

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监察员的实时监督，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	11882.17	
2. 业主缴费	10000.00	
3. 其他收入	27976.11	
总支出	49798.28	
1. 维修费	15000.00	
2. 保洁费	10000.00	
3. 绿化费	10000.00	
4. 其他支出	14798.28	



小区在重阳节给60岁以上业主分发米袋

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，业委会认真核对后，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。

安溪县凤城镇党委、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，特意寻找到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。

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。

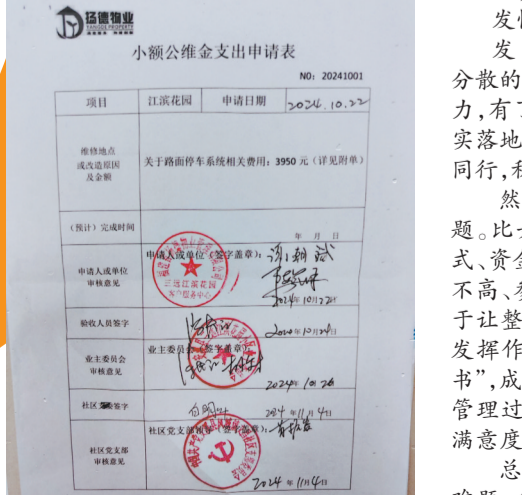
党建引领，在促进物业管理水平提升方面，无疑是核心力量。为何党建能发挥如此关键的作用呢？这得从基层党组织所具备的特质说起。基层党组织主要围绕三个重要方面发挥效能。一是公信力，在面对小区内形形色色的事务，应对纷繁复杂的突发情况时，唯有切实具备了公信力，才能真正赢得大家发自内心的认可与信服。二是组织力，它能够把小区内分散的力量汇聚起来，有条不紊地开展各项工作。三是执行力，有了好的想法和规划，凭借强大的执行力，才能将其切实落地。正因为基层党组织有着这“三力”，群众才愿意与之同行，积极配合参与小区的管理等诸多事务。

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的更公开、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。



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。