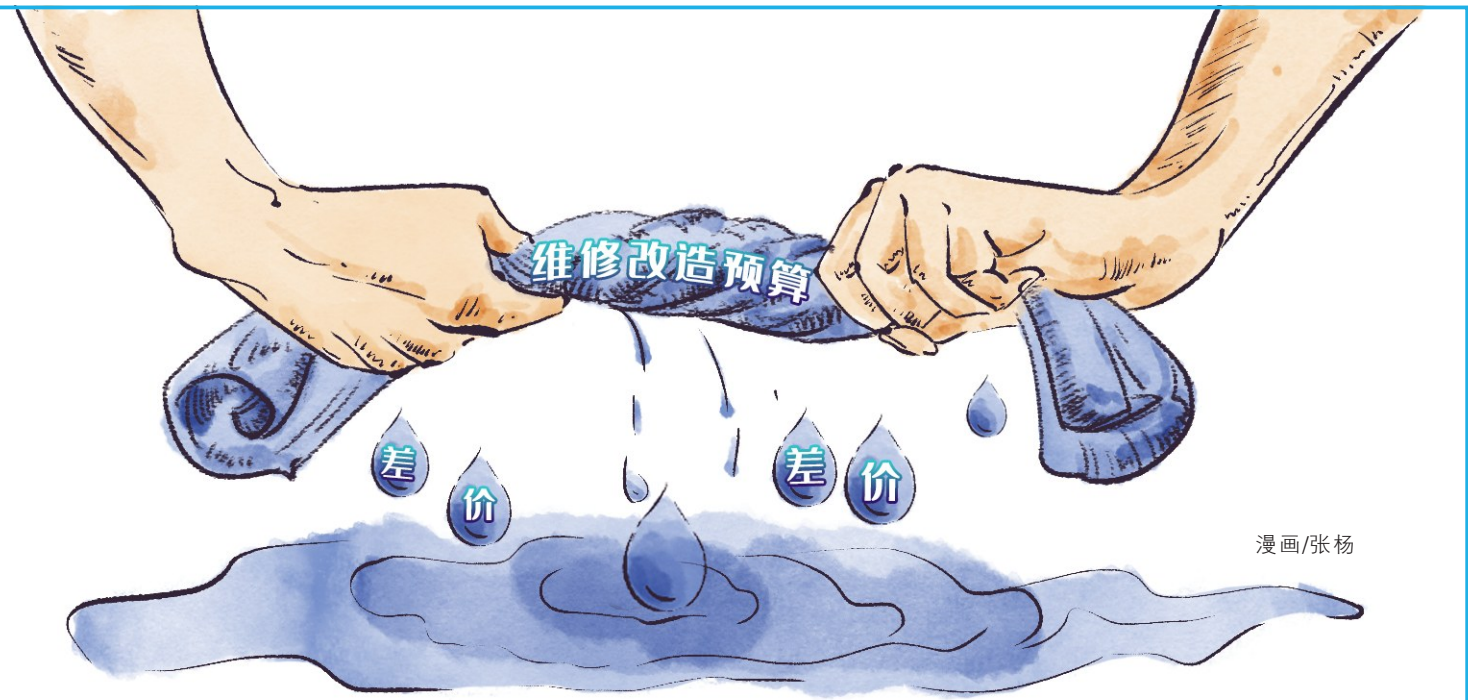


从403万元骤降至64万元！

小区天价『应急维修』预算调查

湖南日报全媒体记者 罗霞 龚雅丽



2026年8月13日，是长沙县消防救援大队给该县世景华庭小区消防隐患整改下达的销号时限。距此时限已不足一周，酷暑中，小区里消防整改施工正干得热火朝天。

工期1个月，造价64万元，这项消防整改工程历经两年总算启动了。然而，其最初的预算，高达403万元。一个消防整改项目，数轮预算报价，近340万元维修资金价差，“水分”是怎样挤出来的？

答案，要从一封举报信说起。

一封举报，换来一纸整改

2009年交付的世景华庭小区共有1572户，随着小区入住年限的增长，消防隐患日渐突出。据小区业主回忆，事件的起点，是有人向“省长信箱”寄了封举报信。

“社区和消防救援大队说是我们小区住户举报的。”业主邹萌转述当时的情形。举报内容直指要害：消防设施老化、消火栓无水、防火门损坏、报警系统瘫痪。

2024年7月10日，长沙县消防救援大队上门核查，查实7项重大火灾隐患，下达《重大火灾隐患整改通知书》，并限令2025年7月10日前整改销号。

“7项重大火灾隐患中，有一项是消火栓没水，其实是物业故意关闭了总阀！”有业主打电话质问物业公司，对方答复：“消火栓有水，但供水阀门已经关闭，不能打开。”后来，业主们多次现场核实：小区地面及楼栋消火栓平时一直有水，消防检查时无水，是物业公司人为关闭了地库消泵房阀门。

