

如何守好小区“钱袋子”？

江北首创“业账社管”

小区公共收益是全体业主的共有资产。那么，你家小区的公共收益来自哪里？又用在了哪里？

3月26日，记者从江北区住建局获悉，今年起实施的《关于加强住宅小区公共收益及资金资产管理的指导意见（试行）》（以下简称《指导意见》）和《关于全面推行党建引领住宅小区“业账社管”制度的通知》（以下简称《“业账社管”制度》），在全市首创了“业账社管”制度。通知中明确——

使用公共收益，需报社区审核；

使用单项超过3万元以上的资金，经居业物三方联席会议审议后，提交社区审核后方可实施；

对小区公共收益账目，要求进行每季度公示，公示期不少于30日；

鼓励业主大会、业委会探索以住宅小区公共资产、资金等入股街道（镇）和社区的强社公司，并由强社公司统一运营维护……

目的是，提高住宅小区资产运营效益及资金收益。同时，牢牢守护好居民共同的“钱袋子”。



江北天水家园小区。周科娜 摄

○小区公共收益账怎么记？

一个住宅小区有多少公共资源、资产？资金总额有多少？每年是否有结余？《指导意见》指出，针对这些问题，应建立包括公共资源、资产和资金情况在内的“三张清单”。

根据《指导意见》，街道（镇）和社区应于每年12月底前指导并组织业主大会、业委会开展住宅小区“清产核资”工作，排摸梳理住宅小区公共资源、资产和资金情况，建立公共资源、资产和资金“三张清单”，规范住宅小区公共资源、资产和资金登记入账工作。

那么，公共收益账怎么记？江北区住建局为街道社区、小区业委会提供了“保姆式”的教程，给出了包括《小区公共收益账目收支情况表》《小区三张清单排摸表》《小区公共收益账目收入审核表》《小区公共收益支出方案审核表》，以及《小区业主公共收益管理制度》5份参考样本。

对5份参考样本有兴趣的市民，可扫描左侧二维码下载。

○公共收益账户如何规范设立？

《指导意见》指出，公共收益不得以任何个人名义进行存储和管理。

前期物业服务期间，物业服务企业在住宅小区交付一个月内为住宅小区公共收益开设专用账户，独立核算。

未经业主大会同意，不得擅自使用账户资金。业主大会成立后，开设银行专用账户，实行专户管理。

物业服务企业和业委会开设专户的，应当自开设之日起15日内向所在社区和街道（镇）报备。

○首创小区公共收益“业账社管”

为更好地加强对住宅小区公共收益的监督管理，《指导意见》提出建立住宅小区公共收益“业账社管”制度。

“公共收益的‘业账社管’制度，是指业主大会委托的业委会或物业服务企业管理的公共收益账目及经营性收支由社区参与监督管理，由社区对业委会或物业服务企业利用小区专有部分以外的共有部分（含共用设施设备）开展生产、经营、租赁等活动所产生的所有公共收益账目及经营收支情况，进行有效监管。”江北区房产管理服务中心物业管理科相关负责人表示。

《指导意见》指出，单项超过3万元以上的大额资金使用，需经居业物三方联席会议审议后提交社区审核。经审核，符合住宅小区《管理规约》资金使用范围或其他规定且属于必要支出的，同意业委会按小区相关规定组织实施；不符合使用范围或属于不必要支出的，社区可以否决。另外，公共收益每次使用情况应

在3日内向全体业主公示。

○公共收益该用于哪些地方？

《指导意见》明确了小区的公共收益可用于维修和更新、改造住宅小区共有部分；用于专项维修资金补充或建账到户；也可用于业委会工作经费、住宅小区公共收益会计、审计费用等公共开支及业主大会决定的其他事项支出。

同时，鼓励业主大会、业委会把闲置公共收益投入“一老一小”服务设施建设、丰富居民文体生活、提高生活品质等社区建设中。

○公共收益账户如何监管？

《指导意见》鼓励业委会委托街道（镇）提供代理记账推荐单位或者自行引入有资质的第三方会计代理机构代理记账业务，对住宅小区公共收益支出事项进行审核、支付、记账。推广公共收益审计制度，审计报告向全体业主公示。

