

# 已筹900万元 杭州业主众筹升级外立面成功

众筹升级外立面，失败。众筹外立面换铝板，失败。过去几年，钱报曾多次报道已交付商品房小区试图通过业主众筹的方式，来提升外立面，但无一例外都失败了。但近日，终于诞生了一个成功案例。位于钱江新城核心区的新城国际花园公告了业主大会的最新表决结果，小区外立面改造升级方案获高票(支持率约87%)通过。

不出意外的话，新城国际花园将成为杭州首个通过业主众筹方式成功升级外立面的已交付商品房小区。

## 按100元/m<sup>2</sup>的标准众筹 已到账近900万元资金

新城国际花园是一个交付于2009年的商品房小区。其外立面材质是普通条砖，随着房龄增长，外墙出现了渗水、掉落等问题，成了很多业主的一个“心病”。

去年10月，新城国际花园业主大会曾就外立面改造升级事项进行一次表决，获得近86%的支持率。“工程款可不是一个小数目。除了可以申请使用约1000万元物业维修基金之外，还需要业主众筹一部分资金，去年业主大会表决通过的筹资方案为100元/m<sup>2</sup>。”业委会周主任说，新城国际花园住宅建筑面积10万余m<sup>2</sup>，按照这个方案总计可筹款1000余万元。小区最小户型139m<sup>2</sup>，最大户型285m<sup>2</sup>，也就是说每户业主需出资1.39万至

2.85万元不等。

表决是一回事，出钱又是另一回事，之前多个小区众筹失败，大多倒在出钱的环节。幸运的是，新城国际花园众筹相当顺利。“从去年年底开始，我们开设账户启动众筹。截至目前，业主众筹资金已到账近900万元，到款率已超过82%，并且最近还有不少业主主动联系业委会打算交款。”周主任说，目前已到账的业主众筹资金再加上物业维修基金，已完全具备开工条件。

## 业主高票通过升级方案 计划月底进场施工

记者了解到，新城国际花园最终确定的外立面改造升级方案，在去年初步方案的基础上进行了优化。

“主材还是铝板和真石漆，不过铝板的比例适当提高了一些。此外，工程总预算也有了调整，从2197万元降至2085万元。”周主任告诉记者，虽说改造升级方案去年已获业主大会表决通过，但考虑到方案有了一些变化，为了谨慎起见，业委会还是决定开工之前提交业主大会再进行一次表决，以避免流程出现瑕疵。

从此次表决结果来看，支持率较去年有了进一步提升。参与表决的业主中，87%投了赞成票(按人数86.83%，按面积87.46%)，远超四分之三的法定门槛。此外，投票赞成票的业主人数，也从去年的527人

增加到了这一次的567人，这也说明业主共识度、支持率在稳步提升。

业委会已经按照相关规定走完了工程招标流程，确定了施工单位，并计划赶在月底之前进场施工，工期预计半年左右。“为了确保工程质量，我们发起成立了施工管理小组，由业主中的热心人士和专业人士担任，实行全过程监督。”周主任感慨地说，从筹款到开工这仅仅还是第一步，等工程保质保量完工了才算是走完最后一步。

但不管怎么说，即便走完第一步，新城国际花园也已经开了先河。

“在此之前杭州也已有不少小区完成了外立面升级改造，比如望江新城安置房小区，改造资金全部由政府(国企)解决而非业主众筹；

## 为了提升居住品质 不为炒作房价

新城国际花园为何会成功？

首先是民主决策。“业委会只是业主大会的执行者，业委会从来不代表业主去作决定，而是顺应民意、受权办事，力所能及地当好领路人。”这是业委会周主任接受采访过程中说得最多的一句话。

外立面改造升级的愿望，这在新城国际花园的业主心中由来已久，而且原因也很纯粹，主要是为了提升居住品质，和提高颜值、炒作房价没有太大关系，也并非业委会几个人一时头脑发热作出的决定。据周主任回忆，早在2019年就有人在业主群自发接龙，结果共有300多户业主接龙支持外立面升级改造。于是，业委会在2020年进行了一次民意摸底，60%多的业主支持外立面升级改造。然后就有了后面两次的业

