

## 茂名油城社区探索物业服务新模式

## “五步工作法”解群众“急难愁盼”

在茂名市中心城区，一片承载着数十年工业记忆的石化职工家属区正悄然蜕变。曾经设施老化、服务缺失的老旧楼群，如今电梯加装稳步推进、社区食堂饭菜飘香、邻里之间温情重现。这一切变化，源于茂名华达石化物业有限公司联合油城社区居委创新推行的“网格问事、多方议事、联动办事、公开晒事、居民评事”五步工作法党建引领社区物业服务模式。

面对辖区内66个石化职工家属区、1082栋老旧楼宇，该公司以党建为统领，联合社区居委，探索出一条老旧小区治理新路径，有效破解加装电梯难、适老化改造滞后、养老服务缺失等群众“急难愁盼”问题。

第一步，网格问事，精准触达民声。油城社区将党建嵌入网格，构建“党支部牵头一党员先锋岗攻坚一志愿者补位”三级响应机制，划分7个基础网格，配备174名专兼职网格员。通过“三访两记”机制，重点关注独居、空巢、失能老人需求。2019年以来累计服务超1000人次，梳理重点诉求53项，实现从“被动接诉”到“主动发现”。

第二步，多方议事，协商共治破难题。针对加装电梯等利益协调难题，社区党委与物业党支部建立联建



油城社区公园

共建机制，定期召开多方议事会，实行“议题清单制+会前公示制+会后通报制”。近五年来，通过该机制成功解决难点问题30件，完成电梯加装13部、外墙粉刷78栋、排污管道更换2800米。

第三步，联动办事，资源整合办实事。社区发挥党建“牵线搭桥”作用，构建政企、物居协同体系。在“三供一业”分离移交改革中，主动对接茂名石化公司，共同制定改造方

案，争取专项资金支持。累计投入1.9亿元，完成道路改造49.3万平方米、绿化提升136.6万平方米、新增停车位9775个。围绕养老需求，推出“志愿助老+社区饭堂”双轮驱动，打造“15分钟养老生活圈”。

第四步，公开晒事，阳光运行受监督。社区与物业建立“公开晒事”机制，打通“诉求一办理一反馈”全流程的信息堵点。通过公告栏、微信群等多渠道同步公示事项进展，对已

完成项目组织居民代表实地验收，设立24小时服务热线与线上反馈通道，确保每一件民生实事都经得起检验。

第五步，居民评事，结果导向促提升。推行“专属管家制”，每500户配置1名专职管家，实行“一对一”对接，定期回访收集意见，每半年开展综合服务评价，将结果与员工绩效挂钩，连续五年党员先锋岗满意度达100%。

油城模式的核心在于党建引领下的组织重塑。社区党组织成为“主心骨”、居委会成为“联络站”、物业公司成为“执行者”、居民成为“参与者”，形成了稳定的治理生态。

面对60岁以上人口占比超60%的现实，社区深入挖掘老年群体真实需求，整合志愿服务、社区食堂等多种资源，打造有温度、有黏性的服务体系。同时，举办“老照片展”“石化故事会”等活动，唤醒“油城”集体记忆。

目前，该模式已获得省级层面认可，其中滨幸小区被广东省住建厅列为首批“红色物业”试点单位。这一模式不仅实现了物理环境的“焕新”，更推动了治理机制的“革新”、服务理念“更新”与社区文化的“重生”。

(茂健)

## 《江门市国土空间规划技术标准与准则》印发实施

## 塑造“六山七水汇儒城”秀美侨都

广东建设报讯 记者赵文霞报道：近日，《江门市国土空间规划技术标准与准则》（以下简称《标准》）正式印发实施。新《标准》是对2019年版技术标准的全面修订与升级，旨在适应国土空间规划新体系，进一步规范与引导城市建设，提升城市空间品质与治理水平。

新《标准》结合国家、省最新政策与本地实际，对多项内容进行了重要调整与深化。江门市市区范围（含蓬江区、江海区、新会区）内的国土空间规划编制和实施管理工作适用本标准与准则，台山、开平、鹤山和恩平市可参照执行。

在用地管理方面，《标准》明确了用地性质的相容与兼容要求。编制详细规划时，满足前提条件下，允许同一地块可相容不超过三种规划土地用

途，居住用地、商业服务业用地等可相容布局；单一用地性质地块内允许多种建筑功能兼容，如居住用地允许兼容商业建筑的计容建筑面积不超过总计容建筑面积的20%。同时，规划用地红线需结合现状地形、土地权属等情况划定，零散用地宜作为公共绿地、停车场等公共开放空间使用。

