

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,叶邦法已拿上仓库钥匙起身往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)和业主沟通排水管道漏水问题。



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号楼的外墙排水管道漏水,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分钟内要清理干净。”……

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,小区服务可一点也不打折。”

“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。”居民陈晟回忆说,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组电瓶车充电棚。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。“楼道口都有充电棚了,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



国网平阳县供电公司工作人员查看浙江一鸣食品股份有限公司厂房的屋顶光伏设备。

通讯员 潘周辉 摄

■ 本报记者 张银燕

电费单,对不少企业主来说,像一张“月考成绩单”。数字高了心疼,可一笔笔钱究竟花在哪?又该怎么省,常常让人摸不着头脑。

在温州国网平阳县供电公司,有一支特别的队伍——电力精算师。他们不是传统意义上的电工,也不是窗口业务员,而是融合技术、政策、能效管理的复合型人才,专门帮企业破解“降本增效”的难题。今年以来,这支约20人的团队已服务全县100多家中小微企业,通过精准的用电建议,累计为企业节约电费约120万元。

近日,我来到平阳,跟随资深电力精算师陈川一起,看他们如何为企业“把脉开方”,节约电费。

数据屏前,一眼看透用电秘密

8时30分,国网平阳县供电公司的办公室响起键盘敲击声。我进到办公室时,陈川正检查着能效监测平台。见到我他递来一顶安全帽和一套灰色工装,“来,先换上‘作战服’。”

穿戴整齐后,陈川带我走进数据监测中心。一整面墙的屏幕上,各类曲线、数字不断跳动——企业的用电量、功率因数、负载率等,一目了然。几位电力精算师正围在一台电脑前,低声讨论着什么。

“你看,这是浙江亚之星汽车部件有限公司的实时负荷曲线。”陈川指着屏幕说,“他们最近订单大增,生产线24小时连轴转,负责人既担心设备扛不住,又发愁电费太高。我们今天就去现场‘出诊’。”

看我一脸好奇,他笑着翻开一本写

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‘白耗电’,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,这类问题就能避免。”

“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,

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连道谢,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——帮助企业绿色转型。

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。一旦出现电流过流、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、屏幕上跳动的碳排放数据、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。



张银燕