细化、有温度的自治管理,让这座老旧小区常年整洁有序、邻里和睦,居民幸福感持续攀升。

攻坚破难补短板

护航长远安居

2025年,全体业主积极响应改造号召,按每平方米5元标准筹集亲邻基金用于支持改造,费用当日全额收齐。同年9月,小区全方位升级改造工程正式启动,道闸系统、排污管网、楼道地面、楼顶防水、园区绿化、非机动车棚、文化墙、智能门禁等设施全面焕新。老旧短板逐一补齐,小区面貌、居住品质、安全指数全方位提升。

“有一次,小区楼顶石膏条意外坠落,暴露了老旧小区的安全隐患,也让全体业主意识到基础设施更新的紧迫性。想要修缮翻

新小区,首要难题便是启用房屋维修基金,可自治委员会排查后发现,小区竟无备案维修基金。”小区自治委员会主任张德成说。

为守护全体业主的居住安全、争取合法权益,张德成主动扛起重任。他往返奔走于各大职能部门与开发商之间,对接沟通、核对资料、跟进进度,从未轻言放弃。“跑了无数趟,嘴巴说起了茧,鞋子也跑坏了。”张德成的打趣背后,是无数次奔波的坚守。在这个过程中,最棘手的是业主信息核对工作,小区涵盖住户、商铺、车库三类业态,55户住户信息尚可快速梳理,但商铺大多对外出租,业主分散、联系难度大。

与此同时,资料要求较为严格,房产证姓名、房屋面积、产权证号等信息必须分毫不差,一字之差便无法办理。为此,张德成带领居民骨干、微网格员等团队成员,耗时一年多,逐户核实、逐条校对,精准完善全部业主信息,顺利推动开发商补缴维修基金。今年6月26日,总计303319.50元的小区维修基金,全数足额存入温江区住建局维修基金专户,彻底解决了困扰小区多年的历史遗留问题。

璟和佳园的蜕变是温江区老旧小区居民自治、共建共享的生动缩影。温江区委社会工作部相关负责人表示,璟和佳园以自治破解老小区治理难题,走出了一条低成本、高效率、有温度的老旧小区治理新路径,为温江小规模、老旧小区治理提供了可复制、可推广的经验。

