

能省会赚善解忧 业委会里有“高人”

福州多个小区业委会各出妙招解难题,让小区焕然一新;记者深入“别人家的小区”,探寻治理秘诀

■海都见习记者 郭思琪 吴诗榕 王灵婧

在福州,有一些“能省会赚善解忧”的业委会:他们精打细算,有的以最低成本翻新公共设施,有的让小区车位“流转”出百万年收入,有的聘请第三方审计机构做全面审计。从“省钱经”到“生财道”,再到“透明账”,这背后,有业委会成员用热心与细心化解难题,也有小区里每一位成员的支持,他们的热心肠,让小区焕然一新,引得周边小区前来“取经”。

超绝“省钱经” 最低成本翻新公共设施

“这长椅跟新的一样,每把翻新才花了一百多元!”巴黎之春小区业委会主任汪友带着记者走进小区,摸着长椅说起“省钱经”。从修旧利废盘活闲置设施,到巧借政策省下数十万元改造费,业委会用“抠门”的智慧,为居民办了一件件暖心事。

2022年1月,业委会刚从前物业手中接管小区时,眼前的景象让大家犯了难:路面坑洼开裂,绿化带杂草丛生,尤其休闲区的长椅,木板朽坏得能透光。“换新的?网上报价一把要一千多,十几把就是一万多。”汪友说,当时小区的公共收益并不宽裕,大家提出不如自己动手试试看,有人去建材市场比价砍价,买回防腐木条和环保油漆。有人发动退休老业主、水电工,周末带着工具“再就业”。量尺寸、锯木料、

刷漆晾干……大半个月后,15把旧长椅全部换新,每把成本仅120元,比买新椅省了近90%。

“小修小补”要省,大事更要省。去年小区纳入老旧小区改造,可居民们最急的自来水管网老化、消防设施瘫痪问题却不在改造清单里。“光挖开回填恢复就得花几十万,还得折腾好几个月。”小区业委会副主任陈惠文说。

转机出现在旧改政策宣讲会上。业委会得知旧改工程要先挖路改造雨污管网,经过业主大会同意后,他们当即找到旧改施工方和街道社区协商“搭个便车”:雨污管挖开时,同步把新水管、消防管铺进去。方案最终获批,施工队共用一套开挖设备,同步完成三项管线铺设,原本预估100多万元的工程,最后只花了70万左右。



▲傲梅苑的大事小事都在“苑闻其详”公示

◀傲梅苑业主拿到小区分红



巴黎之春业委会成员严庆铭在给小区休闲区的椅子刷油漆



闽发西湖广场的车辆管理员老郑在调度车位

海都锐评

业委会做得好 三“商”不可少

福州这三个小区能把“穷日子”过成“富故事”,秘诀就在于业委会揣着三样看家本领:财商、情商、共商。

有财商,才懂“钱生钱”的门道。巴黎之春的业委会深谙“省下的都是赚的”,发动业主DIY,翻新旧长椅;闽发西湖广场的业委会精通“闲资源变活资产”,瞅准车位“时间差”,让小区车位流转出百万收益。这种财商,不是斤斤计较的“算计”,而是让资源发挥最大效益的智慧。

有情商,才能解开“心头结”。傲梅苑换电梯时,高楼层盼便利,低楼层怕花钱,业委会不搞“一刀切”,而是挨家挨户听诉求,一笔一笔算明白账,让大家达成共识,使得新电梯快速进了小区;巴黎之春的业委会接手“烂摊子”时,不抱怨不推诿,拉着退休老业主一起整理小区环境,用身体力行凝聚人心。这种情商,是懂得换位思考的共情,是善于化解分歧的通透,让社区治理少了生硬的棱角,多了暖暖的温度。

