



永春县委宣传部 泉州晚报编辑部

# “物业烦心事”成了“邻里暖心事”

## 永春县探索小区治理新路径

傍晚时分,永春县桃城镇五星小区的空中花园里,老人在长椅上闲聊,孩子们追着花坛追逐嬉戏。不远处的充电桩前,几辆电动自行车正在安静充电。而在一年前,这里还是另一番景象——空中花园杂草丛生,楼道堆满杂物,业主群里最多的消息是抱怨。

这样的变化,正在永春一个个小区里悄然发生。桃城镇温泉小区的架空层里,乒乓球来回跳跃;五里街镇鼎元星城小区的凉亭下,老人们摇着扇子拉家常;石鼓镇美岭新天地小区新划的车位上,晚归的业主再也不用绕圈找位……一场以“四升一降”为目标的物业管理提升专项行动,让永春的基层治理有了温度、有了质感。

今年以来,永春县以推进城市更新为重要抓手,推动物业管理工作提质增效。当地因地制宜、一区一策,吸收白鹤拳“以和为贵”的哲学智慧,挖掘“红色业委会”的自治能力,建构国企托底、多方联动的管理机制,探索出多条各具特色的治理新路,用“绣花功夫”,一针一针绣出基层治理的和美画卷。

### “白鹤拳招式”化解邻里疙瘩

在永春,“方七娘”不仅是一位历史人物,更成了一个调解品牌。

作为国家级非遗永春白鹤拳的创始人,方七娘“以和为贵”的精神内涵,如今被巧妙运用到物业纠纷调解中。去年以来,永春县组建“方七娘”女子调解队,将白鹤拳的拳理拳法转化为“鹤解五式”调解工作法——“守中定调、借力化劲、疏导弥合、寸劲破局、一击定和”,一招一式,刚柔并济。

“以前遇到矛盾就‘硬碰硬’,现在讲究‘借力化劲’。”永春县“方七娘”女子调解队队长王淑芬告诉笔者,调解队吸纳了各行业的优秀女性,她们发挥亲和、细腻、坚韧的优势,把调解室搬到小区里、居民家门口。

空置房物业费纠纷、施工噪声扰民、楼



永春县“方七娘”女子调解队通过现场调解咨询座谈会为小区居民支招。(林婉清 摄)



桃城镇金榜嘉苑小区高标准建成电动自行车集中充电桩。(陈华生 摄)



石鼓镇美岭新天地小区利用一楼大厅设置休息室和人大代表工作室,方便居民讨论小区事宜。(章阿玲 摄)

道杂物堆放……这些看似鸡毛蒜皮的小事,往往是引发矛盾的导火索。调解队不搞“坐堂问案”,而是主动“上门服务”。面对业主的抵触情绪,她们先“守中定调”,保持绝对中立,厘清责任后再分别沟通;面对僵持不下的双方,她们“借力化劲”,充分倾听各方诉求,引导换位思考。

“方七娘”调解队工作室在五里街镇御龙庭小区挂牌后,越来越多的居民尝到了“家门口解纷”的甜头。“小事不出小区、和谐常驻身边”,这句话正从愿景变成现实。

### “红色力量”唤醒自治活力

党员带头,群众才有劲头。在桃城镇环翠社区,一支由党员楼长组成的“随手拍”队伍,成了小区治理的“移动探头”。哪里的路灯不亮了,哪里的垃圾堆放了,楼长们随手一拍、上传微信群,业委会和物业马上响应。“以前有问题不知道找谁,现在党员楼长就在身边。”桃城镇富临国际小区的业主们深

有感触。这个常住人口过万的小区,靠着党员楼长带头、“四方联席会议”定期协商,实现了“小事不出楼栋、大事不出社区”。

红色业委会,让“自己人管自己人”成为可能。在桃城镇桃溪社区,14个物业管理小区实现党组织全覆盖。过去,一些拆迁安置户觉得“我是拆迁户,凭什么交物业费”,抵触情绪不小。社区党委的办法很实在:选任有威望的拆迁安置户担任业委会主任,党员带头先交费、先履约,一户带一户。效果立竿见影。如今,3个安置小区的拆迁物业费缴纳率达到100%。

