

“小区物业保安 24 小时值班，刷脸智能识别，车辆扫牌进入，真是太好了。”4 月 20 日，珠晖区冶金街道友爱里社区龙山里小区居民刘文革对小区的变化赞叹道。

绿荫如画的小区美景、干净平整的柏油马路……随着城乡治理标准化工作的推进，如今的友爱里社区舒适宜居，老百姓的生活也愈加惬意。



在党群议事室召开恳谈会。



龙山里小区进门道闸改造前。



龙山里小区进门道闸改造后。



规划车位规范停车。



完成道路硬化。



社区休闲凉亭。



社区全民健身广场。

珠晖区友爱里社区： 为居民“量身打造”最合适的物管模式

■文/图 衡阳日报社全媒体记者 周 琪

A

小区变样，居民越住越舒心

龙山里小区是原冶金厂在 2000 年建成的职工家属福利房小区，有居民住房 7 栋 15 单元 240 户。时移至今，房屋老化、设施破损、居民老龄化等问题逐步呈现。

今年以来，友爱里社区将城乡治理标准化与“社区治理小区化、小区管理物业化、物业管理法治化”“三化”治理相结合，通过工作人员的逐户调查、多次召开屋场恳谈会，在小区开始实行物业化管理。

“有了这个智能门禁系统，陌生人再也不能随意进入了，小区更安全、卫生了。”居民对小区新的门禁系统很是满意。经过一个多月的建设，物业已完成小区智能门禁系统、清理化粪池、安装监控摄像、白蚁消杀、消防设施改造等工程建设。物业公司负责人朱长春告诉记者，下一步，将设置休闲健身设施，满足业主多维度的个性化需求，并对小区的景观进行维护和修缮，栽种

绿化植物，让老旧小区变身“美丽小区”。

“原来这里的汽车乱停乱放，居民还乱扯线给电动车充电，存在很大的安全隐患，现在基本上已经没有这些现象了。”说起小区变化，在此生活多年的刘卫东心里喜滋滋的，他原本还想换房子，现在居住环境变得好了，不再想着搬走了。

“居民小区不仅是群众居住生活的基本单元，也是基层社会治理的单元细胞，更是彰显城市幸福感的一张重要‘名片’。”友爱里社区党总支书记罗芳芳告诉记者，在推行“三化”工作中，冶金街道采取了试点先行的方式，率先在友爱里社区龙山里小区实行小闭环规范治理，以“先宣传后实施”“先整治后管理”“先享受后交费”“先托管后自治”的工作思路为小区居民铺顺优质便捷生活的“最后一公里”。

B

治理之“痛”，对标破解社区难题

“以前可不是这样的，小区里乱搭乱建现象严重，邻里之间常常因为一点鸡毛蒜皮的事情争吵。”谈起以前的小区模样，居民刘文革眉头一蹙。随着老旧小区改造及城乡治理标准化工作的推进，现在的她脸上总是洋溢着幸福的笑容。

“社区干部职工利用晚间下班时间及周末时间，以楼栋为单位，逐一上门向居民宣传‘三化’治理理念及工作构思，动员大家积极配合和参与到社区‘三化’治理工作中来。”罗芳芳告诉记者，对那些因外出及长期不在小区居住的业主，采取电话访问的形式征询意见。

3 月 5 日，物业公司正在进行智能门禁系统建设时，遭到了部分居民阻拦，社区工作人员及时出面调解，才没有发生冲突。第二天，社区就对小区闭环管理的说明以及闭环示意图进行了公示，并安排工作人员再次上门入户，让所有业主明白为什么要进行闭环管理，以及带来的好处。并从疫情防控、居家养老等方面对反

对户进行劝说，在 24 小时内顺利将这次矛盾化解。

近年来，友爱里社区通过“三供一业”项目改造，对房屋立面、街道路面、下水道管网、道路照明等基础设施进行了改造，使社区面貌焕然一新。尤其是推行“三化”工作以来，通过召开屋场恳谈会和“三看三上门”实地走访，对照居民的实际需求，将小区里的飞线管网全面整理，园林绿化全面提升，还实行了垃圾分类管理。

在此基础上，社区新增了非机动车棚，增划多个停车位，增设无障碍通道，使交通治理更趋人性化；统一了临街招牌，规范门店经营，使市场经营更有序；强化社区警务室功能，增设微型消防站，使公共安全更有保障。用居民王伟的话来说，以前刚破产改制时的冶金，居民有失落感，现在的冶金是一个花园式的生活区，居民的幸福感和自豪感油然而生。

“政府的投入、社区的付出，我们都看在眼里，小区环境变好，需要我们共同努力维护。”王伟一边说着，一边顺手捡起角落的垃圾：“大家都愿意参与到小区管理，我们每个人都把‘大家’当‘小家’，爱小区如爱自己的家。”