“小区消防管道年久失修，一送水就漏水渗水，水损太严重。”对于人为关停消防设施的指责，物业公司负责人何某解释，物业服务收费标准每月仅1元/平方米，还有一些业主长期欠缴，物业公司承担不起，只能暂时关闭。

但业主们并不买账。“物业公司平时不维护，消防设施坏了就想动用维修资金，把我们的人身财产安全放哪儿了？”业主质疑，根据《消防法》第28条规定，任何单位、个人不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，物业公司关阀行为已涉嫌违法。

更让业主生疑的是另一件事。“有次小区地下室起火，时任业委会主任拨打了电视台新闻热线，还拿了新闻线索费。”由此，多位业主开始质疑举报是有“目的”的，甚至物业公司人为关停消防设施，刻意制造出“消火栓无水”的致命隐患，与举报相互形成“配合”。

一份预算，掀起一场风波

消防隐患既已查实，必须限期整改。小区业委会由此启动消防维修改造项目流程。

2025年1月，经小区业委会筛选，一份由湖南省安为天消防科技有限公司出具的《世景华庭小区消防维修改造项目预算书》摆上台面，预算金额403万元。

“当时所有参与项目报价的公司中，这份预算造价是最低的。”时任业委会成员陈浩称，报价涵盖了整个小区所有消防设施，包括火灾自动报警系统、消防给水及消火栓灭火系统、应急照明及疏散指示系统等，计划全面更换。

眼看整改销号一年期限逼近，小区消防维修改造并无实质性进展。2025年7月6日，

小区业委会向某国际工程管理有限公司出具《中标通知书》，委托其提供招标代理服务。“双方筹划以400万元左右的价格公开挂网，启动招投标。”据该公司项目负责人徐某回忆，当时协议都准备签了，但突然接到业委会“紧急暂停”的通知，原因是小区业主意见大。“此后，小区业委会不再主动联系我们。”

徐某不知道的是：这份预算在小区一公开，当即就掀起一场风波。“我不太懂工程，但403万元预算金额太大了。”当湘龙街道住建办负责人接到小区报备的资料时，也“吓了一跳”。

经多方咨询比对，这份预算甚至把远期预估故障都统算了进去，无需更换的管线设备也一并更换，仅小区9号楼的预算就超过百万元。

“天价”方案被打回去后不久，经过重新评估核算，349万元的新预算又呈上案头。这次剔除了部分应由物业公司承担的维修项目，能修的不换，同时也调整了单价。

但业主们不放心了。一些业主自发拿着预算清单实地核查清点，结果大吃一惊。

“地下车库9套防火卷帘门，清单列了14套；9号楼防火门数量230多套，清单报了290多套。”业主杨丽吐槽，“太搞笑了，他们没想到我们业主这么较真，会一个一个去数。”

更糟的还在后头。一条打着横幅讨账的视频，让业主群“炸开了锅”。据知情人透露，小区有个防水项目准备招标，一家公司预先向时任业委会主任支付了14万元，却未中标，要求对方退款。后经街道出面调解，这位业委会主任出具了一张借条。

“还有位陈姓承包商给了16万元，项目被人截胡了。”有业主补充，“都在催她还钱，我们怎么敢相信她？”

“还有小区公共收益10年累计不下300万元，长期未公示，去向不明。”

这些信息拼凑在一起，小区里本就脆弱的信任，彻底碎了。

一次代修，招致一番争论

信任崩塌的直接后果，是消防隐患整改全面停滞。

作为维修资金使用法定主体之一的业委会也因此陷入瘫痪。“作为自治组织，业委会想推进项目就主动牵头，遇到矛盾就直接搁置。”湘龙街道住建办负责人坦言，小区业主群体的确很难形成共识，大多数业主漠不关心，跟风业主凭借只言片语盲目反对，少数业主夹带私利刻意阻挠，而真心为公共利益考虑的业主反而发不出声音。

整改期限已至，消防隐患仍在，谁来接这烫手的山芋？

2025年10月，小区公告栏里张贴一纸通知：依据长沙县住房和城乡建设局发布的《关于物业小区重大安全隐患整改应急使用物业专项维修资金的通知》紧急代修条款，由街道和社区牵头，正式启动小区消防隐患“应急程序”维修，项目预算审计金额278万元，从住宅专项维修资金中列支。通知落款为：湘龙街道自然资源和城市建设事务中心和万景社区。