在锦斗镇,2个没有专业物业管理的小区,靠着一支党员占比过半的“红色业委会”,硬是把环境卫生、设施管护、邻里调解等基础服务扛了起来。党员轮流值班,业主有事随时能找到人。“小区事务自己议、自己管、自己办”,这种“无物业靠党员”的模式,为乡镇小区治理蹚出了一条新路。

“有困难找党员、有问题找管家、有建议找业委”——这句话在永春多个小区成了办事准则。无论是县城的商品房、万人小

型小区,还是乡镇的安置房、百户小型楼栋,“红色引擎”正在唤醒基层治理的每一个细胞。

### “资金拼盘”破解民生难题

钱从哪里来?这是城市更新中老旧小区改造最难得的一道坎。永春县的答案是:多条腿走路,把资金的“死结”变成“活扣”。

桃城镇桃源明珠小区的电梯使用超过15年,故障频发,居民每天上下楼都提心吊胆。换电梯,钱是最大难题。小区抓住国家发行超长期特别国债的机遇,构建起“国债引导+公维金提取+业主自筹”的多元资金模式。如今,新电梯平稳运行,居民出行不再“步步惊心”。这一模式已在全县推广,75台老旧电梯完成摸排,其中67台已统一了居民更新的意见。

桃城镇临江经典小区的消防管网渗漏、报警系统瘫痪,整改需要大笔资金。业委会主动担当,依法启用公共维修基金应急使用机制,简化流程、快速落地。

地下消防管网全部改成明管,消控室主机焕然一新,“悬在头顶的安全隐患”彻底清除。桃城镇福龙丽景小区通过盘活闲置空地,增设44个停车位,公共收益实现“零的突破”,年增收5.68万元。小区业委会说:“以前车位靠抢,现在回家有位,心里踏实多了。”

针对“充电难”这个普遍痛点,永春县国企通盛公司主动站了出来。在盛福新苑、金榜嘉苑两个小区,通盛公司投入资金建起241个高标准充电点位,配有智能充电设备、遮阳避雨车棚和自动消防喷淋系统,充电价格也比市场价低一截。这个项目获评“福建省既有住宅小区增设充电设施典型案例”。

不只解决“一件事”,更在办好“一类事”。永春县用实实在在的改善,让居民感受到“家门口的幸福升级”。如今,漫步城区乡镇,小区环境整洁、邻里关系和睦、诉求响应高效,该县正以治理“真功夫”,书写着“功夫永春·幸福小区”的生动答卷。(章阿玲)



德化县委宣传部 泉州晚报编辑部

# 德化:“三资三化”改革释放发展动能



雷峰镇李溪村将闲置已久的小学校舍改造升级,变身集党群服务、餐饮住宿、文旅体验为一体的综合服务中心。(吴有森 摄)

“十五五”开局首季,德化县交出了一份亮眼成绩单:地区生产总值延续增长惯性,增速居全省前列。成绩的背后,折射出德化国企改革改革的力度。

今年以来,按照县委、县政府工作部署,县国企党工委紧紧围绕“三资三化”(资源资产化、资金杠杆化、资产证券化)改革主线,向沉睡资源要效益、向存量资产要动能、向金融创新要空间,一批生态治理、产业配套、民生保障、文旅融合项目加速落地见效,城市活力与发展质效同步提升,改革红利持续转化为高质量发展的强劲引擎。

### 盘活资源释放红利

近段时间以来,德化县高内坑片区机械轰鸣,曾经沉寂多年的垃圾填埋场,正迎来一场脱胎换骨的蜕变。不远处,一期瓷土堆场主体建筑已然矗立,蓝灰色的封闭式厂房整齐排列,18米层高的内部空间宽敞通透,可满足陶瓷企业原料堆放需求。

“这里七八年前还是工业垃圾填埋场,生态受限、土地闲置,如今通过生态修复与资源盘活,将彻底变个模样。”文旅集团投资发展部经理曾华俊介绍,高内坑瓷土堆场项目一期于2025年9月动工,占地24亩,总建筑面积9815.09平方米,目前已全面竣工,近期即可投用,预计可储存瓷土15万吨,有效破解德化县规上陶瓷企业“无处可堆、无序堆放”的痛点。