C

党建引领，居民共建共治共享

城乡治理是一项精细活儿，如何引导居民参与进来很关键。

在推动城乡治理标准化过程中，友爱里社区牢牢牵住基层党建这个“牛鼻子”，常态化组织小区楼栋长、党员、居民代表召开恳谈会，广泛征求群众意见，了解群众需求，并召集党员成立党小组，通过党小组的力量宣传、发动、引导群众参与城乡治理标准化工作中。

为强化社区服务功能，友爱里社区设立网格，积极打造专职网格员队伍，构建起“大事全网联动、小事一格解决”的管理服务体系。优选乐于奉献的社区党员、居民代表担任网格长、楼栋长和单元长，切实做到“三个统一”，即群众服务和引导群众相统一，“三化”治理模式和城乡治理标准化相统一，城乡治理标准化建设和日常工作相统一。

如今，龙山里小区建设有居民议事站、居民活动室、党员先锋岗、“两代表一委员”联系站等阵地，充

分保障“两代表一委员”、党员、居民共同参与小区治理作用发挥。

为充分适应老旧小区现实状况，社区党总支召集小区 20 名党员成立了党员先锋队，推选出了 15 名单元长，实现了小区事务有人管理、基础设施有人维修、花草道路有人养护、小区大门有人看管、小区治安有人维护、停车秩序有人规范，进一步提高广大居民的生活质量和幸福感。

大力推进共建共治共享，激发社区治理活力是友爱里社区发展治理的“重头戏”。

“面对城乡治理标准和市民对美好生活的需求，社区发展治理的智能化、科学化、精准化水平还需进一步提升。”罗芳芳表示，下一步，将更加精准聚焦社区治理的热点、难点、痛点，为居民“量身打造”最合适的物业管理模式，破解老旧小区治理难题，让老旧小区美起来、新起来、“红”起来,不断努力实现小区居民对美好生活的向往。

居民刘顺保心声： 小区的规划非常人性化

我从小区建立就居住在这里，22 年来见证了小区的变化，如今看到小区环境改善和智能化的管理，我非常高兴。

我们搬进小区的时候都还年轻，现在都已经快年过花甲，小区居民的老龄化是越来越严重。小区原来的设施建设对老年人的生活考虑不周，晾晒衣服成为一个难题，原来集中晾晒区设在停车棚的阁楼上，那时候我们年轻还可以爬上爬下，现在老了到阁楼上晒被子就难了，所以平时我们都是牵绳在小区晾晒。

小区实行“三化”管理，街道和物业给我们在小区空地上设立了一个集中晾晒区，增设了新的晾衣架，解决了我们这里很多居民晾晒难的问题，非常感谢街道和物业人性化的规划。

记者手记：

走在友爱里社区，可以看见，平坦宽敞的柏油马路上，散步的居民挨个儿打着招呼，大家聚在凉亭里一起下棋、聊天，这个重焕青春的老社区，在引进现代化配置的同时，依然保留了它温暖的“人情味儿”。

标准化不仅能为社区发展赋能，也能改变、改进、改善我们的生活。以基层治理为突破口，社区正通过智慧社区建设，利用科技手段强化社区治理，整合规划、建设、城管等各方面资源，减轻基层人员负担，提升人民群众获得感、幸福感和安全感。

小区标准化治理的主要标准：

坚持党建引领，打造“红色小区”

把支部建在小区，街道党委统筹，整合社区、业委会、物业公司，区直部门及坐落单位力量，打造联抓共管、联合共治、联建共享的“三联三共”红色物业管理机制。

引入数字管理，打造“智慧小区”

完善人脸识别智能感知技术，扩大智能感知设施和技术在社区（楼门栋）出入管理、疫情防控、群防群控、停车管理等领域的应用；完善社区公共视频联网监控设施布点，规范监控设施管理主体和制度，保障公共数据和个人信息安全。

整合基层业务应用系统、服务终端和台账管理系统，建立完善集社区综合治理、公共服务、商业服务、慈善志愿服务等为一体的综合信息系统，打造社区数字化综合平台。

探索推进社区数据中心建设，有效汇聚社区人、地（房）、物（设施、车辆）、企（组织）、情等各类数据资源；聚焦社区公共安全、社区消防、特殊人员管控等领域，通过部署高清视频监控、车辆管理、火灾报警等智慧系统，打造社区安防场景。

依托移动互联网、物联网、大数据等信息技术，打造社区便民场景；搭建线上线下多方参与的协商共治平台，畅通民情民意表达渠道。

突出综合治理，打造“法治小区”

根据治理过程中出现的新问题，修订、细化、补充完善老旧小区治理规章制度，明确各治理主体的权责与地位，发挥规章制度的引领和推动作用。

利用公共宣传栏张贴小区居民相关法治知识，组织专业法律人员开设法律讲座进行普法教育，开展法制先锋人物专题报告会等各类法治活动，培育居民自觉守法、遇事找法、解决问题靠法的法治观念。

建立一支懂法、守法、善于用法的基层治理队伍，通过法律知识培训，增强他们运用法律处理小区内各类问题的能力，塑造以遵纪守法为荣、以违法乱纪为耻的社区法治文化。