业主群再次“炸锅”。

“我们事先完全不知情，问业委会，他们也不知道！”“用我的钱修我的东西，难道不该让我先知情、先同意？”更让业主们恼火的是，有业主偶然获取了一份《重大火灾隐

患销案通知书》，内容显示：经物业整改，小区重大火灾隐患已于2025年7月16日降级为“一般隐患”。

“7月就降为‘一般隐患’了，10月还拿‘重大隐患’走应急程序，到底是想帮我们排除隐患，还是想绕开业主表决走捷径？”物业平时不好好维护，设施设备一旦坏了就想着掏业主的维修资金。“‘维修资金是房屋的‘养老金’，必须公开透明，用在刀刃上。”小区500多户业主联名反对。

“消防安全无小事，启动应急程序符合条件。”街道和社区也有苦衷：隐患降级不代表风险清零，消火栓无水、防火门破损等消防隐患依然存在，一旦发生火情，谁也担不起责任。“278万元是最高投标限价，并非实际成交价，最终会按实结算。”

双方各执一词，消防隐患整改再度陷入僵局。

一条底线，牵出一个思考

安全底线不能动摇，业主权益不能逾越。如何做到两全其美？

“消除安全隐患，关乎业主们的生命财产安全，我们怎会不支持？但我们不认可将‘应急程序’当作工程造价虚高的‘挡箭牌’。”2025年11月，小区业主向湖南日报投诉。记者随即展开调查，先后采访业主、物业、业委会、社区与街道，走访长沙县住建局核实政策依据，并就维修资金使用咨询律师，多方取证，以还原隐患降级却启动维修应急程序之争议。

报道引起相关部门高度重视，经核查协调，计划动用278万元维修资金开展小区消防安全隐患整改的“应急程序”被叫停，项目重新评估，此前改造方案全部推翻。

这一次，定下一条最“笨”、最“土”、也最“实”的办法：由业主全程参与，实地核验工程量。

万景社区成立三人工作小组，联合业主代表、小区党员，逐楼逐层“扫楼”核定工程量。“一栋一栋、逐层逐层去数，就不会有水分或数据错误的情况了。”

经过10余次开会讨论，最终敲定项目预算64万元，以“一般程序”推进，预算评估、工程造价、资金分摊方案等，每一步都在小区张贴公示。

从单栋预算超百万，到整个项目64万元，价差为何如此之大？万景社区相关负责人解释，整改范围聚焦隐患最为突出的8、9号楼，砍掉非刚需项目；责任清晰拆分，64万元预算费用中，开发商承担12.9万元，业主维修资金承担51.7万元，灭火器、消防水带等耗材由物业公司承担，不纳入整改清单。

“消防安全隐患必须消除，维修资金安全也必须守护。最大的难点从来不是工程本身，而是统一业主意见、平衡各方利益。”他坦言，有人质疑整改项目存在利益输送，有人觉得防火门实用性低而不愿分摊费用，还有人希望动用维修资金优先解决自家房屋漏水问题。“感觉就像在走钢丝，总担心哪句话没讲好，哪件事没做对，一不小心就‘翻车’，项目推不动，公信力也受损。”

2026年7月，施工队伍正式进场。世景华庭小区的消防隐患整改，这次能否顺利过关，并经得起时间的检验，让我们拭目以待。

（此新闻稿件受访者皆使用化名）

党报帮你办

投诉热线：18670055661



你有投诉求助，我们帮问帮办，
请关注新湖南湘网频道（邮箱：
xw777111@163.com）

永州市

中心医院挂号费有点贵

编辑同志：

永州市中心医院部分门诊整周全天安排副主任以上职称的医师坐诊，而慢病患者往往仅需要复查开药，挂号费有点贵。希望医院挂号费能降些。

一居民

记者追踪：

8月5日，永州市中心医院回应：医院将进一步优化门诊医师排班结构，合理调配各级职称医师出诊资源。对于诊断明确、病情稳定的慢性病患者，只需续方或咨询，推荐使用我院互联网医院。目前，该平台所有专家线上复诊，费用均按照线下主治医师挂号收费标准执行，患者足不出户即可完成病情咨询、复诊续方、电子处方流转等全流程服务。

湖南日报全媒体记者 方兴

岳塘区

小区车库应急设施损坏待修

编辑同志：

湘潭市岳塘区滨江馨苑小区地下车库应急疏散指示标志损坏严重，应急照明灯全部失灵，断电后无逃生照明。业主多次向物业报修，物业公司拒不维修。

一居民

记者追踪：

8月5日，岳塘区五里堆街道办事处回应：经核实，滨江馨苑小区地下车库产权存在法律纠纷，原开发商已破产。部分车位已被开发商抵债处置，第三方公司未与物业公司签订相关管理协议。现街道办、社区已对接小区物业，物业承诺更新维修部分地下车库设施，并做好日常消防巡查、风险警示，保证地下车库正常运转。

