



“原先小区停车费长期高于周边片区,大家心里一直有顾虑,如今每月车位管理费顺利下调,实实在在减轻了日常开销,这真是办到我们心坎上的民生好事!”近日,记者走进位于成都市锦江区沙河街道五福桥社区的天誉南庭小区,不少业主谈起车位管理费调整一事,言语间满是认可。 □ 华西社区报记者 高昊焜 街道供图



征集业主意见建议。



现场投票。



组织召开沟通会。

六场议事会+双线阳光投票

成都这个小区车位管理费从150元降至80元

据了解,该小区交付十年来长期缺乏规范业主自治主体,每月150元的车位管理费高于区域平均标准,业主与物业公司多次沟通均难以达成共识,物居隔阂、诉求分散成为困扰居民已久的民生堵点。对此,沙河街道党工委、办事处联动辖区五福桥社区党委立足群众急难愁盼,坚持党建引领“阳光共治”小区治理模式,搭建多方协同协商平台,推动成立小区物业管理委员会,通过全流程规范民主议事,顺利落地车位管理费下调方案,走出一条共建共治共享的小区治理新路径。

依规建强红色自治队伍 创新岗位机制理顺自治运行

在小区物业管理委员会组建过程中,沙河街道和五福桥社区党委坚持公开透明、依法依规,把群众意愿征集贯穿始终,通过社区推荐、业主自荐或者业主联名推荐等方式,把真正有责任心、有能力、有威望的居民代表选进委员会,为后续协调解决小区停车管理、物业服务、设施维护等民生问题奠定坚实组织基础。目前,该物业管理委员会由街道、社区、片区派出所、开发商代表和业主代表共同组成,成员总人数为11名,其中业主代表7名,进一步突出业主主体地位。

为进一步理顺物管会运行机制,沙河街道同步创新设置物业服务执行秘书专属岗位,专职统筹对接物管会全流程工作。“执行秘书并非简单处理零散琐事,而是深度嵌入物管会各项履职环节。”沙河街道相关负责人向记者介绍,该岗位主要承担三项核心职能:常态化指导物管会规范开展日常运营;细化完善、严格落实各类议事决策流程;搭建多方沟通桥梁,做好上传下达衔接工作,常态化协调物管会、社区居委会、物业服务企业等多方主体对接联络,精准匹

配小区治理现实需求。

搭建协商议事平台 精准平衡各方利益诉求

理顺收费矛盾,关键在于摒弃对立式沟通,以坦诚协商化解分歧。在沙河街道党工委指导下,五福桥社区党委牵头搭建常态化专题议事平台,街道相关科室负责人、社区工作人员、物管会党员代表、物业服务企业负责人、片区民警共同开展多轮磋商,聚焦“车库运营成本、日常管护支出、降费不降服务”三大核心议题逐条梳理核算。

前后六场专项协商会上,党员代表发挥居中调和纽带作用,一方面完整传递广大业主减负增收的普遍期盼,另一方面向居民清晰讲解车库保洁、安防巡查、设施维保等刚性运营成本,引导业主、物业双向换位思考,避免矛盾激化。最终形成兼顾业主负担与物业可持续运营的车位管理费下调初步方案,并共同签订降费不降低服务标准双向承诺。

严守阳光表决流程 筑牢依法自治法治底线

党建引领“阳光共治”小区治理模式贯穿该小区治理全过程,所有协商成果全面公开公示,切实保障全体业主知情权、参与权、表决权,将“物业服务”落到实处,重建了业主与物业服务企业之间的信义纽带。

今年5月26日至6月24日,社区与小区物业将车位管理费下调具体标准、业主大会投票实施流程同步张贴于小区公告栏,推送至全体业主微信群,实行线上电子投票、线下纸质票箱双线并行表决模式。

6月25日,投票结束后由社区、物管会、物

业、业主代表共同到场开箱、现场计票,当场公示参与户数、同意及反对票数,全部表决材料、投票记录统一归档留存,每一道环节有据可查、全程留痕,以透明规范的民主程序确保降费方案合法合规、民意支撑坚实。对照《成都市物业管理条例》第二十四条相关要求,本次表决参与户数、参与面积两项指标均达到法定要求。

经过为期一个月的结果公示,7月25日,小区地下车库机动车车位管理服务费调整方案正式生效,车位管理费标准由原每月150元下调至每月80元。

降费提质双向见效 涵养邻里共治新风尚

一系列系统性治理举措落地后,小区面貌、邻里关系、物业服务实现全方位向好转变。如今,党员骨干主动扎根小区治理一线,带动多名普通居民加入小区志愿服务队伍,“党员带头、群众参与、多方协同”的共治格局逐步成型,楼栋互助、集体协商成为小区生活新风,邻里之间的陌生隔阂感持续消解。

此外,车位管理费下调落地并未缩减车库服务供给,按照多方协商约定,地下车库环境卫生、安防巡查、设施维修频次、院落维护等全面升级,形成“业主满意、物业稳运营、小区环境提质”的良性循环。

基层治理的核心落脚点始终是为民服务。“依托物业管理委员会党员队伍搭建起长效沟通桥梁,过去业主与物业互不信任、遇事相互对立的局面得到有效扭转。”沙河街道相关负责人表示,街道将梳理、总结该小区治理实践,建立民生诉求常态化收集处置机制,用好多方议事协商载体,持续办好群众身边细微民生小事,持续打造党建引领、共建共治共享的现代化幸福小区样板。