

长沙一小区票选“当家人”，公共收益取之于民用之于民

# 炒掉物业自治 小区给业主发68万红包

文片 记者 田汝晔 张锡坤

## 原来的物业撤场 业主票选“当家人”

说起小区的排水排污管道，业主李基志曾经一肚子苦水。

李基志家住天赐良园小区7栋，6栋和7栋之间路面的排水管常年堵塞、臭气扑鼻，污水脏物满地流，有时候出门都下不去脚。

“买这个小区就觉得寓意好嘛，谁知道住进来这么糟心。”李基志回忆说，这里不仅排水困难，还有房屋漏水、下水通道堵塞、路面塌陷、停车困难，这成了小区900多名业主的头疼事。

更让业主们气愤的是，房屋漏水的业主高达200多户，一个小区近五分之一的房屋质量出现问题，但物业公司不修不治，而是让业主自己想法申请维修资金进行维修。

业主们和物业公司的矛盾也在此刻点燃，“从入住就开始漏水，为什么不和开发商协商？为什么每次都修不好？为什么要拖到过了房屋保修期？”不少业主对物业公司表达了不满，物业公司则以物业费用太低为由，表示物业服务亏损经营，难以为继。

一边是业主们认为物业管理服务不到位，一边是物业公司要提高服务收费标准，这让业主和物业公司的矛盾接连不断。

不过，这些都已成为历史。2018年，黄曦辉和几名热心业主决定主动站出来，“实在是糟糕到让人看不下去了，谁家能忍受生活环境整天臭气熏天呢。”经过业主投票推选，2018年11月1日，天赐良园小区业委会成立，黄曦辉任第一届业委会主任。

业委会成立第一件事，就是整治小区排污管道。

黄曦辉和几名热心业主找了相识的维修工人，先把排污管道挖开，铺设好管道，解决了小区排污问题。“我们也没钱，只能谈好价钱先赊账，等后续有了资金再给工人。”



业主正在通过签字确认，领到属于自己的分红。



近日，长沙市天赐良园小区业主李基志领到了属于自己的分红，乐得合不拢嘴，“在小区住了十多年，这种福利还是头一遭。”

最近，天赐良园小区业委会决定，将小区四年来部分公共收益，以分红的形式发放给业主，共计68万元。按照房产证面积，每位业主到手少则500多元，多则1400多元。这笔钱虽不多，却具有重要意义——首次实现小区公共收益全体业主共享。

自2019年物业公司撤场后，天赐良园小区由业委会自管，如今已走过4个年头。从习惯“被服务”到业主自管，走出了一条“善管”之路，小区实现了从“独角戏”到“大合唱”的转变。



今年小区又增加了50多个停车位。

不少业主看到了小区自管后带来的改变，不再向物业公司缴纳物业费。2019年6月29日，物业方面贴出公告称，公司一度入不敷出，自2019年6月30日起不再向天赐良园小区提供物业服务。

自此，业主与开发商、物业公司持续十余年的矛盾纠纷暂告一段落。

## “挪”出百余停车位 公共收益“颗粒归公”

2019年7月1日，天赐良园小区业委会正式开始自管小区。

业委会的成立，是实现小区自管迈出的第一步，一时间，如何摸索出一条可行的自管方法，成了业委会亟待解决的问题。

物业公司撤场后，没给小区留下一分钱，“小区还欠了好多钱，前物业公司把我们预缴的物业费也带走了。”

小区水费实行总表抄收制，业委会刚接手，小区就欠了自来水公司10万多元的水费。业委会动员业主们预缴一年的物业费，来缓解即将停水的局面。幸运的是，三天时间，热心的业主凑够了10万块钱，水这才没停。

遗留问题得一件件解决，黄曦辉心里比业主更着急，他带着业委会7名委员大刀阔斧地“改革”。

第一件就是算明白账。“我们起诉了前物业公司，只有一个

要求，我们需要拥有小区公共收益收支的知情权。”黄曦辉选择和物业公司对簿公堂，他从法院拿到了前物业公司提供的账单，要求物业方面返还148万多元的公共收益。

天赐良园小区2009年建成入住，共有10栋住宅楼、924户业主。对一个老旧小区来说，车辆停放是个大问题。

小区一共配备了460多个停车位，但远远不够。业委会先后扩建了两个停车场，经过公示、报价、第三方公司谈判、施工，一共增加了百余个停车位。“现在大家停车没什么压力，多晚回来也不担心找不到车位。”

如今，停车收费成为小区公共收益的主要来源之一。在公共收益资金完成原始积累后，业委会又先后改造了供水系统、排污系统、监控装置系统，增设健身设施、修缮和拓宽小区路面，让业主的居住环境得到了极大提升。

14年来，小区的物业费没有上涨，依旧维持着楼梯楼0.8元/月/平方米、电梯楼1.2元/月/平方米的收费标准，小区物业费的缴费率达到95%以上。

今年，经过召开业主大会，业委会商讨决定，给全体业主发放小区四年来公共收益的一部分，按照每平方米6元标准，共发给业主68万元，剩余的将留作小区建设和更新改造的备用基金。

公共收益取之于民，用之于民，天赐良园小区第一次实现了公共收益共享，“小区资金虽然有限，但物业服务只要愿意多花点心思，肯定能做好。”黄曦辉说。

## 进了小区门 就是一家人

“钱袋子握在自己手里，其实是好事。”可黄曦辉知道，小区自管要接受监督，让每位业主都有参与感。

在他的办公桌上，罗列着一项项小区各项支出的费用明细单，每一项费用的收支，都需要层层审批

签字，业委会的账目公开透明，接受业主监督。

“我们每年都会在小区宣传栏张贴公告，向业主交代收支情况。”黄曦辉说，业委会每年晒“两笔账”，不仅对公共收益收支进行公示，而且在使用公共收益时召开业主大会，征得业主同意，确保小区的收支合理使用。

