

# 年内300个小区将用上“幸福信托制”物业

## 我市推行“幸福信托制”物业服务模式,力争2年内覆盖所有符合条件的住宅小区

物业服务事关市民生活品质,更关乎基层治理,是最可感可及的民生工程、民心工程。年内,全市将在300个小区推行“幸福信托制”物业服务模式,同步纳入市级重点民生实事。

截至4月初,全市245个小区已成立“幸福信托制”物业筹备组,160个小区完成小区党支部和业委会(环物委)建设工作,34个小区已完成居民集体议事、征求意见等业主大会筹备工作,8个小区已召开业主大会并完成民主决议,5个小区已开设共有资金账户,2个小区已正式签订合同,工作正压茬进行。物业服务的最后100米,将在年内打通。

### 失管老旧小区率先“破冰”

开放式、无物业费或收费较低的老旧小区,是物业服务的“盲点”,直面投诉纠纷多发、居民迫切改变现状的需求,“幸福信托制”率先在常年失管的老旧小区“破冰”。

与热闹的第一海水浴场一街之隔的北海大院,是一个闹中取静、怡然自得的老小区。从上世纪50年代建成以来,70多年里,大院没人交过1分钱物业费。针对老龄化严重、多年没有物管人驻的情况,芝罘区率先推出“幸福信托制”物业服务模式,实施“党支部+业委会+物业公司”三方联动治理,物业公司全部纳入“红心物管平台”实行数字化监管,建立定期学习培训制度,覆盖社区干部、业委会和物业公司职工,各类资源持续向小区下沉。

如今的北海大院,物业服务不但有“基础动作”,还能“自助点菜”。国企保洁兜底小区卫生,大院发掘“夕阳红”里的“潜力股”,会修家电、会理发、会磨刀的居民,全部进入小区“能人库”,微信群、小程序一响,不用下楼专门跑一趟,坐在家等一会儿,就能听见“能人”敲门送服务。目前,大院61项物业服务事项实现帮办代办,基础服务事项最长只需等待2小时。大院每季度评选“小区好人”“志愿之星”,看着自己的名字和照片光荣上榜,成了大院居民的新奔头。从来不知物业服务为何物的“老住户”,如今物业费存缴率已经突破了90%。

芝罘区有386个小区、177家物业公司,数量均为全市最多,“一区一策”尤其必要。去年以来,全区持续推动优质小区创标、中等小区对标、薄弱小区达标。一组数据可证明物业服务已提质增效:芝罘区累计打造10处“幸福信托制”物业小区试点,平均缴费率达到80%;区属国企发挥保障作用,接管了106个老旧小区的基础物业服务,在全市率先实现物业服务全覆盖,并在4个小区试点引入专业服务、拓展增值项目,基本实现收支平衡。新组建业委会92个,310余名物业和业委会成员担任社区兼职委员,物业公司认领推进410余项便民服务项目;出台物业公司信用评级、考核评价等10项配套制度,构建全流程刚性监管体系,17家物业服务企业被依法清退或列入负面清单。

今年,是芝罘区“物业服务深化年”,着眼打造全区“一号民生工程”,力争全年打造50个物业样板小区,培育20个“零投诉”小区,推动物业投诉量继续下降25%以上。计划在10月底前全部完成58个试点小区推广的基础上,再选取34个条件成熟的小区同步推进。深化“治理物业服务突出问题”小切口整治行动,实施侵害业主公共收益、捆绑收费、拖欠电费等领域专项整治,并率先攻坚47个投诉排名靠前的小区。

### 四方“交心”破解“互信难”

物业服务矛盾突出、物业缴费率低、物业服务水平不高,每每成为居民和物业公司互相吐槽、长期冷战的诱因。逐步推广的“信托制”,取信于民至为关键。

在莱山区清华园小区,试点启动前,小区党组织、业委会、业主代表、物业公司四方就拧成了一股绳——通过入户走访、案例解读、专题答疑等多种方式,对“幸福信托制”的核心优势、实施流程和预期成效进行全面推介,广泛收集群众“疑点”,精准对接需求“痛点”,及时消除居民“怕麻烦”“怕资金不安全”等顾虑,为物业导入奠定坚实的民意基础。

