

先锋领航 建设“强新优富美高”新时代社会主义现代化强省会融媒策划

# 探索“居、业、物”三方协同新路径

## 历下区文化东路街道破解老旧小区治理难题

近年来,济南市历下区文化东路街道党工委认真落实市委“双十”行动和区委“六化”攻坚行动计划,坚持党建引领,探索建立社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业三方协同运行新模式,着力破解群众急难愁盼问题。

记者 王倩 通讯员 程超

### 织密组织体系 筑牢三方协同“主心骨”

街道党工委始终把党建引领作为三方协同的核心抓手,构建多层次、全覆盖的组织体系。一是推动组织全覆盖。构建起“街道党工委—社区党委—小区党支部—网格党小组”四级联动体系,科学设置88个小区党支部,实现72个小区党组织覆盖率100%。在文化东路67号院等产权复杂的老旧小区,创新组建“小区党支部+产权单位离退休党委+业委会+报到党员”四方联动体系,确保治理有根基、有路径。二是推动力量全聚合。深化物业党建联建,全面推行物业及社区工作人员“双向进入、交叉任职”,在老旧小区设立“党员责任区”“银龄顾问团”“红色管家团”,让党员在政策宣传、矛盾调解、物业监督中冲在前、作表率。三是推动议事全规范。推广“红色议事厅”“睦邻议事点”“楼院板凳会”等平台,探索形成“议题征集—多元参与—公开协商—决议执行—结果反馈”闭环机制,实现小事不出楼栋、难事不出社区。



文化东路67号院开展现场路演,完成物业服务企业初步票选筛选。

### 试点“信义+酬金”模式 打通物业服务“堵点”

以文化东路67号院为试点,引入“信义+酬金”物业服务模式,重塑业主与物业的信义纽带。一是支部牵头,把道理讲通。小区党支部组织党员、老干部开展“红色议事厅·居民面对面”活动28场,用拉家常方式对比讲解“信义+酬金”制与“包干制”物业服务模式的区别,同步建立“思想清单”和“问题清单”,为引入新物业奠定民意基础。二是阳光选聘,让居民作主。创新“三会四议两公开”物业选聘机制,全过程公开选聘方案、企业资质、预算明细等,组织物业企业公开路演并接受业主质询。最终业主大会以78.9%的同意率高票选聘物业企业,确保“选得准、信得过”。三是共管考评,用服务说话。设立物业服务共管账户,物业费与公共收益全部入账,物业企业仅

按合同提取固定酬金。推选党员、居民组成“酬金监察人”,实行“以支定收+季度考评”,业主满意度评分与酬金直接挂钩,倒逼物业服务提质增效,“干得好不好,业主说了算”的导向深入人心。

### 盘活内外资源 破解老旧小区“造血”难题

以山大路238号吉美乐小区为试点,探索党建引领下资源挖潜与多方联动的新路径。一是议事协商聚共识。社区党委牵头,组织小区党支部和楼长开展议事协商,围绕物业可持续运营难题广泛听取民意。针对停车秩序混乱、公共空间利用不足等“老大难”问题,牵头制定《车辆管理规定》,组织召开业主大会进行表决,把共识凝聚在行动前。二是内部挖潜补短板。全面盘活院内公共空间,科学划定83个固定停车位,以停车费收益冲抵物业费,既有效

保障了车辆停放秩序和居民出行安全,又从根本上缓解了物业费不足的困境。三是外部联动破难题。社区积极搭台,组织小区物业与周边商务楼宇签订共建协议,以略低于市场的价格整体租赁楼宇固定车位——既盘活了楼宇闲置车位资源,又有效解决了居民停车难题,实现住宅小区与商务楼宇双向共赢。

### 规范业委会运行 提升业主自治“内生力”

街道党工委将业委会作为三方协同的关键环节,以山大路236-1号院为试点,构建“严选育、全透明、强监督”的管理机制。一是严把人选关口。组建由街道社区、派出所、筹备组构成的三方审查小组,对候选人进行全面核查,从源头筛选公道正派、群众认可的业委会成员。二是规范运行机制。指导制定《管理规约》《业主大会议事规则》等制度,选举全程公开透明可追溯。依托公示栏、业主群实时公开公共收益收支明细,保障业主知情权、监督权。三是强化履职监督。建立“小区党支部、业委会、物业”三方定期会商制度,实行“24小时书记直通车、每周管家面对面、每季度满意度调查”服务机制,小区物业投诉工单量逐期下降,实现了业主、业委会、物业三方良性互动。

