

# 洪山一小区试水信托制物业 物业按绩效取酬 服务居民大变样

湖北日报全媒体记者 李先宏 通讯员 赵浩宇 吴珍珍



图为列电小区物业工作人员检修电梯里的卧式电表。(湖北日报全媒体记者 魏钰 摄)

“小区干净整洁了、管理有序了、居民和谐了，大家有了归属感！”12月17日，说起发生在身边的变化，武汉洪山区列电社区列电小区居民刘玲感慨。

一年前，这个被物业弃管的小区，在武汉率先引入信托制物业。先行先试，小区大变样：物业缴费率由49%上升到85%，业主满意率达到87%。

近日，湖北日报全媒体记者探访列电小区，近距离感受物业新模式带来的基层治理新变化。

## 破冰

### 试水信托制物业

列电小区，一个典型老旧小区。始建于上世纪70年代，原是一家在汉央企的家属区。

国企改革，剥离家属区“三供一业”（供水、供电、供气、供热）。2021年12月31日，原来由企业后勤承担的物业正式撤出。

企业物业撤出，社会物业接管。很快，问题就来了：收费太低、矛盾太多，物

业弃管。

矛盾上交到辖区街道——洪山区张家湾街道办事处。

问题如何破解？信托制物业进入视野。

信托制物业作为一种新型物业模式，业主变身为委托人，物业变身为受托人，业主与物业间的购买服务转变为信托关系。物业费及小区收益归全体业主共有，物业公司按约定比例获取酬金。

张家湾街道办事处副主任陈梅说，信托制物业在成都等地已有实践。列电小区有25栋住宅楼、1228住户，家属区居民结构较为单一、规模适中，有条件尝试信托制物业。

一番宣传发动，全体业主以88%的赞成票，支持引入信托制物业。

2022年8月1日，新物业正式入驻——信托制物业在武汉破冰。

## 倒逼

### 物业服务步入良性循环

选择哪个物业企业来吃这第一只“螃蟹”？武汉嘉信戴维物业服务服务有限公司（以下简称“嘉信物业”）进入视野。

在业界，嘉信物业颇有影响，青山和居社区就由该物业提供服务。

然而，接到邀约，一番核算，嘉信物业犹豫了。

“当时，公司内部意见很不统一。”嘉信物业副总经理朱华武说，矛盾大，困难多不说，过低的收费，让公司基本没有利润。

但朱华武力主一试。

朱华武曾做过8年业委会主任，又干了多年物业公司经理，深知现行物业模式下，业主与物业的矛盾所在。在他看来，信托制物业是未来物业的发展趋势。

认识统一，嘉信物业决定，由朱华武

担任试验信托制物业。

一年多时间，朱华武团队凭什么获得业主的认可？

在街道和社区支持下，协调水务部门改造二次供水系统、修建增压泵，解决了三栋居民楼的供水问题。

筹集资金重建东门门房，更新小区灭火器，消除安全隐患；改造电动车充电桩，安装门禁、摄像头。

这些供水、安全难题的解决，让业主们看到了小区切实的变化。

68岁的居民吴家珍说：“小区老化了，问题就多。嘉信物业来了，这些问题有人管了，家里有事找物业也都能解决了。”

80后业主刘玲更多地从细节观察到变化：小区大门口，原是一处垃圾堆，

被改造成小花园；小区两栋高层居民楼的电梯陈旧，夏天闷热，物业在电梯里装上卧式电扇。她说：“这些细微的改变，让人感到温馨。”

