

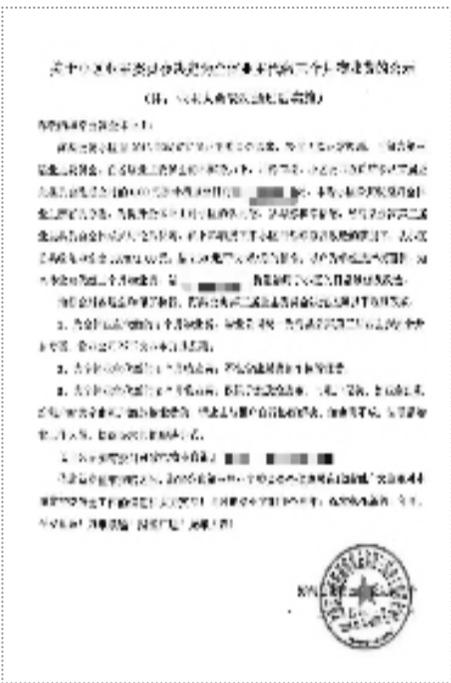
# 小区经营性收益 要拿来给业主发福利吗?

## 杭州一小区给业主代缴3个月物业费 结果吵翻了

本报记者 武恒光 李毅恒

“我家小区想拿出近54万元经营性收入补贴业主们3个月物业费。”位于杭州上城区的海棠公寓业主小王告诉钱江晚报记者,最近,小区业委会贴出公告,准备用帮业主代缴物业费的形式,给业主发福利,业主群里炸开了锅,有业主十分高兴,但也有不少业主反对,认为这个福利不该发。

此前,杭州有部分小区从经营性收益中拿出一部分,用于给业主发红包、发礼品,网友们艳羡称之为“别人家的小区”。不过,不少专业人士认为,从长远考虑,经营性收益应该留着,集中资金办大事,为小区物业的长效管理提供保障。



### 小区经营性收入年底有结余 业委会拟拿出近54万补贴物业费

海棠公寓2012年交付,共10幢建筑组成,住宅加商铺约703户。小区首届业主委员会成立于2016年,中间经过2次换届,目前是第三届业委会。

1月16日,海棠公寓业委会发布《关于小区业主委员会决定为全体业主代缴三个月物业费的公示》,拟决定从小区公共收益中拿出53.7万元,以户为单位按产权面积,为全体业主代缴三个月物业费。

据海棠公寓第三届业委会主任介绍,经过三届业委会的努力,小区现在每年有稳定收入,包括物业经营性用房租金、车位租金、广告收入等大概有70万元,加上地铁18号线工程施工的借地补偿,到去年底,海棠公寓共有收入结余是业委会成立以来最多的一年。

业委会主任告诉记者,自业委会成立以来,小区还没有给业主发过福利,今年共有收入结余比往年多,所



海棠公寓

以业委会才有了补贴业主三个月物业费的提议,“其他小区也有发红包、发超市卡、发米面的做法,但是业委会成员考虑再三,认为给业主补贴物业费的做法更加公开透明。”

目前,海棠公寓正在召开业主大会,就“小区经营性收入补贴物业费”的议题进行投票,投票时间为1月25日至2月5日。

### 有关部门:长远考虑 将共有收入用于 补充物业维修基金

最近几年,杭州已经有小区业委会计划拿出经营性收益给业主发福利,但因业主大会未通过而被叫停。

2017年,位于城西的景城花园小区业委会贴出公告,准备从经营性收益中拿出80万元用来给每户业主发放1000元福利费。当时就有不少业主投了反对票,理由都是希望这笔钱用于小区建设、绿化保养、设施维护等。

事实上,《杭州市物业管理条例》第六十条也明确:共有收入应当主要用于补充物业专项维修资金,但补充后达到首期交存金额的可以停止补充,也可以根据业主大会的决定用于共有部分保修期满后的维修、更新、改造或者物业管理的其他需要。

杭州房管部门工作人员也建议按照条例规定,“从长期看,现在发放了业主福利,后期如果小区维修事项需要重新筹集,会面临困难,影响房屋及时维修。”

去年年初,杭州翠苑小区一位业主因为楼上污水管堵塞,导致家中漏水受灾。但因为业主所在的翠苑五区当时剩余维修资金不足,无法快速用物业维修资金去修补,影响业主们的日常生活。而后续公区维修需整楼全体业主共同出资或共同重新缴纳物业维修资金才行。

近年来,也有小区未雨绸缪,主动把经营性收入补充至小区物业专项维修资金账户,用于保障房屋共用部位和共用设施设备的维修、更新和改造。截至目前,杭州已经有4个小区在物业维修资金充足的情况下,提前把经营收益转入补充物业维修资金。另外,也有部分小区把“是否把部分经营性收入补缴物业专项维修资金”放入业主大会的提案中。有业委会主任称:“这说明大家的观念正在改变,更注重小区的长远利益。”

也有小区经营性收入充足,除去固定的维修应急的资金外,仍有富余的。比如杭州兰桂花园小区,有“杭州福利最好的小区”之称,由于小区创收高,经营性收入除了用于逢年过节给业主发放的各种福利,更是在2013年就设立了“小额物业维修资金”,专门用于小区公共部位的维修。

### 共有收入要不要拿来发福利? 小区业主吵翻了

此前,杭州有些小区会从小区经营性收入中抽取部分资金,用来给业主发钱、发超市卡。去年年底,萧山区通惠江南名府小区就用经营性收入给每户业主发了200元红包。临平的梧桐蓝山也为业主发放了食用油等生活用品。不少市民看见都叫好。

但这次,海棠公寓的业主就“小区经营性收入是否应该补贴物业费”的问题展开激辩,其中持反对意见的不在少数。

持反对意见的业主认为,小区维修改造还未完成,应该把经营性收入用于提升小区硬件。“小区地下车库已经用了十年,早就应该维修了,应该把钱用于车库改造。”海棠公寓业主林女士表示,给业主发福利并非不好,但帮业主交三个月物业费没有太大意义,提升小区居住体验才是长期利益。

对于用经营性收入给业主发福利的做法,业主吴先生并不反对,不过他同时认为,小区经营性收入不应该赚多少用多少,而是要多攒点下来以备不时之需,“前两年,我们小区因为修电梯的原因,先后三次动用物业专项

维修资金,随着小区老化,以后维修的地方会越来越多,光靠物业维修金是不够的。”

支持补贴物业费的业主则认为,小区升级维修所涉及的公共区域并非所有业主都能享受到,比如地下车库改造,不是所有业主都有车位。还有业主准备卖房,他们并不关心小区长远如何,更倾向选择补贴福利。

对于业主不同的意见,海棠公寓业委会主任也清楚,几百块的物业费补贴不算多,但目的是为了增加业主对小区的认同感和参与感,共同把小区治理好。

业委会主任告诉记者:“最近两年,业委会已经对园区内的泳池、公共设备进行维修,除了地下车库,短期内没有需要大修的地方。补贴完物业费之后,小区经营性收益还有一百多万结余,加上每年稳定的收入,足够接下去日常维修所需资金。”不过他也表示,“是否能成功执行,最终还要看投票结果。”



海棠公寓