湖南日报全媒体记者 方兴

鹤城区

乘车扫码跳出保险弹窗被扣费

编辑同志：

本人在怀化市鹤城区乘坐公交车扫码时，触碰临时弹出保险广告被自动扣费，希望帮助协调解决。

一居民

记者追踪：

8月6日，怀化公共交通集团有限责任公司表示，首次开通乘车码的乘客，需在微信小程序开通“交通码”或“同程车票宝”乘车服务，并完成免密支付授权。开通流程页面会展示第三方保险广告，若乘客未留意区分，误点击广告弹窗，将跳转至保险办理页面，操作完成投保，产生自动续费扣款。公交公司将协助该名乘客办理退款并终止保险自动续费服务，并已对接第三方广告合作方，推进页面广告弹窗优化整改工作，减少乘客误触风险。

湖南日报全媒体记者 方兴

望城区

小区公共围墙被邻居私自占用

编辑同志：

长沙市望城区悦禧国际山庄小区业主擅自占用公共围墙，用塑料盆种花种菜，并放置自动喷淋系统，劝其清理无果。

一居民

记者追踪：

8月4日，望城区金山桥街道办事处回应：已对该起邻里争议开展调解处置，经多方沟通，毗邻住户承诺清理公共围墙上所栽种蔬菜，同时增设防护栏。社区将持续跟踪此事整改进度，督促相关方落实处置承诺，推动矛盾妥善化解。

湖南日报全媒体记者 龚雅丽 通讯员 徐思琦

邵东市

广告牌松动影响通行安全

编辑同志：

邵东市浚汀大道高炮广告牌出现松动，迎风飘扬了好几天，既影响市容市貌，更影响下方通行安全。此事谁来管管？

一居民

记者追踪：

8月6日，邵东市城市管理与综合执法局回应：我局广告股工作人员已通知广告牌业主进行整改，目前该安全隐患问题已整改完毕。

湖南日报全媒体记者 方兴

临湘市

水产超市向人行道倾倒污水

编辑同志：

临湘市长安街道建新南路家兰水产超市，工作人员将宰杀冲洗鱼虾的污水随意向人行道倾倒，臭味难闻。

一居民

记者追踪：

8月4日，临湘市城市管理和综合执法局回应：经核实，该门店前台阶及人行道有少量积存污水，执法人员已对店主进行约谈教育宣讲，责令立即清理路面污水、文明规范店内经营作业、严禁向外排污，并铺设防滑设施消除隐患，门店负责人承诺将按期整改到位。目前，该门店前已铺设防滑垫，现场无污水乱排、路面积水湿滑问题。

湖南日报全媒体记者 龚雅丽 通讯员 徐思琦

住宅专项维修资金被称之为房屋的“养老金”，它专项用于房屋保修期满后共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，承载着保障小区公共设施安全与提升居住品质的重任。然而，近年专项维修资金被违规动用、大额套取的现象时有发生。比如，江苏南京某小区，资金账户被动用近1200万元，其中仅某项消防改造就被查出虚报感应烟探测器2428个，涉及金额38万元。

当前，部分小区维修资金管理偏离正轨：一些看似程序完备的维修工程，在后续复核中被指存在工程量虚高、规格缩水 and 报价失真等异常情况，更有甚者，方案预算远远超出实际需求逻辑。为快速处置消防

房屋“养老金”不是“唐僧肉”

谭竣兮

行实质审查；二是内部监督机制弱化与诉求反馈滞后，小区业委会日常运转缺乏监督，业主声音未能有效传达；三是行政监管与基层治理衔接尚存盲区，监管往往偏向事后追责。当自治权力失去有效的内部约束与外部平衡，甚至演变为利益侵蚀的切口时，原本用于守护共同家园的维修资金就容易沦为被觊觎的“公共资源”。这给基层治理体系提出了一个严肃的课题。

管好小区维修资金，正是检验基层协同治理成效的重要标尺，更是衡量基层治理精细化水平的一面镜子。防止应急通道被滥用、维修资金被蚕食，必须守住制度

红线，强化监管、健全自治。一要明晰适用边界，细化紧急情形清单，杜绝普通维修“搭车”应急通道；二要强化实质审核，推行现场踏勘、业主代表监督，防止纸面核减走过场；三要全程阳光公开，预算、施工、结算全过程公示，加强随机审计和部门联动处置；四要健全协同机制，实行快速响应与纠错，推动社区居委会、业委会、物业规范运行、有效监督，破解信任不足、议事不畅、矛盾频发难题。

房屋“养老金”不是“唐僧肉”，“应急通道”维修也不是“挡箭牌”。基层治理需要多念一念制度约束的“紧箍咒”。