

从“失管孤岛”到“善治家园” 无物业小区如何“脱困”？

城市化浪潮奔涌向前，宁波老旧小区却在时光冲刷下渐显颓势，无物业小区尤甚。公共设施锈蚀斑驳、楼道杂物堆积、车辆挤占通道，个别无物业小区陷入“无人管、管不好”的困境，成为城市治理中不容忽视的“孤岛”。

如何破解这一困境，补足民生短板，让老旧小区告别失管状态，焕发新生？来看看这些小区的做法。



鄞州区百丈街道潜龙社区“小巷公议会”。 通讯员 俞之鹤 供图

1 多方携手，为无物业小区“解困赋能”

春日里，鄞州区百丈街道潜龙社区生机盎然。潜龙路两侧花箱春花绽放，居民自带绿植拼成共享花园。谁能想到，这里曾是环境脏乱、无人问津的老旧敞开式小区。

“我们社区建于上世纪七八十年代，长期无物业管理，当时居民天天抱怨小区环境差。”潜龙社区党委书记叶赞亚介绍，“社区治理不是单打独斗，得调动‘朋友圈’力量才能破解难题。”

2019年，潜龙社区联合鄞州区综合行政执法局启动“微改造”。坑洼马路由此变得平整，成了孩子们的“最美上学路”。

“改造要实现居民最迫切的需求。”叶赞亚说，2023年，潜龙社区的甬港一村、甬港二村两个小区完成改造，外墙、排水管、防盗门均得到改善；2024年，借入大百丈街道工委力量，潜龙社区建成基层立法公园，居民遇事就能学法律，治理更有温度。

鄞州区东柳街道东柳坊社区，也有类似转变。中兴路793弄的房屋有30多年房龄，无物业。小区改造后新增车位，却面临外来车辆、“僵尸车”挤占问题。

东柳坊社区党委书记杨俊杰介绍，为此，社区牵头，联合区政协委员、党员志愿者多次召开议事会。最终确定引入无人值守智能道闸系统。党员志愿者带头筹款、上门动员，历经一年，道闸系统落地。如今，道闸自动识别车牌、规范收费，收益用于公共设施维护，停车乱象由此得到解决。

象山县丹西街道瑶琳未来社区则走出了一条“抱团解困”之路。丹西街道丹阳小区及周边4个散居楼群长期无物业管理，2024年11月，借打造未来社区的东风，它们“抱团发展”，引入未来社区“大物业”管理模式，实现统一物业管理，有效破解管理窘境，让老小区焕发新生机。

3 志愿添彩，用暖心服务点亮善治家园

居民志愿服务是无物业小区治理的重要力量。江北区文教街道育才路229弄长期没有物业管理。去年，街道联合党员志愿者组建“美好家园”志愿服务队，积极投身到无物业小区的垃圾分类、环境清洁、安保巡查等工作中，志愿者葛宏业还自费维修楼道灯、修复门禁，及时回应居民诉求。

鄞州区东柳街道安居社区利联小区仅有42户居民，已有23年脱离物业管理。居民郑菊芬主动担起小区大管家责任，环境整治、居民矛盾调解，都有她的身影。

鄞州区百丈街道潜龙社区吴苗旺老人发起的“老吴帮邻”

工作坊，同样是无物业小区邻里间的温暖纽带。这支由吴苗旺、陈益标、叶永康、孙德璇、吴鹏来组成的“全能男团”一直义务为居民维修家电、矛盾调解、助老帮扶。该社区的“爱行夕阳”助老协会志愿者，也在用专业服务温暖社区老人。

老旧小区并不是城市治理的“边角料”，而是承载民生温度、彰显城市底蕴的重要载体。从“失管空白”到“善治家园”，宁波用多元协同的治理智慧，破解了无物业小区的治理难题，不仅让老小区重焕生机，更守住了邻里温情、延续了城市烟火气。

记者 马佳威
通讯员 张超伶 范健恺 俞之鹤

2 自治同行，让老小区更有“归属感”

环境变美了，长效管理更关键。潜龙社区无物业，却能保持整洁和睦，秘诀在于居民口中的“金钥匙”——“小巷公议会”。这个组织2009年成立，9名成员多为党员。每月10日固定议事，是破解社区难题的“智囊团”。

“社区治理的核心是居民，唯有居民主动参与才能管好家园。”叶赞亚说，甬港新村改造前，“小巷公议会”逐户收集诉求，将例会改为“多方协调会”，邀请施工、设计方商讨细节，并在施工现场监督。曾经的垃圾荒废地，变成党员承包的“集靓”共享花园；保洁、管道堵塞等难题，也在“小巷公议会”与“墙门志愿者”的合力下得到解决。

北仑区小港街道红联社区前进小区无物业的时间超过20年，小区凭借“义管家”模式实现蝶变。2005

年物业公司撤走后，小区管理一度有些混乱。2007年，红联社区党委牵头，发起成立小区自治组织——“义管家”，成员义务履职、不拿报酬，并通过收取物业费加上政府奖励补贴的方式，解决了经费难题。

“通过‘义管家’模式，前进小区实现了发展蝶变，先后解决垃圾屋改造、绿化补种等30余个实际问题。”红联社区党委书记陈瑶表示，该模式还成功推广至社区其他5个无物业小区。

余姚市梨洲街道汇翠社区山水家园小区仅有54户居民，且长期无物业。在汇翠社区党支部引领下，小区建立以党员为核心、居民骨干为支撑的自治管理小组，推行“一事一议”“一点一议”机制，将停车、照明、环境等居民关切问题摆上台面协同解决，实现从“等靠要”到“主动干”的转变。



▲余姚市梨洲街道汇翠社区山水家园小区居民在整治小区环境。
通讯员 李马军 供图

▶江北区文教街道“美好家园”志愿者解决居民难题。

据甬派

本版图片均为资料照片

