



# 从“问题小区”到“幸福地标”

## 大门重建了、电梯更换了、打卡点多了……福州鼓楼区塞纳阳光是20年老小区，业委会“妙手”重新充满“阳光”

■海都记者 林涓  
见习记者 卢光裕 文/图

“叮……”上午9时，福州鼓楼区塞纳阳光小区1号楼电梯门缓缓打开，业主李阿姨提着菜篮走出，脸上满是笑意：“现在坐电梯心里特别踏实，又稳又干净，夏天电梯里还有空调吹。以前那老电梯可糟心了，三天两头坏，我还被困过一次，每次进去都提心吊胆。”

这个2003年建成的小区，住着900余户、约2700位居民。曾经，深陷物业费收缴难的困境，公共维修资金“空账”，电梯、路面、照明等公共设施常年老化失修，居住体验大打折扣。如今，在业委会十年如一日的努力下，小区不仅实现大门、电梯全面焕新，还有游泳池、网球场、武术馆等休闲空间，从头疼的“问题小区”，蜕变成居民“住着不想走”的幸福家园。



▲小区网球场内，业主正在打球

▲小区游泳池修缮一新后深受业主和外来游泳者喜爱

### 小区“死角”变网球场 家门口练武术“省心”

“以前周末想带孩子活动，得开车跑老远找场地，现在在小区里就能满足所有需求！”业主陈女士站在网球场外，看着儿子跟着教练认真挥拍，语气里很是满足。在她的记忆里，这片网球场曾是小区的“死角”：周边荒地杂草长到半人高，锈蚀的围栏一碰就掉渣，常年无人问津。

如今，网球场周边彻底

改头换面。“每天早上会免费开放给老年人晨练，常有依伯依姆来打太极、散步，特别热闹。平时业主来打球，价格也比外面实惠不少。”网球场负责人感慨，正是业委会提供了稳定的经营环境，他们才想着多回馈业主。

不远处的游泳池边，住户赵先生正陪着孙子玩水嬉戏。“以前这泳池脏得发

臭，水面漂着落叶和垃圾，谁也不敢靠近。”赵先生指着泳池边的公示牌说，现在泳池经营期间每周固定换水消毒，换水时间也清清楚楚张贴出来，大家看着格外放心。“泳池对外开放时，物业还会提前在业主群通知，让大家把车停到小区外围，不挡单元门，这些细节特别贴心。”

小区一楼的武术馆

里，同样热闹非凡。几个孩子跟着教练练扎马步，动作有模有样。“我家孩子以前放学就抱着手机不放，现在每天主动要求去学武术。”业主刘女士欣慰道，武术馆开在小区里，不用接送，孩子自己就能去，家长省了不少心，还能让孩子锻炼身体、培养兴趣，一举两得。

### 闲置空间“巧盘活” 收入反哺小区改造

这些变化的背后，是业委会对小区闲置资源的“巧盘活”。业委会钟主任介绍，他们通过规范的招议标流程，引入专业团队运营网球场、游泳池、武术馆等场地，不仅让闲置空间

“活”了起来，还为小区增加了公共收入。“去年小区公共收入从早期的8万元跃升至30万元。”业委会钟主任说。

这些收入以“隐性业主红利”反哺小区改造。

2023年底，业委会通过招投标引进施工单位，投入约24万元重建小区大门。新大门建成后，不仅成为鼓楼区福飞路上的“亮眼地标”，还吸引周边多个小区的业委会主任前

来交流学习。更让业主惊喜的是，大门升级不仅提升了小区“颜值”，还间接助力房价保值增值，让大家切实感受到环境改善带来的“看得见的红利”。

### 做实小事赢回业主信任 更换新电梯让业主安心

“2014年我们当选第三届业委会时，小区就是个‘烂摊子’。”回忆起最初的困境，钟主任翻着厚厚的工作笔记，语气里满是感慨，“最头疼的就是物业费问题，前物业公司因为收不上物业费，直接撤场了。”

后来业委会成员们走访了解到，因历史原因，导致居民们的物业费缴交率过低。为化解这一矛盾，钟主任和8位业委会委员带着新招聘的物业公司，开启了“挨家挨户敲门行动”。“业主提什么问题，我们就改什么问题；业主有什么诉求，我们就尽力满足。”物业公司负责人王女士

