

晋江探索打造幸福宜居小区

N海都记者 杨江参
通讯员 林丽君 文/图

“以前电动车充电要到处找充电口,现在家门口就有智能充电桩,扫个码就能充,安全又方便。”近日,在晋江瑞璟香榭花都小区,新建的电动自行车充电棚让居民张先生告别了充电烦恼。这一改变背后,是晋江市以解决民生痛点为切口,系统构建小区治理体系的坚定探索。

晋江的住宅小区治理是一场从顶层设计到基层实践的深刻变革。自泉州市启动物业管理提升专项行动以来,晋江以人民为中心,围绕“四升一降”目标(党组织功能、业委会作用、物业服务品质、群众获得感提升,投诉量下降),构建起党建引领、民生优先、制度保障、服务创新“四位一体”的幸福宜居小区建设路径,探索出一条可复制的基层善治新路。



晋江住房领域的实践,交出城乡融合发展的温暖答卷(刘翼摄)



晋江市住宅小区党支部书记示范培训班圆满结业
(来源晋江组工)

党建引领:筑强治理的“主心骨”

晋江将党组织建在小区治理最前沿,按照“一小区一支部”原则,分类推动小区建立党组织,实现党组织100%覆盖。党组织成为凝聚治理力量的“主心骨”,推动党员业主亮身份、作表率,深度参与小区事务。

晋江市相关负责人表示,在推动业委会组建过程中,晋江严把业委会“入口关”与“履职关”。出台《关于鼓励各类优秀业主代表参选住宅小区业委会的若干措施》《晋江市住宅小区业主委员会委员候选人资格审查指导意见》,九个职能部门联手对2082人次业委会候选人进行资格联审,确保选好“当家人”。同时,创新出台“两清单一机制”(《业委会履职清单》《业委会履职负面清单》《业委会履职评价机制》),对业委会运行进行全方位规范与监督,

推动业委会组建率高达99.56%，“红色业委会”占比超70%。对履职严重不力的业委会,则坚决启动改选、换届程序,确保规范履职。

此外,结合工作重点优化物业管理精细化考评方案,晋江采取镇街全覆盖考评与市级差异化考评相结合的方式,对全市住宅小区穿透式监管,培育“好管家”。在考评结果运用上树立奖优罚劣的导向,对考评“未达标”小区的物业服务企业采取严厉的惩戒措施,按程序清退并限制其在晋江范围内承接新项目,完善市场退出机制,打造优胜劣汰的市场环境,倒逼物业服务品质提升。2024年以来,共考评住宅小区603个次,限制32家物业服务企业在晋江承接新的业务,清退10个考评“未达标”小区的物业服务企业。



晋江池店片区良好的住宅环境

民生优先:破解群众“急难愁盼”

针对群众反映强烈的“停放难、充电难”问题,晋江系统整治、疏堵并举,将电动自行车充电设施建设作为重要民生工程。

通过建立市领导定期调度督导、镇街“一把手”现场协调推进的工作机制,晋江住建、消防部门和属地镇街、物业企业、楼栋长、网格员“进区入户”全面摸排,建立完善电动自行车“一小区一档”管理台账,率先开展小区地下室、

架空层电动自行车违规充电专项治理。近年来,依法查处违规停放充电行为856起,摸排出131个存在地下室、架空层违规充电问题的小区并全部完成充电设施迁移整改。

通过“四方联席”机制协调空间资源,利用小区“金边银角”及周边公共区域增设充电位。针对老旧小区空间瓶颈,引导国企在公共区域投资建设充电位,并创新开发“爱晋行”

智慧管理平台。严格的四部门联合审查机制保障了建设标准与安全。多元共建模式有效解决建设资金压力。目前,晋江全市住宅小区电动自行车保有量16.9万辆,已建成充电位4.92万个,配建比达3.4:1,实现小区全覆盖。今年计划新增1.1万个,配建比将优化至2.8:1,从根源上破解充电难、不安全问题。

安全是幸福的基石。晋江在泉州率先打响小区

消防设施失修“点题整治”战,并同步治理外墙脱落隐患。通过创新采用调度会商、现场督导、“公益诉讼”等多元手段,灵活运用公维金、公共收益、业主自筹、企业分摊、纳入旧改等资金渠道强力推动整改。截至目前,全市119个消防设施“无水”小区、41个外墙脱落隐患小区完成整改,检察院立案12宗,以法治刚性守护居民“头顶”与“脚下”的安全。

制度保障:构建长效治理格局

抽逃风险。合同备案环节的从严把关,使小区信访量同比下降42.9%。

“精细化考评”是晋江倒逼物业提升的“硬核”武器。新出台的考评方案将权力赋予镇街,破解镇街监管“无抓手”问题。采用“双随机”抽查与常态化考评,打破“年底突击迎检”怪圈;实施镇街全覆盖与市级差异化监管“双轨并行”,实现穿透式监管。最严厉的是设立7项“一票否决”负面

清单,如消防管网“一关了之”、电动自行车管理混乱、挪用公维金或公共收益等,触碰即出局。考评结果运用动真格:奖优、罚劣。清退10家物业企业、限制32家企业承接新业务,市场退出机制威力尽显,行业持续规范。

聚焦群众“钱袋子”,晋江在公维金和公共收益管理上打出组合拳。制作通俗易懂的宣传视频与指南,召开培训会,优化申请流

程,建立高效审批制度。2025年公维金支取笔数、金额同比激增96.77%和609.18%,沉睡的“房屋养老金”高效激活。针对公共收益“糊涂账”,晋江财政出资委托第三方机构对全市小区开展年度审计,全面推行“业账社审”,严格落实“4个100%”(公示、专户、审计、问题整改),并推动结余资金缴存至公维金监管专户,目前已缴存2455万元,用制度阳光守护业主共有权益。

服务创新:激活小区内生动力

企、属地、社区“三方联营”国有资产,去年小区公共收益因此猛增4560万元,为持续治理注入活水。设立2500万元“美好家园帮扶基金”,以奖代补支持老旧小区公益项目,形成良性循环。

在纠纷化解上,晋江施行“星级物业+分流解纷”新机制。根据精细化考评结果对物业公司分级处置:高星级企业涉诉案件进入绿色通道快立快审快执;中星级采用示范诉

讼提高效率;低星级则优先引导至属地综治中心调解。这种以政法资源配置倒逼服务品质提升的模式,已高效化解涉物业纠纷458件。

从消防无水到充电安全,从投诉居高不下到信访量骤降42.9%,从物业散漫服务到“共管账户”保障业主权益——晋江小区之变,变得实在,变得温暖。随着“美好家园”示范小区从125个本级典范到8个省、市级标杆,治理成效正

转化为切实的民生红利:全市房屋平均租金上涨10%,二手房交易量增长6.16%,一手房市场连续4个月量价齐升。

“现在走进小区,看到的是井然有序的充电棚、修复一新的外墙,感受最深的是邻里矛盾少了,物业响应更快了。”一位社区工作者道出了晋江幸福小区的真谛——当治理温度渗透到每个楼栋、每项服务,家园的美好便成为居民触手可及的日常。