

广东省湛江市赤坎区：“对症下药”解难题 小区治理更精细

■记者 杜英姿 郭文治

“过去小区没有物业管理，楼道杂物堆积、车辆乱停乱放、邻里纠纷不断，住着心里堵得慌。现在有了党支部牵头，党员带头干，社区和物业一起使劲，小区面貌焕然一新，大家住着舒心多了。”在广东省湛江市赤坎区南桥街道百园社区供销社宿舍“暖邻”服务驿站里，几位正在聊天的居民说起小区的变化，脸上笑意盈盈，话语间满是赞许。这一幅和谐温馨的图景，正是赤坎区持续推进党建引领小区治理的生动写照。

赤坎区作为湛江市主城区，常住人口超40.4万人，城镇化率达97.88%，拥有住宅小区555个，其中无物业管理小区占比达77.66%。随着城市发展迭代升级，基层治理面临老年人群、流动人口数量上升，老旧小区、无物业管理小区数量较多，群众需求与服务供给不平衡等现实挑战。近年来，赤坎区坚持以人民为中心的发展理念，聚焦破解小

区治理难点、重点、堵点问题，探索将党建“红色基因”融入基层治理“最小单元”，通过“支部建在小区上”织密组织体系、“红色物业”破解治理顽疾、“两社三中心”盘活服务资源、“善美赤坎”凝聚志愿力量等举措，推动组织全覆盖、阵地全升级、服务全链条、治理全参与，让党组织扎根小区、党员服务贴近居民、暖心服务直达家门，不断增强居民群众的获得感、幸福感、安全感。

“支部建在小区上”接诉即办更舒心

近年来，赤坎区以组织体系和治理机制为“双轮驱动”，构建起“社区党委—居民小组党总支—小区党支部—党员楼栋长”四级联动的“动力主轴”，将党的触角延伸至城市治理的“神经末梢”。全区28个社区全面升格为党委，105个居民小组党组织实现直插一线、覆盖到底。2026年以来，“支部建在小区上”全面提速，调顺街道湛江港调顺小

区、民主街道碧桂园家庭小区、中山街道吉祥花园小区等率先成立党支部，56家物业服务企业实现党的组织和工作全覆盖，真正把“红色基因”植入小区治理的每一个环节。

寸金街道潮州塘小区建成于上世纪90年代，是典型的老旧小区。推进水电表分到户改造过程中，前期因部分居民存在顾虑、配合度不高，项目推进一度受阻。为破解堵点难题，潮州塘小区党支部不等不靠，组织党员楼栋长和小区党员带头改造，用自家改造后的真实变化“现身说法”，给邻居们算好“明白账”，用实实在在的变化打消群众顾虑。2026年初，小区全面完成改造，居民纷纷点赞：“党员带了头，我们跟得安心、改得放心！”

与此同时，赤坎区持续完善党组织和党员“双报到”“平急转换”机制，深化实施“干部进访办、群众呼必应”行动，开展“四个一”（办好一件实事、解决一道难题、补足一个短板、树立一个品牌）活动，推行“群众点单、社区派单、党员接单”服务模式，上线“赤坎治慧格”小程序，累计发布任务941项，1279名在职党员下沉小区亮身份、领任务、解难题，实现“小事不出网格、大事不出社区”。

“善治管家”解顽疾 社区治理更精细

赤坎区坚持“一把钥匙开一把锁”，针对商品住宅小区、无物业管理老旧小区治理难点不同、群众需求各异的实际，探索出无人管理小区自治、红色物业小区建设、老旧小区社企信托管理等小区治理模式，着力构建党建引领、共商共建、共治共享的小区治理格局。

以“小区自治”破题，激活老旧小区内生动力。对规模较小、未由物业公司接管的老旧小区，根据小区及周边单位企业党员分布情况，灵活设置小区、楼栋党组织，推动条件成熟的老旧小区成立物业管理委员会，由街道、社区党组织推荐党员按程序担任物业管理委员会主任，搭建“小区议事厅”“邻里圆桌会”“榕议事”等协商平台，引导党员主动作为，带动居民群众协调解决飞线充电、环境卫生管理不到位、停车位不足等问题，提升小区自我管理能力和构建“党员当先锋、党群齐参与”的治理格局。

中华街道市糖烟酒公司宿舍小区，就是这场“自治实验”中的鲜活样本。由小区党支部带



湛江市赤坎区中山街道文东社区为老旧小区居民儿童开设假期托管班并组织举办丰富多彩的主题活动。

头成立自治管理小组，老党员通过“红色议事会”组织居民议事协商，共同制定小区文明公约、停车收费标准等自治清单，合资购买摄像头、配备门卫管家，做到出入有管理、停车有秩序，曾经“脏乱差”的无物业小区悄然变身“安全岛”。

以“红色物业”赋能，提升商品小区服务品质。今年以来，赤坎区聚焦治理物业服务突出问题，着力实施“红色物业”培育计划，由组织部门、社会工作部门、住建部门牵头，对辖区物业逐一梳理摸排，推动物业公司、业主委员会等成立党支部，把党建引领嵌入小区传统教育、物业管理、居民自治、邻里互助、志愿服务等环节，探索形成“红色物业”“五嵌入”治理模式，以红色物业“小切口”撬动群众幸福指数“大提升”。

