

## 亲历

记者在三门老小区当见习管家——

## 两毛八物业费托起“乐居梦”

■ 本报记者 许峰  
共享联盟·三门 李佳宁

11月23日,星期天,清晨6时30分,我们走进三门县海游街道平安社区安居小区,柏油路面在初升的阳光下泛着光泽,老街坊在新修的小花园里打着太极,几位老人在健身器材边闲话家常。这个建成近20年的老小区,不仅井然有序,更像小区名字一般,呈现着安居和谐的景象。

多年前这里曾是另一番景象——车子乱停乱放、楼道里堆积杂物,邻里间常闹矛盾。后来安居小区探索“党支部+业委会”联席自治新路,不仅实现了每平方米两毛八的物业费条件下的收支平衡,更用小钱办大事,小区硬件设施不断升级,一改老旧小区的普遍困境。

我们来到这个老小区,当一回见习管家,探究两毛八物业费托起“乐居梦”背后的秘密。

## 琐碎小事里见温情

7时30分,经过一番学习准备工作,我们穿上红马甲,接过安居小区物业主任叶邦法的物业登记台账、手机,正式“上班”。“物业座机也会有电话,但基本上都是打我手机。”简短的交接后,叶邦法认真叮嘱。他的手机里存着大部分业主的电话,他的手机号也张贴在每一栋楼里的公示牌上。

小区物业工作很琐碎,节假日更是繁忙。接岗不到10分钟,手机就响了。“9号楼6楼窗沿的墙体剥落了。”电话那头业主说,她刚刚在晒衣服的时候发现。

我们还在登记台账,叶邦法已拿出仓库钥匙起身往9号楼而去。

“老小区墙皮脱落不是个例,得先划出安全区域,防止坠物伤人。”叶邦法语速快、脚步急,一边赶往现场,一边联系维修人员。

来到9号楼下,我们先在墙皮脱落影响范围设置警示三角锥,提醒周边居



左图:记者接听业主电话。右图:安居小区物业主任叶邦法(左)和业主沟通排水管漏水问题。

通讯员 应梦诗 摄

民绕行。叶邦法则跟施工人员敲定施工方案。“空鼓墙皮全部要铲除,接着对基层做清理与防水处理,避免问题复发。”商量结束后,叶邦法又补了一句。“涂料也要跟之前差不多,既要牢固也要美观。”

处置墙皮脱落过程中,手机不断响起。短短半小时内,我们就接到6号楼4楼卫生间漏水、9号楼的外墙排水管漏水,5号楼外的窨井盖污水外溢……我们把问题一一记录,反馈给叶邦法。

“卫生间漏水,我们就约两家人一起查看,查清问题,别让小事伤了和气。”“外墙排水管先让人做临时引流,用防水布导开雨水,别让墙体再受潮。这个列入下周专项维修计划。”“保洁组带消毒工具去5号楼,10分钟内要清理好。”……

安居小区共有850户,住着3000多人。“每天都有20多起各种诉求反馈。”叶邦法说。回到物业办公室,我们翻开

了登记台账——上面密密麻麻记录着各种诉求:3栋2单元楼道灯不亮、5栋楼下有建筑垃圾堆放、小区西侧儿童滑梯螺丝松动……

两毛八分的物业费,能支撑这些服务吗?正当我们抛出疑问时,过来归还工具的小区业主王有宝接过话茬。“别看物业费便宜,小区服务可一点不打折。”

“我们要的不是高收费,而是高效率。”安居小区临时党支部书记卢湘娥说,物业每天要处理的小事,对居民来说,都是关系日常生活的大事,他们通过高效率的软服务,让琐碎小事见温情。

高效服务的背后,是“党支部+业委会”的联席自治机制。安居小区推选党员骨干、热心居民和离退休老同志组成治理团队,党组织负责把关定向、凝聚共识,业委会则依托人熟、地熟的优势,精准对接居民需求,高效落实日常服务。“目前,治理团队由临时党支部和业委会

的13人组成,他们无偿为居民服务。”平安社区党委书记郑万宏说。

## 把钱花在刀刃上

在小区里奔走了一上午,停车位整齐划一、充电桩安装合理、儿童游乐设施完好无损,这让我们很难想象这是一个近20年的老小区。

“停车问题,曾经是小区最大的痛点。”平安社区党委第一书记严伟玉说,以前因为车子乱停乱放,消防通道经常被占用,邻里纠纷不断。“以前车位要靠抢,消防通道经常被占用,安全隐患让人提心吊胆。”居民陈威回忆说,早些年,安居小区就连续在春节期间发生火灾。

“我们清理了原先的灌木丛,充分利用偏僻角落空间,为释放停车空间重新规划。”卢湘娥说,在保证绿化面积的同时,小区释放出更多停车空间,并制定了公平的停车管理制度。“我们现在有600

多个车位,基本解决小区停车难题。”卢湘娥说。

我们开着车在小区里转了一圈。即便在停满车子的车位边道行驶,剩余的通道也足以让两辆车交会而行。小区里还有46组电瓶车充电桩。在跟着小区网格员巡逻时,我们在楼道里没有发现一辆违规充电的电瓶车。“楼道口都有充电桩了,习惯就养好了。”卢湘娥笑着说。

