

## 新快观察

## 小区公共收益喜人,更要“管好用好”

专家指出:账目必须公开,使用要由业主共同决定

“哗,一年有那么多公共收益。”“公共收益原来还可以充值补贴物业管理费。”相当一段时期,小区的公共收益成了业主们热议的话题,尤其是看到别家的小区有红利的时候,更是眼热。为此,新快报记者走访了一些业主自管、取得较好公共收益的社区,与街坊和专家一起看看公共收益从哪里来?应该如何管理和使用?公共收益怎么才能给各项社区治理工作赋能?

■新快报记者 邓毅富 通讯员 胡业维

## 案例 1

越秀区丰景大厦  
自管19年公共基金超500万元

新快报记者在走访的这些小区中,公益收益的确让人心动。只有220户的广州越秀区五羊新城丰景大厦已经自管19年,从开始小区欠付水电费到目前已建立起一个500万元的公共设施设备基金。

4月的一天,丰景大厦的大堂贴出一份《喜报》称:各位业主,2022年丰景大厦财务年报及历年积累(含银行流水凭证)于今天公布了!这是业委会成立19年来提交给全体业主的一份喜报。今年年报所显示的历年积累在原来宣布已建立的400万元可持续发展资金的基础上,又增添了100多万元的积累,使丰景大厦总的资金积累超过了500万元。这份喜报是全体业主共同关心和参与社区治理的成果,是历届业委会在“严格管理、开源节流、勤俭廉洁”的指导思想下取得的来之不易的成果。业委会谨此衷心感谢全体业主19年来一如既往的信任与支持!

丰景大厦业委会主任周活宁告诉记者,丰景大厦历届业委会一直坚持把全部公共收益用于建立社区可持续发展资金,解决小区重大设施设备维修更新和小区公共部分修缮维护之需。

据介绍,该业委会在全体业主大会授权下,将用积累下来的资金继续完成电梯更换、大堂翻新等惠及小区居民日常生活的工程项目。

## 案例 2

荔湾区金盈居  
小区环境好了,物管费降了

“小区业主自管的好处之一,在于业委会掌握了钱袋子。”金盈居小区业委会主任练志群说。金盈居小区位于荔湾区彩虹街荔溪社区,是一个高层封闭式住宅小区,共有301户1100余人。自2008年以来,金盈居成立了业主委员会,开始实行业主自管,随后,金盈居对旧楼进行了围蔽,加装视频监控;增设健身设施,配套流动图书馆等;搞好绿化,让业主们有个美好的居住环境。

这些措施有相当一部分是由小区的公共收益支付的。“物管费降了,住户满意度升了。”练志群告诉记者,“自管至今物管费都是1.2元每平方米,我们的公共收益都用在业主身上。”

练志群说:“我们每年都会在小区宣传栏张贴公告,向业主交代收支情况。”他还表示,征得居民的同意,积存的公共收益也用于存款理财,增收情况不错。

## 案例 3

海珠区祈乐苑  
自管3年“赚了”五六百万

广州海珠区祈乐苑这个约1400户的小区,实行3年业主自管以来,不仅没有上调物业费(物业管理费仍跟10多年前一样:楼梯楼0.7元/月/平方米,电梯楼1元/月/平方米),还“赚了”五六百万元,并全部投入升级小区环境。

## 公共收益从哪来?

广东省华南和谐社区发展中心主任周活宁表示,小区公共收益可以通过业主自管,取得更好的效果。

据祈乐苑小区业委会介绍,祈乐苑小区每年收入约为400万元,包括物业管理费、车位费和车辆管理费、其他收益等。每月的物业管理费约13万元,车位费和车辆管理费每月约15万元,其他收益包括电梯广告收益、租赁网球场收益、小区摊位收益、房屋中介款、代收水电费等。此外,收益部分还有对前物业的资金追讨等,有数十万元。

