

## ■基层治理 绣花针

“阿珍，一起来跳健骨操啊！”8月13日晚上7点多，徐忆珍经过北仑区太白社区大桥下文体活动中心时，被一群老友拉住，顺势加入跳操队伍。这些日子，健骨操在辖区很“火”，这是社区联动北仑区宗瑞医院为老年人定制的，以预防或延缓骨质疏松症。

“生活越来越有味道”，是这里的居民最具象的感受。太白社区位于北仑区大碇街道，基层治理中最大的痛点是无物业老旧小区占据“半边天”：9个小区5个无物业，另有28幢独栋的楼房以及8个散户区网格。为填补管理“真空”，社区探索并深化“抱团物管”的共享模式，让无物业片区从无序到有序，甚至激活自管的原动力。



建立无物业片区管理服务站。

## 无物业片区治理

## “小投入”撬动大提升

## A 探索“抱团物管”模式 辐射5个无物业小区

“以前小区里乱糟糟的，几乎每个楼道下面都堆着不少杂物，还有不少人喜欢把绿化带当成私人菜地。外来车辆可以随时进小区，导致我们停车困难，车位根本不够用。每天早上上班高峰期，还没出小区门呢，就堵上了。还有化粪池，三天两头溢出来……”三年前三江口小区的模样，还留在居民方爱民的记忆里。再看如今，楼道整洁敞亮，绿化郁郁葱葱，车辆停放有序。过往种种烦心事，荡然无存。

记者了解到，三江口小区居住着1200多人，是太白社区辖区内最大的无物业小区。始建于上世纪80年代的它基础设施落后，再加上无物业入驻，人员构成复杂，环境保洁、小区治安、秩序维护等方面问题不断，矛盾纠纷也自然不少。而这些问题，同样存在于其他几个无物业小区。

为此，经网格排摸调研，前两年太白社区党群服务中心探索“抱团物管”共享模式：在街道支持下，以三江口小区为中心，建立无物业片区管理服务站，辐射周边包括泰山公寓、中心花园、老医院小区等在内的4个无物业小区。配备的1名“共享管家”和1名“共享维修工”，为这5个小区提供基础设施维护、维修等便民服务。此外，5个无物业小区均设置门禁和车辆识别系统，在规范车辆出入的同时，推出车辆停放收费标准，所收费用归各小区全体业主所有。

政府介入下的“小投入”，撬动的是无物业片区的治理“大提升”。“抱团物管”模式下，每个月的用人成本是7000元，也就是一年84000元。”在太白社区党委书记柯浩看来，这笔“小投入”，是社区治理良性循环的开始：居民生活中的急难问题能获得及时回应，小区内部资源慢慢被盘活。就拿三江口小区来说，业委会主动作为，利用收缴的停车费，专门聘请了保安和保洁人员，小区的治安和卫生得以保障。



如今的三江口小区停车有序，整洁清爽。



居民参与家园建设



王玲玲调解工作室



虞永祥为居民宣传垃圾分类

## B 挖掘自治力量 从“独角戏”走向“大合唱”

“玲玲姐，你总算来了，快点快点！”

“你们不要着急，坐下来，我先了解一下事情的经过。”无物业片区管理服务站里，有一间被打造成调解工作室，“坐诊”的王玲玲是一名持证律师，也是太白社区居民。

“无物业片区的和谐因素有很多是邻里纠纷引起的，我们挖掘社区能人，打造调解工作室，建立‘共享调解’机制，就是想让居民诉求有处说，说了有人办。”柯浩告诉记者，自从工作室成立以来，王玲玲以法律法规和社会公德为依据，以理服人，以情动人，成为许多居民眼里的“知心姐姐”。据悉，目前该调解工作室已累计调解各类矛盾纠纷146起，调解成功率95%以上。

当家园环境和谐了，居民自治才会有更大热情，社区治理才有可能从一场“独角戏”走向“大合唱”。

在太白社区无物业片区，当“红色三委员”招募令发出后，一支党员志愿者队伍迅速壮大。虞永祥家住老医院小区，曾是北仑区人民医院的一名医生。如今他

在家门口发挥余热，积极参与志愿服务。

“‘红色三委员’包括卫生委员、宣传委员和安全委员，招募令发布初期吸收了51人，全都是党员。”柯浩介绍，他们是无物业片区管理服务站的“补充力量”，除了做好小区巡查、保洁等日常管理外，还会通过自治、自管、议事，入户排摸居民诉求，对于解决不了的问题，他们会及时与社区网格员反映。

“现在每次发布清理楼道任务，我们群里的活动名额都是要秒杀的。像我一样，很多人以前享受服务，现在开始为别人服务了。”杨科珠家住中心花园，看到小区环境越来越好，他于去年9月份主动加入了“红色三委员”队伍。

党员引领，居民参与。截至目前，“红色三委员”队伍成员已从51人增至123人，构成“党员+居民”共治共享模式。

“我们都是太白社区的‘管家’，家园环境一天天在变好，不仅有质感，更有看得见、摸得着的幸福感。”虞永祥的一番“告白”，也代表着许多居民的心声。

## ●专家点评

东南智库社区研究院专家、中共宁波市委党校调研员、海曙区三江红社区治理服务中心负责人严向红：

过去两年里，我参与了数个无物业老旧小区导入物业管理项目，遇到过很多困难和挑战。太白社区的共享模式，无疑找到了很好的突破口：用铁杵磨针的决心和毅力，用微小的改变，唤醒居民们对美好生活的向往；用细致的服务，换取居民们对家园建设的主动关心。这种模式是切实有效的走心之举，是打破模式化框架的务实创新，也是社区治理中的一种积极探索。

我觉得，现在的社区治理，越来越有人间烟火气，真正做到了以人为本，因需而设。以居民的实际需求为出发点，社区能做出小、精、准的服务。党员们也有了更多的用武之地，可以充分发挥自己的特长，开展社区志愿服务。这既展现了党建引领的作用，又体现了居民自治的精髓，更具功能性、实用性和长效性。