

■ 社区治理三十六计

物业费能抵买菜钱

这个小区算活了一笔“治理账”

本报记者 吴云

“菠菜一块两毛八一斤，番茄两块七毛八一斤，比菜市场还便宜。”3月27日上午，家住鼓楼区铜沛街道民馨园小区西院的刘大妈，兴冲冲地来到新开业的民馨园生活馆“物业费换菜站”，爽快地交了全年物业费540元，当场领到一张购物卡。“卡里这540元全用来买东西，物业费能抵买菜钱，我还是头一回见。”

民馨园生活馆于3月26日开业，室内装修一新。货架上，蔬菜、水果等生鲜琳琅满目，毛巾、脸盆等日用品一应俱全。3月27日上午10点多，记者在现场看到，陆续有十多位居民前来交物业费。交完费，他们又乐呵呵地领走购物卡，随即开始挑选商品。

“人家已经服务了半年，再不交物业费都说不过去了，况且还能全额抵扣。”业主周广琴说，以前买菜得去小区外的菜市场，“现在下楼就能买菜，天天都能吃新鲜的。”



物业费抵买菜钱，物业公司会不会亏？

江苏亘旭物业管理有限公司经理杨树峰算了一笔账：若民馨园西院物业费收缴率达100%，物业公司营业收入为80万元。但根据往年经验，收缴率往往只有10%，收入仅8万元；而卖菜毛利率为20%，若营业额做到80万元，便可实现16万元收益，反而比单纯收取物业费更为合适。

民馨园社区党委书记李姗姗的一番话，印证了杨树峰的判断。民馨园西院建于2000年，是典型的老旧小区，老年居民占比高，物业费收取率长期不足20%，导致物业公司年年更换，有的甚至干不满一年便悄悄撤场。“物业费收不上来，服务质量就跟不上去，居民对物业更加不信任，形成了‘交费难、服务差、更不交’的恶性循环。”

如何打破这一治理顽疾？民馨园社区依托常青藤老党员工作室，邀请居民代表、物业企业、法律顾问等，多方、多次召开民主协商专题议事会议，反复研究论证，最终确定了破局思路：将生活消费与物业费收取结合起来，既不增加经济负担，又能得到实实在在的便利和优惠。对物业来说，既可拓宽营收渠道、稳定客户群体，又能减少因直接收费引发的矛盾，实现可持续运营。

“物业费抵买菜钱，我们应该是首创。活动期限为3个月，卡内金额用完后，居民还可凭空卡享受8.5折优惠。”杨树峰表示，接下来将持续提升服务品质，融入社区养老等收费项目，既提高物业公司收入与抗风险能力，也为破解老旧小区服务难题发挥带动作用。

◀ 新开业的民馨园生活馆“物业费换菜站”。



换菜站里的平价蔬菜新鲜又便宜。

管网通了，居民笑了！

云龙区这波操作很“走心”

本报讯（记者 孟丽 通讯员 侯冉冉）“以前一到下雨天就发愁，小区路面积水没过脚踝，污水井还往外返脏水，出门都得踮着脚。现在管网通了，下雨再也不用愁，住着心里特别踏实！”走进云龙区瑞丰花园小区，居民陈阿姨说起小区排水管网的变化，脸上满是笑意。这份实实在在的改善，正是云龙区聚焦老旧小区民生痛点，精准开展排水管网清淤整治工作带来的实效。

云龙区建成于上世纪末至本世纪初的老旧小区、无物业小区数量较多。历经多年使用，辖区内部分排水管网普遍出现老化破损、淤泥沉积、管径偏小等问题，每逢雨季极易出现路面积水、污水外溢等情况，成为困扰居民日常生活的“顽疾”，也直接影响着小区居住品质与群众幸福感。

针对群众反映强烈的排水难题，云龙区将老旧小区排水管网清淤及积水点治理纳入年度重点民生实事，专门成立专项工作小组，科学制定“全面排查摸底、分片区精准治理、常态化应急响应”的工作方案，抽调专业技术人员组建施工队伍，配备高压清洗车、吸污车等专业清淤设备，全力破解小区排水“堵点”，为居民生活疏通“地下动脉”。

为确保治理工作精准发力、直击痛点，项目启动初期，工作人员主动下沉各社区，面对面收集居民反映的排水淤堵问题线索。随后，逐小区、逐楼栋对排水管网、化粪池开展拉网式现场排查，逐一标注堵

点、难点位置，建立详细问题台账，杜绝“盲目施工”。施工过程中，项目部坚持开门办实事、阳光施工，定期向居民公示工程施工进度，主动倾听群众意见建议，根据居民反馈及时优化施工细节，让整治工作真正贴合群众实际需求。

“施工期间，我们始终把减少对居民生活的影响放在首位。”施工单位负责人介绍，此次清淤整治采用“机械作业+人工清掏”相结合的模式，机械负责深度疏通管网淤泥，人工针对管网死角、化粪池进行精细清理，保障清淤彻底无残留。同时，施工团队严格实行错峰作业，避开早晚上下班出行高峰与居民午休、夜间休息时间，施工现场全程做好降噪、防尘防护，施工垃圾随产随清，全力维护小区正常生活秩序。此外，项目还建立快速应急响应机制，做到居民报修“接诉即办、快速处置、办好办实”，第一时间处置突发排水问题。

如今，这项民生工程的成效惠及了千家万户。“现在小区排水有专人定期维护，专业设备作业，管网里的油污、淤泥全都清理干净，再也没出现过堵塞的情况，太省心了！”津浦东街区居民对整治工作连连称赞。民和园4号院居民也回忆起应急处置的场景：“之前家附近排水出故障，打了报修电话没多久，工作人员就赶到现场，机械、人工配合着忙活，很快就解决了问题，服务又快又专业！”

2025年，云龙区完成辖区55个老旧小区、无物业



施工人员进入小区疏通管网。

小区排水管网及化粪池全覆盖排查，累计清淤管网503783米，清理化粪池327座，彻底解决了一批长期遗留的管网淤积问题；全年累计受理居民应急报修118次，完成应急清淤5375米，清理化粪池65座。辖区老旧小区积水、污水外溢问题得到根本性改善。

云龙区房产服务中心相关负责人表示，下一步将持续聚焦群众居住需求，定期开展老旧小区排水管网排查维护与“回头看”工作，健全常态化管护长效机制，持续优化老旧小区居住环境。