

■文/摄影 记者 朱林飞 通讯员 俞翼

市中心广场地处萧山老城区的核心地段,北依萧绍路,东邻江寺公园,这里商圈集聚,人气兴旺。早在2008年,两幢分别为15层、21层的高楼从边上拔地而起,这便是香江大厦。

在当时,它是不折不扣的市中心豪宅,售价比同时段销售的其他楼盘要高出不少,吸引了一大批中产家庭入驻。

香江大厦集商住于一体。1至4层为商铺,打造了当年轰动一时的香江小百货市场,里面商品繁多,客流如织,至今让很多人记忆犹新。5层以上是住宅,共有111户业主。

正是商住一体的特殊性,导致香江大厦的居民与商户摩擦不断,并引发了持续多年的警情、舆情,也令街道和社区头痛不已。直至2021年11月,第二届业委会上任,香江大厦的情况开始好转。

3年来,以楼桔燕为主任的业委会克难攻坚,相继完成了关停商铺电梯、二次供水改造、打官司争取5A技术层租赁权、停车收费、消防整改、电梯大修、外立面改造等多件大事,让这个17年的老旧小区焕发出新的生机。

更为重要的是,困扰多年的警情、舆情消失了,居民的心团结了,大家住在这里更舒服了。



从供水水质发黄到清澈,从停车无序到有序,从警情舆情高发到平安和谐……

# 香江大厦业委会如何在“破”中立起“主心骨”?

不怀私心 方能积小胜为大胜

## 第一回合

### 关停商铺层电梯 推进二次供水改造

说起香江大厦的事,楼桔燕的话匣子一下子打开了。

“在进业委会之前,我一直在家里照管孩子。2021年,3至4层的商铺开始装修,常常占用大楼里的电梯。有一次,楼上的一个小孩生病要送医院,但电梯迟迟不上来。我实在看不下去了,提出应该把商铺层的电梯关停。”

此后,楼桔燕又多次在群里发言,为居民们争取权益,她的行动得到了很多业主的支持。

在业委会换届时,有业主找到楼桔燕,希望她能为居民发声,此时,业主群里的呼声也是越来越高。为不辜负大家的信任,楼桔燕答应加入业委会,之后顺利当选为业委会主任。

2021年11月,新一届业委会走马上任。

楼桔燕做的第一件事就是关停商铺层电梯。按之前的设计,商户和业主的进出大门相互分离,1至4层的商铺内设置了扶梯,大楼里的电梯专供住宅业主使用,商铺层不作停留。

关停电梯看似简单,却引起了商户们的不满。有来说情的,有来威胁的,楼桔燕均不为所动,她仔细翻阅了相关法律条款,做到有法可依,遇事不慌。商铺层电梯关停后,赢得业主们一片叫好声,商户与业主抢占电梯的事再也没有上演。

业委会面临的第二件大事是二次供水改造。由于使用年份较久,香江大厦的供水设施设备出现老化,水管锈蚀严重,不时出现爆裂、渗漏、水质发黄等情况,住在高层的居民还经常遭遇断水的烦恼,二次供水设施改造已经刻不容缓。为此,居民们也多次向江寺社区反映情况。

而早在2021年初,在城厢街道城管办公室指导下,社区牵头对香江大厦进行民意调查。结果只有40%左右的居民投了赞成票,远远没有达到改造启动门槛。至此,改造一事被搁置下来。

第二届业委会上任不久,楼桔燕深知居民用水之苦,很快便将二次供水设施改造项目重新提上日程。经业委会摸底调查,部分居民对改造抱有抵触情绪,误认为这是“政绩工程”;还有些居民担心改造会破坏装修,导致水压不稳等新问题,甚至“越改越糟”。

为此,业委会联合社区一趟一趟上门做好解释工作,消除了大家的疑虑,仅用不到一个月时间,居民同意率就达到了100%。

在整个施工过程中,问题和困难层出不穷。经前期多次勘察后确认,2号楼前的两个停车位最适合建造水泵房,但它们属于居民的私人财产。面对这只“拦路虎”,业委会又主动请缨,多次上门做居民工作,动之以情,晓之以理,最终说服两位居民从大局出发,同意置换车位。

为解决改造施工对公共区域装修造成破坏这一问题,在城厢街道指导下,社区、业委会和物业三方联动,按照有关补助政策的要求,提前谋划介入,无缝跟进修复作业,解决了居民们的后顾之忧。

2023年2月,香江大厦二次供水设施改造项目迎来验收。打开水龙头,清澈、稳定的自来水汩汩而下。至此,香江大厦的居民告别了用水烦恼,生活的幸福指数大大提升。

## 第二回合

### 收回5A技术层租赁权,实行停车收费,用经营性收入为业主办实事

老早前,楼桔燕就知道香江大厦5A层出租给了一家酒庄。

二次供水改造启动后,楼桔燕在翻阅大楼的建筑图纸时,才真正开始关注这个5A层。经了解,它是高层建筑里的技术层,主要用作水、电、暖、卫生等设备安装或隔离出来作为办公室,产权为全体业主所有。而当时,这个5A层由开发商出租给了酒庄,并享受每年的租金收益。

5A层的面积约1400平方米,一年的租金高达50多万元。

“这是全体业主的利益,必须争取。”楼桔燕暗暗下定决心。此后,她找过开发商,找过酒庄老板,还求助过街道和社

区等部门,希望能一块儿坐下来协商此事。但开发商总是避而不见。

无奈之下,楼桔燕一张诉状,将开发商告上了法庭。此前,她请教了专业人士和身边的朋友,还细细研读了《民法典》等法律条款,对打赢这场官司充满了信心。

果然,后经法院审理判决,鉴于香江大厦5A技术层的层高超过标准的2.2米,扩展部分面积归属开发商所有,出租产生的收益则由开发商和小区业主按比例享有。就这一项,每年就可为业主增加20多万元的经营性收入。

