

三问“信托制”物业

——长春市金融家苑小区引进物业服务新模式观察

本报记者 吴茗

记者调查

2025年7月，作为长春市朝阳区试点，卫宇社区金融家苑小区与老兵·金管家物业签约，引入信托制物业服务模式。这个曾几度遭弃管、垃圾成堆、门禁缺失的“烫手山芋”，如今已蜕变成门禁规范、楼道整洁、账目公开的“幸福家园”。

信托制物业究竟带来哪些改变？能否破解老旧小区治理顽疾？试点经验又是否具备推广的可行性？带着这些问题，记者深入小区展开实地调查。

一问

信托制，究竟好在哪儿

“以前交物业费就是笔糊涂账，钱花在哪儿全不清楚。”一位居民的感慨，道出传统物业模式下业主的普遍痛点。信托制物业落地后，最核心的变革，便是通过“阳光账户”彻底打破业主与物业的信息不对称。

金融家苑业委会成员苏鸿伟，亲历了小区3次管理困境：从原单位弃管，到热心居民相继牵头自治，即便物业费仅每平方米0.5元、基础服务基本达标，仍因部分业主质疑“收费与服务不匹配”，自治团队最终退出。“业主和管理者的矛盾，根源就是缺乏信任。”业委会成员苏叔直言。

信托制物业的核心，是构建“信义为本、公开透明”的管理模式，最大亮点是设立阳光账户，实现物业资金收支全程透明。业主缴纳的每一笔物业费，支出去向、账户余额，全体业主均可随时查询。这种透明并非简单张公示，而是建立严密监管体系：阳光账户设两把独立密钥，分别由物业公司和业委会掌管，资金支取需双方共同操作确认，缺一不可。

记者拿到的《2026年2月份物业收支公示表》，账目清晰详尽：账户初始资金34469.3元，当月总支出15570元，涵盖员工工资、垃圾清运费、器材采购及设施维修费；物业按合同提取14%固定服务费2179.8元，扣除后账户余额16719.5元，每笔支出均标注明确，业主可随时核对。

同时，物业盈利模式彻底转变。传统包干制下，物业靠物业费结余盈利，易陷入“收费难—服务缩水—收费更难”的恶性循环。而信托制中，物业收益与资金结余脱钩，按约定提取固定比例佣金，直接与服务品质、业主满意度挂钩，从根源



居民正在查看公示栏中的《物业收支公示表》，每一笔支出都标注得清清楚楚。本报记者 吴茗 摄

上倒逼物业提升服务品质。

二问

落地大半年，小区发生了哪些改变

信托制物业落地大半年，金融家苑小区不仅人居环境焕然一新，业主与物业关系、小区治理格局也发生了根本性转变。

居住环境实现跨越式升级。“小区变化太大了！”居民李立红感慨地说，此前小区开放式管理，人员随意进出，如今不仅安装了智能门禁，还实现监控无死角，居住安全感大幅提升。环境卫生也彻底改观，保洁从粗放清扫转为精细化打理，楼道台阶逐阶擦拭，楼梯缝隙等死角全部清理，细致服务获得业主一致认可。

更深层次的是信任关系的重建。小区此前多次遭遇弃管，核心症结就是双方信任缺失，而信托制的透明账目，让业主信任度直线上升。“信托制通过收支透明，化解了传统物业与居民的核心矛盾，搭建起信任桥梁。”老兵·金管家物业总经理刘桂成说。

信任重建也让双方的关系发生改观。业主在居民群提出单元门维修、井盖更换、围墙加固等诉求，物业均第一时间响应排查；涉及维修资金的事项，业委会与物业商定方案后，可通过阳光账户直接支取，流程高效便捷。业主诉求快速落地，参与治理热情高涨；物业摆脱资金压力，服务主动性和效率提升，形成良性治理闭环。

业委会职能也实现了实质性提升，成为业主权益维护者、物业服务监督者。信托制模式下，业委会全程参与预算制定、资金监管、服务考核，业主诉求能快速传递落实，让“我的小区我做主”从口号变成了实实在在

