

黄渤海新区：幸福信托强物业 托起幸福暖民心

近年来，山东省烟台黄渤海新区深入推进党建引领城市社区“幸福家园”建设，推行“幸福信托制”物业服务模式，通过小区党支部带领各方共同编制物业预算、物业企业公开每笔收支、居民全程监督，不断巩固小区党支部、物业企业、业委会、居民的信义关系，形成权责清晰、公开透明、良性互动的治理新格局。

系统谋划 筑牢工作体系“四梁八柱”

黄渤海新区坚持区级统筹、系统谋划，以制度体系搭建与分类推进策略，为“幸福信托制”落地筑牢根基。

压实五级联动责任链条。确立“区级统筹搭框架、职能部门协同联动、各街道主责推进、社区具体落实、党员带头参与”的五级责任链条，强化党组织对“幸福信托制”导入的领导作用。先后3次召开全区专项推进会，各街道安排专人专职推进，逐小区建立推进台账。社

区党组织牵头抓总，党员、社区工作者全程参与入户宣传、业主大会筹备等关键环节。

出台“1+N”标准化工具包。印发《党建引领小区集成治理“幸福信托制”物业服务模式实务手册》，配套出台《“幸福信托制”小区治理基础调研表》《党建引领“幸福信托制”小区治理“一小区一方案”》等13项导入工具包，细化服务标准、资金监管、考核评价、纠纷化解等全流程操作规范，形成“1本手册+N项细则”的标准化导入体系，为街道推进、社区落实和党员带头提供区级制度遵循。

分类试点扩大覆盖范围。选取老旧小区、商住小区、安置小区和无物业小区等4类小区开展首批试点，探索原有物业转型、撤换原物业选聘新物业和街道党委领办物业等差异化模式。前期选取静海阳光海岸、新世纪现代公寓开展“幸福信托制”试点，成功导入烟台市首批“幸福信托制”物业，形成可复制、可推广的实践路径。今年以来，黄渤海新区稳步扩

面、持续提质，在海滨花园、依云小区、阳光嘉园等28个小区探索导入“幸福信托制”物业模式。

阳光运行 夯实共治共享“信任根基”

黄渤海新区通过构建“组织建设—宣传动员—阳光运营”三位一体的工作闭环，保障“幸福信托制”的落地生根与蓬勃生长。

建强小区党支部，夯实导入基础。推行组建1个党支部、建强1支先锋队、成立N个自治组织和打造X个服务阵地的“1+1+N+X”工作制度，为导入“幸福信托制”奠定坚实的组织基础。推动小区党支部书记与业委会主任交叉任职，全面摸排小区建筑、公共收益、群众诉求等底数，结合民意、经济、时机三项要素研判“幸福信托制”落地可行性，形成“一小区一方案”。同步深化“红心物业”协同机制，吸纳物业、业委会骨干兼任社区委员，共同推

进“幸福信托制”前期筹备。

落实入户宣传，凝聚群众共识。按照“重点动员”“普遍宣传”“集中答疑”三段式宣传，先组织业委会、楼栋骨干座谈培育宣讲带头人，再全覆盖入户走访梳理群众顾虑形成需求清单，最后集中开展政策路演、答疑会，通过短视频、宣传册通俗解读“幸福信托制”运行规则。2026年，全区开展“七进楼栋”入户走访3200余户，按照“走访走全部、动员大多数”的工作思路，一进、二进将居民诉求分类形成“三色需求图”，三进、四进确定业委会人选，五进、六进争取居民多数支持，七进组织集中答疑，合力攻坚。最终近万名居民参与到“幸福信托制”物业选聘当中，让群众成为政策的“明白人”。

