

公共收益反哺，托起朝夕美好

市北区新园小区每平方米0.4元物业费里的暖心账本：助老食堂、课后托管、家庭医生全都有

“老人和小孩是社区最常住的居民，‘一老一幼’是大多数家庭的主要关切。”2026年，青岛市城市管理局立足市办实事统筹布局，鼓励小区物业及相关服务企业因地制宜探索差异化服务模式，在全市范围内统筹推进“物业+一老一小”融合服务站点建设，推动养老服务、托育服务下沉小区楼栋、打通民生服务“最后一米”。近日，记者走访其中之一的市北区洛阳路街道新园小区“物业+一老一小”融合服务站点。在这里，社区党委统领、小区党委牵头，小区业委会和小区物业跟进，“三驾马车”相互支持、团结一心，合力托举起小区居民的幸福和谐生活，为其他小区提供了一个可借鉴学习的样本。

助老食堂引来“外地客”

当天中午11时30分，新园小区居民张阿姨和往常一样“准时”来到小区的助老食堂，点了自己爱吃的包子。“味道比我自己包的都好，食堂用的面油我都能看到，吃起来也放心。”她笑着告诉记者，自从食堂开起来，她就成了这里的常客，不仅自己吃，走的时候还要带一些，“晚上和早上我就不用做了，热热吃现成的。”现场除了张阿姨等人堂食，还有居民三三两两地过来打饭带回家吃。

这是9月17日中午，发生在市北区新园小区助老食堂的一幕。市北区洛阳路街道郑州路社区党委书记王艳芳介绍，现在每天来食堂吃饭和打饭的老人有二三十位，针对小区80周岁以上高龄老人、肢体行动不便老人、独居失能特殊老人，物业还组建了送餐服务队伍，提供上门送餐服务。来食堂打饭的一位居民告诉记者，新园小区的助老食堂很受欢迎，她的妹妹最近来到小区租了房子，就为了这里吃饭方便。

为切实保障辖区老年人日常就餐需求，社区联合新园物业、业委会在10号楼一楼打造面积约100平方米的小区助老食堂，面向小区全体60周岁以上常住老年人开放就餐服务。菜品遵循老年人饮食特点，主打清淡软烂、营养均衡、低盐低脂原则，设置平价套餐、半份餐、一荤两素，单份包子、饺子等餐品模式。

物业托管让家长放心

9月17日下午4时30分，郑州路小学开始放学，50多名学生在托管班老师的带领下来到校门口的托管班，按照年级进入不同的教室，拿出书本开始写作业。在这里，低年级的孩子可以学习到晚上六七点钟，如果家长来得晚，老师还要陪孩子一起在这里等家长。因为这里距离学校近，位置又是在小区内，很多家长都放心地把孩子送来。

针对小区6周岁至13周岁的241名学龄儿童，物业开展课后托管服务，解决双职工家庭“放学早、下班晚”儿童无人接送，课后作业无人辅导的民生难题。两处托管点面积350平方米，可容纳160名儿童。托管老师按时前往校门口接孩子返回托管场地，进行作业辅导，督促孩子按时完成课内作业。两处托管分区运营，能更大



居民在助老食堂用餐。



新园小区广场上的清风亭，是孩子玩耍和老人休憩的好地方。



王艳芳向前来调研的相关部门介绍新园小区的经验。

范围吸纳小区适龄儿童，切实解除双职工家长的后顾之忧。

专业医疗服务送到家门口

在新园小区内，还有一个面积约100平方米的家庭医生服务点。这里的医疗服务侧重中医，指导居民健康和康养。康复大学青岛中心医院和洛阳路街道社区卫生服务中心的专家联合组成医联体，为辖区居民提供医疗服务，发现疑难杂症可直接联系区、市医院治疗，因此非常适合社区老年人的医疗康复。