的行动，充分保障了业主的主体地位。

小区治理的优化，最直接的体现便是物业投诉量大幅下降。“传统物业管理模式下，居民和物业矛盾频发，投诉到社区是常事，现在几乎没有相关投诉了。”卫宇社区党委书记杨鑫介绍，如今小区整体氛围愈发和谐。

三问

信托制物业，能否全面推广

金融家苑的成功实践，证明信托制物业是破解老旧小区治理难题的有效路径，但该模式并非适用于所有小区，无法简单“一键复制”。

从适配性来看，信托制尤其适合业主诉求集中、曾遭弃管、信任基础薄弱的老旧小区。刘桂成介绍，这类小区的核心痛点是信任缺失、服务缺失，而信托制的透明机制直击要害。金融家苑的实践就是有力印证——物业费收缴率从自治时期的90%升至95%。

尽管优势明显，信托制物业推广仍面临多重现实挑战。

其一，落地前提是业委会规范运作。根据《中华人民共和国民法典》，业委会选举需有专有部分面积、业主人数双三分之二参与表决。杨鑫强调，除参与人数达标外，选举全程必须公开透明，这对社区动员能力、业主参与度要求极高。金融家苑是教师家属院，小区住户大多相互熟悉，是典型的熟人小区，然而业委会从筹备到成立耗时近两个月，历经3轮投票才成功引入信托制。对于业主参与度低、长期无业委会的小区，直接推行该模式难度更大。

其二，业主观念壁垒难以快速打破。

信托制引入初期，部分业主因不信任业委会，质疑候选物业与业委会，导致首批物业落选，最终物业是经居民推荐、社区与业委会联合考察后敲定的。杨鑫表示，传统模式形成的业主与物业的对立思维，短时间内难以转变。“花钱买服务”“透明化治理”的理念需要长期引导。

其三，可持续运营是核心难题。小区体量、物业费标准直接影响模式存续。以刘桂成所在小区为例：5栋楼219户，物业费每平方米0.7元，即便收缴率达95%，但因小区体量偏小，物业提取14%的佣金仍难覆盖成本，目前仍处于亏损状态，只能依托自主研发的“吉邻惠”小程序，开展粮油蔬菜团购、家政维修等多元化服务来平衡收支。这种“以商养服”的模式虽在探索收支平衡点，但能否持续、能否复制到其他小区，尚无定论。刘桂成认为，对体量小、物业费低的老旧小区而言，如何在保障服务质量的前提下，让物业实现合理盈利、避免再次弃管，是推广该模式必须突破的核心瓶颈。

业内人士指出，业委会能力不足、监督存在风险，加之政策支撑与专业赋能缺失，也制约了模式推广。该模式在成都等地已成熟，但在长春仍属试点，既无配套扶持政策，也缺乏专业社会组织指导，标准化流程制定、本土专业物业团队培育，都需要长期探索。

记者手记：

走进金融家苑，整洁的楼道、规范的门禁、融洽的氛围，很难想象这里曾是几度被弃管的老旧小区。引入信托制物业大半年，改变的不仅是居住环境，更是邻里与物业之间的关系。

采访中，“透明”是被反复提及的关键词。阳光账户、双密钥共管、每笔支出可查，这些制度设计精准击中传统物业“信任缺失”的痛点。业主从“糊涂交费”变为“明白消费”，物业从“追求结余”转向“专注服务”，信任就此逐步建立。

但金融家苑的成功并非偶然，规范的业委会、积极的业主、愿意探索的物业公司，三者缺一不可。信托制为老旧小区治理开辟了新路，但能否全面推广、行稳致远，仍需攻克业委会建设、业主观念转变、可持续运营等现实难题，绝非一蹴而就。



