

你家小区有多少公共收益？

宁波这两个小区盘清“家底”，办了件大事



你家小区一年有多少公共收益？这些公共收益都用在哪儿了？每年还有多少结余？这是很多社区居民关心的问题。

为了加强住宅小区的公共收益规范管理使用，鄞州区于2023年12月11日出台了《关于加强鄞州区住宅小区公共收益规范管理使用的指导意见（试行）》（以下简称“《指导意见》”），目的是指导小区管理、使用好共同的“家底”。

根据《指导意见》，2024年9月，鄞州区将完成首个试点镇（街道）住宅小区全覆盖；到2025年底，全区符合条件的住宅小区实现应推尽推。

“目前，我们已经先期在明楼街道进行试点，目的是聚焦小区公共资金、资产和资源的管理，推动‘物业业’三方协同共治，让小区居民的幸福感和获得感显著提升。”鄞州区住建局物业和住房维修资金管理中心相关负责人表示。

那么，公共收益规范管理在明楼街道的推进情况怎么样？3月19日，记者走进了该街道的东岸名邸小区和明楼南区小区进行了实地探访。

明楼南区

老小区管理好居民共有“家底” 并用公共收益补充物业费，提升物业服务质量



明楼南区最大的公共收益部分来自小区停车收费。

明楼南区建成于1995年，是一个将近30年的老小区，共有住户2061户，常住人口5000多人。“小区建成至今，物业费一直都是0.2元/平方米/月，物业服务品质低，居民对提升物业服务质量的呼声强烈。”明南社区党委书记汪妍告诉记者。

去年底，趁物业合同到期、业委会换届选举的契机，在党建引领下，该社区开始筹备物业续签，同时征求居民意见，上涨物业费，提升物业服务质量。

“如何在不断增加居民经济负担的基础上上涨物业费，这是我们首先考虑的。所以，在今年2月，新一届业委会上任后，第一件事就是全面盘清社

区的‘家底’。”汪妍说。

经盘算，明南社区作为老小区，最大的公共收益部分来自小区停车收费，还包含了店铺出租的租金等，一年的公共收益约为120万元。

小区公共收益取之于民，用之于民。明楼街道、明南社区居委会、业委会以及居民代表多次商议后决定，将公共收益的85%用于补充物业费，制定《明楼南区业主量化考核物业服务质量的考核办法》，将85%中的10万元单独列为物业服务考核资金，每季度对物业服务品质考核后进行奖罚。据介绍，用公共收益来补充物业费后，小区的物业费从之前的0.2元/平方米/

月，涨到了0.4元/平方米/月。

“这样的做法，一方面，让居民从以往被动地接受物业服务，转变为主动参与小区治理；另一方面，通过涨物业费费和设立奖罚举措，有利于提高物业服务的积极性。”汪妍说，“目前，该做法已经实施1个多月了，居民普遍反映物业服务比以前积极，需求回应也比以往及时。”

此外，为了管理好这笔资金，该社区制定了公共收益管理办法，其中一条是“使用公共收益资金2万元以上，要求业委会成员过半数同意，并报社区党委审核”。

对公共收益的账目公开和长效管理，该社区也事先考虑到了。记者注意到，根据《关于加强鄞州区住宅小区公共收益规范管理使用的指导意见（试行）》，建议“推进小区公共收益会计代理制度，业主委员会应当委托有资质的第三方会计代理机构代理会计业务，对小区公共收益支出事项进行审计、记账”。

“我们社区专门聘请了第三方会计代理机构的会计，每个月对公共收益进行记账，同时，将账目报送业委会和社区街道，并向居民公开，做到公共收益账目公开透明、月月能查。”汪妍表示。

东岸名邸

清点出100多万元公共收益 除了用于提升硬件设施，还为全体业主缴纳部分物业费



东岸名邸小区。

近日，明楼街道和丰社区东岸名邸小区，收到了一笔公共收益款，来自地下一层小隔间的出租费。

原来，小区业委会在资产清查中，发现地下负一层有94间2到8平方米的车棚，既未体现在公共资产中，也未见相关收益，于是立即开始清查，发现被开发商挪作它用。“我们通过发函等方式与开发商交涉，最终将这些属于业主共有的资产收回。目前94间车棚，已有47间出租，租金约为11万元，都纳入了小区公共收益账户。”东岸名邸业委会主任李胜定告诉记者。

东岸名邸小区于2015年12月31

日建成，2017年起，迎来了大范围的人住居民。目前小区共有住户1217户，常住居民2452人。那么，小区一共有多少公共资产？每年产生多少公共收益？这不仅仅是社区居民想知道的，也是李胜定和业委会成员们一致认为需要查清楚的。

“李主任担任业委会主任以来，第一件事就是着手清查小区的公共资产，他和业委会成员以脚步丈量的方式，走遍了小区的各个角落，一共清查之前未纳入小区公共收益的公共资产，包括地下车库、商铺、经营用房等，这些公共资产每年能产生100多万元的公共收益。”和丰社区党总支书记卢

焱说。

“目前，小区逐渐老旧，需要花钱的地方不少，我们精打细算，将每一笔资金都用到刀刃上。”李胜定表示。

该小区还在2021年制定了《东岸名邸业主大会议事规则》，明确开支3万元以上的都必须进行比价，其中5万元以上的至少有3家进行比价，10万元以上进行招标，20万元以上应当公开招标。相关的比价资料和招标资料应当完备，保存期限不少于8年。

那么，这些公共收益是如何使用的？李胜定一笔笔介绍道：“目前，我们用这笔资金，实现了小区148扇消防门的更换，从原先的木质门更换成了钢质门，一共花了30来万元；小区灭火器在今年3月15日即将到期前进行更换，采购了2000只灭火器花了8万余元；同时还对小区60部电梯进行了维保……”

除了用于小区硬件设施的改造提升，这些公共收益还用于为业主缴纳物业费。“经过业主大会同意后，我们小区以每户500元的标准，为业主缴纳物业费，让公共收益惠及每一户业主。”李胜定表示。

记者 周科娜
通讯员 刘科迪 陈梦妤 文/摄

