# 西安市碑林区探索“党建引领 五型共治”建立小区治理提升新路径

《[舆情视点](https://link.zhihu.com/?target=https%3A//author.baidu.com/home%3Ffrom%3Dbjh_article%26app_id%3D1763048913856692)》 2025-06-23 12:28陕西  
党建引领“[五型共治](https://zhida.zhihu.com/search?content_id=259443422&content_type=Article&match_order=1&q=%E4%BA%94%E5%9E%8B%E5%85%B1%E6%B2%BB&zd_token=eyJhbGciOiJIUzI1NiIsInR5cCI6IkpXVCJ9.eyJpc3MiOiJ6aGlkYV9zZXJ2ZXIiLCJleHAiOjE3NTI3MTk3NjgsInEiOiLkupTlnovlhbHmsrsiLCJ6aGlkYV9zb3VyY2UiOiJlbnRpdHkiLCJjb250ZW50X2lkIjoyNTk0NDM0MjIsImNvbnRlbnRfdHlwZSI6IkFydGljbGUiLCJtYXRjaF9vcmRlciI6MSwiemRfdG9rZW4iOm51bGx9.j7q5rzLngP4_HptmJu8dtcCFpm9DOpgfIE_nMeurYCw&zhida_source=entity)”，西安碑林区从“无人管”到“众人治”，[含光苑小区](https://zhida.zhihu.com/search?content_id=259443422&content_type=Article&match_order=1&q=%E5%90%AB%E5%85%89%E8%8B%91%E5%B0%8F%E5%8C%BA&zd_token=eyJhbGciOiJIUzI1NiIsInR5cCI6IkpXVCJ9.eyJpc3MiOiJ6aGlkYV9zZXJ2ZXIiLCJleHAiOjE3NTI3MTk3NjgsInEiOiLlkKvlhYnoi5HlsI_ljLoiLCJ6aGlkYV9zb3VyY2UiOiJlbnRpdHkiLCJjb250ZW50X2lkIjoyNTk0NDM0MjIsImNvbnRlbnRfdHlwZSI6IkFydGljbGUiLCJtYXRjaF9vcmRlciI6MSwiemRfdG9rZW4iOm51bGx9.OX5oMeY8mnNMgUi50u6lpwczFrzFKJxdyjcOzc5gVXc&zhida_source=entity)物业费结余12万反哺改造，[柿园坊西区](https://zhida.zhihu.com/search?content_id=259443422&content_type=Article&match_order=1&q=%E6%9F%BF%E5%9B%AD%E5%9D%8A%E8%A5%BF%E5%8C%BA&zd_token=eyJhbGciOiJIUzI1NiIsInR5cCI6IkpXVCJ9.eyJpc3MiOiJ6aGlkYV9zZXJ2ZXIiLCJleHAiOjE3NTI3MTk3NjgsInEiOiLmn7_lm63lnYropb_ljLoiLCJ6aGlkYV9zb3VyY2UiOiJlbnRpdHkiLCJjb250ZW50X2lkIjoyNTk0NDM0MjIsImNvbnRlbnRfdHlwZSI6IkFydGljbGUiLCJtYXRjaF9vcmRlciI6MSwiemRfdG9rZW4iOm51bGx9.BA70jDSxDMdIdQxb7JjFwr_BlOJu7acYAXV1qkZY38I&zhida_source=entity)居民自管年盈余3万提升硬件，[心晴雅苑](https://zhida.zhihu.com/search?content_id=259443422&content_type=Article&match_order=1&q=%E5%BF%83%E6%99%B4%E9%9B%85%E8%8B%91&zd_token=eyJhbGciOiJIUzI1NiIsInR5cCI6IkpXVCJ9.eyJpc3MiOiJ6aGlkYV9zZXJ2ZXIiLCJleHAiOjE3NTI3MTk3NjgsInEiOiLlv4PmmbTpm4Xoi5EiLCJ6aGlkYV9zb3VyY2UiOiJlbnRpdHkiLCJjb250ZW50X2lkIjoyNTk0NDM0MjIsImNvbnRlbnRfdHlwZSI6IkFydGljbGUiLCJtYXRjaF9vcmRlciI6MSwiemRfdG9rZW4iOm51bGx9.kWb_slGJdv1lzHdposRIpawLSVwF6xvYIKDbSCDv9ic&zhida_source=entity)酬金制让业主掌握财务权，[西勘小区](https://zhida.zhihu.com/search?content_id=259443422&content_type=Article&match_order=1&q=%E8%A5%BF%E5%8B%98%E5%B0%8F%E5%8C%BA&zd_token=eyJhbGciOiJIUzI1NiIsInR5cCI6IkpXVCJ9.eyJpc3MiOiJ6aGlkYV9zZXJ2ZXIiLCJleHAiOjE3NTI3MTk3NjgsInEiOiLopb_li5jlsI_ljLoiLCJ6aGlkYV9zb3VyY2UiOiJlbnRpdHkiLCJjb250ZW50X2lkIjoyNTk0NDM0MjIsImNvbnRlbnRfdHlwZSI6IkFydGljbGUiLCJtYXRjaF9vcmRlciI6MSwiemRfdG9rZW4iOm51bGx9.K0fAx4q3I9IQ_5RIwU7WC7CjHjPQEbS7m1Gq6nlWYOk&zhida_source=entity)国企联动打造“红色悦享空间”，古迹岭“六微一体”实现1300户水电改造。多方参与精管细治，群众满意度飙升。