现行物业模式，大多是包干式，而信托制物业，干事越多、业主越满意，才有钱赚、才能赚钱更多。

根据合同，嘉信物业按照列电小区维护资金实际支出比例获取收益，比例的高低由业主的满意率决定：满意率60%以上，按10%付酬；60%以下，按8%付酬。

朱华武说，信托制物业，物业企业不按收费取酬，而是按提供的服务和业主的满意率取酬。这倒逼物业公司多服务、服务好，促使物业服务步入良性循环轨道。

## 回归

### 业主做回小区“主人”

在列电小区物业办公室墙上，三面锦旗引人注目。其中，一面锦旗上书：“我为群众办实事 拆地锁顺民心”，表达全体业主对嘉信物业的感谢。

为抢占车位，不少业主安装地锁。嘉信物业一入驻，业主就纷纷反映，要求拆除地锁。

回应业主诉求，经过艰苦细致的工作，2023年7月，社区和物业共同努力，拆除了小区95把地锁，规范了停车秩序。

列电社区党委书记刘鹏说，信托制物业模式下，物业回归小区“管家”，业主做回小区“主人”。这是列电小区一年多来的最大变化。

在列电小区，业主享有对物业服务的建议权、监督权和表决权。业主通过

专用APP，可以查看物业费收缴情况；小区每笔收支、财务凭证，公开透明。小区物业费、停车费、广告费等公共收入，纳入小区共管资金，由全体业主监管、用于小区维护。刘鹏说，在年度预算内，物业公司可正常开支，但预算外，每笔开支都要经业主委员会讨论通过。

记者登录小区物业APP看到，每笔收支清清楚楚、手续齐全；业主缴纳物业费情况，也是一清二楚。小区电梯广告位出租，收益仅2000元也被列入共管资金。

小区树木多年未修剪，大树粗枝丫遮挡室内光线，粗大枯枝易坠落伤人。今年9月，业主提议，业委会讨论决定，由物业请来专业公司进行修剪，费用

最终由业委会签字开支。

华中师范大学政治学部中国城市治理研究院院长张维教授表示，物业和业主之间的矛盾，主要是物业服务的品质和业主的期望不匹配。较之传统包干制物业，信托制物业用制度化、规范化、透明化的机制，构建物业与业主间相互信任的平台，真正实现了社区、物业和业主（业委会）三方联动，对破解基层治理难点作了有益探索。

据了解，如今武汉中心城区已有不少社区尝试信托制物业。洪山区也结合主题教育，实实在在办好惠民利民实事，通过强化党建引领，构建街道、社区、小区物业、社会组织等组成的基层治理共同体，不断提升群众参与度，获得感和幸福感。

# 武汉以“林长制”促“林长治” “林长+”绿千重山活百湖水

湖北日报全媒体记者 成焰兴 实习生 刘逸鹏 通讯员 孙妹 徐秋爽



6月，位于武汉东湖高新区的顶冠峰山体覆绿完成。(通讯员 张璨龙 摄)

早上九点不到，护林员石光明推开房门，像往常一样，习惯性地拿起挂在房门前的镰刀，戴上“护林防火”的袖章，进入山林。

今年59岁的他，守护着武汉市黄陂区牛山和周边共3000余亩的山林。以往，他习惯带着本子随手记录一天的巡护所见，以供定期的查验。而

从今年起，随着“武汉林长制智慧管理系统”正式推广应用，石光明只需一部手机就可以完成巡护工作的定期报备。

“林长+科技”“林长+湿地”“林长+产业”，武汉不断创新“林长制”模式，以“林长制”促“林长治”，让千重山长绿、百湖水长流。

## “林长+科技”让护林更高效 巡林记录自动生成

2014年，武汉提出“山长”概念，要求每座山都有专职护林员守护，算是“林长”的前身。

2021年，中央印发《关于全面推行林长制的意见》，按照山水林田湖草系统治理要求，在全国全面推行林长制。很快，武汉市建立起了“四级林长+护林员”的全域覆盖责任体系，统一守护武汉山体、森林、湿地等生态“肌理”，面积占全市国土面积的三分之一。

石光明就是黄陂区近500名护林员中的一员。只要不下雨，每天早上9点、下午3点，他都要巡护山林。今年“武汉林长制智慧管理系统”的推广应用，给他带来了不少便利。“以前一次巡山，花在拍照、取证、留痕上的时间就需要2至3个小时，回去以后还需要手写巡护记录，如今只需在巡

山时打开统一派发的智能终端，过往所需要的内容便可自动生成，节约了不少时间。”

武汉市黄陂区园林和林业局资源管理科负责人宋红卫说，“通过智能终端，黄陂区所有护林员每天的巡护路线、距离、次数、位置都可以实时监测，进一步完善了森林资源源头管理机制，实现‘林长+护林员’网格化、精细化、智慧化管理，为保护‘好绿水青山’提供科技保障。”

