

# 咸安：“共管制”破解老旧小区治理难题

小区环境脏乱差、物业公司与业主矛盾突出、物业费收缴率偏低……曾经，咸宁市咸安区浮山街道多个小区深陷治理恶性循环。如今，随着小区“共管制”推行，尚城国际、银泉广场、龙泉花园等昔日问题小区实现蝶变，从无人管理、运维缺位，转变为全员参与、共治共享，基层治理内生动力充分激发。



## ■从“管理”到“服务”，“共管制”探索治理新路

“从前小区垃圾随意堆放、楼道渗水、墙面破损等问题屡见不鲜，居民向物业公司反映问题，时常遭遇推诿敷衍，甚至不予受理。”谈及过往治理困境，尚城国际小区党支部书记王荣感慨道。

长期以来，原有物业服务缺位、管理松散，小区陷入“服务不佳、缴费率走低、服务愈发滞后”的恶性循环，物业费收缴率低至20%，五百余户居民更换物业、改善居住环境的呼声持续高涨。

难题倒逼治理革新。2025年上半年，面对基层治理现存痛点，浮山街道主动破局，结合辖区小区实际情况，探索基层治理全新模式，摒弃物业公司单向管控的传统思路，创新推出“共管制”治理理念，坚守服务为民核心宗旨，择优筛选理念契合、责任心强、合作物业，推动小区治理从粗放管理向精细服务转型。该举措贴

合基层治理提质升级、物业服务回归本源的发展趋势，为化解小区顽疾、规范管理秩序找准方向。

改革推进并非一帆风顺。初期对接湖北华懋物业服务有限公司时，企业总经理王永光顾虑颇多，对新型共管模式存疑，权责划分、风险承担、运营收益等一系列问题，让合作推进一度受阻。为推动改革落地，区委组织部统筹区委社会工作部、浮山街道工作人员，先后开展二十余次座谈沟通，逐条解读政策细则、厘清各方权责，逐步打消企业顾虑，最终达成合作共识。

2025年12月25日，湖北华懋物业服务有限公司正式入驻尚城国际小区，平稳承接物业服务，“共管制”试点工作正式启动。王永光表示，企业曾获评咸宁市住房和城市更新局优秀物业红榜，肩负相应社会责任。“共管制”绝非简单调整管理方式，而是基层治理理念的革新，企业将以专

业服务回应居民期盼。入驻短短一个多月，小区面貌大幅改观：垃圾点位全面清理、楼道小广告彻底清除、破损设施修缮完工，闲置区域改造为邻里驿站，创意花坛装点园区，脏乱差现状得到根本性扭转，治理恶性循环彻底打破。

直面治理痛点精准施策，浮山街道在尚城国际等5个小区先行试点社区、业委会、物业三方联动“共管制”，核心举措为设立小区资金共管账户。

按照管理制度，居民交的物业费、小区停车费及场地租赁等公共收益，不再直接划入物业公司账户，统一存入共管账户，由社区、业委会、物业三方共同监管。资金支取遵循“物业公司申请、业委会审核、社区复核”流程，执行双人核验、联合签字拨付要求，收支账目按季度公示，业主可随时查阅，杜绝资金使用暗箱操作，倒逼物业服务提质增效。

## ■阵地赋能邻里情，共治共建绘就宜居画卷

尚城国际小区内的邻里驿站焕然一新，议事空间规整雅致，阅览区域书香满满，便民服务设施齐备，既是居民协商议事的公共空间，也是邻里交流、便民服务的温馨场所。

依托邻里驿站平台，小区常态化开展腊八施粥、元宵送汤圆、高龄老人走访、反诈宣讲、安全科普等志愿服务活动，累计举办邻里活动139场，服务居民近3万人次；设置意见留言栏、线上社群渠道，累计收集并处置居民诉求456条；联动97家周边商户，推出代办缴费、家政维修等便民服务，便民服务触手可及，邻里和睦共建的氛围愈发浓厚。

小区环境面貌持续改善，入住人气稳步提升，停车供需矛盾随之显现。书台社区党总支书记胡文文介绍，社区规划将小区地面车位改建为电动车充电车位，引导私家车统一停放至周边公共区域。改造完成后，既能缓解停车压力、疏通早晚高峰通行拥堵，还能杜绝电动车私拉电线充电的安全隐患，进一步优化小区人居环境与安全管理。该项改造工程预计半年内完工，小区宜居品质将再度提升。

从问题频发的闹心小区，转变为和谐安稳的幸福家园，尚城国际的蜕变，切实彰显出“共管制”破解基层治理难题、激活社区自治活力的实践成效。如今小区环境整洁有序、邻里和睦相处，民生项目有序推进，群众获得感、幸福感、安全感不断增强，宜居幸福底色愈发鲜明。（来源：中新网）

## ■党建统筹引领，三方凝聚治理合力

“以往社区、业委会、物业公司各自为政，沟通衔接不畅，矛盾频发，居民心生不满，社区治理压力大，物业工作也难以开展。如今共管模式将三方紧密联结，权责清晰、流程公开，群众诉求件件有着落。”浮山街道书台社区党总支书记胡文文说道。

据其介绍，社区在共管机制运行

中，承担沟通桥梁、矛盾调处、便民服务等多重职责。牵头搭建协商议事平台，推动三方人员交叉任职、融合协作；严格把控共管资金监管关口，全程参与账目审核监督，确保资金全部用于小区民生建设；常态化摸排收集居民诉求，就地化解矛盾纠纷，持续优化服务质量。

“以往居民扎堆向社区反映问题，如今各方协同联动处置事务，真正实现小事楼栋化解、大事小区统筹、矛盾不上交。”胡文文称，尚城国际的蜕变，得益于党建引领、制度创新与多方共治协同发力。后续社区将严守监督、服务、协作关口，推动共管模式长效落地，惠及更多辖区群众。

## ■三方协同办实事，贴心服务温暖民心

“早前报修维修进度拖沓，时常半个月没有音讯；现在居民反映电梯异响、门禁故障、卫生死角等问题，都能快速响应处置。”谈及物业服务变化，小区居民陈先生连连称赞。

此前，有居民反映5栋电梯运行异响，疑似维保不到位。接到诉求后，小区党支部、业委会、社区第一时间响应，联合维保单位、特种设备检验机构及第三方质检人员现场勘查排查，核实电梯钢丝绳、曳引轮出现损坏，并出具专业检测报告。物业全程配合处

置，目前已依规启用维修基金开展维修作业，保障居民出行安全。

“‘共管制’依靠三方同心协作，绝非单一主体独立履职。”浮山街道党工委副书记王玉婷介绍，街道搭建“1314”基层治理体系，以党建引领为主线，筑牢社区、业委会、物业公司三方联动核心，依托邻里驿站阵地赋能，借助共管账户、议事会商、交叉任职、量化考核四项制度保驾护航，打造权责分明、协同高效、公开透明的小区治理体系。

街道完善三级治理组织架构，两千五百余名党员、志愿者担任“桂乡管家”；细化三方权责清单，明确19项具体工作职责；常态化召开共管联席会议，试点小区累计议事53场，办结民生难题38件；推行人员交叉任职机制，社区书记兼任服务质量总监，物业公司负责人受聘为社区兼职委员；落实物业服务量化考评，小区服务评分从62分提升至93分，考核结果直接关联资金拨付与物业公司续聘，以硬性标准推动服务提档升级。