新园小区与洛阳路社区医院建立合作关系，每周一下午常态化开展一老一小义诊服务。主要针对老年人重点开展血压血糖检测、用药指导、中医康养咨询、健康管理服务；对辖区未成

年人开展视力筛查、体态检查、生长发育评估，及时排查青少年健康隐患、普及健康防护知识。

“三驾马车”精诚合作

新园小区的物业费为1平方米收费0.4元，多年没涨，虽然目前收缴率达99%，但这笔钱比起小区物业方方面面的开支还是有不小的缺口。除了打扫卫生、环境提升、秩序维护这些基本服务，物业参与助老食堂、托管班的开办运营，钱从哪来？

新园小区是1994年建成的老旧小区，一些设施逐渐老化，最让居民头疼的是很多楼座下水不畅通。这样基本的民生问题能不能解决，成为考验社区党委的一道难题。“那段时间居民经常朝我发火，下水不通的问题解决不了，别的工作很难推进。”王艳芳告诉记者，下水不通

畅是小区普遍现象，解决起来所需资金巨大。社区党委不等不靠，一面联合业委会、物业积极筹措资金，探索解决办法，一面向上反映，研究政策争取资金。终于在街道办事处的支持下，2023年社区争取到了老旧小区改造项目。

新园小区业委会刘洵主任告诉记者，改造过程中，物业发挥了重要的作用。“物业提供技术指导，找出多年前的建设图纸，制定专业管线改造方案，找施工队施工。物业公司总经理为了制定合适的管线改造方案，钻到挖开的下水管区挨个查看，现场紧盯施工，保证质量。”提起改造过程，他记忆犹新。

新园物业公司总经理王鹏进提起下水疏通工程有自己的看法，“居民的难题解决了，他们就会信任你。”在他看来，物业公司除了合同内基础工作做好，还要有超值延伸服务：居民有合理要求或者遇到难题，物业就必须及时响应，赶紧解决。能免费的就免费，不能免费的只收取成本和材料费用。赢得了居民的心，工作开展就顺利了。在物业办公室，居民送来的一面面锦旗，不仅是表扬，更是信任。

不同于新建小区可直接拿出整块闲置用房对外合作，新园小区可用场地散落在楼栋之间、配套边角。小区改造时，洛阳路街道办事处和社区逐处梳理小区闲置配套用房、廊架、边角空地，推动物业主动整合闲置服务用房，“化零为整”打造连片老幼服务阵地。小区改造完成后，停车位从原先的380余个增加到近1000个，一辆车每月收100元，一年停车费收入超过100万元。业委会将其中一部分返给物业，既调动物业积极性，又保障了公共收益的规范使用。

有了稳定的公共收益来源，在社区党委领导下，小区建立起“公共收益反哺民生”机制，将收益重点倾斜用于助老食堂硬件升级和公共空间修缮。除了助老食堂、学生托管和医疗服务，小区还投入资金将边角闲地整合修整，建起两处长廊，方便居民下棋打牌、娱乐健身；封闭广场不允许车辆进入，孩子们可以安全地游戏玩耍。廊架、闲置空地微更新后，乐融亭、邻里休闲长廊、“童声议事厅”、“种子博物馆”、“公益亲子乐园”相继落地，“边角空间”转变为全龄友好的“民生空间”。

除此之外，社区推动设立社区慈善基金、“郑在幸福里”社区发展基金，物业带头捐资，叠加公益小店善款注入，破解老旧小区服务投入不足难题。

权威解读 / 引导更多小区 激活自身“造血”能力

市北区洛阳路街道党工委书记孙兴铭表示：“‘一老一小’是大多数家庭的主要关切，也是我们基层治理必须答好的一道题。新园小区的实践充分证明，只要把党建引领贯穿始终，把公共收益真正用在居民身上，让业委会和物业心往一处想、劲往一处使，‘三驾马车’就能形成合力，老旧小区也能焕发出新的生机。下一步，我们将在全街道总结推广新园经验，区分不同小区的资源禀赋和现实条件，因地制宜探索适配路径，引导更多小区激活自身‘造血’能力，让更多居民在家门口享受普惠暖心的养老托育服务。”