

安溪：“业账社审”点亮物业管理新路径

在福建省物业“点题整治”行动中，安溪县凤城镇文昌社区“业账社审”模式脱颖而出，成为一大亮点

近期，福建省积极开展物业“点题整治”行动，剑指物业服务领域的突出问题。在整治过程中，有关部门针对公共收益收支不透明、公示内容不清晰等现象，要求物业服务企业严格按照规定时间和统一格式，详细公示公共收益的收支明细，确保业主能够清晰了解每一笔资金的来源与去向。

在福建省物业“点题整治”时，安溪县凤城镇文昌社区早已先行一步，探索出一套行之有效的“业账社审”监管模式。近日，记者深入文昌社区，对其独具特色的“业账社审”模式进行了全面且细致的采访。

居委会介入查账

小区当年从负债1万多元到创收40多万元

成立于2009年的文昌社区管辖着江滨花园、龙湖888以及蓝溪国际三个住宅小区。在安溪县凤城镇党委的大力支持下，早在2018年，文昌社区就在全市率先探索“业账社审”模式，并首先把小区的收入管理作为突破口，演绎了一段精彩的故事。

“业账社审”，即小区业委会的每笔支出项目在报销之前，先报所在的社区党支部、社区居委会，由社区相关干部分级审核把关，并接受县、镇两级纪检监察机关和社区纪检委员的实时监督，确保账目阳光透明。

2018年，苏振贵开始履职文昌社区居委会常务副主任(2021年起担任该社区党支部书记)。当时蓝溪国际小区面临财务管理混乱的状况，业委会缺乏有效监管，苏振贵深刻认识到，若不加以整治，小区的公共资源必然会受到肆意侵蚀。

在党组织的引领下，社区居委会针对小区财务状况展开了全面而深入的检查。在查账的过程中，着实令人惊讶的是，竟发现蓝溪国际小区业委会在2018年出现了负债1万多元的情况。要知道，该小区当前是有公共资产收益的，而这样的负债状况与现有的公共资产收益情况显得格格不入，二者之间明显存在不匹配现象。居委会工作人员迅速行动起来，他们有条不紊地组织相关人员，对小区财务账目进行全面收集，并随后展开了逐项仔细的核实工作。

经过严谨认真的调查，工作人员发现蓝溪国际小区存在诸多问题。例如，在2019年年初查账时，其第一季度停车场账目显示，100多个车位仅收入14000多元，而临近的龙湖888小区68个车位一个月就能收入14000多元，对比之下问题明显。同时还察觉到，小区中有个别人员意图渗透业委会，频繁更换业委会主任，妄图操控账目。

针对这些问题，社区工作人员在党组织的指导下积极进行整改。一方面，对涉及违规操作的相关人员进行了严肃处理，要求其停止不当行为并退出业委会；另一方面，加强对小区财务工作的规范管理，建立健全财务管理制度，确保每一笔收支都清晰透明、合理合规。

在处理违规人员和健全财务制度的同时，文昌社区居委会对小区的店面租金问题也毫不手软。以前，蓝溪国际小区店面租金随意定价，人情关系错综复杂，200元、300元就出租了。但在居委会的严格管理下，一切都变得公平公正。“店面公开招投标，价高者中标，中标后还要先交押金。”蓝溪国际小区业委会主任说，租金标准大幅提高，300元变成1500元，500元变成2500元，800元变成4500元。

“多亏了社区党支部，业委会的‘糊涂账’变成‘明白账’，当年就从欠下1万多元的债务到扭亏为盈，实现创收41.3万元。”蓝溪国际小区业委会主任林培安介绍，业委会开设专用对公账户，排摸梳理小区公共资源、资产和资金情况，堵住各项收费漏洞，公共收益公开透明。目前已攒下122.81万元的厚实“家底”。

据了解，在文昌社区“业账社审”模式所涉及的公共收入管理环节中：社区指导并组织业委会开展辖区内小区“清产核资”工作，排摸梳理小区公共资源、资产和资金情况，规范住宅小区公共资源、资产和资金登记入账工作，守好小区“钱袋子”。各个小区开设专用对公账户，小区的所有公共收入，不得以任何个人名义进行存储和管理，必须及时、全额存入该账户，禁止任何形式的截留、挪用或私分。该措施实施后，2018年以来，文昌社区辖区的三个住宅小区通过开展“清产核资”，理清收回6个车库、9个店面及广场路面、架空层停车空间250多个，并且通过划定停车位收取停车费、店面出租及地下车位出租等方式，每个月为小区增收超过5万元，盘活公共资源价值935万元。