“信托制”启动实施后,按照“以收定支、开放自治”的原则,由社区居委会、业委会、物业公司、业主共同编制年度预算,明确6大类27项服务标准和支出明细,公开接受业主监督,实现物业费收支透明、物业服务过程可查。

把账本晒在阳光下,以往互相提防的业主和物业公司,成了格外体己的一家人。截至目前,莱山区6个试点小区信托制物业均已正式运行,共有资金专户管理、物业服务全程透明、小区业主主动监督、物业费平均缴费率从50%上升至90%。规范公共资源管理,构建“资源清理+市场运营”双向机制,清理回收公共用房10处,打造居民活动中心、党群服务中心等便民项目,让公共资源惠民利民。强化多维监督,吸纳60余名业委会成员、党员、居民代表参与“信托制”实施监督,小区共建共治迈出了一大步。

物业服务的核心矛盾因“信托”破题,物业服务水平也随之全局皆活。莱山区在积极推行“幸福信托制”的同时,全面开展传统物业服务履约不到位、公共收益管理不规范等突出问题专项整治,每季度对物业公司开展“红黑榜”评价及考核,结果对社会公布,按照考核结果分类落实奖惩举措。推动住宅小区规范落实“三管三公开”及“物业经理接待日”制度,争取到烟台唯一的全国房屋安全管理等“三项制度”试点,开展老旧住宅电梯加装、非直供电改造等工作,不断提升小区硬件水平。2025年全区物业管理类投诉工单总量从16110件下降至10077件,20个“高投诉小区”工单降幅达41.61%。“宜居莱山”的金字招牌,也随之得到擦亮。

去年5月,烟台启动物业管理“本质提升”三年整治行动,“幸福信托制”物业服务模式成为主要举措之一。11个月以来,全市在51个小区相继试点,“信托”持续落地生根。目前,20个小区同步组建了小区党支部、业委会,19个小区12345热线投诉量同比下降超过70%,26个小区超过50%,8个无物业小区引入物业公司管理,10个小区更换物业公司、30个小区物业费收缴率大幅上升。

### 出台措施促“信托制”再升级

去年5月,烟台启动物业管理“本质提升”三年整治行动,“幸福信托制”物业服务模式成为主要举措之一。11个月以来,全市在51个小区相继试点,“信托”持续落地生根。目前,20个小区同步组建了小区党支部、业委会,19个小区12345热线投诉量同比下降超过70%,26个小区超过50%,8个无物业小区引入物业公司管理,10个小区更换物业公司、30个小区物业费收缴率大幅上升。

以互信求共赢,共建共享的“幸福信托制”逐步进入深水区。市住建局负责人介绍,今年列入试点的小区中,物业服务矛盾突出、亟需更换物业的小区116个,占比33.2%,多半是投诉集中、矛盾尖锐、改造意愿强烈的“老大难”。长期处于前期物业服务阶段、运行不规范的小区109个,占比31.1%,普遍没有成立业主大会、业委会,物业服务水平不高,部分小区陷入“服务差—缴费率低—服务更差”的恶性循环;部分小区规模小、收益低,物业公司难以维持基本服务。而由国有或集体单位提供基础物业服务的老旧小区125个,占比35.7%。多为开放式、无物业费或收费较低的老旧小区,目前仅提供基础保洁等服务。

破解物业难题的“金钥匙”在手,如何“一把钥匙开多把锁”?今年,全市将强化镇街、社区对物业管理工作的领导;健全小区基层党组织、业委会;发挥小区党支部和业委会主体作用,筑牢“幸福信托制”物业组织基础。通过建立物业信托关系;创新共有资金“收管用查”监管机制;建立服务质量评价与薪酬挂钩机制,构建权责清晰、公开透明、运行高效的运行体系,夯实制度支撑。聚焦物业服务履约不到位、公共收益管理不规范等突出问题,通过建立履约清单制度;建立群众投诉集中问题清单;推行物业服务“三公开”制度;改善物业服务态度和质量;全面清查和规范管理小区公共资源,探索公益积分物业服务行为和公共收益管理。

