

三方协同催生治理“金钥匙” 湖塘镇聚湖雅苑小区解锁万人“幸福密码”

□ 记者 何晓丹

在湖塘镇，交付 12 年的聚湖雅苑小区正经历着令人惊叹的“逆生长”。这座常住人口逾万人的老旧社区，通过业委会、物业、居民构建

的“监督+服务+共创”三方治理体系，实现了从“安居之所”向“品质家园”的跨越式蝶变。数据显示，物业费收缴率从 2013 年的

59.95% 攀升至如今的 81.22%，自 2019 年起，年均 18 万元公有收益全部投入小区焕新，书写了基层治理的鲜活范本。

破局：从管理失序到三方共治

2019 年前的聚湖雅苑，是典型的老旧小区治理困境缩影：地下车库渗水积尘，人车混行险象环生，电动车乱停放飞线充电堵塞逃生通道，设施设备损坏严重，物业与居民矛盾化严重。2013 年至 2019 年，小区历经 5 任物业项目经理更迭，但基础设施老化、管理松散等问题始终未能根治。

转机始于 2019 年首届业委会的诞生。“这里新市民占比超 90%，很多家庭把大部分积蓄投入‘唯一的家’。”业委会副主任宋睿坦言，彼时物业与业主矛盾尖锐，“给了一年整改期，但慢慢发现建立长效机制才是关键。”

为此，业委会亮出“三板斧”破局——搭建 22 个楼栋微信群实现“24 小时云管

家”响应，组建老中青三代治理“智囊团”，创立季度轮值组长制。江苏天天欣业物业服务有限公司聚湖雅苑项目经理冯明感慨：“过去我们像救火队员，现在业委会架起了信任桥梁。”治理首年，门禁系统、车库照明、人车分流、电动车停放等 10 余个“顽疾”被攻克，物业费收缴率突破 78%。



小区业委会定期商讨事宜

蝶变：万家灯火照见治理智慧

暮色中的聚湖雅苑，建筑轮廓被 LED 灯带轻柔勾勒，许愿树下的熊猫灯组眨着俏皮眼睛，星光长廊成为社区“网红会客厅”。带着女儿散步的业主纪安其，总能如数家珍地道出每个角落的变化：“从前物业唱独角戏，现在每个改造都有我们按的‘指纹’。”

这位 2017 年入住的“老业主”，亲历了社区治理的基因重组：从“僵尸车”遍地的地下车库到智能充电示范区，从斑驳脱落的单元门到人脸识别门禁、居民中心广场重新规划列入改造清单，这个万人社区正向着“未来社区”迈进。

当业委会真正成为民意“转换器”、物业化身专业“执行者”、居民转变为共建“合伙人”，老旧小区焕新的不仅是楼宇容颜，更是基层治理的底层逻辑。眼下，业委会正在积极规划儿童主题乐园、消防系统改造的方案，随着人脸识别门禁、居民中心广场重新规划列入改造清单，这个万人社区正向着“未来社区”迈进。



创新：三代“智囊团”激活治理基因

清晨，74 岁的杨俊华手持记录本开始“找茬”；深夜，47 岁的周峰挑灯规划 6000 多辆电动车管理方案；周末，90 后宋睿带领青年业主设计“星光长廊”光影景观……在业委会主任上官志敏的带领下，这支涵盖老中青三代的业委会团队，正重新定义小区治理的内涵。

三代“智囊团”催生出让令人惊叹的“聚湖速度”：非机动车库智能化改造新增 1080 个充电口，春节亮化工程 7 天点亮万家灯火，红梅广场 10 天从图纸变为现实……值得一提的是，每个项目都要经过“三方会审”——2024 年南门路面改造方案历经 3 稿修改，最终以 90% 以上的支持

率通过。

2024 年国庆前夕的电梯机房火灾事故，成为检验治理成效的“试金石”。面对 132 户居民“悬空”困境，业委会连夜启动应急机制：7 日内完成事故鉴定、维修方案公示、费用分摊协商，创新采用“业主承担 70%、物业承担 30%”的共担模式。



近日，武进国家高新区喜盈门社区联合“益起同行”公益组织为辖区老年人开展心脑血管动脉硬化高危筛查、科普教育工作，让更多老年人享受到“早筛查、早预防、早干预”的健康管理服务。

凌涛 徐品玮 徐芊卉 摄

每月一次的“暖心约定” 牛塘镇13家爱心商户为困难户送菜上门

本报讯（记者 吴梦婷）每月最后一天，对于牛塘镇部分困难家庭来说，都是一个充满期待的日子。昨天，牛塘镇消费品综合市场的 13 家爱心商户再次准时送去“爱心菜”，履行每月一次的“暖心约定”。

上午 8 时，牛塘镇消费品综合市场猪肉摊主孙中上和妻子正仔细分拣新鲜的五花肉，准备给困难户送去。像孙中上这样的爱心商户，市场里共有 13 家，有的一早起来挑选好蔬菜，有的宰杀青鱼，有的码好鸡蛋。不一会儿，蔬菜水产、猪肉干货等就被市场工作人员分装成沉甸甸的 10 大袋，等待镇综合执法和安监办工作人员上门取货。

“肉类由我们 3 家爱心商户联合提供，有时是五

花肉，有时是排骨。”孙中上告诉记者，他是去年 4 月第一批加入爱心商户的摊主，能够献出一份爱心帮助他人，感到十分自豪。

记者了解到，每一份“爱心包裹”重约 10 公斤，根据市场价测算，每次总价值超 1000 元。随着配送车准时到达，工作人员将打包好的“爱心包裹”小心装车，挨家挨户配送。牛塘镇共有 12 个村（社区），每月由其中 1 个村（社区）选择辖区内 10 户困难群众进行配送，在为他们送上“爱心包裹”的同时，镇、村两级工作人员也会认真了解困难户的身体状况以及生活中存在的困难。

镇消费品综合市场的爱心行动，折射出牛塘镇“发展为民”的执政理念。

近年来，该镇在大力发展产业经济的同时，始终把保障和改善民生放在突出位置。去年，聚焦智能制造、新材料等主导产业，实现规模以上工业产值 92.1 亿元，同比增长 8.2%。民生投入同步加大，全年累计发放各类救助补助金约 500 万元，惠及 2.08 万人次。同时，多渠道主动走访困难对象，实现“政策找人，服务上门”，全年临时救助 50 人，发放救助金 7.05 万元。

“爱心送菜”只是开始。眼下，牛塘镇在推动经济高质量发展的同时，正着手构建“政府主导、社会参与、多元帮扶”的长效机制，争取在镇消费品综合市场试点基础上，在全镇推广“爱心商户”模式，让发展成果更多更公平地惠及辖区百姓。