新建的停车场可容纳67辆车。

这个无物业公司入驻、物管费低廉的小区为何居民人心凝聚，人居环境越变越好

你听说过“恋爱式”自治吗？

无物业公司入驻的自治小区，每个月的物业管理费仅0.35元/平方米，收取比例能达到100%。更厉害的是，通过5年努力，业委会让小区从无法运转到年年有结余，最近甚至用结余的14万元拓建了内部停车场。

“底气”何来？日前，记者实地走访，探一探这个无物业小区——北仑区戚家山街道蔚斗一区的自治经验。

小区整体环境给人的第一印象是舒服、干净、有序。

记者　陈烨　摄

A　4年结余14万元，用于停车场拓建

蔚斗一区建成于1992年，老旧小区基础设施差、环境脏乱的毛病，这里曾经都有。可这几年，小区在一次次改造提升后，焕然一新：地面整洁，绿化葱郁，有门禁系统，有电动自行车充电桩，有公共晾衣竿，有供休闲娱乐的小公园和健身器材，角角落落里还布置了温馨有爱的墙绘和景观小品。

前几天，小区又发生了大变化：58幢居民楼后方的1400平方米荒地被平整翻新，改造成了一个能容纳67辆车的停车场。资源的盘活，给居民们带来的是实打实的福利，小区停车位供需缺口基本被填补。

“我们小区面积不大，边边角角的地方都利用起来了，但即便这样，原先也只能腾出171个停车位，按照一户一车位的话，还有七八十辆车是停不进来的。”采访当天，业委会主任程明法带着记者来到这处刚刚改造好的停车场。

多部门对接协调，厘清产权归属，清理平整荒地，硬化路面，施划车位……记者了解到，在蔚斗社区党委支持下，停车场改造花了一个多月。其中，一部分建设资金由街道、社区负担，另有14万元从小区物管费里支出。

14万元，对于中高档小区来说并不算多，但这是蔚斗小区4年来的结余。因为这个小区物管费收费标准每月仅0.35元/平方米，除此之外，就只有停车收入和几间经营用房的租赁收入，无广告投放收益。

可就是这样一个经费“捉襟见肘”的小区，这几年自治下，人居环境越变越好。

B　制定小区公约，规范不文明行为

蔚斗一区真正采取自治模式，要从5年前说起。2017年，新一届业委会上任。这是一个“红色”业委会，9名成员中有5人是党员。在业委会调动下，17栋居民楼还陆续发展了17名楼道长，其中10人是党员。

为了提升服务能力和专业素养，社区党委以建强业委会为目的，推动增能培养计划在蔚斗一区试点，通过不定期的交流讨论，拓宽业委会成员的工作思路，共话管理，共议难点。蔚斗社区党委书记杨挺介绍，为实现良性、和谐管理，培育计划中还引导鼓励小区自行撰写制定居民公约，形成符合小区实际的制度。

事实证明，党建引领下的“红色”业委会自治见成效。业委会9名成员用5年时间，把小区改变成他们和居民想象中的美好家园。唯一不变的是0.35元/平方米/月的物管费标准。

小区一共17栋楼，584户，住房面积大多在六七十平方米。这一届业委会上任时，账面上不仅没钱，甚至还欠着保洁、保安等工作人员4个月的工资。2018年起，物管费收缴率达到100%，每年12月，居民们就会早早把次年的费用交上。

物管费收缴率100%，在于点滴变化被看到、被认可，也在于小区公约的先行制定并顺利推动。

“2017年，我们首先发动一批热心居民结清物管费，把欠的账先补上，然后一口气干了三件事，清洁卫生、补种绿化以及规范停车。”程明法至今还记得，当时小区里的垃圾，足足清运了十几车。

三件大事干完后，家门口的面貌有所改变，居民们更加信赖业委会，也愿意配合工作。经前期意见征询，业委会于当年拟定并发布小区公约。

小区公约主要有3条：积极配合小区工作，参与志愿活动；做好垃圾分类，全年如发现3次垃圾分类不合格，取消排队登记车位或已有的停车资格；每年缴纳物管费，未交者取消排队登记车位或已有的停车资格。

C　“恋爱式”自治，人心换人心

小区自治，讲德治，更靠善治。“我们是‘恋爱式’管理，人心换人心，最终两情相悦。”说到方式方法，业委会成员都这么说。

最艰难的时候，他们没有办公场所，搬着凳子在露天开会；想改造小区，奈何工程造价高，就一家一家去讨价还价。有多少钱办多少事，每年年初他们会对着账本，商议当年预算范围内可推进的项目。

业委会把每一笔钱用在刀刃上。居民有晾晒需求，就辟出一块空地，作为公共晾晒区；缺少休闲场所，就觅空地改造迷你公园，配备健身器材和椅子；绿化地里的燃气调压箱有碍观瞻，便在外围搭起装饰性小木屋；小区整体环境少了美感和内涵，就通过统一粉刷、墙绘、宣传立牌等方式，建设景观小品，传承慈孝文化……

“恋爱式”自治里，除了硬件改造，少不得的是更柔软的情感“投资”，这部分“投资”大概每年要花3万元。

每年重要节日，业委会都会筹备活动。2018年中秋节，举办百家宴，36桌“流水席”至今令很多人感怀。受疫情影响，这两年聚集性活动没法办，但心意始终在。刚刚过去的母亲节，业委会采购32个蛋糕，送给小区70周岁以上的母亲。

端午节邀请居民包粽子，包好的粽子送给小区65周岁以上老人；“六一”儿童节为孩子们策划惊喜……面向居民推出的一个个活动，带给大家过节的仪式感。

回馈这份付出的，是凝聚起来的人心。“小区的事是大家的事，我们只要在群里发个通知，就有很多人报名。”业委会成员杨美海告诉记者，前不久建设好的停车场要启用，垃圾清理工作是居民一起干的，“通知发出后，47人报名。傍晚5点半，大家提着扫把、拖把、塑料桶，一直干到晚上9点40分。”

【专家点赞】

实现自治良性循环，了不起

“小区自治要投入很多时间和精力，要有非常强大的业委会。通过需求改造和情感投入，促进小区实现良性循环，我觉得蔚斗一区算得上是‘优等生’。”在获悉蔚斗一区“恋爱式”自治模式后，甬上社区研究院特聘专家、中共宁波市委党校调研员严向红给予这样的评价。

严向红说，蔚斗一区的自治有其不可复制的部分，物管费有“底气”多年不涨，是有“先天条件”的。相比中高档小区，这个小区没有很复杂的设施设备，无电梯、无地下车库，也因此不存在水泵、通风设备等方面的维护成本。

“可以复制的是，这个小区实现自治良性循环的原因。”严向红坦言，很多小区做不好自治，是因为没有真正放下身段。业委会用心管理的，不少见，但大多是对物的管理，而非凝聚人心。

“蔚斗一区的业委会务实不浮夸，把应该做的事情做好。要说环境方面，自然不可能跟高大上的小区比，但该有的都有，该有的秩序也都有，让人感觉舒服、干净。而这种感觉就是凝聚人心的基础。”严向红说，“这个以外来人口为主的小区，住着五湖四海的人，大家能团结在一起，共同守护家园。了不起！”

记者　陈烨　通讯员　曹琭　李明　蒋丹璐