疑惑我来解，烦恼我来排。深度挖掘新闻细节，全面剖析事实真相，为您澄清迷雾。扫一扫，加入我们，私信我们，关注我们身边的社会热点问题。

热点评说

民勤种树，为何刷屏

吴茗

近日，民勤融媒发布的长春市志愿者姚知瑜远赴民勤种树的视频，在网络上收获两万余点赞，更牵动着千里之外吉林网友的心。不少吉林老乡为这位家乡姑娘点赞，还有网友直言，也要奔赴民勤，种下一棵属于长春的希望之树。这条朴实的视频，不仅让一位普通志愿者走进大众视野，更让无数人看到，跨越山河奔赴民勤的治沙志愿行动，正凝聚起来自全国各地的青春力量。

视频中，姚知瑜与当地群众的对话简单却直击人心。这已是她第二年来到民勤，面对“能坚持十年吗”的询问，她脱口而出“坚持到这边不需要我为止”，当对方坦言“大西北一直都需人”，她坚定回应“我就一直来”。没有华丽的辞藻，没有刻意的煽情，这份直白的坚守，瞬间戳中无数网友内心。从长春到民勤，近2600公里的路途，是地域的跨越，更是初心的奔赴。而姚知瑜只是万千志愿者中的一员，今年，已有超过1.4万名来自祖国各地的年轻人，循着相同的目标，踏上这片西北沙漠，用双手为大地添绿。

民勤的位置，注定了治沙之路的责任千钧。地处巴丹吉林沙漠与腾格里沙漠夹缝之间，这里是中国北方防沙带的关键节点，守护着民勤绿洲，便是守护北方生态安全的重要屏障。为筑牢这道生态防线，当地发起治沙志愿活动，号召社会力量参与防沙治沙，逐步构建起政府主导、社会协同、公众参与的治沙新格局，让守护绿洲成为全民共识与共同行动。

然而，奔赴民勤种树，从来不是轻松的体验，而是实打实的艰辛付出。网友翟翟分享亲身经历，道出了治沙背后的不易：坐卧铺到兰州，历经6小时大巴抵达民勤，次日再乘车一小时前往基地，还要徒步很长一段路到种树点；挖坑要找准方向，树苗必须埋进湿土，浇水回填步步讲究。每天8小时的劳作，让不少人第一天就浑身酸痛，身体发出“警报”。遇上沙尘天气，风沙无孔不入，耳朵、头发里全是沙子。

尽管条件艰苦，还是有越来越多的志愿者选择第二年、第三年……再来。这份执着，藏着当代青年最动人的信仰。翟翟感慨，在这里，自己从未如此自豪，看着一群朝气蓬勃的年轻人一同奔赴，真切感受到了传承千年的愚公移山精神。她坦言，一代人有一代人的长征，先辈们的长征是翻越雪山草地、直面枪林弹雨，用热血保家卫国；而此时此地这些志愿者的长征，便是将沙漠变绿洲，用自己亲手种下的一棵棵树守护山河青绿。

姚知瑜用一句话道出了万千志愿者的初心：“有的事情愿意开始就已经是意义了。”这些奔赴民勤的年轻人，并非人人都是专业的环保工作者，更没有任何人强制要求，他们皆是自发而来，不为名利，只为种下一棵棵树、播撒一份希望。

一棵棵梭梭树，能固定约10平方米的沙丘，千千万万棵梭梭树相连，便是阻挡风沙的绿色长城。记者从百度搜索获悉：自2025年“请到民勤种棵树”大型志愿治沙公益活动启动以来，该活动累计吸引超过4万人次志愿者参与，种植梭梭、柠条等沙生植物超过100万株，累计治沙超4500亩。“民勤种树吧”微信小程序累计注册人数已超12万。

许多离开民勤的志愿者，心中最牵挂的，便是自己亲手种下的那棵树苗。它或许尚且弱小，却在沙漠里顽强生长，牢牢锁住流沙，向世人证明：这片土地从不缺少寸草不生的荒漠，只要有爱与坚守，便能繁花似锦，春意盎然。

从长春到民勤，从大江南北到西北，1.4万名青年用脚步丈量责任，用汗水浇灌希望。他们种下的，不只是一棵棵防风固沙的梭梭树，更是浇灌生态改善的明天，是绿水青山的未来；他们诠释的，也从来不是抽象的家国情怀，而是“一直来”的执着坚守，是“愿意开始”的勇敢担当，是把个人微光融入家国生态建设的无私奉献。