“业账社审”监管模式的优越性在小区改造时充分体现。社区居委会、小区业委会、物业共同发力，既节省开支，又减少对居民的干扰。



小区收支情况公示



小区开展六一主题庆祝活动

项目	4月发生额(元)	备注
总收入	49798.28	
1. 公共收益收入	11882.01	
2. 其他收入	37916.27	
3. 支出	18234.56	
4. 结余	31563.72	



小区在重阳节给60岁以上业主分发米袋

三管同改节省30多万元 小区孩子上大学有奖学金

得益于“业账社审”和相关机制的同向发力，文昌社区三个小区业委会的公共收益从无到有、从小到大，这些公共收益又取之于民、用之于民。

走进江滨花园小区，一排排居民楼鳞次栉比，一条条道路干净整洁，车辆进出有序……“在我们小区居住特别踏实，老人、孩子都省心。”说起自家小区，居民们神色间流露出满满的自豪感。

眼前的美丽画卷，正是文昌社区实施“业账社审”监管模式的结果。与大多数老旧小区一样，江滨花园小区一期存在路面破损、排水不畅、管道堵塞外溢、设施老化、消防系统瘫痪及管网损坏等现象。近年来，安溪县启动老旧小区改造工程，许多2000年前建成的老旧小区相继完成改造。而2003年建成的江滨花园小区一期，未能获批老旧小区改造补助资金进行改造，老旧、破损的基础配套设施，不仅影响居民的生活质量，也给小区物业管理带来很大的困难。

老旧小区改造事关方方面面，如何确保各项工作落实到位?“业账社审”监管模式的优越性在这个时候充分体现，社区居委会、小区业委会、物业共同发力，三方协同配合、分工合作，推动小区改造跑出“加速度”。一方面，小区的自来水管破裂问题极为严重，此次改造将水管更换延伸至每一户门口，实现了整个小区自来水系统的全面换新。另一方面，在改造过程中，三方充分考虑到资源整合与成本节约，采用了三管同改的策略，即将自来水、消防和污水管道的改造同步进行。这种方式节省了巨大开支，以消防管改造为例，此前单独进行消防管整改，报价高达40多万元。“而此次借助三管同时改造的契机，我们自行购买材料，合理规划施工流程，仅花费了十几万元便完成了消防管的改造工作。”苏振贵说，同时，节省了因重复施工而产生的额外费用，如人工费用、道路修复费用等，成本大幅降低。此外，避免了多次重复挖掘地面，减少了施工对小区居民生活的干扰。

据统计，这几年，文昌社区三个小区陆续投入600多万元改造小区水电路等基础设施，并在小区内打造近2800平方米的运动场所，包含羽毛球场、篮球场、健身房、儿童娱乐场等。同时，在重阳节等节日为60岁以上业主分发大米，今年已发放1900多包，价值9万多元；为鼓励学子求学进取，还设立了奖学金制度，对考入本科以上的小区学子予以奖励，其中普通本科生每人1000元，211、985高校本科生每人2000元，共计发放100份，总金额达12万元。这些举措处处彰显民生温度。

□融媒体记者 谢伟端/文 受访者/供图



文昌社区三个小区陆续投入600多万元改造小区环境。图为休闲活动场所完善后，老人们幸福地排练腰鼓。

业主微信群监督

8元的杯子支出都可质疑

走进文昌社区，你还会发现这里在“业账社审”监管模式下，支出管理也有一套独特的办法。

“物业、业委会要报修，在群里说，价格在5000元以下的，让商家来询价，我们同意了就去做。要是金额大了，就得商家报价，我们要去现场看看，比比哪家便宜，同时好好把关质量。”苏振贵说，无论是物业维修还是其他项目，都有清晰的流程。