全媒体讯（吴树鸣 通讯员殷雨晴）近年来，西安市碑林区以提升小区精细化治理为契机，以居民需求为导向，推行以党建引领为核心，构建“小区物管、小区自管、酬金共管、[国企综管](https://zhida.zhihu.com/search?content_id=259443422&content_type=Article&match_order=1&q=%E5%9B%BD%E4%BC%81%E7%BB%BC%E7%AE%A1&zd_token=eyJhbGciOiJIUzI1NiIsInR5cCI6IkpXVCJ9.eyJpc3MiOiJ6aGlkYV9zZXJ2ZXIiLCJleHAiOjE3NTI3MTk3NjgsInEiOiLlm73kvIHnu7znrqEiLCJ6aGlkYV9zb3VyY2UiOiJlbnRpdHkiLCJjb250ZW50X2lkIjoyNTk0NDM0MjIsImNvbnRlbnRfdHlwZSI6IkFydGljbGUiLCJtYXRjaF9vcmRlciI6MSwiemRfdG9rZW4iOm51bGx9.ZoiLIs1RJAyrP-gGizUsM-3l0edGd1E-MQjP3tGilFo&zhida_source=entity)、[社区微管](https://zhida.zhihu.com/search?content_id=259443422&content_type=Article&match_order=1&q=%E7%A4%BE%E5%8C%BA%E5%BE%AE%E7%AE%A1&zd_token=eyJhbGciOiJIUzI1NiIsInR5cCI6IkpXVCJ9.eyJpc3MiOiJ6aGlkYV9zZXJ2ZXIiLCJleHAiOjE3NTI3MTk3NjgsInEiOiLnpL7ljLrlvq7nrqEiLCJ6aGlkYV9zb3VyY2UiOiJlbnRpdHkiLCJjb250ZW50X2lkIjoyNTk0NDM0MjIsImNvbnRlbnRfdHlwZSI6IkFydGljbGUiLCJtYXRjaF9vcmRlciI6MSwiemRfdG9rZW4iOm51bGx9.D3iErAIlDlqZAJ3_t6zi7N5u649pubdDwdrQkwW_-OU&zhida_source=entity)”的“党建引领+五型共治”小区治理新路径，打造出一条“多方参与 精管细治 共建共享 群众满意”的治理新模式。  
首先是张家村街道文康社区含光苑小区“小区物管”模式。含光苑小区自1997年建成以来，未引入物业管理，导致该小区长期存在垃圾堆放、飞线充电、人员车辆随意进出、居民文化活动匮乏等多重问题，造成了该小区“基础差、人员杂、无物业、投诉多、居民意见大”的难题。自开展小区治理提升工作以来，社区党委通过建立“物管+物业”的服务模式，探索出“夯基础 提能力 强服务”的物业管理新模式。  
**（一）党建赋能聚力，筑牢治理体系。**成立由社区党委书记任组长的含光苑小区邻里服务站，选拔优秀党员群众担任楼长，选派机关干部、社区工作者、公安民警担任服务长，同时，结合全区“三联一进”行动，组织1个区级部门党组织、30余名机关在职党员、80余名党员（志愿者）到小区报到，通过建立任务清单、明确责任分工、实行专班推进，构建党委统一领导、居委牵头抓总、职能部门落实的协同治理“一盘棋”工作格局，  
**（二）发挥组织功能，强化自治共建。**通过“志愿服务+专业服务+自主经营”模式，社区党委组织筹划，成立了由社区民警、党员志愿者、楼栋单元长等组成50余人的“含光苑志愿服务队”，选举首届“含光苑小区物管会”，同时选聘物业服务企业入驻小区，通过收缴物业费和经营公共收益共计28万元，用于小区正常运转外，结余12万元均用于小区提升改造、安装充电桩和配备智能门禁系统等，形成“自收自支 共建共管”自治格局。  
**（三）丰富多彩活动，共建平安家园。**结合“民有所呼、我有所行”活动，以“居民提议+党委筹划+项目策划”形式的精准施策，依托小区公共服务阵地，开展“文明含光苑”“学雷锋 志愿我行动”“法官讲堂进小区”等20余场公益主题活动，吸引居民400余人积极参与，化解邻里纠纷18件，切实做到“小事不出区、平安不出事、服务不缺位”。