新时代的青少年，正以这样朴素而坚定的行动，续写着治沙造林的传奇。他们用双手在沙漠中播撒绿色希望，以青春之力守护家国山河，让我们看到，家国情怀从来都藏在每一次义无反顾的奔赴里，藏在每一棵向阳生长的树苗中，而这份坚守与热爱，终将会让沙漠变成绿洲。

“亲子共学”绘出社区新图景

本报讯(赵丽 李晓红 记者韩玉红)为深入推进家庭教育建设，进一步丰富辖区青少年的课余生活，最近，辉南县朝辉街道富强社区精心打造的“好家风”小课堂开课。课堂以党建为引领，将家风建设与基层治理深度融合，让红色家风与文明新风在社区“落地生根”。

该课堂是社区党建品牌的重点项目。立足居民实际需求，社区推出了免费公益课程，每周日15时—17时准时“开讲”。课程由党员志愿者与社区骨干志愿者轮流讲解，把暖心服务送到居民“家门口”，切实将党建惠民的成效体现在点滴细节中。

家风小课堂聚焦家庭家教家风建设，开设智慧家长课堂、硬笔书法、经典共读等特色课程，面向辖区家长与孩子开放，兼顾家庭教育指导、文化素养提升与亲子陪伴。课堂坚持公益普惠、免费开放，以文化浸润涵养优良家风，以亲子共学增进家庭和谐，让家长学方法、孩子养习惯，让好家风在陪伴与学习中代代相传。

富强社区相关负责人表示，将持续擦亮“好家风”小课堂品牌，不断凝聚志愿力量、丰富课程内容。以家风带民风，以民风促社风，让党建品牌更具温度，让基层服务更有力度，为建设和谐幸福社区注入源源不断的动力。

让国家安全理念扎根校园

本报讯(马蓉蓉 蒋伟 记者吴茗)近日，珲春市第二实验小学开展“防范外来物种入侵，筑牢国门生物安全屏障”主题活动，普及国门生物安全知识，引导师生共同守护生态安全与国门安全。

活动现场，珲春海关主讲人王娟围绕全民国家安全教育日背景、国门生物安全内涵、外来物种入侵危害及传播途径进行细致讲解。通过典型案例，搭配直观图片与通俗语言，让学生深刻认识外来入侵物种对生态环境、农业生产、人体健康造成的严重威胁。同时，详细介绍海关在口岸查验、动植物检疫、病媒生物监测等方面的重要职责，帮助学生了解国门安全防线和如何守护家园平安。

互动环节中，同学们踊跃参与知识问答。此次活动将抽象的国家安全理念，转化为易懂、可践行的具体要求，实现安全教育、生态教育与法治教育的有机融合。

三年守护、数次驰援——

为困难家庭撑起一片晴空

本报记者 马贺

在公主岭市黑林子镇，78岁的袁照全与14岁的孙子袁承志、11岁的孙女袁雪娇相依为命。今年3月21日，老人因肺炎复发病情危急，无法自主行，急需就医。长春市南关区益路公益志愿服务中心“善行计划”工作组(以下简称“益路公益”)接到求助后，立即启动应急响应机制，理事长兰廷双带领志愿者尹丹杨、谢益奔赴距长春70公里的黑林子镇，展开一场与时间赛跑的生命救援。

“接到袁爷爷的求助后，我们立即启动双线作战机制。一路由我带领工作组赶赴黑林子镇，另一路则由当时距离公主岭市中心医院最近的志愿者闫锐，提前前往确认低保家庭就诊新政策及住院所需材料，为入院打通‘绿色通道’。”兰廷双说。

在村委会的协助下，工作组将老人紧急送往医院。因低保门诊费用需自费，工作组当场垫付相关费用，当日18时50分，老人顺利办理住院手续。兰廷双表示：“当时我们

还遇到一个难题，袁爷爷家中只有祖孙三人，陪护人只能是14岁的孙子小志，这不符合住院陪护的相关规定。我们与医院反复沟通协调，详细说明这个家庭的特殊困难，最终制定了特殊应对方案，为老人住院治疗扫清了障碍。”

