

“红小区”红在哪？ 繁事好商量 小区换新颜

关山街道/明珠花园

一场议事会三方来商量



大学生志愿者在小区水池立柱上画水波纹。
栾嘉雯 摄

“别着急，大家坐下来一起想办法。”5月15日，洪山区关山街道智慧城社区明珠花园业委会主任钱辉诚带着几位居民代表，推开了小区会议室的大门。房间里，社区和物业人员早已围坐在一起。经过一个多小时的讨论，几个棘手的民生问题迎刃而解。

钱辉诚笑着说，如今小区平整的沥青路、清晰的停车线、充满欢声笑语的小广场，都是“繁事好商量”议事会上三方碰撞出的成果。

明珠花园建于2002年，住着296户居民。以前没有停车线，车辆随意停放，居民常因抢车位发生争吵。2022年，钱辉诚张罗着召开“繁事好商量”议事会，邀请社区、居民代表和物业公司一起出主意、提意见。

“最好能统一划出车位，让大家心里都有个数。”有人当场提议。可第三方报价高达数千，小区难以承受。

“我们党员先带头自己干起来！”业委会成员主动发声，物业公司、热心业主也纷纷表示愿意出力。

业委会联合物业对边角地、闲置绿地重新测绘，居民一起商讨画线方案。社区从惠民资金里拿出一部分，业委会再从公共收益里补充一点，买来油漆、滚筒和量尺。居民、志愿者一齐上阵，最终划出了90余个停车位。

明珠花园5栋的5部电梯已运行了20多年。去年，在洪山区和关山街道的支持下，该小区被纳入全市超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新项目试点。5部电梯以旧换新，每部补贴15万元，居民每单元仅需自筹3500元。

换梯大小事，谁来统筹？议事会上，业委会决定成立电梯更新专项小组，按楼层阶梯式分摊费用。业委会带着物业和志愿者挨家挨户征求意见，不到半个月就征得了所有住户的同意。去年10月，5部新电梯通过验收并正式投用，居民出行更为方便。

“社区党组织搭台，党员先锋带头‘唱戏’，红色物业把党组织的触角延伸到物业服务和小区治理的方方面面。”智慧城社区书记李惠萍介绍，明珠花园的业委会主任既是退役军人也是老党员，业委会成员中党员过半，小区近年来的变化得益于他们和物业的紧密合作。

明珠花园还通过发布招募，挖掘小区内的党员、退休干部和青年骨干，组建起一支20余人的议事智囊团，凝聚起共建美好家园的合力。

如今，小区环境焕然一新，物业服务提质增效，物业费缴纳率已达到90%以上。

常青街道/思联花园城

各方筹一点微改不难了

消防管道急需改造，而老旧小区公共收益却不足，武汉安信宏飞物业服务服务有限公司思联花园城小区项目经理、党员仇志军用一张手绘的消防管道图精准找到漏点，帮两个老旧小区大幅降低了管道改造费用。

2024年底，建成超20年的江江区常青街道银河里社区思联花园城小区遇到消防管网“老年病”：管道锈蚀漏水，高层水压不足，导致消防管道缺水。经过测算，更换全部管道需要100多万元，小区公共收益根本覆盖不了。

仇志军在小区干了10年，他记得2024年7月小区曾只花7000元补过一个漏点，“如果只补不换，说不定能省大钱”。仇志军带着工程人员唐金佑，从地下室泵房向上加压送水。两人打着手电，猫着腰，一层楼一层楼地听、摸、查，找漏点。2天时间，走遍4栋楼加泵房，仇志军用铅笔在白纸上画下一张布满箭头和圈叉的消防管道走向图。

“漏点主要在地下。”唐金佑指着图纸提议：废掉地下旧管，在浅层路面下重新埋一道不锈钢管，以后检修

也方便。最终思联花园城用极低的费用就解决了问题。

在社区书记胡娟建议下，隔壁天梨豪园闻讯赶来“抄作业”，物业经理姚志军拉着唐金佑如法炮制，在楼栋里逐一确定漏点，精准补漏。

改造消防管道要动公共收益，必须全体业主点头。但天梨豪园小区居住业主不到一半，剩下的房子不是租了出去，就是常年无人。天梨豪园业委会5位成员都是党员，37天时间里，他们带着社区网格员、楼栋长、居民志愿者，白天打电话、发微信联系在外业主，晚上挨家挨户敲门解释方案。