一圈巡逻之后,我们发现了楼梯上的休息椅、新建的儿童公园、“白改黑”的路面……小区中央的小花园里,几位老人正坐在长椅上聊天。我们凑了上去,他们热情地跟我们打招呼。说起小区的变化,他们纷纷点赞。“都是最实用的硬件。”居民郑裕庭举了一个例子,老小区家具置换的比较多,以前愁怎么处理,现在都可以放到大件垃圾临时堆放处,由物业统一运走。

“自治团队不以赢利为目的,考虑到小区资金有限,近些年的十余项改造,也是从实际出发,把钱花在刀刃上。”卢湘娥告诉我,小区里老人多,所以楼道中段里安上休息椅,小朋友多,他们就打造儿童公园,铺上塑胶跑道、安置摇摇马等设施。

为了花小钱办大事,安居小区借鉴了其他地方的先进经验,建立了严格的财务监督制度。在卢湘娥提供的账本里,我们看到每一笔资金的进项和出项,精确到小数点后两位,记录得清清楚楚。“我们所有收支都定期公示。”卢湘娥说,在小区支出方面,他们都要经过充分讨论,精打细算。钱要用得明明白白,这是小区自治的基础。

## 三张清单记录公益服务

“很多来调研的人问,现有小区物业人员是不是足以支撑小区服务?”卢湘娥说,在她看来,好服务背后的一个重要支撑力量是志愿者。安居小区里有银发服务队、巾帼服务队等多支志愿服务队伍,

共有60多人。

我们翻开卢湘娥的工作手册,里面记录着“三张清单”,包括辖区商户可提供的12类公益服务“资源清单”,排摸到的特殊群体21项个性化诉求“需求清单”,以及喘息服务、阶梯养老、绿植认养等“项目清单”。

“我们不仅有着常规的物业服务,也定期对空巢、独居、孤寡老人开展‘敲门行动’,提供送餐送药、代购生活物资等服务。”卢湘娥说。

从2008年以来,安居小区就按照每平方米0.28元收取物业费,最小户型一年物业费仅180元,最大户型也不超过500元。“虽然现在人工涨了,但我们的经营性收入也涨了。”卢湘娥给我算了一笔账,目前小区每年物业费收入约28万元,加上9间沿街商铺等经营性收入26万元,每年收入约54万元。基层物业人员工资总额42万元,加之水电费等杂项支出,每年支出50多万元。“收支平衡几乎没有问题。”

除了精打细算的费用支出和精心谋划的温情服务外,他们也一直在思考开源的方式,这在账本中也有清晰的记录。

“地方政府对老旧小区改造有政策,我们就研究,对标政策提出自己的改造方案。”卢湘娥说,像停车位、儿童公园等项目,他们就只用了20%的小区资金,就撬动了改造工程。现在的新能源充电桩,也是他们开源的一次尝试,通过对外经营的方式,可以为小区带来源源不断的资金收入。

临近傍晚,夕阳下,小区新添的乒乓球桌旁围满观众,孩子们的欢笑声在新修的小公园里回荡。

“我们要的不只是‘安居’,更是‘乐居’。”望着小区里的热闹景象,卢湘娥笑着介绍,“近阶段,我们还要打造‘共享书屋’‘邻里议事角’呢。”



许峰

记者跟随平阳电力精算师一起到企业——

## 把脉开方,精打细算每度电

满字迹的政策手册,给我做起“岗前培训”:“我们的工作,简单说就是三步:懂政策、看数据、开药方。”

他指着手册上密密麻麻的笔记:“比如峰谷电价,春秋季和夏冬季的时段划分是不一样的。不少企业不清楚,电费就白白多交了。”

说话间,他将目光投向电脑屏幕,随手点开一个案例:“这家包装厂原来主要在白天高峰时段生产,每度电要1.04元。我们建议他们把耗电量大的覆膜工序调整到24时后的谷段,每度电只要0.28元,一个月就省了8万多元。”

“接下来就要看系统数据和实地勘查,揪出用电不合理的‘病灶’。”他点开能效平台,“你看,这台设备负载率太低,属于‘大马拉小车’,导致功率因数降低,增加了运行成本和设备故障风险。”

他举例说:“三联传动机械有限公司去年夏天两个月电费高达103万元,我们建议实施变频改造,并加装光伏板和储能。今年产量上去了,同期用电量增了70%,电费却只涨了35%。”

“原来你们还是企业的‘能效规划师’。”我恍然大悟。

“走,现场见真章!”陈川合上手册,将检测仪、政策手册逐一装入公文包。“上午先去亚之星汽配,下午去一鸣食品园区。”他说,“两家都是用电大户,得把‘药方’开准了。”

## 车间勘察,三笔账算清节能路

半小时车程,我们来到位于平阳县海西镇的亚之星汽车部件公司。这是一家出口型汽配企业,今年成功进入新能源汽车主机市场,订单火爆。年初,企业申请增容一台2000千瓦变压器,电力公司开通绿色通道,仅用20天就完成了送