武汉市林长制智慧管理平台肖永波介绍，新系统融入林长体系、生态数据以及“四级林长+护林员”巡、查、报、评工作任务，提升了巡林、护林、管林、考核的智慧化水平。“目前已有23382次林长巡林记录，111次会议记录，处理44项林长交办清单。”

## “林长+湿地”让保护更有力 21万越冬候鸟栖息江城

稀濒危水鸟，淡水湿地生态系统和生物多样性。如今，以“林长+湿地”为抓手，该区园林和林业、自然资源、水务、城乡建设、生态环境、农业农村等各部门联动，区、街、村上下协同，有效提升保护区管理能力和水平。

今年11月5日，全国湿地保护管理座谈会在武汉举办，武汉晒出国际湿地城市“元年成绩单”：锁定全市16.2万公顷湿地边界，形成刚性约束；强化了全要素修复，退垸（田、渔）还湖1.7万公顷，修复退化湿地1400公顷，全市河湖水质优良占比90%以上，实现整体性提升。截至11月，武汉今年已迎来21万只越冬候鸟，同比提升24%。

林长制为何会涉及湿地？

“这是充分尊重武汉资源特点而采用的因地制宜之举。”武汉市园林和林业局相关负责人表示，与水共生的武汉湿地面积占国土面积的18.9%。将湿地与林地保护一同纳入“林长制”年度考核重点内容，在湿地退耕、日常巡护、野生动物保护、打击违法侵占等方面，实现统一管理、统一部署。“推进湿地保护修复、维护生物多样性”，写进了武汉市林长制实施方案里各级林长工作任务中。

以黄陂为例，南部平原湖区的草湖湿地自然保护区，主要保护东方白鹳、小天鹅和白琵鹭等珍

## “林业+产业”让乡村更兴旺 45万亩国家储备林建设项目启动

今年8月，武汉启动国家储备林建设项目，首期规划建设45万亩，政企银多方签订金融合作额度300亿元。

建设国家储备林，是提升城市森林质量，增加森林蓄积，保障木材战略安全和森林生态安全的有效举措。该项目涉及黄陂、新洲、江夏、蔡甸、东湖新技术开发区、武汉经开区（汉南区）、洪山区等7个区。项目将以马尾松杉木纯林、中幼林、低质低效林、退化林、一般灌木林等作为改造提升对象，着力营造工业原料林和大径级用材林。

2021年，武汉启动“村增万树”5年行动，计划到2025年底，武汉将建成600个以上的“领头村”，当前造林绿化完成率已超过80%。创新社会绿化方式，通过社区绿色驿站等家门口的义务植树尽责阵地，搭建“七绿”服务平台。今年以来，武汉已完成造林绿化1.8万亩。

当前，武汉正在实施油茶产业提质扩面提质增效行动，延伸油茶产业链条，提升油茶附加值。同时，多措并举促进森林旅游、森林康养、苗木花卉、林下经济、林业食品等林业产业加快发展。

# 廉洁文化浸润落地有声 武汉绘就教育生态“绿水青山”

廉洁校园建设是营造立德树人优良环境、推动教育高质量发展的重要保证。近年来，武汉市各校充分挖掘中华优秀传统文化、革命文化和社会主义先进文化资源中的廉洁元素，创新形式载体、丰富传播路径，推动廉洁文化全方位、深层次、多角度融入校园生活。

今年武汉市评出的第二批清廉学校示范点中，一批学校注重“文化浸润”，将清廉学校建设与学校形象、校园文化、教书育人等环节相互融合，研发具有地域特色的清廉学校建设读本，厚植崇尚尚廉的教育生态“绿水青山”，让清廉成为师生普遍认同的价值共识。

走进江岸区长春街第二小学，电子屏上“清廉”主题的内容映入眼帘，隽秀的“清廉”书法、赏心悦目的“清廉”画作、通俗易懂的“智慧廉语”，搭配曲径通幽的莲花池，汇成缕缕“清风”浸润心脾。