有共商,才能聚起“众人力”。三个小区的共同点,在于把“少数人拍板”变成“大家的事大家议”。傲梅苑的公示栏每月晒账单,闽发西湖广场的车位方案全程有业主参与,巴黎之春的改造计划经业主大会通过才推进。这种共商,让业委会的权力始终在阳光下运行,让每个居民都觉得“这小区有我一份”。

说到底,业委会三“商”的根基,还是那份滚烫的热心肠。他们的热忱,将众多“旁观者”转变为“参与者”,让楼宇有了温度,让琐碎的日常升腾起守望的暖意,将社区点亮成居民心中踏实的归所,写就了家园共治共享的温情篇章。(一醉)

奇妙“生财道” 把小区车位变可观收入

既要懂得省,也要懂得赚!当多数小区还在为车位争得面红耳赤时,有着20多年历史的闽发西湖广场小区,在8年前就已玩转“车位流转”模式。闽发西湖广场小区内有47家商户,还有400多户业主,背靠商业街,面朝西湖公园,停车位连日常都供不应求,更别提节假日了。在很多人眼里,这是一个停车难题,但对欣姐、老

罗等业委会成员来说,这是小区的天然优势,也是一个能为小区赚钱的好机会。

8年前,老罗发现,早上8点后,大量车位随业主上班空出。“那就利用小区内外车辆的流动性,让车位也流转起来。”老罗说,业主出门后将车位调度权交给停车管理员,外来车辆停放两小时内收费10元(节假日周末20元),业主回家前通知外来车

辆挪走。“一开始也怕麻烦,但停车管理员记性特别好,会调度,谁家几点出门、几点回家,都记在心里。”业主陈女士说。

小区里的公共车位和私家车位共288个,处于黄金地段,车流量较大。这个模式运营两年后,2020年春节,业主们就收到了300元分红。陈女士说,赚的比交的物业费还多,其他小区都羡慕了。

此后4年,“车位流转”模式运作得更为成熟了。老罗说,靠车位(停车费、业主包月租赁费),一年能赚200多万元,加上99%的物业费缴费率、商户4~5元/平方米的物业费、广告费等收入,也是一笔可观的收益。扣除老旧小区改造费、维护费等成本后,业主们的分红涨到了500元,成为其他人眼中的“别人家的小区”。

放心“透明账” 聘请第三方做全面审计

钱花到居民心坎里。

2020年,小区旧电梯频繁出故障,高楼层盼着告别爬楼难题,低楼层却觉得换梯费钱没必要。僵局之下,小区党支部牵头组织居民代表围坐议事,电梯楼栋专门成立“电梯更换工作小组”,挨家挨户征集诉求。经过反复修改高低层费用分摊方案,终于算出让各方认可的“明白账”。走完规范招标采购流程,施工队便进场施工,不到一个月,

新电梯平稳运行的声音很快在老楼里响起。

“钱要花在刀刃上,更要花得明明白白。”林道诚说。前两年架空层活动区装修贴瓷砖时,业委会组建工作小组调研,最初预算5万元(每平方米110元,共400多平方米)。通过民主商议确定材料和施工竞标规则,最终以“价低者得”原则公开招标,整个工程仅花了两万多元就完成了。

业主们对账目“门儿清”,还源于业委会雷打不动的“透明机制”:每月在小区“苑闻其详”公示栏更新收支明细,大到公共设施改造,小到办公用品采购,每笔钱的来龙去脉一目了然;每年更聘请第三方审计机构做全面审计,让每一分钱都经得起检验。

“花得清楚、花在点子上,这钱就花得值!”业主们表示。

“改造哪里、花多少钱,全由业主们说了算。”傲梅苑小区业委会主任林道诚的话,道出了这个20多年老小区的治理秘诀。作为金山片区首批建成的小区,这里没有老旧小区常见的杂乱,车辆停放有序,架空层变邻里活动空间、健身区、共享图书区,电梯房1元/平方米、步梯房0.6元/平方米的物业费标准下,业主年底还能领到分红,全靠业委会把每一分