




扫码看视频

7月27日清晨，长沙市雨花区黎托街道体育新城社区白沙湾嘉园小区的居民，陆续来到设施齐全的小区健身广场，一边晨练一边聊着家长里短。

在2020年前，白沙湾嘉园小区还是一个公共收益混乱、环境脏乱差、业户投诉不断的“问题小区”。在成立业委会和党支部以及招投标重新引进物业管理后，短短五年，小区筹资500余万元，不仅彻底解决了悬在头顶的安全隐患，更带动全体业主积极参与家园建设，实现了从“问题小区”到“宜居家园”的蝶变。

如今，已经成为雨花区物业“红榜”的小区仍在持续升级中。

■文/图/视频 三湘都市报全媒体记者 杨昱  
通讯员 李思曼 刘美莹



在长沙雨花区白沙湾嘉园小区内，新修的道路没有车辆占道停泊，还专门划出了人行道。小区内绿树成荫，生活娱乐设施焕然一新。

# 5年砸500万，“问题小区”蝶变“宜居家园”

从200户业主想卖房到抢着捐钱，看长沙白沙湾嘉园小区的逆袭密码

## 【旧貌】

臭水沟挡路，外墙脱落伤人  
200户业主欲卖房……

白沙湾嘉园小区共有18栋楼，居民近1800户。如今的小区植被茂密、道路整洁，主干道还实现了人车分流。被绿荫包围的健身广场，经常能看到老人们健身的身影，听到孩童的嬉戏声。

健身广场的公示栏处，70岁业主朱冬义正盯着小区整改前后的对比照入神。“多亏了无私奉献的热心业主，扭转了小区的局面。”

朱冬义是2012年入住小区的，“当时想着这里离高铁南站近，出行方便，很适合养老。结果来这后，差一点就住不下去了。”

“那时候小区的道路旁有条臭水沟，一到热天就臭气难闻，本就不宽敞的道路，每天还被车辆占道停泊，结果经常听到有人为躲汽车掉进沟里的。”回想之前，朱冬义说小区的闹心事不胜枚举，如清晨6时开机关装修、消防栓没水、消防车进不来等等，“业主群充斥着戾气，我从房屋中介打听得知，最多时有200余户业主选择转售”。

“最头痛的还是‘外墙脱落’问题。”朱冬义说，2017年一名业主的岳母散步时被坠落的滴水檐砸伤，导致身体瘫痪。

“这件事发生前，就听到过有业主差点被碰到的消息。这件事发生后，搞得人心惶惶。”朱冬义介绍，“后来准备对楼栋滴水檐进行改造，都已经开始围挡施工了，但当时的报价是‘3栋楼房126万元’，太高了，大家都反对。”

于是，围挡一围就是两年。

## 【转变】

成立业委会重招物业  
筹资改善基础设施

2019年，小区迎来转变。第二届业委会成立后，小区还成立了党支部，组建了以热心业主袁宜清为代表的党员志愿队，协助业委会管理。

2020年，业委会通过公开招投标引入了湖南鹏基居业物业管理有限公司。“后经招投标，整个小区共18栋楼滴水檐改造，才花了30余万元，这之间的差距太大了。”朱冬义说，“业委会解决了我们的心头大事，让我们生活更有安全感，大家也更加相信和支持他们的工作了。”

2022年，在第三届业委会竞选时，业主一致推选袁

宜清担任业委会主任。

小区头顶上的安全问题解决了，可基础设施陈旧、业主间的互不信任、上访不断等问题仍很棘手，小区亟须启动资金来重整旗鼓。

“为了解决资金问题，业委会与物业公司达成协议，小区停车位收益分配从原来的平分，变为业委会占七成，物业占三成，如此一来，小区每年公共收益可入账50余万元。”袁宜清表示，“业委会还争取到物业近百万元配套支持，来提升小区的硬件设施。”