此外,还将通过无物业住区“清零”;实施房地产开发项目基础设施配套建设攻坚;整治小区专营设施改造移交不到位,从根本上解决前期配套不完善和后期管理不到位问题,补齐硬件设施短板。搭建居民集体议事平台;完善业主诉求快速化解机制;探索公益积分正向激励,形成决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享的工作局面。建立物业公司“优推优选”进入机制;鼓励企业开展“物业服务+”多元经营;培育优势企业;实施物业服务智慧化工程,推动物业服务行业向规模化、多元化、智能化发展。

YMG全媒体记者 杨健

## 芝罘区开展建筑围挡专项整治行动 15条围挡隐患被整治

本报讯(YMG全媒体记者 张孙小娱 通讯员 孙元欽)近期,芝罘区全面开展建筑围挡专项整治行动,共治理不规范围挡隐患15条,推动围挡管理规范化、美观化、安全化,为市民打造整洁有序、宜居舒适的校园环境。

此次整治行动,芝罘区住建局成立4个专项工作组对辖区建筑工地分别开展全覆盖、拉网式督导检查,重点排查施工现场围挡设置、公益广告设置、环境卫生整治等情况。一方面,要求工地围挡结构牢固、基础稳固,严禁使用易燃、劣质材料,对倾斜、破损、锈蚀的围挡立即拆除重建,在路口等关键位置设置通透式围挡,保障交通视线安全,消除安全隐患。此外,全面清理围挡上的乱贴乱画、小广告,修复褪色、污损、破损的围挡版面,规范公益广告设置,确保公益广告内容合规、布局合理、占比达标,让围挡成为城市文明宣传的“风景线”。芝罘区住建局还要求各参建单位定期清理工地围挡附近的卫生,围挡上安装喷淋降尘设备,定时开启喷淋,杜绝扬尘污染。同时要求完工项目及及时拆除围挡,清理现场,恢复场地原貌,做到“完工场清、还路于民”。

下一步,芝罘区住建局将建筑围挡管理纳入日常安全施工监管重点内容,采取定期巡查与随机抽查相结合、线下排查与智慧监管相结合的方式,加大对建筑工地围挡的排查整治力度,严防不规范问题反弹回潮,让建筑工地围挡“面子”更美观、“里子”更丰厚。

## 南山公园西门停车场 封闭改造

### 预计五一前可焕新通行

本报讯(YMG全媒体记者 杨春娜 通讯员 贾琳琳)自4月7日以来,烟台市南山公园正式启动西门停车场封闭改造工程。南山公园工作人员介绍,此次改造的核心原因,是该停车场存在两大突出问题,一是原有入口角度过急,车辆进出时操控难度大,频繁出现通行不畅、刮蹭等隐患,给自驾游游客带来诸多不便。二是路面经过长期碾压后已严重破损,存在一定的出行安全风险。为切实解决这些问题,提升大家的停车体验和游园安全性,南山公园对西门停车场实行全封闭改造。

此次停车场改造将重点优化西门停车场入口角度,拓宽通行空间,让车辆进出更顺畅、更安全;同时对破损路面进行全面翻新,彻底改善停车环境。施工队伍已全力投入作业,力争在五一假期前完成改造,恢复西门停车场正常通行。

工作人员特别提醒广大自驾游游客:施工期间,西门停车场完全无法停车,请大家切勿驱车前往西门停车场,避免耽误行程、造成不便。为尽可能减少对大家出行的影响,公园已做好临时停车指引,自驾游游客可选择前往公园北门停车场、东门停车场停靠,两个停车场均可正常容纳车辆,且距离园区主要入口较近,方便大家入园游玩。

