

两年自掏腰包30万元投入小区改造与运维,这位七旬老人图啥?

# “小区变得更好,大家住着都舒心”

前日,落日余晖为张湾区红卫街道王湾社区润亿花园小区镀上一层温润的金黄。凉亭内,居民围坐闲谈、笑语盈盈;活动区,孩童追逐嬉戏、欢声阵阵。很难想象,如今秩序井然的小区,在两年多前还是一个无正规大门、物业费收缴率仅30%、居民怨言颇多的典型“问题小区”。而这场全方位的转变,始于71岁小区居民吴占义两年前的挺身而出。

■文、图/记者 徐国文



每一笔支出,吴占义都详细记录在电脑上。



润亿花园小区崭新的大门。

## “我来牵头,小区不能没人管”

润亿花园小区建成于2005年,共计225户居民,是一处基础设施老旧、无电梯、户数规模偏小的老式住宅小区。多年来,小区物业服务质量不佳,居民自治的呼声日渐高涨。但前期物业撤场后,小区管理陷入无人接手的僵局,后续管理主体、管理方式都成了难题。

“我们先后对接过好几家物业公司,对方核算后都因为小区户数少、物业费营收微薄,不愿入

驻服务。”居民聂谋浩回忆道。即便有物业公司短暂进驻,也因盈利空间极小,无法提供标准化服务,最终让小区陷入“服务差、居民拒缴物业费、服务更差”的恶性循环。

2024年,润亿花园小区召开业主大会,决定实行居民自治。可自管委员会主任谁愿意接?关键时刻,小区热心居民、69岁的吴占义挺身而出:“我来管。”

吴占义早年经商,退休后手头存有积蓄,平日里便是出名的热心人,街坊邻里遇到难处,他总会主动搭手相助。然而,接手225户的小区管理谈何容易。彼时的润亿花园底子薄弱、资金短缺,开展工作举步维艰。

经业主大会公开选举,吴占义等5人当选小区自管委员会成员,这个老旧小区自此有了专属的“当家人”。

## “只要干得动,我就会一直干下去”

担任自管委员会主任以来,吴占义默默付出的暖心实事不胜枚举。小区挡土墙出现裂缝,他自费修缮;居民历史水费存在争议,他主动奔走协调、帮居民追回款项……如今的润亿花园小区,已然实现蝶变,小区物业费收缴率稳步提升至60%,居民们看在眼里,纷纷为吴占义的付出点赞。

截至目前,吴占义累计自掏30万元投入小区改造与运维。每一笔支出,他都详细记录在电脑与台账之上,账目清晰、明细可查,且均有自管委员会全体成员联合签字确认,公开透明、有据可依。

面对记者“是否计划日后收回个人出资”的提问,吴占义淡然摇头:“从来没想到。小区体量有限,收入仅靠物业费和停车费,勉强能够覆盖人工薪资、公共水电及设施维护成本,没有多余盈余。能为小区、为街坊邻里做点实事,我就觉得很荣幸、很值得。”

谈及未来,吴占义望向凉亭里闲谈的居民,沉默片刻后真诚说道:“我年事已高,不知道还能坚持多久,但只要身体能干得动,我就会一直做下去。只要居民需要,我这把老骨头,就会一直为大家发光发热。”

没有惊天动地的壮举,没有慷慨激昂的誓言,七旬老人以赤诚之心、务实之行,凭勤勉的双手、热忱的初心,将一个老旧、矛盾多发的小区,变成了邻里和睦、温暖舒心的幸福家园。

采访尾声,夕阳西下,余晖映在吴占义布满皱纹的脸庞上,温柔而有力;凉亭笑语阵阵、孩童奔跑嬉闹,小区处处洋溢着温暖烟火气。

## “我来解决,先把家门立起来”

自管委员会成立后,首要工作便是补齐小区配套短板、修建正规大门。多年来,润亿花园小区没有专属大门,外来亲友第一次到访时常难以找到小区入口。“一个小区连正经大门都没有,根本不像个家。”这是吴占义最牵挂的事。

修建大门的资金成了第一道难题。小区营收仅来源于物业费与50个公共车位的租金,收费标准极低:非还建房物业费为每月每平方米0.3元,还建房按每户每月15元收取,全年满额收入仅9万元左右。加之自治前物业费收缴率仅30%,小区实际可用资金远低于预期。

面对资金缺口,吴占义再次主动担当:“我来解决。”为最大限度节约

成本,他亲自对接设计、走访建材市场挑选材料、对接施工人员,全程跟进工程建设。那段时间,他每日天未亮便抵达施工现场,紧盯施工细节、严把工程质量。历经数月施工,崭新规范的小区大门正式落成,居民进出纷纷驻足感慨,小区终于有了体面的“门面”。

大门落成后,老旧失效的监控、形同虚设的道闸系统又成为亟待解决的问题。吴占义拿出2万余元,对小区监控、道闸及配套系统进行全面检修、更换与升级。同时,他优化小区车辆管理制度,实行分时段管控:日间允许临时车辆依规进场缴费停放,晚间停车高峰期禁止外来车辆入内,全力保障小区业主停车权益。

## “水表我来换,不让居民再掏钱”

小区整体运转步入正轨后,长期存在的高额水损难题逐渐凸显,成为困扰小区管理的一大痛点。接手管理一段时间后,吴占义核对水务数据发现,小区居民分户水表统计总量与水厂总表数据严重不符,每月产生约700吨水损,这部分额外水费需要小区自行承担。

为彻底查清问题根源,吴占义多次邀请水务公司专业人员上门排查,最终确认:居民家中水表超期服役、老化失准,是水损居高不下的核心原因。小区居民水表普遍使用七八年以上,部分甚至超过十年,计量

偏差问题突出,唯有全部换表,才能彻底解决水损问题。

按照相关规定,转供水居民的水表更换费用需由住户自行承担。吴占义深知,让全部居民自费换表,推进难度极大。看着每月白白损耗的数百吨水资源、持续增加的小区运营成本,他毅然决定:“换水表的钱,我出了。”

他逐一走访市场比价筛选,最终选定单价330元的优质水表。为节省人工成本,他带领自管委员会成员利用业余时间,在不影响小区正常运转的前提下,自己动手更换水

表。缺乏专业工具便慢慢摸索实操,遇到技术难题便邀请水务工作人员上门指导,全程亲力亲为。

水表更换工作持续了整整10个月,吴占义和委员们逐户上门、逐块更换。身边亲友纷纷劝他:“一把年纪了,没必要这么辛苦奔波。”他却始终初心不改:“早一天换完,小区就早一天减少损失。”

最终,200余块水表全部更换完毕,小区长期存在的水账混乱、高额水损问题基本得到解决。完成最后一块水表安装的那一刻,吴占义长舒了一口气。