

3年清偿200万元债务 还结余100万元

这个小区实现“财务逆袭”

晶华名园小区位于鄞州区百丈街道华严社区，2005年建成交付，共210户居民，是个“袖珍小区”。

曾经，晶华名园小区基础设施老化，居民与物业矛盾不断，财务状况混乱，居民意见很大。

2022年5月，小区成立新一届业委会，开启了“自救”。仅过3年，样貌一新，不仅清偿了200万元债务，还结余100万元公共收益，完成20余项民生改造工程，成为附近居民羡慕的小区。这样的“逆袭”，是如何做到的？



小区大门。



改造后的钢结构景观。

1 创新增收 全力挖掘小区“金矿”

“以前小区停车管理混乱，不少业主心生不满，甚至拒交物业费。”业委会主任周艳玲说。2021年8月，矛盾激化之下，物业撤走。新物业入驻后，情况并没有好转，各方矛盾反而加剧了。

更棘手的是，小区管理经费紧张。迫于无奈，业委会向新物业公司借了200万元，用于小区日常公共维修。没过多久，业委会也解散了。

那时的晶华名园小区就像一个“烫手山芋”，没人愿意管。

周艳玲是名博士，还是某公司总经理，擅长管理，眼见小区没人管，她毫不犹豫地站了出来。周艳玲当选业委会主任后，有不少党员和企业高管也加入了业委会。

新成员上任没多久，就开启了创新增收，在社区居委会指导下，业委会成员与物业公司协同制定新的公共收益分配方案：地下车位收益归物业，地上收益30%用于物业运营，70%纳入小区公共资金。

为增加收益，业委会还对停车位重新规划，新增10多个车位。“现在小区停车规范多了，不仅方便了大家，还增加了小区收入，真是一举两得。”周艳玲表示。

除了停车管理优化，小区还统一仓库租用标准，从“靠关系”“毛估估”转变为按实际面积规范收取租金。这一系列举措实施后，公共停车收入从原先每月不到1万元，猛增到4万元。此外，仓库出租收益也大大增加。

2 严控成本，让每分钱花在“刀刃”上

有了公共收益，业委会又对小区环境进行了整治。

在晶华名园小区，每幢楼屋顶钢结构景观老化，存在严重安全隐患。经过表决，业委会决定对屋顶钢结构景观进行维修，业委会成员拿着工程图纸，跑了多家施工单位询价，通过多方比价、严格审核，努力控制成本。

“为了节约每一分钱，我们可以说是分毫必争。”周艳玲回

忆，经过三轮竞价，最终以30万元完成原报价超100万元的工程。三年来，小区先后完成了监控系统升级、绿化改造、消防设施修缮、单元门更换等20多个项目，居民满意度显著提升。

在周艳玲看来，改造过程中最大的考验不是资金，而是人心。在推进屋顶钢结构维修时，曾遭遇意想不到的阻力——几位业主激烈反对。面对突发状

3 协同治理，打造小区发展“共同体”

随着业委会工作的推进，小区物业的管理效能显著提升。物业郭经理介绍：“业委会不仅快速审议维修方案，还帮忙协调业主关系，现在物业投诉处理时间大大缩短。”

为提升服务质量，物业建立了“30分钟响应”快速维修机制，推出服务质量“双评议”机制，接受业委会和业主代表双重监督，每月公示收支明细。

当居民家中电灯不亮、管道堵塞时，物业维修人员会在30分钟内带着工具赶到现场。这些举措成效显著，物业费收缴率突破98%。

社区以党建引领推动“居业物”协同治理，为小区逆袭提供了坚实保障。居委会主动对接街道和住建部门，争取到300多万元步行街管网改造专项资金。如今，晶华名园小区第二批

况，周艳玲带着团队在这些业主家门口摆事实、讲法规，最终通过业主大会表决，以92%以上的支持率推动工程落地。

电梯更换、地下室坡道改造等项目正在有序推进。

“业委会采取分批还款的方式，到今年1月，200万元债务还清了，还结余100万元，晶华名园小区可以说是打了场翻身仗！”华严社区党委书记王佳敏说道，“如今小区环境整洁，账目清楚，大家相处和和美，归属感十足。”

记者 马佳威 通讯员 倪馨怡

福彩开奖信息

3D第2025084期:0 3 0
七乐彩第2025036期:08 13 15 22 28 29 30 23
15选5第2025084期:04 06 08 11 15
快乐8第2025084期:01 06 09 13 15 24 28 30
34 38 40 43 44 48 51 57 60 70 73 75

体彩开奖信息

7星彩第25036期:2 8 4 8 6 5 9
6+1第25036期:0 9 8 8 3 0 5
20选5第25084期:05 08 15 17 20
排列5第25084期:3 0 4 7 5

(均以公证开奖结果为准)

分类信息 【刊登热线】
56118885
56118880

法律服务
●继承、房产、经济纠纷 87295238
声明公告

●遗失声明
宁波久和国际货运代理有限公司遗失2025年3月15日开航去NHAVASHEVA,INDIA提单1份,船名JIRABHUM航次002W提单号EGLV143571362860K特此声明作废

●遗失声明
宁波久和国际货运代理有限公司遗失2025年2月5日开航去KARACHISEAPORT,PAKISTAN提单1份,船名INTERASIAAMPLIFY航次W005,提单号JHNL25010932,特此声明作废

宁波市灵峰墓园

本墓园是民政部门批准的正规陵园,位于阿育王寺东边环境优美,墓式多样、价位合适,清明不受交通管制(灵峰有出口),地铁一号线宝幢站下有车免费接送。联系人:张先生 13605741522、姚先生 13165906973