今年,济南市将“物业服务提升行动”纳入民生实事项目,历下区全面启动“红领物业·提质赋能”工程。文化东路街道将对标对表、扛牢责任,不折不扣落实好上级部署要求,持续深化三方协同治理实践,在规范业委会运行上求突破,在提升物业服务水平上见实效,为加快建设新时代社会主义现代化典范城区作出新的更大贡献。

# 政企民协同发力 全链条闭环治理

## 历城区探索垃圾分类两网融合惠民新路径

早上七点,历城区华山街道安置一区的张大爷拎着一摞压扁的纸箱,走到楼下那台蓝白相间的智能回收设备前,扫码、投放、积分到账,前后不过一分钟。“以前攒点废品得等收破烂的来,现在下楼就能投,方便!”张大爷笑着说。

这样的场景,正在历城区231个小区同步上演。今年以来,历城区城市管理局坚持以党建为引领,将垃圾分类和可回收物体系建设作为服务民生、绿色发展的重要抓手,探索出一条“政府主导、市场参与、全民共治”的两网融合新路子。



目前历城全区新建分类房220座、分类亭1306处。

记者 史安琪 李梦瑶

### 设施铺到边 智能连成网 回收体系跑出“加速度”

聚焦“前端投放、中端收运、后端处置”全流程,历城区城管局按照“一居一策、精细化施策”思路,目前全区新建分类房220座、分类亭1306处,其中2026年新建分类房15座、建设提升分类亭84处,分类设施实现全覆盖。同步规范大件垃圾集中收集点,彻底解决了大件垃圾乱堆乱放、老百姓扔运难的问题。

设施建起来了,还得有人教、有人带。历城区组建39支垃圾分类志愿服务队,吸纳1100余名注册志愿者,常态化开展“敲

门行动”“入户指导”“桶边值守”,手把手教居民怎么分、怎么投。从“不会分”到“主动分”,居民的分类意识在一次次入户指导中悄然改变,主动参与的人越来越多。

针对传统回收效率低、监管难、居民交投不方便的痛点,历城区城管局主动引入社会资本,靠智能化破解难题。全区累计铺设智能回收设备850余台,比去年年底新增156台,注册用户突破43万人,覆盖9个街道、231个小区,月均回收可回收物约1300吨,规模化的智能回收能力已经形成。

为方便居民随时投放,历城区打造“固定站点+智能设备+流动服务”三位一体回收模式。华山、唐冶街道布局11个“以车代库”流动服务点,积分兑换、实物奖励等激励办法让居民参与积极性显著提高。

目前,全区构建起“回收点—中转站—分拣中心”三级回收体系,采用智能箱体回收、门店式回收、流动回收、预约回收相结合的方式,逐步推动可回收物回收从“散、乱、慢”变成“全、准、快”。

### 政府搭台 市场唱戏 多元共治激活“一池春水”

可回收物体系建设要长效运转,不能单靠行政推动,必须让政府、市场、社会三方各就各位、协同发力。

历城区始终坚持“政府主导、企业运营、社会参与”的原则,区城管局牵头协调多个部门打破壁垒,形成“一盘棋”推进格局。引入专业环保企业参与全流程工作,从智能设

施布设、可回收物收运分拣,到中端转运、云端平台搭建都由企业自主运营。通过超长期国债等政策保障企业可持续经营,切实让市场主体愿作为、能作为、善作为。

体系建得好不好,关键看能不能形成闭环。历城区坚持“先试点、再总结、后推广”,不搞一刀切。从烟厂社区等老旧小区起步,到华山街道城湾社区探索出垃圾分类和社区综合治理深度融合的模式,把“前端投放、中端收运、后端分拣、云端监管”的闭环模式打磨成熟,今年,这套成熟模式向山大路、洪家楼、东风等核心城区推广,同步建设可回收物交投点,让全区两网融合工作均衡发展。

目前全区资源化利用率达到90%,城区生活垃圾回收利用率提升至41%,工作先后得到省、市主管部门认可,省内外二十多批兄弟单位前来交流学习。

历城区着眼长远,加快推进资源循环利用产业园项目前期工作,完善全区再生资源回收体系,补齐末端设施短板,提升大件垃圾暂存点24处,建立管理台账,规范管理流程,彻底解决大件垃圾处置难题。

从智能设备到流动回收车,从社区交投点到末端分拣中心,历城区正在把可回收物回收的“毛细血管”延伸到城市的每个角落。正如一位社区负责人所说:“垃圾分类不是一阵风,是润物细无声的改变。”而这改变,正在历城区的街头巷尾悄然发生,步步深入。

下一步,历城区城管局将继续推动可回收物体系建设从“有”向“优”跨越、从“量”向“质”跃升,让绿色成为历城高质量发展的鲜明底色,书写“无废城市”建设的历城城管答卷。