社区搭起“有事好商量”平台，12场专题议事会接连召开，大家对整改方案、资金分摊、施工队比选、监督机制达成共识。2025年12月，天梨豪园也启动整改工作。

目前，两个小区正继续通过“政府补一点、物业投一点、小区筹一点”的“三个一点”模式，持续探索低成本、可持续的微改造路子。他们的经历在银河里社区形成经验，正向更多老旧小区推广。

南湖街道/水域天际

一群大学生参与小区物业服务

5月15日，走进武昌区南湖街道水域天际社区，北门广场的石墩上，立春的柳枝、芒种的麦穗、霜降的红叶次第铺展。“这群大学生娃娃画得真好，一进小区就觉得温馨。”居民李爷爷端详许久，忍不住感叹。

这是青雩志愿服务队刚刚完成的作品。2020年，在社区下沉党员、武昌首义学院经济管理学院分团委书记刘诗韵的牵线下，学院与水域天际社区结对共建，成立了青雩志愿服务队。5年多来，从寒暑假的集中服务、节假日的主题活动，到平日里的环境治理、消防检查，大学生志愿者们深度参与社区“红色物业”服务。

前几天，又到独居老人走访日，75岁的李奶奶推开门，将大三学生李泓明和物业工作人员引进屋里。物业师傅去厨房检查燃气表，李泓明则挨着老人坐下，摊开报纸，逐条念给她听。

这支由大学生志愿者和小区物业青年党员组成的“红色帮帮团”，

定期走访独居老人，检查燃气、代买药品。“以前上门主要是解决安全问题，现在大学生陪老人聊天解闷，服务多了人情味。”社区书记刘丽莎说。

“水域天际社区有4237户居民，年轻家庭多，寒暑假托管班需求旺盛。”刘丽莎介绍，有了大学生志愿者的参与，托管班从简单托管逐步成长为涵盖科普教育、传统文化、户外游学、手工制作的活力课堂，40多个名额每次一放就“秒光”。

废轮胎画上彩绘扮靓了花园、小区水池立柱画上了水波纹……大学生们和社区、物业一道，完成了“三园两亭一广场”改造。物业项目经理说：“大学生思维活跃、动手能力强，带来了许多新主意。”

“校社联动下的红色物业，是一种双向滋养。”刘丽莎说，大学生志愿者为社区治理带来新点子，让“一老一小”服务更有温度，学生们也在扎根基层的实践中练就了真本领。

郑店街道/康馨嘉园

建“共享超市”小区大变样

一个曾让居民“锁业门”的还建小区，红色物业接手一年后这里大变样。

江夏区郑店街道综合村康馨嘉园是一个安置了2000多户居民的还建小区，曾是远近闻名的“问题小区”。原物业因入住率低、收费难，服务质量不断降低，小区运转始终处于恶性循环。

去年5月，原物业撤场，在街道党工委指导下，综合村决定由村集体成立的强村公司——武汉红桔园物业来接管。村党总支书记汪再庆语气坚定：“哪怕亏本，也要把服务做到位。”红桔园增配服务人员，经理由村党支部委员担任，推行“党员责任区”，每名党员包保一栋楼。

物业稳住了基本盘后，走访居民找问题，发现居民反映最多的三件事是“找工作难”“租房子乱”“邻里不睦”。“区里要求创建基层治理示范区，我们就琢磨：能不能把辖区商户、企业、公益组织都拢起来，搞一个‘服务超市’？”汪再庆说，“居民需要什么，我们就提供什么‘货架’。”于是，“一联盟三超市”应运而生。

“一联盟”即物业主导组建社商联盟，统筹30余家商户，形成“服务一积分一激励”循环。家电维修店张老板说：“以前觉得做公益吃亏，现在居民见我打招呼，生意也好了。”联盟运行以来，爱心义剪、免费维修服务已开展20多场。

“三超市”精准落子痛点：公益慈善超市推行“服务获积分、积分兑实惠”，帮扶困难家庭120余户；人才就业超市联合企业开展订单式培训，帮助76人实现就业，人均月增收3000元以上；房源共享超市搭建统一平台，已匹配闲置房源23套，衍生出15起邻里互助案例。

综合村还从“小服务”入手，每月10日“便民服务日”免费磨刀、理发、修家电、测血压，已开展8期，服务超500人次。“阳光菜摊”每月一次，居民互换自种蔬菜，既省钱又增进了邻里情。

一年多来，小区乱堆乱放从每周40多起降到不足10起，邻里纠纷从每月20多起降至5起，居民投诉量也下降近四成，居民满意度从72%提升至95%。20多支志愿者队伍、600多人次参与小区的各类服务。