《标准》明确，居住用地按重点地区、特定地区、一般地区分类设定控制指标；工业及物流仓储用地、“三旧”改造用地、商业服务业用地等也均有明确的容积率、建筑密度等控制标准。此外，生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等控制线管控严格落实国家和省相关要求。

在重要城市功能区规划管控上，居住生活区以住宅建筑和居住配套设

施为主要功能，统筹布局各类公共空间和多功能运动场地，道路规划采取“小街区、密路网”模式；工业发展区集中布局工业用地，避开生态敏感地区；村庄建设区注重保持乡村特色风貌，新建农房有明确的用地面积和建筑高度限制。

城市风貌与建筑设计管控方面，《标准》以塑造“六山七水汇儒城”的秀美侨都为目标，强调保护市区“六山环抱、七水汇聚”的自然山水格局，对山体景观界面、滨水景观界面等重要城市界面实施管控。建筑设计方面，明确建筑间距、退让、高度、面宽等一般管控要求，同时针对公共管理与公共服务建筑、城镇住宅建筑、商业服务业建筑等分别制定专项管控标准。

## 擅自加建电梯连廊，违建面积达225平方米

## 珠海首例业主违规扩建加装电梯被拆

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，珠海市香洲区狮山街道凤凰南路某小区曝出全市首例业主违规扩建加装电梯案件。该小区一栋5层住宅楼在加装电梯过程中，未按审批图纸要求，擅自加建电梯连廊，违建面积达225平方米，不仅违反相关规划条例，更因改变建筑结构埋下重大安全隐患，引发周边居民关注。

据介绍，事件源于香洲区住建部门日常巡查，工作人员发现该楼栋加装电梯存在疑似违规增设连廊的情况，随即通报狮山街道执法部门。执法人员通过调阅审批资料、现场勘察

核实，确认每层均存在违规加建行为，便迅速启动“执法+监管+服务”联动机制开展整治。

在治理过程中，珠海多部门打出“组合拳”：源头管控上，约谈电梯建设公司责令立即停工，同步函告电梯审批部门不予验收，从管理端阻断违规建设流程；动态巡查中，执法人员每日不定时现场值守，严防施工方抢建、偷建；宣传引导环节，社区工作人员逐户走访该栋10户业主，详解违规扩建的安全风险与法律责任，推动业主转变态度。

经过多轮普法劝导，业主最终认

清危害并同意拆除违建。为最大程度减少业主损失，街道执法部门、公共事业服务中心与电梯公司协商确定“保留电梯主梁、拆除全部违建”的方案。历时近一个月，所有违规扩建部分全部清拆，安全隐患彻底消除。整改完成次日，街道便向审批部门汇报情况，助力电梯后续合法验收流程推进。

香洲区相关部门提醒广大业主严格遵守法律法规与规划要求，切勿心存侥幸擅自改建、扩建电梯。坚守合规底线，才能既保障自身权益，又守护邻里安全与城市秩序，共同营造安全宜居的生活环境。

## 【广州】

## 文冲东旧改FR1地块项目首栋楼封顶

广东建设报讯 记者唐培峰、通讯员焦佳豪报道：1月8日，中建二局承建的文冲东旧改FR1地块项目首栋1号楼主体结构封顶。

据介绍，该项目位于广州市黄埔区，总建筑面积约15.48万平方米，建设内容包括6栋住宅，市政道路及其他配套设施等。该项目以具体空间形态诠释地方标准中对安全、舒适、绿色、智慧等品质的要求，还从社区与城区层面响应了国家关于建设宜居、韧性、智慧城市的号召，成为连接“省标”落地与“部委”宏观指引的一个示范性载体。

据项目负责人介绍，项目启动初期，面对近6000名村民，团队坚持以“一户一策”的细致工作拉近距离，通过解决孩子转学等具体难题，急群众之所急，从而赢得了村民支持。这种扎实的群众工作，为后续高效推进奠定了坚实基础，实现了从“签约清零”到“快速动工”的无缝衔接，兑现了“签一片、清一片、建一片”的承诺。项目建成后，不仅能保障回迁居民权益，更能通过带动片区面貌焕新与功能升级，为区域长期稳定与发展注入了持续动力，有助于实现民生福祉与区域发展的双向赋能。



项目实景图（通讯员供图）