



今年国庆节期间,走进市北区洛阳路街道聚馨苑小区,崭新平整的沥青路面铺展在楼院之间,规范的车位整齐排布,居民穿行其间,脸上满是舒心笑意。“以前走路总要小心翼翼,现在路面平整敞亮,老人孩子出门都踏实多了。自从有了业委会,小区环境越来越好,邻里相处也更加和睦了。”居民刘月琴道出了大家最真切感受。这条4天铺就的“幸福路”,是这个老楼院送给648户居民最实在的国庆节礼物。这个上世纪90年代建成的开放式老旧小区,靠着党建引领居民自治,破解多年治理顽疾,走出一条“自我增收、自我管理、自我服务、自我更新”的老旧楼院治理路径。

老旧小区办大事 不掏居民一分钱

市北区洛阳路街道聚馨苑通过党建引领居民自治破解顽疾 走出老旧小区良性治理路

党建引领 从“无人管”到“众人议”

聚馨苑共有10栋居民楼,住户多为老厂搬迁职工。这里作为开放式老旧小区,过去长期面临管理松散、外来人员流动大的困境。车辆乱停乱放、楼道杂物堆积、公共空间被私自占用等问题屡见不鲜。此前小区自聘物业,存在管理标准不一、收支不透明、公共收益管理混乱等痛点,各类邻里纠纷、环境投诉时有发生。

改变始于党建引领下居民自治机制的落地。2025年5月,商城路社区党组织牵头启动小区规范化自治提升,党员骨干带头入户走访,摸排住户诉求,梳理停车、公共区域治理等现实难题,推动小区大小事务不再由社区单方面推进,而是交由居民议事会集体商议、共同决策,把治理的主动权交到居民手中。

2025年9月,小区自管会成立,党员带头啃下“停车难”这块硬骨头。业委会筹备阶段,工作人员全面梳理小区停车资源,升级道闸安防系统,科学划定206个规范车位,落实业主优先停放。结合居民需求,专门设置“孝亲车位”,子女回院探望老人可免费录入车牌驶入。商城路社区党委书记刁允佼介绍,今年7月,自管会依照法定程序正式转为业委会,7名成员全部零报酬履职;8月底,小区顺利完成业主委员会组建,原自管会全体成员全部当选业委会成员,小区自治拥有了稳定规范的运行平台。

公共收益闭环 不掏居民一分钱办大事

自治要长久,关键要有可持续的“蓄水池”。聚馨苑业委会立足小区实际,制定差异化停车收费标准:业主每月100元、租住人员每月120元。今年以来,小区停车公共收益累计达25万元。在支付保洁、秩序维护等物业服务开支后,结余8万余元全部存入公共收益专用账户,实行专款专用、定期公示,全程接受全体业主监督。

“小区公共收益是全体业主的共有资产,一分一厘都要用在小区、惠及居民。”小区党支部书记、新任业委会主任潘志敏说,资金定向用于楼道灯具更新、绿化养护、路面修补、管网维修、停车设备维保等民生事项。今年业委会把道路整修作为履职第一件实事。小区4个楼院2300余平方米车行道地砖老化破损,雨天积水时走路打滑,老人极易摔倒,也常常引发邻里矛盾。社区、业委会通过业主代表会、入户征询、公告公示等多渠道征集民意,确定拆除旧砖、铺设沥青的改造方案。

“这次创新采用第三方企业先行垫资的方式,公共收益分4年分期列



洛阳路街道聚馨苑小区正在铺沥青路面。 市北融媒供图



改造后的聚馨苑小区焕然一新。市北融媒供图

支工程款模式,总费用近24.85万元,不向居民收取一分钱。”潘志敏说。

老小区处处美 居民充满新期待

为了让小区居民欢欢喜喜迎国庆,中秋过后施工迅速启动,拆除旧地砖、平整垫层、铺设沥青、更换雨污管道,翻新大门同步推进。施工期间业委会细心为居民车辆套上防尘防护衣,减少施工带来的不便。短短数天工程全部完工,老旧坑洼的楼院道路焕然一新。

不止修路,小区自治的民生清单持续拉长:完成全部楼道感应灯检修更换;发动党员志愿者打造“春风亭”“秋月亭”两座凉亭;维修地下污水管道,修缮楼梯加装防护栏杆。

看得见的变化带来摸得着的幸福感。规范化自治运行以来,小区治理成效直观可见:环境卫生、设施维护类居民诉求同比下降36%,停车纠纷、公共区域占用引发的邻里矛盾下降41%,小区整体秩序、居住面貌实现稳步向好。

72岁的居民周鹏文在这个院住了30多年,自从整治开工,他就经常

下来看修路进展。看着乌黑平整的路面一点点铺开,周鹏文脸上的笑意漫开:“大家都很期待新进展。现在铺了路,走路安全、美观,一进门光光滑滑的,多板正!”