机制建立起来了，关键要看行动落实。赤坎区住房和城乡建设局创新开展“物业经理接访日”活动，由物业负责人现场“坐堂接访”，街道社区干部“陪访问诊”，职能部门联合接访，把诉求受理窗口搬到群众“家门口”，将治理触角向小区末梢延伸。据统计，该活动已覆盖48个住宅小区，先后接访群众56批次，受理环境卫生、设施维修、停车管理、邻里纠纷、公共安全等各类相关诉求126件，得到了居民群众的普遍认可。

北桥街道飞鹏万荟世界小区实施“1+4+N”议事协商机制，探索“社区托底管理”多元服务路径，引导社会组织、志愿服务队伍、辖区企业等多方力量参与小区治理，建立由社区牵头、物业、业主、居民代表、党员共同参与的协商调解机制，围绕物业收费、公共设施维护、公共收益公

示等高频诉求定期议事，推动物业服务响应慢、公共空间利用不合理等一批堵点痛点问题得到针对性整改。

调顺街道滨海御景花园物业服务中心党支部建立“你说我听”民主议事机制，定期在小区“红色物业”家园召开协商会，物业公司、党员、居民代表和社区干部围坐一堂，面对面摆问题、提建议、定措施，凝聚多方力量共同研究解决小区管理的突出问题。从“你讲我听”到“你说我办”，共商共建共治共享的治理合力在一次次协商中不断凝聚，小区治理从“单方管理”走向“多方共赢”。

以“信托物业”托底，破解解管小区长效治理难题。针对老旧小区失管顽疾，赤坎区以“党建引领、社企托底、信托运营、长效管护”为核心，打破传统物业与业主的买卖关系，构建“业主委托、社企受托、全体业主受益”的信义托付关系，由社区服务公司承接辖区老旧小区管理服务，精准破解治理堵点难点。

理念落地，重在实践。南桥街道以“微利+公益”为核心，建立规范透明的运营管控、收益代哺机制，同时采用智慧技防替代人防、连片管理统筹人力，有效压降运营成本，在低收费前提下提供保洁、安保、设施维护等全流程标准化服务，实现公共收益反哺、多元经营补充，长效运营机制稳固成型。

在寸金街道，九二一社区成立善景社区服务有限公司，围绕居民刚需，在潮州塘小区落地共享工具房、智能垃圾分类屋等便民设施，拓展物业管护、消杀维修、水电安装、居家适老化改造等便民服务，以“管家式”服务实现辖区无物业小区全覆盖，让老



湛江市赤坎区调顺街道滨海御景小区开展“你说我听”活动。

旧小区的居民过上“有人管、有人修、有人帮”的舒心日子。

“善美服务”提品质 邻里情谊再升温

赤坎区坚持党建引领，充分凝聚多方力量，以“善美赤坎”志愿服务为切入点，带动居民群众主动参与治理，不断激活基层治理的“一池春水”。

以阵地建设夯实服务基础。近年来，赤坎区坚持“群众在哪里，阵地就建在哪里”，积极盘活小区闲置公共空间，引入社会运营力量，将物业用房、楼栋架空层、小区走廊、闲置储物间等改造为物业党群活动中心、“暖邻”服务驿站等党群服务阵地，把一个个“沉睡的角落”打造成为功能复合、人气聚集的“红色微家”。

截至目前，赤坎区已建成各类小区党群服务阵地15个。其中，沙湾街道海湾社区坚持党建引领，积极盘活小区闲置资源，联动辖区各类企业资源参与社区运营，在君临世纪小区打造“两社三中心”，为居民提供便民服务、基层治理、民生帮扶、文化宣传等各类志愿服务，进一步丰富服务供给，激发基层治理活力。

以需求导向提升服务温度。赤坎区紧扣群众关心的“关键小事”，梳理形成养老服务、托育托

管、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲等7类服务清单，以“善美赤坎”志愿服务为支撑，推动社区服务从“单向供给”向“精准响应”升级。聚焦“银发需求”，以“六助一互”养老志愿服务模式为抓手，赤坎区“百千万工程”指挥办、区委社会工作部、区民政局链接社会组织、志愿团队、社会企业等主体，深化低龄帮高龄互助机制，精准实施助医、助洁、助行、助浴、助急、助乐等专项服务，把义诊体检、居家保洁、代购代办、应急帮扶等服务送进小区，推动为老服务精准化、常态化。回应“带娃难题”，赤坎团区委、区总工会、各街道通过校地联合、机构参与的方式，推出“四点半课堂”、假期公益托管班，为孩子们提供作业辅导、兴趣培养、安全教育等服务，解决小区家长“看护难”的烦心事。