“2021年，是我们物业公司服务的第一年，我们也能赢得业主们的信任。”小区物业经理李鹏说，小区物业费至今未涨，仍是1.3元/平方米。

入驻服务第一年，物业公司就对小区环形道路进行了人车分离，并对外墙脱落情况进行了维修。李鹏说，“之后的每一年，我们会根据需要，陆续对小区基础设施进行更新，比如维持消防水泵房、新增55个高空抛物摄像头、在车库出入口搭建雨棚来防止雨水倒灌等等。”

随着基础设施的改善，业委会也开始提升业主的凝聚力。在小区里，春节文艺汇演办了4年；公告栏上，“好人好事榜”，让业主们找到归属感；年底的成果展示和答谢表彰，也是默默奉献的业主代表和物业员工站C位……

此外，小区党支部还推动建立“五位一体”议事机制，联合街道、社区、业委会、物业公司定期碰头，每月进行一次物业与业委会的沟通会，晒出工作进展；每3个月有一场业主心声倾听会，当场回应各种问题；每6个月召开计划事项公开讨论会，对重大改造项目集体表决。

每一次活动都增进了业主们的彼此了解，增加了对业委会的信任。

## 【升级】

各栋业主自掏腰包200余万元  
扮靓入户门厅

走在白沙湾嘉园小区中，记者发现，18栋楼的入户门厅风格各不相同，有用山水画作屏风的，有高挂牌匾的，还有挂中国结的。

有些入户门厅还贴出了“装修募集表”“光荣榜”，上面记载了各户业主为入户门厅改造所捐的物资，有捐现金的，还有捐沙发、休闲长椅、花卉等。

改造门厅的想法，源于小区业委会成员、A5栋业主易平。

“入户门厅没改造前，灯光昏暗、地面脏乱，还有业

主将拖把晾在门口。回个家，别提有多糟心了。”易平说，3年前，他揣着改造意见表争取了本栋三分之二的业主同意，又向物业公司申请了1万元资金支持。最终，他和热心业主自掏腰包3万元请来施工队，将一楼和负一楼的门厅进行了改造。“效果非常好，还有不少其他栋的邻居特意跑过来参观。”易平说。

A5栋的改造，在小区里引发了连锁反应，其他楼栋也纷纷跟着效仿起来。

“我们楼栋有业主是专门做设计的，将设计发到群里，大伙一起商量修改。业主们则根据自身经济情况出钱，共同改善居住环境。”C2栋业主肖红云告诉记者，“小区的改变，大家都是看在眼里的，也很支持业委会的工作。我们定的价是根据本栋楼的经济能力来定的，有很多业主愿意额外捐钱捐物，当然也有家庭确实困难的，他们会选择出力来表示支持。”

据业委会统计，在改造入户门厅上，该小区18栋楼共筹得200余万元款项。

## 【未来】

提质改造不停步  
小区还有个“三年规划”

“不到5年，小区便通过自筹资金500余万元，打了场漂亮的翻身仗。这500余万元来之不易，由公共收益、业主自筹和物业注资组成。”白沙湾嘉园小区党支部书记、监事会主任张培俊向记者算了笔细账，“停车费每年收益50余万元，4年便是200余万元，加上业主改造入户门厅的200余万元，物业公司每年会根据需要配套注资，4年也有近百万元。”

“这些钱全用在了小区提质改造上，比如地下车库墙面翻新、电动车雨棚连成片、荒废空地变健身广场、老年活动室增添新桌椅等，共计40余项基础设施改造。”张培俊说。

“钱筹起来只是第一步，花得明白，用在实处，才能让信任持续下去。”肖红云说，在小区宣传栏里，公共收益审计报告、改造项目进度表、资金使用明细常年公示，业主群里实时更新施工照片，“而且我们还有监委会全程参与物业服务监管和重大事项决策，每年还会从外面请会计师事务所进行审计，确保公开透明”。

跟随张培俊的脚步，记者来到健身广场对面的一处荒地。张培俊说，小区召开了全体业主大会，通过了小区的“三年规划”，按照今年的规划，脚下的这片荒地将会变身一个新的文化长廊，将满足居民的更多文化生活需求，让小区变得越来越宜居。