在浙江亚之星汽车部件有限公司配电房,电力精算师指导记者(左)检查配电设备。

通讯员 丁晨 摄

电。“送电不是终点,持续关注企业用能健康也是我们的责任。”陈川说。

我们跟着企业电气负责人徐党进入自动化车间。徐党坦言:“自动化车间对供电质量要求极高,电压一波动,整批产品都可能报废,损失难以估量。而且这几个月电费实在太高,希望能帮我们优化一下。”

陈川一边听,一边俯身查看设备,不时询问细节。走进配电房,他打开电脑登录能效监测平台,很快发现了问题。“你们的功率因数长期在0.87左右徘徊,低于0.9的国家标准,每月都要交一笔功率因数调整电费罚款。”

看我一脸困惑,他打了个比方:“就像有些电器在‘白吃电’,不干活还耗能。加装补偿装置,就能把它们变成‘干活能手’。”

回到会议室,陈川开始“开药方”。

他没有直接说结果,而是算起了三笔账。

“第一笔,经济账。加装一套无功补偿装置,用于改善电能质量,提升功率因数。初期投入大概3万元,但每年可避免的罚金和带来的电费奖励,大约两年可收回成本,之后就是净收益。”

“第二笔,安全账。给自动化等核心车间配一台不间断电源,投入约两万元。但考虑到一旦停电,整条线的半成品全毁,订单延误还可能赔款,那损失远不止这个数。这叫‘花小钱,防大亏’。”他调出历史数据解释:“根据记录,你们这个区域今年发生了两次瞬时电压波动,虽然没造成全线停产,但每次都有部分产品需要返工。加装保护装置后,这些问题就能避免。”

“第三笔,效率账。优化生产流程,让大功率设备错峰运行,把负荷曲线拉平,不仅降低电费,还能减轻设备压力。”

“这些都是电力精算师帮我们搭建的。”季光明介绍,供电公司为企业定制了一套“综合能源服务方案”,涵盖光伏、储能和风电,实现了用能、安防、消防的智慧联动。

陈川接过话茬,回顾了企业绿色转型之路:“起初,园区用能结构单一,部分

延长寿命。”

三笔账,清晰明了。徐党边听边记,频频点头。我在一旁也听得入神——原来省电不只是调设备,更是通盘考虑企业生产、投资和风险的综合决策。

临走时,徐党握紧陈川的手连声道谢,表示马上安排落实整改路径。陈川告诉我,这样的上门服务,他们每个月都要跑十几次。“每帮企业解决一个难题,省下一笔开支,我们就觉得这工作值了。”

## 定制方案,帮助企业绿色转型

除了解决眼前问题,电力精算师的目光还投向更远的未来——帮助企业绿色发展。

离开“亚之星”,陈川带我赶往浙江一鸣食品股份有限公司近零碳产业园,看看他们如何为企业规划绿色未来。

步入园区,满眼皆绿。屋顶上,光伏板整齐排列;园区内,储能电站静静运转。在半山腰的能源调度中心,企业能源部经理季光明介绍:“这个智慧大脑能实时监测每一个用能环节,从生产线到办公楼,甚至每个车间的照明系统。一旦出现电流过大、水位过低等异常,平台会立即预警。”

我注意到,两块100英寸大屏幕上,水、电、气等数据实时跳动:今日用电59748千瓦时,发电7785千瓦时,碳排放60.4千克……

“这些都是电力精算师帮我们搭建的。”季光明介绍,供电公司为企业定制了一套“综合能源服务方案”,涵盖光伏、储能和风电,实现了用能、安防、消防的智慧联动。

陈川接过话茬,回顾了企业绿色转型之路:“起初,园区用能结构单一,部分

设备能耗偏高。我们协助建设的光伏项目,今年发电量已达230万度,可满足园区近7%的用电需求;储能系统每年实现削峰填谷25万度。”这一系列措施,使园区近五年单位产值综合能耗累计下降24%,每年节约电费超过50万元。

“不过,为企业定制‘综合能源服务方案’只是第一步。”陈川话锋一转,“就像医生开方后需要复查一样,我们这次来,就是为下一阶段‘用药’做诊断。”

他随即转向季光明提出新“药方”:

“建议为储能系统接入AI算法,优化充放电策略,预计每年可再增削峰填谷5万度电。”

季光明马上回应道:“太好了,这套AI算法正是我们下一步需要的。”

站在园区最高点的观景台,陈川继续他的专业解读:“你看,为企业开‘绿色药方’需要循序渐进。从最初的用能诊断,到屋顶光伏,再到用户侧储能和现在的智慧化升级,每一步都是一剂‘药’。我们的目标,是让园区的每一度电,都在最优的路径上流动。”

天色渐晚,我跟陈川道别。回望园区,灯火通明。这一天,我亲眼所见,电力精算师不仅是在为企业省电,更是在助力一场面向未来的绿色变革。

车间里精准调整的参数、屏幕上跳动的碳排数据,企业负责人舒展的眉头……这些片段在我脑海中串联起来,汇成一条清晰的路径——每一度被精打细算的电,都在悄然推动更多企业走向高效、低碳的明天。

中国新闻名专栏

亲历



张银燕