

这个杭州最会赚钱的小区 摆了22桌宴请业主

把小区事务打理得井井有条的业委会,已成立25周年
三百多户业主每年还能获得四成物业费补贴

11月24日下午,杭州兰桂花园小区在之江饭店庆祝业委会成立25周年,小区每户人家来一位代表,现场满满当当摆了22桌。

业委会几个小时的报告,台下业主听得都很仔细。听到这几年业主享受到的福利金额处,全场响起掌声。

兰桂花园1999年交付,共有14幢别墅、14幢公寓,346户人家,是杭州城西较早的楼盘之一。多年来,小区各项事务被打理得井井有条,每年还有逾百万元的经营性收入反哺业主。“兰桂花园”这个名字频频出现在媒体报道中,一度被称为杭州最会赚钱的小区。它是怎么做到的?



25周年庆典仪式现场。



小区泳池上方,业委会加盖了顶棚。

“精打细算”过日子,每年给业主补贴40%物业费

日前,记者跟着小区业委会主任周国柱在小区逛了一圈。

南大门旁的地下室,是小区一处活动室,两位业主刚打完乒乓球。“这个地下室本来是小区的废弃水箱,经历了两轮改造,成了大家的活动室。”周国柱拿起一旁椅子上的遥控器,一按键,地下室北面的帘幕自动拉开,背后别有洞天——近10平方米的空间里,堆叠着几十把靠背椅和七八堆板材。

这里藏着小巧思:椅子是租在小区的饭店闭店

时讨来的,平时开会用得上;这块储物空间则是修建地铁2号线后,小区房屋结构优化时新辟出来的。“一分钱没花,帘幕一拉,储物间就藏起来了,完全不影响活动室美观。”

既要“精打细算”过日子,又要让全体业主享受更多福利,还要在美观等“锦上添花”的事上下功夫,这样的“一箭三雕”,兰桂花园业委会做了不少。

为了这次25周年庆典,周国柱和业委会成员准备了100多页的PPT,希望把更准确的信息传递给

业主:免费安装自来水1户1表;在小区主干道安装32个监控摄像头。更让很多其他小区艳羡的是,业委会每年给业主们补贴40%的物业费……

“去年,小区开展地下管网雨污分流工作,事后修复路面时,本想一律浇上沥青。但业委会一致认为这样做不够美观。最后协商之下,除车道部分仍浇筑沥青外,草坪砖部分则换成了现在新小区常见的花岗岩火烧板。”如今,经过这些路面,看上去黑白分明,25岁的老小区显得格外年轻。

年经营性收入超百万元,是杭州最会赚钱的小区

经过这么多年的苦心经营,兰桂花园成了大家眼中公认的“别人家的小区”。

兰桂花园交付后,成立了业委会,周国柱就是最早的业委会成员。他是个热心肠,2005年,就被大家推举为业委会主任。周国柱年轻时做电视机批发生意起家,算账算得精,业务做得好,退休后的他又把过去用在做生意上的经营头脑,用到了小区管理上。

周国柱告诉记者,2005年以前,兰桂花园的经营性收入主要靠停车位租金,每年也就几万块钱。他接手后,兰桂花园掘到了第一桶金。

那时小区南大门附近有个700多平方米的活动室,使用权为全体业主共有。之前居民主要在这里打乒乓球、玩棋牌,于是业委会提出了创收方案并

获得业主代表大会同意:保留4楼作为乒乓室、台球室、业主活动室,3楼约400平方米出租做饭店。近几年饭店搬走后,业委会又将几间房子租给了一家设计公司。

在业委会带领下,小区犄角旮旯都被盘活。到2024年,兰桂花园经营性收入已经达到134万元。

小区物业经理杨成志在这里工作了20年,去年雨污分流之后路面修复时发生的一系列小插曲,让他印象深刻。

当时,业委会提出将草坪砖换成花岗岩火烧板,其间不乏反对声。甚至有业主投诉到相关部门,认为业委会此举是侵占了小区绿化地。很快,多个部门先后4拨人到现场查看情况。

半个月下来,经多个部门现场确认,这些区域

并不属于绿化地。业委会随后召开业主大会,最终以230票通过、11票反对、10票弃权的通过率,顺利推进改造工程。

“让业主充分参与决策过程,这样达成的共识才更有说服力。我们和业主之间的信任也正是在这样的过程中慢慢建立起来的。”这几年,杨成志在和不少同行交流中发现,物业落实计划时,他所在小区遇到的阻力明显较小。

“业委会通常处于小区矛盾的风口浪尖,需平衡各方利益。”周国柱说,比如前些年地铁2号线工程要从兰桂花园地下穿过,涉及多户居民的利益。周国柱和业委会成员开了无数次协调会,听了不少冷嘲热讽,最终拿出了让各方满意的业主拆复建补偿方案。

业主点赞业委会,成社区治理样本

业委会的工作细致琐碎,做得究竟好不好,业主的感受很重要。

“业委会每年给小区老年人组织两次出游,端午节给全体业主发粽子,夏天送游泳票,过年还有大米拿。我吃过8家单位的端午粽子,还是我们小区的最好吃!”小区业主81岁的许家祥说。

“地铁2号线修建时,我家楼下天天施工,整整3年多,我都没抱怨过,全是看在业委会的面子上。每天早上7点多,业委会的人就已经在工地上盯着,

扬尘、施工材料堆放等问题,他们都会管。”小区业主陈瑛说。

兰桂花园属于杭州市西湖区文新街道竞舟社区,社区党委书记兼居委会主任田蓉萍告诉记者,这些年,无论是业委会内部关系的理顺,还是外部利益的协调,兰桂花园业委会的做法,都可以称得上是社区基层治理的样本。地铁2号线拆复建工程推进时,涉及兰桂花园出租商铺众多,业委会挨家挨户做工作;借改造工程的契机,用最经济的方法

完成小区设施优化提升……种种细节,都让田蓉萍既佩服又感动。平时,竞舟社区下属的6个小区召开业委会联席会议时,经常邀请周国柱前来交流,以更好带动其他小区业委会工作。

问起未来计划,73岁的周国柱说他年纪大了,正准备退休。对于下一任业委会的期望,他首先想到的,是每年补贴业主40%的物业费这条标准得保持住。

据《钱江晚报》