除此之外,楼桔燕还通过实施停车收费管理办法,为全体业主增加了一笔

不小的经营性收入。香江大厦地处繁华商圈,除了地下停车位,在一楼商铺门口还设有大量地面停车位。之前,各种外来车辆将这些车位停得满满当当,有时连业主想临时停一下车也找不到位置。

2022年8月通过业主大会表决,香江大厦决定实施停车收费。

道闸设起来了,路面停车收费标准也进行了公布。无论小区业主、租户还是商户,第一辆车按每天6元收取费用。其余车辆30分钟免费,2.5元/小时,15元封顶。临时停车30分钟免费,5元/小时,30元封顶。店面门口停车位分两类,即250元/月和400元/月。业委会还为业主发放亲情券,来访车辆每

周可享4小时免费停车。

停车收费管理办法实施后,楼桔燕不仅自己带头缴费,还要求其他业委会成员及时缴费。从此,小区里的停车变得井然有序,居民的停车难问题也迎刃而解。

手里有了钱,楼桔燕就想着为居民办点实事。虽然每户人家里都配备了汽车,仍有不少居民喜欢骑“小电驴”外出办事。电动自行车停车棚设在地下,上下坡有点陡,居民推车进出不免危险。

经实地勘察,业委会把小区南面的一块区域改造成停车棚,并安装了充电桩。“我平时喜欢骑电动自行车去东门农贸市场买菜,有了这个充电、停车的地方,来来去去方便多了。”居民来大伯告诉记者。



## 第三回合

### 完成消防整改,进行外立面焕新,开展电梯大修

今年1月2日,香江大厦业委会在公众微信上发布了2024年年度报告。报告中提到这一年完成了三件大事:外立面改造、消防整改和电梯维修。

由于建成时间较早加上年久失修,自2021年起,香江大厦的外墙瓷砖频繁出现脱落现象,有时甚至整片坠落,给居民们的进出造成很大的安全隐患。

为解决这一问题,社区联手业委会深入开展民意调研,广泛收集居民意见,全力消除安全隐患。但由于高层外立面修缮费用逾200万元,业委会只能先采取临时措施预防碎石坠落。

万一石块掉下来砸到人怎么办?楼桔燕与社区书记一趟趟跑街道,寻求解

决办法。后经城厢街道城管办公室牵头,多次和社区、业委会实地勘察,积极采取应对策略。为解决资金压力,业委会作为实施主体,通过小区经营性收入等途径自筹资金修缮,并争取到了一定的政策支持。

街道还积极协调指导社区及业委会开展设计、预算编制、召开业主大会等工作,历经一年紧锣密鼓的筹备,2024年3月,香江大厦外立面修缮工程正式开工。

“整个工程时间长,难度大,隐患多,我急得整晚睡不着觉。”楼桔燕回忆起当时的情景,眼眶还忍不住发酸。好在大家都支持她,当她邀请小区内懂工程的业主加入质量监督小组,获得了一致响应。

修缮过程中,街道、社区和业委会按照施工程序,严格监督施工质量,对工序层层把关,按照立面的实际情况,分类提升外立面工艺细节,确保墙面的稳固性及美观性。

经过8个月的紧张施工,香江大厦于11月底顺利完成外立面的修缮工作。看到焕然一新的外立面,业主们欣喜不已。目前,香江大厦业委会与物业管理公司共同制定了严格的维护计划,确保小区的公共设施和能够得到持续的保养和改善。

另外,自2023年开始的消防整改工程,也于这一年的10月份正式完工并通过验收。至此,香江大厦从2016年起挂上的黑名单正式被摘除,大家心心念念

的消防安全隐患总算全部消除。

“这个工程拖了一年多,很大的原因是一些商铺业主不配合消防整改,消防站的负责人多次来给我们开协调会,业委会也做了很多工作,反复劝说商铺业主配合整改。消防整改是小事,黑名单摘掉后,也去除了业主的一大心病。”楼桔燕告诉记者。

电梯大修的事情也是在几年前就提上日程,但由于资金不足,巧妇难为无米之炊,这事一直拖了很多年。2023年底,业委会通过会议,走简易程序动用维修基金,把毛病不断的电梯进行了大修,于2024年的9月份正式完工。电梯大修之后性能稳定,钢丝绳不再有毛糙现象,让乘坐电梯的业主们安心不少。

## 记者手记:

矛盾重重。

楼桔燕说,她的性格比较直,看到不对的事和人就会直说。虽然她在业主群里多次发声,但从没想过要进业委会。当有业主来找她,并委托社区来请她加入业委会时,她感受到了被信任的分量,还有一份沉甸甸的责任。

“我就是抱着一份为业主服务的初

心,以及要么不做、要做就做好的决心来当这个主任的。”

正是这份初心和这个决心,支持着楼桔燕一路“斗智斗勇”,取到“真经”。如今,不仅香江大厦的外部环境焕然一新,在这里居住、开店的人们更是神清气爽、和谐相处。

正如楼桔燕说的,世上没有从天而降

的英雄,只有挺身而出的凡人。新年过后,香江大厦业委会2025年的工作已提上日程:一是完成电梯以旧换新,二是对地下室进行改造。

都说业委会的工作难做,楼桔燕却说:“只要怀着公平公正公开的原则做事,不怀私心,每一个小区的业委会都能把工作做好。”