主大会表决，可以说每一步都是受民意推动。

其次是透明共治。新城国际花园小区业委会被评为四季青街道2022年度住宅小区五星级业委会，小区依法民主自治经验可圈可点，曾被媒体公开报道过。新城国际花园业主叶先生告诉记者，业委会在推动外立面改造等公共事务过程中，公开透明、协同共治的处事方式赢得了广大业主的高度认可和踊跃参与。比如，业委会招募外立面改造筹备工作组，汇集了美院教授以及拥有工程、法律等专业背景的业主，并给予他们充分的话语权。又比如设立由街道、业委会、银行三方共管账户，承诺业主众筹的每一分钱都有据可查。此外，后续的工程管理也将由热心业主全程管理。

又比如钱江世纪城某楼盘，虽然是在业主众筹推动下，三面铝板升级为四面铝板，但该楼盘尚未交付仍在开发商的主导之下；更多的一些小区，虽然业主众筹升级外立面的愿望很强烈，但还仅仅停留在表决甚至是民意摸底阶段，成功之路遥遥无期。”社区治理服务专家娄云林告诉记者，不要说全国全省，至少在杭州，新城国际花园肯定算得上是首个成功众筹升级外立面的已交付商品房小区。

随着一些高层住宅小区房龄逐渐增长，外立面、电梯等大修工程费用仅靠物业维修基金入不敷出，需要像新城国际花园这样通过业主众筹来解决资金缺口。新城国际花园众筹成功，具有正面的社会意义。

再次是资金充裕。新城国际花园物业维修基金此前分文未用，支出1000万元之后尚结余45%本金，再加上每年还有经营性收入，不会对小区后续的日常维修造成影响。正是有了物业维修基金的兜底，分摊到每户的众筹资金才不至于成为一笔沉重的负担。

最后是各方支持。很多小区众筹升级外立面失败，很大原因是尚在质保期内，业主认可的外立面改造方案很难获得开发商支持。新城国际花园外立面已经过了质保期，外立面改造的决策与实施主体不再是开发商，而是小区全体业主。此外，众筹一事也得到了住建、街道、社区等多个部门的支持，推进下去自然要顺遂得多。

(钱江晚报)



新城国际外立面改造设计效果图。



新城国际花园外墙出现了渗水、掉落等问题。

## 革命英雄名誉保护 民事公益诉讼案 一审宣判

12月21日上午，杭州互联网法院组成七人合议庭，对公益诉讼起诉人杭州市西湖区人民检察院诉郭某某、何某某、付某某英烈保护民事公益诉讼案公开开庭审理。法院经审理后当庭判令三被告在国家级媒体公开赔礼道歉，并赔偿公益损害赔偿金，用于何克希等英雄烈士的纪念、缅怀、弘扬及保护等社会公益事项。

2023年8月，何克希将军的家属发现，部分短视频自媒体在视频中使用何克希同志的照片，并恶意曲解其形象，相关视频被大量转发。随后，何克希将军家属向杭州市西湖区人民检察院反映上述情况。

检察机关调查后发现，2022年10月至2023年7月间，郭某某(账号粉丝量2.8万)、何某某(账号粉丝量356万)、付某某(账号粉丝量约0.5万)通过各自的自媒体账号制作并发布案涉短视频。案涉短视频将何克希同志的照片用作负面历史人物的头像。视频发布后在互联网上被大量传播。

西湖区检察院认为，三名被告作为网络自媒体博主，应确保发布信息的客观真实，不得发布侵害他人合法权益的网络虚假信息。三名被告未尽信息发布核实义务，将何克希同志肖像用于指代负面形象历史人物的头像。何克希同志作为革命先驱，为争取民族独立和民族解放作出重要贡献，属于法律规定的英雄范畴。三名被告的行为不仅伤害了革命英雄亲属的情感，也破坏了尊崇英雄烈士的社会风气和公共道德，不利于民族共同利益的赓续传承，损害了社会公共利益，依法应当承担民事侵权责任。

2023年11月30日，西湖区检察院作为公益诉讼起诉人，向杭州互联网法院提起民事公益诉讼，依法追究郭某某、何某某、付某某的民事侵权责任。

杭州互联网法院审理后，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百八十五条等规定，作出前述判决。

庭审过程中，三名被告明确表示已认识到自身错误，向社会公众致歉，并自愿承担公益损害赔偿金。(据新华社)