

近日,成都市温江区柳城街道光华社区西花汀小区传来一桩让1583户业主都开心的大事:154.96万元小区公共收益,正式划转进入全体业主住宅专项维修资金分户账户。这也是成都市首个大规模使用小区公共收益,为房屋“养老金”续筹的鲜活实践。

□ 华西社区报记者 李玥林 光华社区供图

成都市温江区柳城街道西花汀小区 百万公共收益给维修基金充值



业主大会。

亲邻协商

把呼声变成实实在在的方案

对于住了19年的西花汀小区居民来说,房屋“养老金”一直是业主群里绕不开的话题。随着小区步入“老龄化”,电梯、管网、外墙等各类设施慢慢老化,一旦遇上大型维修,维修资金够不够用,成了不少业主心里的一块大石头。不少老旧小区都面临同样的困境:房子慢慢变老,维修储备金却越用越少,如果要补钱,又要全体业主自掏腰包,常常陷入两难。

不想让业主额外掏腰包,那钱从哪里来?小区把目光投向了属于全体业主的公共收益。小区地面停车费、电梯广告等经营收入日积月累,到2026年1月,小区公共收益累计余额已经达到206.6万元。一笔实实在在的“家底”摆在眼前,但怎么花,不能由少数人说了算。

最开始,“拿公共收益补充维修资金”不过是小区微信群里反复提及的民间呼声,也是“亲邻茶铺”里一桌茶友的闲聊建议。但红色业委会把群众的“闲话”当成了“家事”,依托楼栋微信群、“码上提建议”、党员上门收集意见等多种渠道,把大家碎片化的想法收集汇总起来,把零散的诉求汇聚成统一的民意方向。

想法有了,但钱补多少、按什么标准分摊、要不要预留小区日常备用金,每一个细节都关乎每一户业主的切身利益。业委会没有闭门造车,第一时间上报光华社区党委,在小区党支部的把关指导下,对照法规厘清政策红线,拟定方案初稿。

方案初稿出来不等于万事大吉。业委会委员、志愿者分头跑楼栋、敲家门,面对面和业主唠明白账本,把“每平方米补10元”、预留备用金等细节摆到台面上。有业主担心一次性拿出大额资金,会不会影响小区日常运转,工作人员就一笔一笔晒清账目,把顾虑摊开讲透。与此同时,联动物业公司参与议案完善并提供专业运维建议,网格员收集整理各方反馈,经过一轮轮沟通协商,原先的各种疑问慢慢消解,一份成熟的议案就这样打磨成型。

想法聊透了,方案打磨好了,最终的决定权交到全体业主手上。4月26日,西花汀小区业主大会正式开启投票。为了照顾到不同业主,现场投票、线上投票、流动票箱上门多渠道同步铺开,行动不便的住户也能在家完成表决。最终,这份《关于动用公共收益为业主续筹住宅专项维修资金的议案》收获100%全票通过。

五方协同

让治理答卷可供复制推广

投票不是终点,后续的资金划转全程公开透明。表决结果在小区公告栏、业主群同步公示,154.96万元资金依规一次性划入政府监管的维修资金专户,按面积分摊到1583户业主的个人账户,每一笔流转全程留痕、有据可查。

钱顺利到账,故事却没有就此画上句号。为了守护好这份来之不易的“房

屋养老金”,小区拉起了由党支部、业委会、网格员、业主代表组成的专群监督小组,采取“阳光共治”小区治理机制,将公共收益归集、资金补充、后续使用全流程都纳入监督范围,定期核查流向,并且持续向全体业主晒出明细账。业主不再只是资金的所有者,也成为实实在在的监督人,完成了“事前商议、事中监督、事后评价”的完整闭环。

“154.96万元、1583户、100%支持率”这三个数据背后,是一条可复制、可推广的基层治理经验。从业主随口的讨论,到千余户业主共享的治理成果,西花汀这份154.96万元的“大额红包”,背后是党建引领下“1+3+N”社区治理协调运行新模式的发力,更是“民事民提、民事民议、民事民定、民事民评”工作法的生动落地。不用业主自掏腰包,盘活小区自有收益,为老旧小区破解维修资金紧张难题,交出一份可复制的基层治理答卷。未来,这笔充实起来的房屋“养老金”,也将持续守护小区安全。

此次西花汀小区的创新探索,为老旧小区破解维修资金续筹难题提供了可参考的样本。温江区柳城街道相关负责人表示,西花汀用这笔集体资产反哺房屋“养老金”,既不给居民增加经济负担,又化解了老旧小区未来维修资金不足的风险,“下一步,我们将会总结提炼该小区的实践经验,引导更多小区规范管好、用好公共收益,探索更多共建共治共享的基层治理路径,切实守护居民安居生活。”

<05

华西社区报

基
层
实
践

2026年
9月1日
星期二
编辑 董峰
版式 张进