小区业主较多，“众口难调”，靠业委会7个人的力量远远不够。为了便于小区管理，业委会组建了一支物业服务队伍。

目前，小区配备了保安、保洁、电梯维保维修、财务管理等人员，并由三名物业管理经理人和一名全职秘书协助，“专业的人才能干专业的事，我们的物业费也能覆盖这些工作人员的支出。”

在业主的共同努力下，天赐良园小区建立起一套较为规范可行的管理架构和制度。小区自己管，当家人自己选，业主有了充分的话语权和参与感，享受到了更加舒适和美好的生活。

为了让小区更像家，业委会还把公共收益用于惠及业主日常生活的项目。逢年过节，小区里会举办福利活动：端午节包粽子、中秋节做月饼，暑期开消夏晚会……

环境变好了，服务跟上了，业主也更愿意参与小区管理，以前小区业主“站着看”，如今变成了跟着干。“我们的志愿者队伍有几十人，大家都是为了小区服务。”一个小区想要走一条自管之路，并不算容易，黄曦辉和业委会委员不敢自诩成功。

“我们做的事会有争议，但我们愿意为多数人的利益接受指责。”一位业委会委员在朋友圈里写道，小区自管需要把社区的事当成自己的事去做，需要极大的热情和奉献精神。

11月，小区业委会将面临新一轮换届，黄曦辉有着更现实的考虑，如何调动广大业主参与自管的积极性、主动性，保证业委会后继有人，是亟待解决的问题。“小区变得好，大家都享福，我希望更有能力的人出来做这些事。”

## 海岱谈

记者 沙元森

不管来没来过的，都知道山东人好客。

孔夫子一句“有朋自远方来，不亦乐乎”被广而告之，招来三千弟子。杏坛之上，群星闪耀，照亮了中国文明的夜空。

两千年风云，沧桑巨变，在山东，好客的传统一直保留着。

在鲁西南，客人不叫“客人”，叫“客”（读kèi），虽是方言，却一派古风。小时候，喜欢跟着大人出门做客，也喜欢家里来客。只要客来了，无论家里什么条件，都要认真“摆一桌”。客在上座，请客的夹菜，陪客的倒酒，座中有晚辈的话，再“端”几个酒，气氛马上就起来了。

现在，很多外地人到了山东

## 朋友来了有好品 请到山东来做“客”

的宴席上，经常感慨礼仪文化比菜还硬。其实也没多么深奥，总而言之就是让客人得到尊重。

山东人为什么这么好客？喜欢“不亦乐乎”的孔子、孟子等诸位先贤确实深刻影响了山东的地域文化。受此熏陶，山东人就养成了爱热闹、喜交往的性格。

在山东，不仅名士云集，好汉也爱扎堆，孔子、诸葛亮等齐鲁名人都算得上“社牛”。

更重要的是，独特的地理位置，注定山东这个地方要“宾客满堂”。山东自古就是“冠带衣履天下”的礼仪之邦，定陶有“天下之中”的美誉，临淄被称为“海内名都”，都是商业繁荣之地。

范蠡助越灭吴后，出海至齐，辗转至陶定居下来，凸显了一个成功商人的眼光。泛舟江湖，客来

客往，就是今天所说的“流量”，而流量必然带来财富和机遇。

有这样的历史，好客就成了山东的文化基因，刻在骨子里、融在血脉中。

曾经很长一段时期，低调的山东人不好意思说自己好客。

2007年之后，山东人观念一变，率先叫响了“好客山东”的旅游形象口号，不再掩饰自己与生俱来的热情和豪情。

今天，“好客山东”已经成为成色十足的“金字招牌”，在全国省级文化和旅游新媒体传播力指数榜单中，“好客山东”连续24次位居全国首位。

因为好客而获益，山东对客有了更新的认识和更全面的招待。

从2020年起，“好客山东”开始向“好客山东，好品山东”升级。

为什么提出这个slogan？山东人的解释是：好客是真情，好品凭质量。也就是说好客是情感，而好品是物产。“一‘好’变两‘好’”，一手抓服务、一手抓产品，山东的软实力和硬实力都有了。山东确实有资本和实力炫自己的两“好”。

山东得天独厚，物产丰富，素有“天下第一粮仓”之称。山东还是名副其实的“粮棉油之库、水果水产之乡”，“世界三大菜园”之一。寿光蔬菜、金乡大蒜、章丘大葱、沾化冬枣、烟台苹果、莱阳梨、乐陵小枣、潍县萝卜、平阴玫瑰、菏泽牡丹、日照绿茶……这些山东特产，满足了无数国人的味蕾需求。

山东海岸线全长三千五百多公里，占中国海岸线的六分之一。

胶东半岛拥有全国最多的海洋牧场，山东人不仅擅长种粮，还

会在大海里“种海鲜”。“朋友来了有美酒”，客人来了有好品。山东的好品不只靠富饶的地力，更有赖于强大的制造业。

青岛啤酒、德州扒鸡……这些家喻户晓的知名品牌和老字号无须赘言，山东制造的科技与“狠活”也是无处不在。神舟十六号载人航天飞船、国产大飞机C919、“海上巨无霸”蓝鲸1号、“蛟龙”号载人潜水器、时速600公里高速磁浮列车等诸多“大国重器”的背后，都有山东制造的影子。

山东好品多，一点也不奇怪，因为山东是全国唯一一个拥有全部41个工业大类的省份。

这样一个“好上加好”的山东，确实有必要不断面向世界“显摆”，把好客传承下去，把好品推销出去，让更多人感受到山东的“好”。