袁爷爷住院期间，志愿者尹丹杨购买了休息床及各类生活用品，让袁承志能够安心在病房照料爷爷，也让病房里多了一份温情守护。

经过7天精心治疗，3月28日，袁爷爷病情好转，顺利办理出院手续。此次救援，益路公益垫付住院及往返费用2200元，志愿者全程护送祖孙3人平安回家。“爷爷病好了，心里踏实了，脸上也露出了笑容。”工作组全体成员欣慰地说，这是这场生命接力最温暖的答卷。

这并非益路公益首次向这个家庭伸出援手。自2023年起，益路公益便将袁照全家纳入重点关怀对象。“十多年前，小志和小娇兄妹的父母外出务工后杳无音信，年迈的袁

爷爷独自扛起抚养重担，日子清贫又艰难。”兰廷双告诉记者，最初走访时，志愿者们看到两个孩子皮肤黝黑、言行粗野、学习基础薄弱，居住环境破败不堪。为改变现状，益路公益志愿者坚持每个周末驱车100公里往返城乡，耐心纠正孩子们的生活习惯与言行举止，辅导学业功课。8个月的持续陪伴，让小志和小娇渐渐褪去顽劣，学习成绩也有了明显进步，这个沉寂的家庭重拾欢声笑语。

2025年初，寒冬里的一场危机悄然降临。袁爷爷突发重病，在村里诊所治疗多日未见好转。接到消息后，益路公益志愿者火速赶往乡村，协助老人开具低保证明，驱车两小时将老人送往医院。依托国家低保医疗政策，开通“先诊疗后付费”绿色通道，全程陪同检查、办理手续、沟通诊疗方案，将袁爷爷从生死边缘拉回。

住房问题曾是横亘在这个家庭面前的一大难题。2025年夏天，在属地政府专项帮扶资金支持下，益路公益联动社会多方力量，为家人新建了一座砖瓦房，秋季顺利竣工。他们多次携带生活物资探望祖孙3人，解决老人生病期间的温饱难题；与老人促膝长谈，鼓励他安心养病，为两个孩子开展心理辅导，教导小志承担家庭责任，让这位少年学会担当。同时，与乡镇政府沟通协作，凝聚多方合力，搭建帮扶桥梁。

从70公里的紧急奔袭到3年的长效守护，从医疗救助到住房改造，益路公益始终以困境家庭需求为先，用实际行动诠释“大爱共善”的初心。

四对凤头鸕鷀欢舞伊通河

本报讯(记者韩玉红)春日长春，伊通河南溪湿地公园的芦苇荡间，迎来了一群浪漫的主角——凤头鸕鷀。眼下正是凤头鸕鷀的恋爱黄金季，4对“爱侣”现身河畔，成为春日伊通河一道动人的风景。

凤头鸕鷀是水鸟界公认的“颜值天花板”，更有“水上芭蕾舞者”的美誉；标志性的黑色凤头蓬松有型，红棕色的颈饰如同围了条精致围脖，灵动的红眼睛透着灵气，一出场就自带“主角光环”。每年春季，它们都会开启仪式感满满的求偶大戏，从试探示好到热恋时的“撞胸礼”“水上狂奔”，每一步都甜到齁，是春日湿地最值得期待的浪漫“名场面”。

凤头鸕鷀对栖息环境要求极高，堪称生态环境的“监考官”。它们的组团现身，正是伊通河生态环境持续向好的生动注脚。近年来，伊通河综合治理成效显著，水清岸绿、鱼翔浅底的生态画卷徐徐展开，南溪湿地公园等河段成为众多水鸟的“安居乐园”，苍鹭、白骨顶鸡、凤头鸕鷀等鸟类在此栖息繁衍，成为长春生态名片上的亮眼一笔。



伊通河四对凤头鸕鷀开春启日求爱模式。

本报记者 韩玉红 摄