该校打造的“智慧清廉”长效机制，依托智慧平台、大数据等信息技术手段，科学决策、建立规则、严守流程——场馆预约不靠人情，只能通过平台操作；教学质量不讲关系，平台上评价公开透明；家长评选不看亲疏，志愿服务有数据统计；班级和学生评价不凭印象，可选取分析常态数据；食堂管理不凭经验，而是通过可视化平台，实时掌控食材的进货数量、质量、库房管理、厨厨操作。

清廉学校创建，文化浸润是基础，阵地打造是关键。江夏区文化路小学将文化阵地建设分解到年级、老师和学生个人，实现阵地活动丰富不零乱，形式多样有内涵。

学校创新探索将博物馆置入校园，师生共建了以农耕文化、渔猎文化与地域文化为主题



东西湖区吴家山第四小学“沉浸式”党课走进武昌农讲所。

的“三一博物馆”；方圆艺术馆则陈列了课后服务中兴趣社团创作的艺术作品。师生还使用废旧的图钉和吸管制作吉祥物展板，在楼梯间设置少代会代表们提案设计的书架，处处传达勤俭节约、变废为宝的清廉理念，引导师生在学、思、行中牢记有令必行、有禁必止。

为讲好清廉故事，汉南区育才二小致力加

强载体创新。该校以五大活动为载体，滋养“君子莲”的根、叶、花、子，打造“君子廉心”清廉教育特色品牌，在师生心中播撒廉的种子。

这五大活动包括：学习分享陶行知思想事迹的“行知倡廉”活动，学习廉文化相关的故事、书籍的“古今学廉”活动，在“国旗下讲话”、主题班会等场合开展的“君子颂廉”活

动，以廉为主题创作绘画、书法、剪纸、手抄报的“艺美创廉”活动，以及以教师廉洁从教承诺书、师风师德讲座、爱廉君子评比等形式开展的“诚信践廉活动”。

在黄陂区实验小学，清廉建设充满仪式感。学校升旗台后方设有两个种满荷花的大缸，被命名为“廉（莲）池”。植树节，老师和学生共同种下莲藕的种子，由学生记录其发芽、长叶、开花。升旗仪式后，值班师生各排一队站在廉池前，在“蘸蘸水、搓搓手、撒撒珠”的仪式中领悟“莲池洗手，廉洁要守”的真意。

为了让学生在阅读中感受清廉文化的魅力，该校还将百米长廊开辟成阅读长廊，打造开放式阅览室。“清廉书屋”居于长廊首位，这里有300多本清廉主题书籍。学校把“无监督借还书籍”作为诚信教育的抓手，倡导全体学生知诚信守。目前，3000余册图书累计被借阅12000余次，没有一册遗失。

吴家山第四小学以“落地有声”的党员组织生活营造出浓厚的廉洁文化氛围。该校党支部定期组织党员到向警予烈士陵园、二七纪念馆、毛泽东旧居、中共五大会议址等红色场馆，举行沉浸式主题党日，赓续红色血脉，汲取奋进力量。今年6月30日，学校在武昌农讲所开展“沉浸式”党课，支部书记、校长为35名党员教师、党员家长代表和11名入党积极分子上党课，受到多家媒体关注。

武汉市马房山中学以课程育廉，推动清廉学校建设与教学工作相融合。该校优化团员课程，设置团课“清廉教育”主题单元。学校党委将党史学习和廉政教育相结合，开设“清廉

讲堂”，邀请专家大咖、领导干部、资深党员开展“讲党史国史 扬清风正气”微党课活动。

在日常教学中，学校探索构建了清廉教育课程体系。青年教师组建“清廉教育”研讨小组，集中学习廉政教育理论知识。党员教师寻找切入点，将“清廉教育”融入到学生语文、英语、政治、历史、化学等学科日常学习中，有力推动清廉教育入脑入心。

一项项务实举措，正在让清廉文化走入青少年心中，让廉洁文化在武汉市校园内蔚然成风。武汉市教育局相关负责人表示，将通过分类分层教育，进一步推动“清廉学校”落地生根，不断巩固深化风清气正的教育政治生态，助推发展大局。

策划：武汉市教育局



江夏区文化路小学学生参观清廉作品展，在耳濡目染中扣好人生的第一粒扣子。