（以前的含光苑小区）



（现在的含光苑小区）  
其次是东关南街街道柿园路社区柿园坊西区“小区自管”模式。柿园坊西区建成之初，物业工作由原开发商代管，因物业费矛盾导致管理方撤场，导致小区管理陷入瘫痪，业主生活受阻。经社区党委牵头，组织居民选举成立小区物业自管会，探索出“社区代管+小区自管+物业托管”的“三管”小区治理模式。  
**（一）党建引领聚力，提升社区服务体系。**社区党委坚持“党建引领、点面结合”，全面了解居民的诉求和需求，同时注重发现和挖掘威信高、服务强的居民党员，由社区党委组织筹划，召开小区居民大会，成立小区“物业自主管理委员会”，选举产生5名业主成立小区物业自管会成员，按照每人每月1500元标准发放工作补贴，负责小区日常公共事务和为民服务活动，引导居民群众形成“小区是我家、建设靠大家”的浓厚氛围。  
**（二）党建引领聚势，激发自我服务能力。**社区党委联合小区物业自管会，开展“大清洁、大整治、大提升”综合整治工作，通过设立24小时服务电话，建立居民微信服务群，设立居民急难愁盼联络点，引入老旧小区提升改造项目，并将每年公共收益盈余近3万元用于补充专项维修、改造水电气暖、外立面，修缮小区道路、划定停车位等一系列硬件设施，进一步提升居民归属感和幸福感。  
**（三）党建引领赋能，注入基层治理动力。**通过“社区自管”扁平化治理，盘活社区现有资源，以高效运行为导向，做强社区自治功能、做优共建运行机制，致力于丰富和提升辖区居民的文化生活,社区党委联合小区物业自管会，全面开展“情暖夕阳、为爱圆梦”婚纱摄影、防诈进小区、居民义诊服务、消防演练等30余场为民服务活动，在提升居住品质的同时，进一步增强小区居民的凝聚力和向心力。