“施工期间,给大家的出行规划、游园体验等带来的不便,我们深感歉意。”工作人员说,恳请大家多一份理解,多一份包容,耐心等待改造完成,为大家提供更优质的停车服务。

### 专题

## 蓝天宏创融资租赁公司 荣获“年度启明星奖”称号

近日,蓝天宏创融资租赁公司在第十四届中国租赁论坛“星耀杯”评选中,凭借在产业转型、稳健合规、社会责任及经济效益等方面的综合优异表现,荣获“年度启明星奖”。同时,该公司副总经理王丹同志在现代租赁网“2025年度中国融资租赁可持续发展杰出贡献奖”评选中,获评“卓越实践先锋”称号。企业及个人双双获奖,标志着业界对蓝天集团权属企业综合实力、区域引领作用及高质量发展成果的高度认可,也充分展现了集团在服务省内实体经济、助力区域发展方面的积极作为。

作为山东省租赁行业“白名单”企业,蓝天宏创融资租赁公司始终坚守合规底线,持续健全全面风险管理体系,确保业务拓展与风险控制协同推进,以服务省内实体经济为己任,重点围绕城市更新、基础设施、加工制造、供暖供水及危废处理等领域,深化产融结合,积极赋能区域产业结构优化升级。

2025年,蓝天宏创融资租赁公司新增投放项目14个,累计投放项目43个,业务覆盖民生、文旅、环保、加工制造等多个领域,其中包括省级重点项目1个、市级重点项目3个,以高效融资之力精准助推企业成长,为区域高质量发展注入强劲金融动能,也为集团产融结合战略布局提供了有力支撑。

下一步,蓝天集团将持续推动权属企业深化绿色金融布局,大力推动科技金融、绿色金融、普惠金融等“五篇大文章”落地见效,强化创新驱动,优化服务体系,巩固风险与合规管理能力,在稳健合规中推进业务转型,在服务实体经济中彰显国企担当,努力在省、市设备更新与产业升级中展现更大作为,为现代化产业体系贡献更强金融力量。



# 为派出所减负,提高办案质效

## 芝罘公安在全省率先成立诉讼保障团队,打造刑事案件办理“专业队伍”

昨日清晨,烟台市公安局芝罘分局诉讼保障团队办公室内灯火通明,几名民警正围坐在桌前,对一起疑难案件的证据链进行最后“复盘”。这样的场景,已成为这支年轻队伍的日常。

自2025年8月全省首支“诉讼保障团队”试点,到2026年1月正式组建诉讼保障团队,芝罘公安以刀刃向内的改革勇气,蹚出了一条刑事案件专业化办理的新路,交出了一份“为派出所减负、为办案质效加码”的亮眼答卷。

### 精准破局 为基层减负松绑

“成立诉讼保障团队,最基础的两点,一是提高案件质量,二是给派出所减负。”在今年1月召开的诉讼保障工作座谈会上,芝罘公安分局主要负责同志一语道破改革初衷。芝罘区是老城区,长期以来,基层派出所既承担着接处警、治安巡逻等“主防”任务,又不得不投入大量精力办理刑事案件,尤其是采取强制措施后的案件侦办、证据固定、移送起诉等环节,往往让本就警力紧张的派出所“分身乏术”。更棘手的是,由于专业能力参差不齐、取证不及时,个别案件甚至陷入“久拖不决、无法批捕起诉”的困局。

如何破局?分局党委经过慎重研究,决定以“专业对专业”的思路,遴选精干警力组建诉讼保障团队,全量接收派出所采取强制措施以后的刑事案件,让派出所从烦琐的案

件侦办“后半篇文章”中解放出来,集中精力抓好基础防范。与此同时,由警务站全量接管,进一步剥离派出所所接处警压力,形成“接警—办案—诉讼”分工明确、环环相扣的新型警务运行模式。

### 精准攻坚 促办案提质增效

改革的效果,最终要体现在办案质效上。自诉讼保障团队试运行以来,一组数据令人振奋:截至目前,全量接收19个派出所案件226起,起诉107起,带动全局案件逮捕率、起诉率同比分别提升14.2%和21.3%,案件办理质量大幅提升。

