

建制度晒账目补短板

老旧小区实现公共收益扭亏为盈

【参与嘉宾】

武汉经开区沌阳街道
佳泰社区党委书记 黄建华
泰合百花公园小区业
主委员会主任 田翠平
泰合百花公园小区业
主委员会副主任 喻利云
泰合百花公园小区业
主委员会成员 梦小琪
泰合百花公园小区居
民代表 刘敏

【案例背景】

泰合百花公园小区建
成于2002年,共61栋住宅
楼、总建筑面积26.5万平
方米,现有居民2273户。
小区曾面临基础设施老
化、消防设施损坏、电梯故
障频发等问题,公共收益
长期亏损,基层治理难度
较大。近年来,在沌阳街
道及社区党委指导下,小
区业委会以“规范履职、服
务为民”为主线,联动物
业、居民多方力量,通过建
制度、管资金、优环境逐步
破局,实现老旧小区治理
转型升级。

【治理办法】

制度筑基 履职有章可循

田翠平:以前小区治理难,难在没
规矩、共识少。我们首先从制度入手
扎紧“笼子”:一方面制定业会议事
规则、成员履职规范,重大事项全部集
体商议、民主决策,全程留痕归档;另
一方面落地“三方联动”议事机制,社
区、业委会、物业定期会商,累计解决
公共区域种菜整治、管网漏水等问题
85件。

黄建华:党建引领的重点,就是把
公开和民意贯穿始终。我们推动业委
会落实两项硬制度:一是事务公开制
度,每半年公示履职情况,主动接受社
区党委和全体业主监督;二是诉求收
集制度,通过入户走访等多渠道收集
业主诉求,累计办结53件,办结率达
98%。

梦小琪:制度顺了,业主的信任就
回来了。2025年全年召开工作会议
24次,发布各类公告48份;去年业委
会换届,居民参与率达71.67%,物业
费收缴率87%,物业续聘支持率
82.22%,参与度和认可度都明显提升。

阳光管账 盘活公共收益

喻利云:公共收益是全体业主的
“钱袋子”,也是我们履职的重要抓

手。以前长期亏损,根源是底数不清、
管理不透明。我们先对公共停车位、
广告位等资源逐一摸排登记,建立动
态台账,从源头上杜绝资产流失。

梦小琪:资金管理严格执行“专户
存储、收支两条线”:小额支出集体审
核,大额支出必经业主大会表决。同
时落实“每月公示、季度公示、年度审
计”,每一笔收支都明明白白晒出来,
保障业主知情权。

黄建华:我们也积极对接政策为
小区“输血”,已争取到老旧电梯维修
更换补助45万元、适老化改造补助19
万元,进一步充实可支配资金。2020
年以来,小区公共收益累计达500余
万元,实现了从亏损到盈余的关键转
变。

民生优先 补齐设施短板

田翠平:收益取之于业主,就要用
在业主心坎上。我们优先守牢安全底
线:更新150多个监控摄像头、更换
200多盏路灯、铺设翻修道路6000
米,完成161个单元门更换及门禁系
统升级。

梦小琪:在保安全的基础上提品
质:统筹实施荷花池清淤、18处污水
管改造、28个小型花坛更新,补种绿
植近4000平方米,拓宽部分狭窄道
路;针对停车难,完成三期停车位改
造,新增3处电动车棚,盘活有限停车

资源。

刘敏:这几年变化真的看得见摸
得着。路平灯亮,监控全覆盖,住着安
心;环境整洁了,停车也方便了,都是
实实在在的好处,住得越来越舒心。

【成效与启示】

喻利云:取得进展的同时,我们也
清醒地认识到短板:一是业委会成员
多为兼职,缺乏专业治理知识和经验,
时间和精力有限;二是公共收益来源
单一,主要靠停车费和广告收入,尚不
足以支撑大型基础设施改造;三是业
主参与度不均衡,部分居民对公共事
务关注度不高。

黄建华:下一步,街道和社区会继
续指导业委会从四个方面发力:一是
强化能力建设,常态化开展业务培训,
提升专业服务能力;二是拓宽收益渠
道,丰富收入来源,科学规划资金使
用;三是深化共建共治,丰富参与形
式,引导更多业主加入小区治理;四
是持续聚焦民生,常态化收集办理诉
求,不断提升满意度。

刘敏:二十多年的老小区,有烟火
气也有旧难题。现在制度顺了、账目
清了、环境美了,邻里也更和睦了。就
像业委会倡议的,我们不仅是邻居,更
是家人。大家齐心协力,一定能把小
区建成环境优美、治理有序、邻里和
谐的幸福家园。

文/杜歆辰



▲单元门改造更新前。

◀单元门改造更新后。

社区供图



社区增铺人行道。 社区供图