（以前的柿园坊小区）



（现在的柿园坊小区）  
再是文艺路街道林雁社区心晴雅苑“酬金共管”模式。物业管理混乱、公共收益不透明、人防设施被占、业主维权艰难等现象是心晴雅苑小区过去的标签，2011年在街道和社区帮助下，小区召开业主大会并选举业委会班子，后经使用“酬金制”模式选聘物业公司服务小区，实现小区业主、业委会和物业服务企业三方“共赢”。  
**（一）凝聚共治力量，激发自治活力。**自2011年开始，在社区党支部的统筹安排下，通过成立业主大会筹备组、讨论制定选举办法、确认业主确权等系列工作，并依照法定程序制定《小区管理公约》《业主大会议事规则》《业主委员会工作规则》等自治法规，从2011年成立至今，小区圆满组织3次业委会换届选举，成员从7人增加到13人，并设立监事会，选聘2家物业公司，共召开10次业主大会，每次大会的投票率均在90%以上，通过业委会自治有效提升治理效能。  
**（二）从“包干制”管理到全市首家“酬金制”物业。**从2017年7月起，经社区党支部、业委会商议，通过业主大会会议投票表决，决定采取“酬金制”物业管理模式，由物业公司预算小区物业费定价和收支，收取物业费由业主委员会和物业公司共同管理，并按实际收费额的6%—12%给予计提管理费，定期公示收支明细和银行对账单，做到“预算支出细致、管理过程透明、业主消费明白”。目前，该小区已成为全市首家以业主为主导的酬金制物业服务小区。  
**（三）聚焦治理多元化，促进服务精细化。**围绕“收益平台共建、小区有事共办、业主邻里共助、公共服务共享、多元事务共管”五个方面，小区业委会成立13年以来，为小区全体业主收回公共收益近千万元，并将公共收益投入增加公共区域摄像头、检修电梯、更新消防、水泵房等设备，联合社区党支部共同治理私拉乱建、楼道乱堆杂物、高空抛物、“住改仓”等现象，建成150平的封闭式车棚，有效解决小区基础设施老旧问题，探索党建引领新路径，构建自治、善管、共享的小区治理新格局。



（业委会召开物业联席会议）  
还有长安路街道西勘社区西勘小区“国企综管”模式。西勘小区具备单位物业的先天优势和专业服务能力，基础好、管理强、服务优是小区特点，但同时也存在居民组织乏力、资源分配不均、活动内容单一等问题，西勘社区通过“党建引领+物业服务+特色品牌”，打造出“情暖西勘 邻里汇聚”的金字招牌。  
**（一）激活红色细胞，打造特色品牌。**西勘小区是以西北勘测设计院家属区为主的单位型物业小区。近年来，以西勘社区党委为核心，碑林城服集团物业为辅助的红色网格治理层级管理体系，凝聚辖区五方红色力量（即单位物业、爱心企业、红色物业、专业社工、党员志愿者），打造“红映西勘、心系万家”“鸿鹄筑梦营”“红色悦享空间”等党群服务阵地，有效破解“小区老旧化、居住分散化、人员老龄化、管理低效化”等治理难题。  
**（二）拓展空间功能，创建特色西勘。**经区、街、社区三级党委联合碑林城服集团物业企业，以社区服务阵地为基础，建成“一厅一站三中心”（即社区党群服务大厅，社区社工站和养老服务中心，文娱休闲中心、社会组织孵化中心），依托“美丽西勘”微信公众号、小红船直播室，提供帮办代办、矛盾调解、隐患排查等服务，开启“线上说+线下干”一体化服务模式，打造西勘“众帮共扶”综合特色服务平台。  
**（三）融合驻地力量，提升服务效能。**坚持“党建引领 多元参与 共驻共建 群众满意”发展理念，社区党委与碑林城服集团物业紧密协作，共同构建“西勘党建共建联合会”和“西勘邻里先锋服务队”服务平台，通过精准对接“三张服务清单”（即居民需求、物业资源、社区服务），聚焦解决物业服务难题和强化薄弱环节，持续推进“为民办事我承诺”活动，不断优化完善“一核引领 多元融合 共治共享 幸福共融”的新型小区治理模式。



