百万元维修工程只花了7000元

“抠门”的业委会主任获居民称赞

“消防管道没水，整改报价上百万元，业委会花7000多元就干成了。”明珠花园小区居民汪波说，钱一分一厘地抠，小区大变样，很多老邻居又搬回来了。

明珠花园小区位于洪山区关山街道智慧城社区，2002年建成，住着495户人家。11月3日，记者走进这个24年的老小区。道路干净平整，刷黑的路面上，车辆一辆辆停在白线里；小广场上，老人带着孩子在玩耍；人脸识别门禁、高空抛物摄像头等设备，一应俱全。

汪波说，8年前，这里绿化带满是杂草、停车靠抢，物业费收缴率不到六成，物业经理一年要换一个。

小区业委会主任钱辉诚，今年62岁，退伍军人，2018年起加入业委会。他告诉记者：“每年一点点地抠，小钱也能把大事都办成。”

8年的持续改造，这个一年公共收益不足4万元的小区，硬是靠着一笔笔“小投入”换来了家园的“大更新”。



小区中心广场改造后，增设了健身器材及儿童游乐设施。 记者唐婕 摄



明珠花园小区业委会主任在介绍小区改造前后的变化。 记者唐婕 摄

能自己干的绝不外包 业委会自己划出90多个车位

7000元如何干完百万元的活？去年7月，小区5号楼消防无水需整改，业委会和物业找来专业消防公司检查。工程人员看完说，小区管道整体老化，修起来耗时、麻烦，更换整体管道会更省事，全面改造需100多万元。

“整个小区的住房维修资金也就上百万元，这笔钱花了，别的事还办不办？”钱辉诚说，能修的就修，修一修便宜，全换新的贵。

他对接社区党总支，委托朋友请专业机构。师傅来了一段一段排查，问题一个个浮现出来：两台消防水泵的6个阀门全部锈蚀失灵，配电柜里部分线路、仪器老化，地下管道破损漏水。

经三方联席会反复讨论，能换部件的换部件，能修管段的修管段。最终通过公共收益、物业费补贴等渠道筹资，总花费7000多元，前后耗时一个多月解决了问题。

“能修的不换，能自己干的不外包。”钱辉诚说，小区的钱不多，想要一次性办成一件大事是不可能的，只能每年做些“小事”来慢慢积攒，把钱花在刀刃上。

2019年之前，小区停车见缝插针，半夜还有鸣笛声。业委会牵头对路面进行拓宽改造、重新划线，找来第三方公司询价，90多个车位包含测绘、划线，报价近2万元。压了两轮价，业委会一合计：自己划。

钱辉诚说，按照车位长、宽的标准，他们自己规划车位，去隔壁小区借来划线机，又在业主群里招呼一声，业委会、物业、居民志愿者凑了十多个人。一个星期，90多个车位划完，材料费5000多元，省下了近1.5万元。

省下钱投入小区改造 曾经的投诉者如今主动打招呼

省钱的法子有了，居民心里的问号还在。汪波说，一开始，大家对业委会并不信任。“改造是不是业委会想多收钱？增加的收入都进了谁的口袋？”她说，有的居民会提出反对和质疑。

钱辉诚说，他进入业委会后，做的第一件事就是到银行开立对公账户，每年把财务报表在公告栏张贴公示，接受居民监督。曾经小区一年只有1.8万元公共收益，随着提档升级，如今一年涨到近4万元。

在明珠花园，凡涉及小区改造，均召开业主大会，经业主签字同意达到规定比例后，采取公开透明招标，由第三方机构审核。2023年，小区完成130多户外墙、屋顶平台、地下车库防水处理。

钱辉诚说，业委会公信力起来了，曾经有质疑声的居民，如今在小区见面都会主动打招呼。

省下来的钱，都投入到小区的更新改造上。小区门头使用了20多年，字迹模糊。今年夏天，汪波碰到了钱辉诚，顺口提了一句：“修下门头吧，晚上都找不到我们小区在哪。”

没过多久，大门口换了新的门头招牌。晚上从门口过，老远就能看到“明珠花园”四个字。汪波说：“朋友每次来，都会说我们小区又有新改变。”

物业费收缴率连续6年超93% 搬走的邻居又回来了

“账目公开，环境提升，收缴率自然就上来了。”五泉汇物业管理公司物业经理吕进2021年来到小区，至今已5年。他说，物业费收缴率自2020年起稳定在93%以上。“搬走的邻居又回来了，今年小区迎来一波装修热潮。”

智慧城社区副书记张琳表示，在社区党组织引领下，业委会发挥党员主体作用，难事党员先扛、好事大家共享，形成“党员带头、能人献策、居民参与、物业配合、社区支撑、单位共建”的格局。

业委会来找社区，永远带着方案。“每年年初，钱辉诚都会列好小区整年的提升计划。”张琳说，“他们想怎么做、预算多少、缺口多少，清清楚楚。”

去年，小区纳入全市超长期特别国债支持老旧电梯更新试点，业委会逐户上门，算账给居民看，一个多星期，110户全部同意。5部电梯更新预算76万多元，补贴75万元后差额通过住房维修资金补上，业主没多掏一分钱。当年10月，新电梯全部投用。

8年来，小区里攒出了一堆新“家当”：楼栋口立起了太阳能路灯，加装了高空抛物摄像头，单元门一扇扇加固过，广场上添了休闲椅和乒乓球台……花费都不大，却让老小区换了新颜。

5号楼门前还有一块废弃绿化带，1楼居民常年被蚊虫困扰，硬化改造需要10万元。“攒3年钱，就能把这块地收拾出来，给老人孩子多个活动的地方。”钱辉诚说，“小钱也能办成大事。” **记者唐婕**