关于公共收益的公示，要求业委会或受委托的物业服务企业在当年度第一个月的月底前，在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置，并通过微信群、微信公众号等信息化平台公示上一年度公共资源、资产和资金“三张清单”，公示日期不少于30日。

○发现公共收益违法违规行为怎么办？

《指导意见》还明确，利用物业共有部分（含共用设施设备）获取的收益应当符合法律、法规的规定，不得擅自改变房屋及设施设备的用途，不得妨碍业主和使用者正常使用物业，不得影响物业使用安全。

通过审计或其他途径，发现业主委员会委员、物业服务企业、代理记账机构有侵占、挪用公共收益或者其他违法违规行为的，根据国家相关法律法规执行，涉及违法犯罪的依法移送司法机关处置。

业主发现业主委员会、物业服务企业、代理记账机构有违反本小区相关《管理规约》、《业主大会议事规则》相关约定的行为，业主可以向属地街道（镇）、区物业管理主管部门投诉，也可以依法向人民法院提起民事诉讼，维护业主合法权益。

据了解，江北区共有物业小区209个，已成立业委会的小区为152个，尚在有效任期内的小区业委会为110个。

目前，江北区正在辖区住宅小区，全面推广住宅小区建立“业账社管”制度，由社区会同业委会、物业服务企业开展所辖小区公共资源、资产和资金情况排摸，建立公共资源、资产和资金“三张清单”，守好小区公共收益的“钱袋子”。

记者 周科娜 通讯员 周巍 李越

理性使用信用卡，拒绝过度透支消费

某日，李女士急匆匆来到中国银行某网点，称自己的信用卡透支了2万元，但目前还款能力有限，询问工作人员是否有解决办法。原来，李女士最近看中了一款奢侈品包，刷卡透支近2万元。激情下单后，临近还款日了，才发现存款不够归还。该行员工告知李女士可以选择分期还款，但需支付一定的手续费，并提醒其理性消费。

时下，伴随互联网飞速发展革新，各种消费金融产品令人目不暇接，多数消费者的消费观念也在由传统的“量入为出”向“超前消费”悄然转变。

信用卡作为一种覆盖率极高的信贷产品，能够满足消费者日常、小额的

生活消费需求。但部分消费者可能会陷入一些误区，如信用卡越多越好、分期付款就是捡了便宜、“以卡养卡”就可以不用还……这些都是消费者对信用卡的错误认识。过度使用信用卡，不仅会加速个人债务的积累，给自己带来巨大的心理压力，逾期还款还会给自身带来不良影响。

中国银行宁波市分行提示：

一、了解信用卡的本质。信用卡是一种借贷工具，而不是额外的收入来源。理解信用卡的本质，可以帮助我们避免将信用卡当作自由花费的工具，而应该将其视为财务管理的辅助工具。在申请前，要充分了解年费、账单日期、

透支取现及逾期还款手续费等问题，根据自身需求和消费习惯选择适合自己的信用卡类型，不同的卡种有不同的优惠和福利，选择适合自己的信用卡可以实现利益最大化。

二、规范使用信用卡。首先应妥善保管信用卡，避免泄露个人身份、密码、手机验证码等信息；其次，规范用卡，严禁出租、出借信用卡，严禁“以卡养卡”。并且，严禁在房地产、基金、股票等非消费领域违规使用信用卡。

三、及时还款，避免产生利息。合理控制信用卡的使用额度，避免超出自身还款能力，分期还款和最低还款方式虽然可以暂时缓解压力，但也会产生相



应的利息。消费后，要养成定期查账的习惯，做到按时、足额还款，避免因遗忘还款而支付利息。还可以绑定常用的借记卡，到了还款日，系统会自动从借记卡中扣款用于归还信用卡。

国家金融监督管理总局宁波监管局温馨提醒，合规使用信用卡、严禁违规出借出售；妥善保管信用卡，防止被盗窃；定期查看信用卡账单，避免逾期。

记者 徐文燕 通讯员 范宸欣 张敏光 蒋天宙