支出部分则包括50多名物业管理工作人员的工资、园区工程建设、购买工程物料、清洁用品、设备维修费用及相关办公费用等,每月的员工薪酬约为20万元。在三年的业主自管中,业委会共收入约1200万元,除去物业管理工作人员工资外还有结余五六百万元,这些款项全部用在了小区建设上。

祈乐苑业委会一位负责人介绍:“我们的物业中心员工,包括物业主管在内全部是自聘的。”如今祈乐苑业委会形成了三层框架,其中业委会共有10位委员,资金统归业委会调配,物业中心直属业委会,下设保安部、工程部、清洁部、行政部等部门,同时“正常给员工发工资和缴社保”。

## 公共收益如何管理?

“业主自管最关键一条是:公共收益账户一定要公开。”周活宁强调业主自管的公正、透明、合法。

记者也看到,这些实施“业主自管”的成功小区,不仅业主委员会定期公示小区公共收益的收入和支出,而且如果有业主质疑账目不清楚时,还会聘请专业审计公司进行审计回应质疑。

以广州一个有近20年“业主自管”经验的小区为例,在2022年时有个别业主提出希望审计业委会和公共收益的账目。业委会立即提请召开业主大会,业主大会投票同意聘请专业的审计公司进行审计,结果审计报告出来,这个小区的公共收益账户中积累超过600万元。

## 公共收益如何使用?

周活宁介绍,在公共收益的使用上,各地的业委会有不同的做法,有的采取发红包的做法,即每年过年让业主领几百块钱红包。《新快报》3月7日《1698户小区公共收益210万元》一文报道了海珠区嘉鸿花园将公共收益回馈业主,用于冲抵物管费。

周活宁建议,公共收益回馈业主的方法,可以有更广的思路。比如,公共收益可以在严格监管的情况下,列作小区的发展基金或者建设基金,用于小区大型设施维修、大厦楼内的修缮等。

如果需要使用公共收益,业委会提请召开业主大会,全体业主投票表决来决定。这种由业主大会和业主委员会主导的公共收益管理模式,比传统物业管理模式更主动、高效、透明。

同时,周活宁表示:实行自管的小区业委会掌握大量的小区共有资产,容易滋生腐败,需要监督和监管;业主自管还会遇到不少与政府部门打交道和如何处理有关税务的问题。



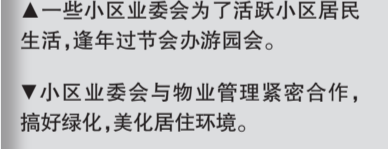
▲海珠区嘉鸿花园将公共收益回馈业主,用于冲抵物管费。



▲丰景大厦将公共收益用于惠及小区居民日常生活的项目。



▲一些小区业委会组织街坊座谈会,深入交流沟通,听取建议。



▲一些小区业委会为了活跃小区居民生活,逢年过节办游园会。



▼小区业委会与物业管理紧密合作,搞好绿化,美化居住环境。

## 相关法规

●2020年颁布的民法典在第282和283条分别对住宅小区的公共收益作出了相关的规定,规定建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主共有场所产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。

●2021年6月发布的《广州市业主共有资金管理办法》第六条:共有资金管理单位由业主共同决定,可以是业主委员会、物业服务人或者其他单位。

有业主委员会的,共有资金管理单位由业主大会决定。没有业主委员会的,经物业服务区域内业主共同决定,物业服务人可以作为共有资金管理单位。

●《广州市业主共有资金管理办法》第十九条:共有资金用于物业管理的下列支付:补充维修资金;共用部位、共用设施设备的维修养护费用和专项财产保险,但物业服务合同另有约定的除外;业主委员会的办公经费,业主委员会委员的补贴,业主委员会专职工作人员的薪酬,召开业主大会会议所需费用;对共有资金的审计费用;业主共同决定用于物业管理的其他费用。未经业主共同决定,不得使用共有资金。任何单位和个人不得挪用、侵占共有资金。