采写:长江日报记者秦璟 杨蔚 黄明 杨晓雨 通讯员刘伟杰 宋淑梅 刘桢莹 戴志宇 李子君 向晓菲 袁敏 罗嘉柯 朱理想 邹玉 参与采写:栾嘉雯 统筹:彭仲

台北街道/台北四村

有了居民自管会小区“自治”了

5月15日上午9时，江岸区台北街道和美社区台北四村小区新开的便民菜市场前人来人往。一排5个小门面，豆腐、鲜菜、鱼虾、肉铺一应俱全。

两个月前，这里还是堆满旧家具、破单车、烂木板的杂乱小巷，这一改变源于9位党员带头成立的居民自管会。台北四村小区主要由34个单位宿舍、城中村合聚，管理单位多而杂，1320户居民长期面临物业服务供给不足的局面。

谁来管？在台北街道指导下，和美社区书记罗莎开始在小区里找“人才”。

居民王春娣退休前是社区书记，她在台北四村住了30多年，不仅熟悉哪栋楼下水道爱堵、哪个拐角雨天积水，还特别擅长做治理工作；王淑芬、熊淑宇对小区居民熟悉得像自家人，经常主动调解居民纠纷；刘辉是维修能手，楼道灯泡坏了他拎着梯子就上……

这些居民此前都积极参与小区志愿服务，被街道列入“人才后备库”。罗莎和小区网格员向街道实名推荐，2025年12月，9位党员正式组建了台北四村小区居民自管会。

自管会成立后，第一件事就是改造小区进门这条堆满杂物的巷子：原地建个便民菜市场，让过去在小区里“打游击”的摊贩搬进固定门面，居民买菜也方便。

台北街道与和美社区帮助筹集启动资金，小区居民自己动手清走垃圾。今年2月，5个门面的便民菜市场一开业就满租。摊主每月交500元租金，每月给小区增加2500元公共收益。

小区环境变好了，停车费缴费率涨到60%。自管会用公共收益聘请了8位生活较困难的居民，在小区里从事兼职保洁、停车等工作，实现自收自支。

增设快递柜、饮水机，谈谈电动车充电桩的佣金分成……王春娣还在盘算着下一步。

钱怎么管？台北街道开发了“小区公共收益线上管理平台”，32个有公共收益的小区全部开设独立对公账户，每一笔停车费、租金、广告费，居民扫码就能查。

台北街道相关负责人介绍，全街56个老旧小区中，类似这样的居民自管自治小区已有46个。

徐家棚街道/沙湖金港苑

信托制物业重建居民信任

“大门修整了，绿化也整齐了不少，小区变化真是大。”5月15日，在武昌区徐家棚街道喻家湖社区沙湖金港苑，居民熊庆笑着和社区书记胡春艳打招呼。

沙湖金港苑建成已有20年，基础设施逐渐老化。此前公共账目不清晰，居民诉求得不到及时解决，加剧了居民和物业公司之间的矛盾，小区管理一度陷入混乱。2024年，小区业委会因成员人数不足而解散，暂由社区代行职责。

社区随后启动业委会重组工作。让胡春艳意外的是，通知发出后，一下就收到了40多位居民的报名表，其中党员就有30多人。

社区党委在街道指导下严格把关，最终经业主选举产生了5名业委会成员，其中4名是党员。“这么多党员站出来，让居民纷纷投出了信任票。”胡春艳说。

如何破解物业服务的信任困局？喻家湖社区党委和刚成立的业委会看中了信托制物业这一创新模式。

“信托制的核心特点是小区物业费 and 公共收益统一纳入信托账户，物业公司仅按比例提取酬金，其余资金由居民决议使用，全部公开透明地用于小区服务。”小区业委会主任陈明介绍，在数十位业主代表的共同参与下，大家从5家竞聘的物业公司中，选定了主动从包干制转为信托制的惠之美物业公司。

如今，打开“武昌信托物业”小程序，就能看到小区的每一笔收支。这份透明，让居民心里也“亮堂”起来。新一届业委会组建不到一年，新增垃圾房、修剪绿化树木、启动外墙修缮……一件件民生实事从建议落地成为现实。

“在党建引领下，信托制物业重构了业主大会、业委会、物业公司之间的关系，物业公司不再靠减少服务盈利，服务质量更有保障，小区管理也更为规范。”胡春艳说，小区支部和业委会通过召开议事会充分吸纳线上线下居民意见建议，引导更多群众积极参与共建共治。目前，小区物业矛盾纠纷明显减少。



沙湖金港苑小区大门翻新。
栾嘉雯 摄



工程人员唐金佑正在检修管道。
长江日报记者秦璟 摄