在资金支出方面，文昌社区实行的“三重审核”机制就像三道坚固的防线。就拿一次小区电梯维修来说，维修费用预计8000元，这属于1万元以下的支出。物业先制定了维修方案和预算，业委会认真审核后，将材料提交给社区居委会副主任。副主任仔细审查每一项费用，小到一颗螺丝钉的价格都不放过，审核通过后签字确认。整个过程就像一场严谨的审计，容不得丝毫马虎。

而对于1万元以上3万元以下的支出，比如小区景观改造工程，物业和业委会完成初审后，要交给社区党组织负责人审核签字。社区党组织负责人会深入了解工程细节，确保资金用在刀刃上。超过3万元的大额支出，如小区道路翻新项目，那就更严格了。社区、业委会、物业三方将召开联席会议共同审议，三方负责人都要签字审批，才可以支付。而且，业委会的专用对公账户独立核算，没有经过社区审核，一分钱都不能动。

这里还有个“秘密武器”——业主微信群，尤其是升级后的小微权力微信监督群。2023年1月，借着泉州市“基层小微权力监督平台建设”的契机，文昌社区将小区业主微信群升级。社区邀请了

安溪县凤城镇纪委、社区干部、网格员加入。物业、业委会得把小区公共收益收支、每月公摊电费明细、公维金支出明细等都在群里公开。有一次，小区采购了一批杯子，价格在群里一公布，就有懂行的业主发言：“杯子通常是一个5元，怎么报价8元?”业主微信群监督就像是给那些想在费用上动手脚的人敲响警钟，让他们不敢有丝毫贪念。

记者在对文昌社区所辖的龙湖888小区进行采访之际，特意寻找了几位正坐在小区门口的业主，邀请他们打开相关业主微信群。只见群里共有500多人，每户业主都有代表在群里。居民们纷纷谈起“业账社审”带来的变化。谢大爷笑着说：“以前啊，小区财务管理我们不清楚，就像个旁观者。可参与‘业账社审’后，那感觉完全不一样了。”旁边的林大妈也附和道：“就是，现在我们对财务监督可有意识了。而且重要的是，我们真成了小区治理的一分子呢。”一位年轻人兴奋地说：“对，这种变化让我们更信任小区事务了。以前总觉得小区的事儿和自己无关，现在不一样，看到自己参与能有实实在在的改变，归属感‘蹭’地就上来了。”大家你一言我一语，都提到社区氛围比以前和谐多了，邻里关系也更融洽。



三管同改，为小区节省了数十万元的开支。



“业账社审”监管模式下的资金支出申请表，要经过多人多单位签字盖章。

记者手记

基层党建有“三力” 破解物业管理难

□谢伟端

在当今社会的发展进程中，物业管理水平的提升已然成为一个全国普遍面临的难题。随着城镇化进程的逐步推进，各类小区不断涌现，与之相关的物业管理问题也愈发凸显，亟待我们去破解。

党建引领，在促进物业管理水平提升方面，无疑是核心力量。为何党建能发挥如此关键的作用呢?这得从基层党组织所具备的特质说起。基层党组织主要围绕三个重要方面发挥效能。一是公信力，在面对小区内形形色色的事务，应对纷繁复杂的突发情况时，唯有切实具备了公信力，才能真正赢得大家发自内心的认可与信服。二是组织力，它能够把小区内分散的力量汇聚起来，有条不紊地开展各项工作。三是执行力，有了好的想法和规划，凭借强大的执行力，才能将其切实落地。正因为基层党组织有着这“三力”，群众才愿意与之同行，积极配合参与小区的管理等诸多事务。

然而，在物业管理过程中，不可避免地会遇到诸多问题。比如，常常面临群众的质疑，业主们对物业管理的方式、资金使用等诸多方面存在疑问，同时还存在居民参与度不高、参与随意性较大等情况。要解决这些问题，关键在于让整个过程更公开、更透明。而党组织的参与、基层党组织发挥作用，就如同给小区管理加上了一道坚实的“信誉背书”，成为小区和谐稳定、物业管理有序开展之坚固堡垒。当管理过程足够公开透明，各项举措得以有效执行，居民的满意度自然会提升，物业管理水平也就随之迈上新台阶。

总之，在城镇化不断发展的当下，面对物业管理这一难题，我们要牢牢抓住党建引领这一核心力量，充分发挥基层党组织的作用，让小区管理在党建引领下不断优化，营造更加美好的居住环境。