（音乐党课）  
最后是东关南街街道古迹岭社区[古迹岭小区](https://zhida.zhihu.com/search?content_id=259443422&content_type=Article&match_order=1&q=%E5%8F%A4%E8%BF%B9%E5%B2%AD%E5%B0%8F%E5%8C%BA&zd_token=eyJhbGciOiJIUzI1NiIsInR5cCI6IkpXVCJ9.eyJpc3MiOiJ6aGlkYV9zZXJ2ZXIiLCJleHAiOjE3NTI3MTk3NjgsInEiOiLlj6Tov7nlsq3lsI_ljLoiLCJ6aGlkYV9zb3VyY2UiOiJlbnRpdHkiLCJjb250ZW50X2lkIjoyNTk0NDM0MjIsImNvbnRlbnRfdHlwZSI6IkFydGljbGUiLCJtYXRjaF9vcmRlciI6MSwiemRfdG9rZW4iOm51bGx9.U4hPgPeMRfcoIJy_7HciQrFzgr_GWF1Vg6SSLzn56gM&zhida_source=entity)“社区微管”模式。古迹岭小区是“三多三少三难”典型老旧小区（即人口多、诉求多、矛盾多；服务少、项目少、资源少；改造难、统筹难、协调难）。为改善居住环境，社区党委探索以“微党建”平台为主线、“微物业”管理为试点、“微治理”工程为依托、“微管家”服务为抓手、“微心愿”项目为基础、“微志愿”活动为载体的“六微一体”社区“微管”新样板。  
**（一）党建引领治理，筑牢民生基础。**社区党委通过探索“微物业”管理新模式，组建以社区工作人员为主，热心居民为辅的“微管家”服务队，将“精细治理”和“小微服务”有机结合，凝聚“社企民联动”力量，大力开展水电气暖安和基础提升等兜底性服务。通过链接公用服务企业资源，顺利推进小区内21栋楼1300余户居民水电户表改造、天然气入户建设、壁挂炉安装、门禁改造等工作，逐步实现从“三无”小区到“三有”家园的成功转变。  
**（二）聚焦微管精治，共筑和谐家园。**为有效解决物业服务缺位问题，由社区党委牵头，组织建立了以社区党组织、楼院党小组、党员中心户构成的三级“微党建”纵向支撑，以一楼一员组成的“微管家”横向抓手，对21栋楼52个单元全部纳入社区“微治理”服务，坚持“即时整改 现场办理 长久有效”的原则，推行问题清单、建议清单、服务清单、反馈清单、责任清单的循环管理机制，推动形成“党委管楼、楼中有治、治中有责、责任到人”的社区“微管”治理模式。

**（三）鲜明导向引领，提升生活品质。**社区党委坚持“一楼一策、一事一案”的原则，以“小区物业移动办公桌”为平台，认真听取居民“微心愿”，定制化开展“缤纷夏日 你我童行”暑期夏令营、“服务惠邻里、大家义起来”义剪等活动，启动增配消防设施设备50余套、规整室外线路800余米等提升项目，并对在“微志愿”工作中发挥积极模范作用的10名“小区能人”进行表彰，不断拓宽为民服务的广度、深度、厚度，确保“居民小事不小看 小事当作大事办”。  
以党建引领提升小区治理和物业服务工作是一项长期而艰巨的基础性、系统性、普惠性工作，对激发社区治理动能，提升物业服务水平，改善民生福祉，促进社会长治久安等方面发挥着重要作用。我们将以此为契机，不断提升物业企业的服务能力，做到“居民需求 物业服务 小区治理 社区管理 企业助力”五方融合，不断地推动我区社区治理体系和治理能力现代化迈上新台阶。