

蓬莱区：唤醒“沉睡资源” 激活小区精治动能

小区公共资源是基层治理的重要载体，更是承载群众获得感、幸福感的“民生家底”。近年来，山东省烟台市蓬莱区聚焦深入推进党建引领城市社区“幸福家园”建设，抓住公共资源这一小区群众核心利益，将其作为党建引领小区精治的关键举措，深入开展小区公共资源规范化清理，蹚出了一条“资源变资产、资产变收益、收益惠民生”的小区治理新路径，让居民在“家门口”感受到实实在在的幸福。

统筹谋划建机制 筑牢资源清理根基

蓬莱区聚焦社区配套用房、物业管理用房、公共收益“两房一共”三类公共资源，从顶层设计、协商联动、队伍建设三方面系统发力，稳步推进公共资源规范化清理。

健全制度绘好“路线图”。组织一线调研23次，收集群众意见建议247条，研究制定《小区公共资源规范化清理指导意见》，明确清收管用4方面15条实操举措，配套编制《小区公共资源规范化清理实务手册》，修订完善无偿代建、产权移交、无偿使用3个工作范本，建立公共用房权属界定处置指引、合法性审查自查清单2个实操工具，确保规范化清理有规可依、有据可查。

三级联动下好“一盘棋”。建立区级统筹、街道落实、社区处置三级协商机制，分层分类破解公共资源规范化清理难点堵点。区级层面成立小区公共资源清底整治专项联席会议，累计召开调度推进会、专题协商会16场次，集中攻坚需多部门协同处置的重难点问题34项；街道将公共资源清理纳入党工委固定议事项，定期研判清收进度、堵点难点问题，专

人跟踪督办整改；社区党委牵头搭建小区党支部、业委会、物业企业三方议事平台，开通楼栋议事会、线上议事码、线下微心愿线索收集渠道，针对面积争议、场地出租、用房分配等矛盾就地处置，让小事在社区内协商化解。

建强队伍锻造“主力军”。抽调住建、自然资源、司法等7个部门骨干力量组建区级攻坚小组，指导街道建立“1+X+N”专业队伍，即1名街道副科级领导干部牵头，聘请专业司法力量下沉一线全程参与清查摸排、产权调解、联合执法，发动社区工作者、网格员、物业人员等多方力量全面参与。针对街道、社区、网格员业务短板，分层分类开展业务培训，覆盖基层工作人员440余人次，统一资源台账填报、现场实地核验、群众沟通调解全流程工作规范，打造一支懂政策、熟流程、善调解的基层骨干队伍，有效破解基层人员业务不熟、历史遗留问题处置无据等突出难题。

全域攻坚清资产 推动服务能级跃升

蓬莱区针对小区公共用房进行“大起底”，摸清了小区家产、理清了陈年旧账、唤醒了沉睡资源，进一步壮大、充实了小区精治的经济基础。

四步核验摸清家底。推行“调阅图纸查、多方发动找、组织现场核、职能部门验”四步核验工作法，对全区214个既有住宅小区开展拉网式摸排。协调住房和城乡建设局、自然资源和规划局，调取小区规划建设图纸、社区配套用房代建合同，精准标注43处配套用房规划位置、配建面积、用房属性，从源头摸清资源规划底数。充分发动网格员、红心楼栋长、物



烟台市蓬莱区蓬莱阁街道宝龙国际小区党群服务站。

业人员全域摸排走访，累计收集群众反馈线索37条，初步掌握配套用房整体分布与使用现状。安排街道专职工作人员，将小区规划建设图纸、社区配套用房底数与群众反馈线索交叉比对，组织社区工作者、业委会成员开展实地核验，逐一核对公共用房实际建筑面积、产权归属，确保所有数据真实、精准、可追溯。区直职能部门组建联合验收工作组，对43处公共用房逐套实地勘验，分类标注闲置、违规占用、违规出租、配建不足等状态，建立“一房一档”动态管理台账，为后续产权移交、清收处置提供法定支撑。

分类攻坚规范移交。坚持“一房一策”建立整改攻坚台账，分类推进公共用房清收确权。针对未配建或配建不符合要求的配套用房，下发整改通知书，职能部门与开发商重新签订代建合同，分阶段推进标准化配建、流程化移交，确保问题分类处置、有序解决。针对违规占用、私自出租的配套用房，健全联合执法机制，选派法

官、律师下沉小区开展说法行动，提供法律咨询服务，依法清退违规占用配套用房，追缴全部租金，有效破解移交难题。坚持整改一批、移交一批，分批次举办小区公共用房集中移交活动，推动小区公共用房规范有序回归国有。

盘活空间赋能增收。依托清收盘活的社区配套用房，建成小区党群服务站、小区主出入口幸福驿、楼栋善治角、党员家门口示范区394处，构建起“一站三口”小区党群服务矩阵。探索开展“金角银边”便民设施焕新工程，盘活小区闲置边角空间打造公益角、便民坊等场所97处，全面覆盖养老托幼、文体休闲、便民维修等多元民生供给。出台《关于进一步规范社区公共空间市场化运营的实施方案》，创新推出“以空间换服务”等6类运营模式，指导社区党组织领办“He合创梦”“碧学社”等11处“幸福工坊”，先后招募一批小区能人、企业商户等“幸福合伙人”，引入育婴培训、中医理疗等专业化便民项目97个，累计创收150余万元，提升了小区自我造血能力，工作开展更有资源、更有底气。

规范管理明收益 擦亮民生服务底色

蓬莱区聚焦小区公共收益监管缺位、收支不透明痛点，从全面摸排、规范管理、高效使用三个方面建立闭环监管机制，确保小区公共收益取之于民、用之于民。

全面摸排厘清收益来源。将小区广告、公共道路车辆停放使用费、快递柜及净水机进场费、公共设施占地费、物业用房租赁费等7类小区经营性收益全部纳入小区公共资源规范化清理范围，做到公共收益同

步清、同步核、同步规范。住建部门牵头，指导街道、社区逐个小小区调度物业经营合同、财务收支台账，逐项梳理广告投放、场地出租、便民业态入驻等全部收益渠道，逐项核对收入流水、支出凭证，全面摸清214个小区公共收益底数。

专户共管规范收益管理。建立“账户设置、权责划分、公开公示”标准化公共收益管理体系，统一指导小区业委会开立小区公共收益账户，实行物业企业、业主委员会“双账户”管理机制，小区党支部全程参与审核监督，有效规范公共收益管理使用。优化小区公共空间规划，新增停车位210个、规范出租物业用房33处，年增公共收益70余万元，统一纳入小区公共收益账户，实现公共收益持续增值。建立月度公示制度，资金收支全程留痕、全程公开，每月收支明细、票据凭证在楼栋公告栏、小区党群服务站张贴，同步推送至居民微信群线上公示，主动接受全体业主查阅监督，让每一笔小区收益都晒在阳光下。

收益赋能办好民生实事。建立“居民诉求收集—支部立项—业主表决—资金落地—效果反馈”全流程项目闭环，公共收益优先用于小区设施维修、环境提升等民生事项，累计落地小区道路弯道加装反光镜、更新健身器材、增设便民充电桩等民生项目42个，精准化解群众急难愁盼问题。创新实施200元以内小型维修先行赔付机制，小区居民通过智慧物管平台、物业报修微信群申请处置，物业管理人员和网格员同时上门实地核实，小区业委会批复使用公共收益维修，让小型破损维修处置周期由一周压缩至一日，居民诉求得到快速响应，真正实现了让公共收益回归惠民本位。



烟台市蓬莱区新港湾社区党委领办“匠心优选”幸福工坊。