“土地清出来开发,既修复了生态,又盘活了资源。”城建集团党委委员陈振渡告诉记者,高内坑垃圾填埋场治理项目3月初正式入场施工,项目完成后,可腾出大片工业用地达480亩,后续将由政府统一招标,规划建设产业园区及瓷土矿业交易中心,打造集仓储、交易、展示于一体的陶瓷原料综合服务平台。

高内坑项目的蜕变,正是德化县以改革思维盘活闲置资源的生动缩影。今年以来,德化县成立公共资产盘活利用专班,同步推进行政事业单位资产、存量安置房、保障性住房等闲置资产摸底清查,将国有建



德化县盘活高内坑垃圾填埋场,建设瓷土堆场,唤醒“沉睡资产”。(许华森 摄)

筑屋顶分布式光伏、安置房存量资产、公共停车位、店面等分批注入城建集团、文旅集团,唤醒“沉睡资产”。

5月13日,德化县召开盘活存量安置

房源及筹建人才房工作会议,会议决定由城建集团下属企业统一购买许厝片改造项目A区7号楼打造“人才宜居大厦”。目前已完成资产划转,今年年底前完成内部

装修,实现拎包入住;届时将按人才层次实施差异化租金政策,让改革红利惠及人才与民生。“将120套闲置房源转化为人才公寓,既盘活了存量资产,又留住了人才,一举两得。”陈振渡说。

除了住房保障,德化县还将闲置资产盘活触角延伸至公共服务领域。如雷峰镇李溪村将闲置已久的小学校舍改造升级,变身集党群服务、餐饮住宿、文旅体验为一体的综合服务中心,已平稳运营两三年,成为乡村限制资产盘活的典型样本。笔者从德化县文旅集团获悉,针对全县232所闲置校舍,该县正探索“屋顶光伏+虚拟电厂”新模式,与深圳电力企业对接合作,利用分布式光伏发电唤醒沉睡资产,拓宽增收渠道。

截至目前,全县共盘活各类闲置资产,增收1.18亿元。

### 创新融资激活动能

“三资三化”改革不是简单的资产盘

活,而是递进式盘活国有资源、资产、资金,稳妥降低资产负债率、资金综合利率,真正让国有资产活起来、效益提起来,发挥好国企“第二财政”作用。”县国企党工委专职副书记吴荣枢介绍,德化县以资产证券化、资金杠杆化为突破口,构建“资产盘活—资金回笼—基金投资—效益放大”良性循环,推动县属国企从“建项目”向“管资产、运资本”转型。

在资金杠杆化方面,德化以基金撬动资本,以资本赋能产业。2022年,文旅集团全资子公司文旅投资公司与深圳前海中科创合作成立德海股权投资合伙企业,成为全县首只政府引导母基金。2023年12月入驻德化基金大厦,基金规模从最初的5亿元扩容至20亿元,已签约投资1.62亿元,实际落地投资1.11亿元,覆盖3只基金及2个直投项目,成功引进1只基金和1个基金管理人落地德化,返投比例超1.2倍,以小资金撬动大投资,为陶瓷、文旅等特色产业注入金融活水。与此同时,县属国企依托盘活资产回笼资金,积极参与市场化融资对接,如瓷艺城并购项目成功获工行贷款8亿元,期限10年,年综合利率低至3.1%,以低成本融资支撑产业并购升级,进一步放大资金杠杆效应。“资金杠杆化,就是把盘活资产回笼的‘死钱’变成基金投资的‘活钱’,投向优势产业、重点项目,再产生更大效益。”文旅集团计划财务部经理郑彬直言,这是国企从“建项目”向“管资产、运资本”转型的关键。

在资产证券化方面,德化加快国企信用提升与多元融资步伐。去年12月,文旅集团一级子公司晨旅投资成功取得AA+主体信用评级,具备市场化发债核心条件,集团以晨旅投资为主体,谋划发行10亿元规模公司债;同时依托自来水、戴云水公司供水收费权,策划3亿元规模ABS/ABN产品,可实现约4倍杠杆融资,有效降低综合融资成本。城建集团同步发力,以矿产工业总公司为主体申请面向专业投资者非公开发行15亿元公司债券,申请已获上海证券交易所受理并进入审核阶段,为重大项目建设提供长期稳定资金保障。此外,涌溪综合开发、仙峰溪等乡村振兴企业同步推进乡村振兴票据发行,打包优质项目降低融资成本,把资产优势转化为资本优势。(林婉清 陈建煌)