开通阳光账户，塑造伙伴关系。会同工商银行，开发“工福信托物管”小程序，设立小区居民共有资金账户，将物业费、停车费、广告租赁等公共收益归集为全体居民的共有资金，所有居民可以通过“工福信托物管”小程序随时监督账户资金的收支、使用和结余情况。今年年初，小区党支部、业主委员会、物业服务人、业主代表等按照“以收定支、量入为出”的原则，协商制定小区年度预算，并在每月公示实际收支，通过资金管理的阳光透明，让物业企业与小区居民不断巩固信任关系，形成“资金归全体、管理专业化、收益惠大家”的良性循环。

精准破题 绘就多类小区“幸福图景”

黄渤海新区以惠民提质为导向，抓实服务升级、空间盘活、难题破解三项举措，切实提升居民获得感与幸福感。

破解老旧小区长期积弊。新世纪现代公寓建成于2004年，存在电梯停运、保洁滞后、收支不透明、物业费收缴率低等老旧小区常见问题。落地“幸福信托制”后，业主共同表决改造预算，更换物业服务企业，开展综合整治，清收560平方米闲置公共用房建设小区党群服务站，重启停运5年电梯，新增50个电动车充电桩，全域更换老旧路灯，小区物业费收缴率由不足20%提升至92%。

平衡商住小区双向需求。万泰海公馆属于商住混合小区，过往公共收益去向不明，业主满意度仅42%。2026年小区完成“幸福信托制”物业服务模式的导入，物业服务清单由住户、商户共同审议。依托共有资金账户，升级楼宇智能门禁、增设智能快递柜，保

障住户居住品质。盘活闲置公共空间，打造共享休闲区与议事协商区，这些举措赢得了广大居民商户点赞。

补齐无物业小区治理短板。福西小区属于无物业小区，此前长期处于管理真空状态，环境脏乱、设施失修，治理短板突出。通过街道党委领办的模式，导入“幸福信托制”后，居民集体商议确定物业服务标准与缴费标准，物业费、公共空间收益全部纳入小区共有资金账户，逐步配齐保洁、保安，集中清理卫生死角、修缮破损路灯、规划便民车位，小区彻底告别“无人管”局面，人居环境与治理秩序显著提升。

多方联动 织密长效运行“保障网络”

黄渤海新区以常态长效为导向，抓实党建引领、资源整合、监督闭环三项举措，持续夯实治理实践成效。

强化党建引领，夯实治理体系。发挥小区党支部在“幸福信托制”建设中的领导作用，推行“有事找支部”工作法，建立“问题收集、解决、反馈”闭环机制，主动调处各类矛盾纠纷，在治理服务过程中凝聚群众。组建由社区片警、物业经理、司法调解员、卫生服务站站长组成的“幸福到家”服务团，邀请小区“两代表一委员”“双报到”单位党员干部等力量参与小区治理，壮大小区治理队伍。

盘活阵地资源，搭建服务平台。开展小区公共资源规范化清理工作，整合优化小区公共空间，设立党群服务站、矛盾调解室、居民活动中心等互动平台，实现公共资源“取之于民、用之于民”。将居民议事协商平台作为“幸福信托制”的重要落脚点之一，召开45次协商会议，解决大事小情30余项。

完善监督闭环，保障居民权益。坚持“线下+线上”双公开制度，在小区宣传栏上每月公示小区公共事项和物业费收支情况；在“工福信托物管”小程序上，居民可以随时随地查看小区公共收益、物业费收支等信息。此外，在居民大会授权下，各小区建立了由社区工作者、业委会成员、法律顾问等组成的监督小组，对小区资金流向、物业服务质量开展全程监督，指导小区物业回归服务本位，让每一笔资金都用于服务小区、每一项服务都能够落到实处。（本期全域党建文章由烟台市委组织部和本刊记者杜英姿、郭文治、孟航、李静雯综合报道，图片均由烟台市委组织部提供）



烟台黄渤海新区福莱山街道新世纪现代公寓小区导入“幸福信托制”物业第一天，居民排队缴纳物业费。



烟台黄渤海新区福莱山街道夹河社区工作者在小区内宣传“幸福信托制”物业服务模式。