

编者按:9月11日,红网刊发的《娄底三中教师村“酬金制”破解小区治理困局》一文,介绍了湖南省娄底市娄底三中教师村的探索,以“钱账分离、分级议事、多元共治”为核心,把物业费的支配权真正交还给全体业主,用全流程透明的制度设计,破解了“低缴费—低服务—低信任”的治理恶性循环。这与我县正在推进的公共收益“阳光监管”行动方向高度契合,为我县深化党建引领“三方协同”共治提供可借鉴的域外样本,也为我们进一步规范小区资金管理、激活业主主体意识、夯实基层治理信任底盘提供了新的参考思路。现本报将全文进行转载,以供学习借鉴。

娄底三中教师村“酬金制” 破解小区治理困局

红网时刻新闻通讯员 罗锦 戴思敏 娄底

“这是银行转账记录,这是收费票据,两项都对得上。”8月30日下午,娄星区乐坪街道长春社区三中教师村小区的公示栏前,几位业主正驻足查看上月的物业账目。一位业主仔细比对后点了点头:“清楚了,花在哪里、花了多少,明明白白。”

这样的场景,如今在三中教师村小区已是常态。而在一年前,这个有165户的小区曾因物业费收缴困难,矛盾突出:物业公司因长期亏损,计划退出服务,小区面临停水、断电及生活垃圾无人清运的状态,业主与物业、业委会之间的信任基础薄弱,“低缴费—低服务—低信任”的恶性循环让治理陷入困局。

转机出现在2025年7月。在娄星区住建局、乐坪街道的指导下,长春社区与区“星物管”社会工作室专业志愿者在小区组织召开50余场单元楼栋会议,与业主进行面对面、零距离沟通,小区党支部同步密切配合做好业主思想工作,各方在充分表达和理性分析中达成改革的共识——启动“酬金制”物业服务模式转型试点。

阳光透明: 物业费自己管,每一笔支出可追溯

区别于传统“包干制”,“酬金制”最核心的变化是“钱账分离”——物业费不再划归物业公司,而是存入业主委员会公共账户,资金权属归全体业主。物业公司仅承担服务执行职能,按月领取固定酬金。

小区业委会主任罗建军介绍,小区配置的保安员、保洁员和物管服务人员实行定岗定薪定酬,明确薪资结构,除支付工资、保险及法定加班费外,按约定比例支付物业企业人工费用总额10%的管理费作为酬金。同时,酬金标准也会根据实际需求动态调整,确保服务能力不因人力不足而下降。根据设施老化情况,适时增配水电工人员,保障应急响应速度。盈余资金优先用于公共区域维修,目前已解决楼梯间与天棚漏水、部分地下电缆与电表箱的换线、化粪池清淤等多个基础设施问题。

“晒在阳光下的账本”让业主安心。



▲ 娄底三中教师村小区环境



▲ 娄底三中小区召开单元长联席会议

每月15日前完成物业费和水电费收费,在小区公示栏公示上月全部账目,银行流水与票据双存档,业主可随时查阅,做到了资金明细一月一公开、笔笔可查。物业公司每完成一项服务,就在工作群上传现场照片,与支出明细一一对应,实现服务全过程可追溯,物业服务体感也升级了。

“每一分钱都看得见、对得上,用到了实处。”从“被动缴费”转变为“明白消费”,透明的账目公示制度有效消除了业主疑虑,物业费收取率达到95%以上,收费难点问题得到根本性扭转。



▲ 娄底三中小区物业水电收支每月制表公示

分级议事: 审批分梯度,每一项决策严把关

光有透明还不够,三中教师村小区用制度建设确保每一个决策环节阳光运行。分级审批与议事规则,把监督前移到决策发起、资金拨付的全过程,从流程上避免少数人拍板,保障全体业主的集体权益。

资金使用实行“财务委员初审→业委会主任复核→党支部书记终批”三级签字制,并根据金额实施分级审批:1000元以

下由业委会决定,1000至3000元须经单元长联席会议决定;3000至1万元须在业主群公示无异议后执行;1万元以上须纳入年度预算并经业主大会表决。小到公共区域维修采购,大到小区改造、规约修订,每一笔支出、每一项决议都有据可循。

一套“物业费自己管、账目全公开、决策分级定”的制度组合拳打下来,业主们过去普遍存在的猜忌、抵触情绪消解,对小区治理的信任感持续回升。在服务满意度测评中,134名业主参与投票,满意及较满意票数达133票,满意率高达99.25%;续聘物业企业表决通过率99.2%;用电改直供事项以117票同意高票通过,《停车管理规约》以116票同意高票生效。头巷尾,成为可触摸、可参与的日常。

多元共治: 业主当主角,凝聚起治理合力

阳光账本改变的不只是财务管理方式,也改变了居民参与小区治理的方式。

酬金制实施后,三中教师村小区探索建立了单元长联席会议制度,实行家庭轮值制,确保每户均享有小区事务直接参与权。党支部和业委会每月定期组织召开联席会议,单元长们带着各自楼栋收集的意见建议坐下来,与业委会面对面沟通协商。从路灯维修到绿化养护,从停车管理到公共收益使用,件件有回应、事事有着落。

自己主导物业服务标准、资金使用方向,业主共同决策小区治理的积极性和主动性明显提升,从过去的“旁观者”变成了“主人翁”。小区业主刘再文坦言:“实行‘酬金制’后,账目公开透明,大家对业委会和物业工作更理解、更支持,邻里氛围、小区环境都越来越好。”

从人心涣散到同心共治,从治理失序到规范运行,三中教师村小区的“酬金制”试点证明:当物业费真正回归业主手中,当每一笔支出都经得起阳光检验,基层治理的信任基础就能重新筑牢。治理机制的革新化为看得见的民生红利,不断充盈着小区居民的幸福感和获得感。

(注:文章发布于红网2026年9月11日)