说，从及时维修楼道灯、优化垃圾清运流程，到加强公共区域保洁，他们用一件件实事，慢慢赢回了业主的信任，物业费收缴率也稳步提升至90%以上。

最让业主安心的，莫过于电梯改造这件“心头大事”。“小区41部电梯中，部分因使用年限长，频繁出故障，停梯、摇晃是常有的事，居民们怨声较大。”钟主任说，更棘手的是，小区没有公共维修资金，全靠业主分摊根本不现实。

为了让业主坐上安全电梯，钟主任带着委员们多次与社区、街道及福州市各级住建

部门沟通对接和协调。最终2024年，顺利争取到福建省第一批电梯改造名额，39部电梯每部可获15万元国债补贴，累计补贴585万元，其中两部电梯2023年底已由业主自筹资金改造更新。之后，业委会又通过公开招投标选定专业电梯公司施工，并公示为全小区41台电梯每台补贴1万元，累计补贴41万元。

最终，业主每户最高仅需承担2000多元，最低仅需分摊400多元，就换上了全新电梯。这一举措大幅减轻业主负担，让老旧电梯升级的民生工程真正落地见效。“新电梯装好后，不少业主跟

我说‘以后坐电梯再也不用怕了’，那一刻觉得所有的辛苦都值了。”钟主任说。

“要做好服务者，更要做好管理者。”这是钟主任常挂在嘴边的话，也是业委会的工作准则。谈及未来，钟主任充满期待：“我们计划翻新小区老年人活动中心，增设休息座椅、维修公共厕所等设施，并尽早争取整个小区的旧改建设。想让小区不仅环境好，还能有更多温暖细节，让每一位业主都能感受到‘阳光’。”

# 热热热 破纪录啦！

## 15日福州出现今年第59个、本月第14个高温日，将打破9月最多纪录

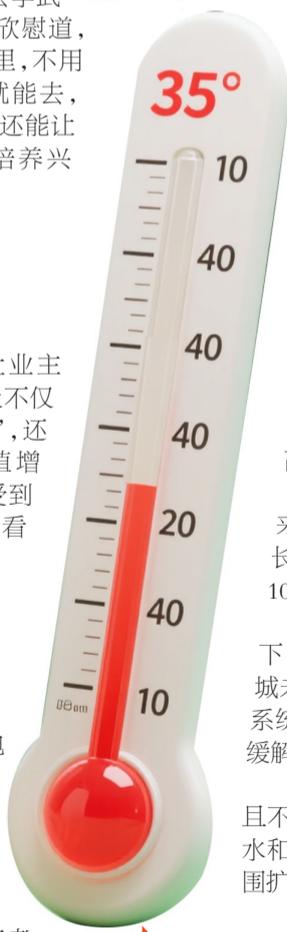
海都讯（见习记者 吴诗榕）本周我国北方多地将现明显降温，不少地区或刷新立秋后气温新低，但在华南，未来几天气温仍然较高，热意耐力十足。17日之后有冷空气渗透南下，高温收敛，长江沿线18至19日最高气温也会降至25℃左右。而在福州，本周四以前，“秋老虎”还会持续在线，暑热难退。15日，福州市气象台继续发布高温橙色预警信号，截至15日12时25分，福州主城区鼓楼乌山国家站气温已达35.4℃，标志着福州出现今年第59个高温日，同时也是本月的第14个高温日，打破9月最多纪录。

今起三天仍将出现高温天气，接下来，福州可能会继续刷新纪录，打破9月最长连续高温日数纪录（目前连续9天，纪录10天）。

气温方面，福建全省在副热带高压控制下，高温范围大、耐力强，“秋老虎”盘踞，榕城未来4天高温全勤。19日起，受热带低值系统外围环流影响，届时高温天气会略有所缓解，请持续关注。

未来三天以多云到阴为主，午后有分散且不稳定雷雨光顾，局部地区可能出现强降水和雷雨大风等强对流天气，18日雨水的范围扩大。

此外，中央气象台预计，未来10天，南海及西北太平洋可能有2~3个台风或热带低压生成，今年第17号台风米娜可能要来了。根据预报，17日后将有热带低压影响南海及华南南部，带来较强风雨天气，20日前后菲律宾以东洋面可能有台风生成，并趋向我国东南部海域。



### 福州今起三天天气

16日	多云	27℃~35℃
17日	多云	27℃~35℃
18日	多云转小雨	26℃~34℃