以多元共融激发邻里活力。赤坎区以文化为纽带，以空间为载体，以活动为抓手，整合辖区资源，推动“红色阵地”与“文化空间”深度融合，常态化举办各具特色的主题活动，引导居民走出家门、融入社区，让小区从单一的“居住空间”蝶变为温暖的“邻里空间”。推动文化搭台，结合“我们的节日”主题活动，以传统节日为切入点，在住宅小区组织开展冬至包饺子、春节送春

联、端午节包粽子等志愿服务活动，引导业主走出家门、融入小区，让基层治理与服务真正贴近群众。推动邻里互动，依托党群志愿服务队伍，常态化开展义诊义诊、儿童科创学堂、公益讲座、红色观影等特色活动，发动居民群众参与志愿服务，打造党群心连心、邻里一家亲的美好生活共同体，让幸福在“家门口”升级。推动品牌引领，整合辖区内文体资源、党群资源、阵地资源，常态化举办各具特色的“奇妙文博夜”“请到赤坎过大年”“非遗群英会”等主题活动，打造“老街年例”“文化集市”“周末戏社”等特色活动，展演调顺网龙等各级非遗42种180余场，激发出城市基层治理新活力。

经过数年探索，赤坎区党建引领小区治理的路径愈发清晰，治理效能持续提升，群众生活品质不断改善。下一步，赤坎区将继续深化党建引领基层治理创新，持续聚焦群众急难愁盼问题，不断细化治理举措、激活治理活力，让小区治理的“最后一公里”更加畅通，把服务居民的“最小单元”打造成幸福生活的“最大港湾”，为高水平打造“五新赤坎”、高标准建设现代化湛江首善之区打下坚实基础。（图片由湛江市赤坎区委社会工作部、区委组织部提供）

点评

以小区党建夯实基层治理根基

■李 德

习近平总书记指出，基层强则国家强，基层安则天下安，必须抓好基层治理现代化这项基础性工作。小区是城市治理的最小单元，也是检验基层治理成效的“试金石”。广东省湛江市赤坎区委面对老旧小区多、无物业小区占比高、服务供需失衡等现实难题，始终坚持党建引领，通过“支部建在小区上”织密组织体系、“红色物业”破解治理顽疾、“两社三中心”盘活服务资源、“善美赤坎”凝聚志愿力量等举措，及时解决了群众关心的烦心事、操心事、揪心事，有效提升了群众的获得感、幸福感、安全感，充分把党的政治、思想、组织、群众工作等方面的领导优势转化为基层治理效能，巩固了党在基层的执政根基。

一是坚持党的领导，充分发挥小区党建在基层治理中的引领作用。赤坎区委始终把党建引领作为推动基层治理创新发展的基本路径。搭建“社区党委—居民小组党总支—小区党支部—党员楼栋长”四级联动体系，推动“支部建在小区上”，把党组织的根系扎进楼栋院落。面对老旧小区改造群众顾虑多、推进难的困境，小区党支部发挥党员先锋模范作用，党员带头试点、现身说法，化解群众思想顾虑。同时依托“双报到”“赤坎治慧格”小程序，落实群众点单、社区派单、党员接单模式，推动在职党员下沉一线，把矛盾化解在网格，把问题解决在社区，打通党组织联系服务群众的神经末梢，真正实现治理力量下沉、服务关口前移。

二是搭建协商平台，构建社会多元主体参与的共建共治共享格局。赤坎区坚持党建引领老旧小区治理，建强小区党支部、党员楼栋长队伍，发挥党员示范带头作用，带动居民主动参与小区事务。搭建“小区议事厅”“邻里圆桌会”“榕议事”等协商议事平台，推动成立物业管理委员会、自治管理小组，引导居民共同商议制定自治公约、管理标准。推行“群众点单、社区派单、党员接单”模式，依托小程序畅通诉求渠道。同时依托志愿服务阵地，开展多样邻里服务活动，调动居民参与积极性，结合“红色物业”、社企信托托底模式，推动群众从治理旁观者转变为参与者，构建多元主体齐参与的共建共治共享格局。

三是创新体制机制，不断增进群众在老旧小区治理中的民生福祉。赤坎区委通过盘活闲置空间打造“暖邻”服务驿站等红色微阵地，把沉睡空间变成居民“家门口”的服务点。围绕群众急难愁盼，梳理养老、托育、助餐等服务清单，面向老年人推行“六助一互”互助养老，面向孩子开设“四点半课堂”、假期公益托管班等，解决一老一小民生痛点。同时以文化活动凝聚邻里，依托传统节日、非遗展演丰富社区文化生活，打破邻里隔阂，让小区从单纯居住场所转变为有烟火气的邻里共同体。通过体制机制创新补齐老旧小区服务短板，解决群众急难愁盼，切实提升居民获得感、幸福感与安全感。（作者系中国浦东干部学院基层社会治理创新研究中心主任）



湛江市赤坎区调顺街道调港社区党委书记与湛江港调顺小区宿舍区居民代表在党群议事厅征集民意诉求。



湛江市赤坎区中华街道老旧小区居民参与传统节日团聚活动。



湛江市赤坎区南桥街道社区物业公司接受居民咨询。