复制自治经验 激活基层治理内生力

“业委会不是简单的‘传声筒’,而是要实实在在解决居民揪心事、烦心事。”小区党支部书记、业委会主任潘志敏说。下一步,小区还将继续盘活闲置公共资源,拓展合规便民点位,拓宽公共收益来源。结余资金将持续投向楼顶修缮、管网疏通等群众急难愁盼,把每一分公共资金都落到民生实处。

洛阳路街道党工委书记孙兴铭表示,聚馨苑的实践,探索出开放式老旧小区良性循环治理样本:盘活车位资源做实增收,专用账户透明管理管好资金,反哺楼院办好民生实事,实现公共收益良性循环。洛阳路街道将系统梳理总结聚馨苑的自治实践经验,向辖区更多老旧开放楼院推广复制。以党建为引领,激活居民自治内生动力,让更多老旧小区依靠群众力量持续焕新,打造群众安心、舒心、暖心的幸福家园。

文/图 刘文超 通讯员 曹现梅 刘硕

相关新闻

深化居民自治 老旧小区焕新颜

有着111万人口的市北区是青岛的民生大区,共有开放楼栋4179个,划分为486个物业管理区域,涉及19个街道、108个社区、24.6万户居民,占全市总量的三成。老旧小区普遍存在物业管护不完善、运维资金短缺、自治体系不健全等短板,长期以来是基层治理的重点和难点所在。面对千头万绪的基层治理,党建是破题的关键密钥。

市北区以小区党组织建设为引领,以居民自治为主体,资源、服务、力量配套为支撑,推进开放楼院循环自治,在因地制宜引导运转成熟、群众基础好的自管会按程序组建业委会的基础上,同步推动盘活公共资源,提升自我造血能力。

在大港街道内蒙古路社区国隆新村,楼院干净整洁,车位有序排布,两部新装电梯运行平稳。谁能想到,眼前这幅宜居的画面在几年前却是另一番模样。国隆新村2000年建成,有318户居民,是典型的开放式老旧小区。物业公司运营10余年后撤场,住宅区失去专业管护后,楼道口常有垃圾堆积,车辆乱停乱放,日常管理仅靠几位热心邻居义务支撑。2024年,在街道、社区指导下,国隆新村启动业委会组建,选出首届业委会,5名成员中3人为党员,实现小区党总支书记与业委会主任“一肩挑”。委员们上任的第一件事就是算清小区的“民生账本”:依靠112个停车位收费、4处楼梯间出租获取收益,每月收入过万元。业委会精打细算,聘请了专职保洁、门卫、维修人员,委员实行楼栋分片包干。如今,楼道定期清扫,院落巡逻常态化,管道故障及时处置,居民生活环境显著改善。

位于台东街道登州路社区的恒基小区,也在党组织引领、业委会动员、物业共建的三方共治模式下,实现了从混乱失管向有序善治的转变。小区共有7栋楼、195户居民,2000年建成,前后更换过3家物业公司。2022年最后一家物业公司撤场后,小区内垃圾堆积、公共灯具损坏、监控瘫痪。2025年,社区党委牵头成立7人物业筹备小组,挨家挨户敲门发问卷、听意见。经过两轮入户摸底,同意率最终超过80%,达到法定标准。业委会前后对接十几家物业公司,经过实地考察比对,有老旧小区管理经验的泛盛物业公司被选中。物业公司进场第一件事,便是清理积存了3年的垃圾杂物。物业公司联合社区连轴作业完成垃圾清运,随后又修复监控、路灯、门禁,硬化破损路面。“现在小区里花草树木整整齐齐,犄角旮旯打扫得干干净净,住在这里舒心多了。”住户王先生说。

以“身边党建”为牵引,市北区把组织建在群众身边,把阵地设在群众身边,把服务送到群众身边,把问题解决在群众身边。伴随着党建引领“精治小区幸福家园”建设深入推进,党建优势正在转化为看得见、摸得着的民生福祉,绘就就可感可及的幸福图景。