数字背后,是一起起疑难案件的攻坚突破。2025年5月,烟台市芝罘区某书店内发生一起故意伤害案,嫌疑人刘某因琐事与张某某发生冲突并互殴,致张某某轻伤二级。案件转为刑事案件后,刘某拒不认罪、拒不赔偿,加之案发现场监控条件有限、证据固定难度大,案件一度陷入僵局。原办案单位将案件移交诉讼保障团队后,这支“专业队”迅速启动案件复核机制,依托工作例会和案件研讨会,逐帧比对刘某在行政与刑事阶段的笔录,精准锁定其“无清晰监控即可脱罪”的侥幸心理。

审讯中,民警采取由远及近的迂回方式,围绕案发位置、双方距离等细节反复追问,利用“细节记忆不可伪造”的规律,一步步压缩其说谎空间。在刘某供述出现矛盾、心理防

线松动时,民警适时释法明理,为他算清“三笔账”:明确零口供不影响定罪,点出笔录矛盾及间接证据,解读认罪认罚从宽制度。同时,结合刘某特殊家庭情况,民警以情感感触动其内心,最终,刘某放下心理包袱,如实供述全部犯罪事实。这起案件的成功办理,成为“证据为王、策略精准、法理情融合”的生动注脚。

另一场硬仗,则展现了诉讼保障团队的协同攻坚能力。2026年2月,芝罘区某养生会馆内卖淫嫖娼活动被警方查获,7名犯罪嫌疑人及十余名违法嫌疑人心存侥幸,核心人员形成“攻守同盟”,始终“零供述”。案件从派出所移交诉讼保障团队后,这支队伍迅速“清零重击”,摒弃传统办案思维,确立“证据先行、法理攻心”的核心思路。他们一方面抢抓3名卖淫技师被行政拘留的关键节点,通过释法明理固定关键言词证据,同时全面梳理聊天记录、转账凭证等证据,织密证据网络;另一方面推行“一人一档”个性化审讯,针对不同涉案人员的性格和心理软肋精准施策,分时段、分地点审讯,切断串供可能。经过20个日夜的连续奋战,7名犯罪嫌疑人全部主动如实供述,实现从“零供述”到“全认罪”的重大突破。

### 精耕细作 用专业夯实根基

“我们现在非常有信心,也非常有干劲。”采访中,诉讼保障团队民警宋冠良说。信心

和决心来源于前期实践的显著成效,更来源于这支“忠诚可靠、敢于担当、业务扎实”的队伍本身。

如今,诉讼保障团队已从最初的试点壮大为拥有20名精干警力的专业队伍,其中既有经验丰富的老队员“传帮带”,也有15名新队员注入新鲜血液。队伍严格落实“前期新人研判证据、中端承接集中攻坚、后期对接起诉”的“三段式”工作机制,形成全流程闭环管理,不脱节、不遗漏。同时,坚持周报、月报制度,确保案件办结率和办案周期“双达标”。

“对派出所移交的案件,要应接尽接、无条件接收。”这是诉讼保障团队的郑重承诺。他们主动与办案单位沟通对接,对复杂案件提前介入,指导派出所把前期取证工作做扎实,做好案件侦办的“后半篇文章”。在提升自身能力的同时,他们还通过每周案件研讨会、检察院和法院跟班学习等制度,总结不同罪名的证据标准,形成证据指引,以点带面提升全局民警的执法素养。

从“单打独斗”到“专人专办”,从“久拖不决”到“快侦快诉”,芝罘公安诉讼保障团队的实践,不仅为基层派出所减负松绑,更以专业化、精细化的办案模式,大幅提升了刑事案件的办理质效。“我们要让办理的每一起案件都要经得起法律和历史的检验,为打造齐鲁一流警队、建设更高水平的平安芝罘贡献力量。”诉讼保障团队负责人臧瑞卿说。

这支干劲满满的队伍正昂扬向上,在法治公安建设的征途上阔步前行。

YMG全媒体记者 全百惠