

小区经营用房有没有产生收益？
楼下架空层算不算业主共有？

这些“糊涂账” 如今有了“明白答案”！

宁波首个共有资产标识牌小区亮相

小区经营用房到底有没有在出租并产生收益？楼下的架空层算不算业主共有？这些藏在居民日常里的“糊涂账”，如今在宁波有了“明白答案”。

今年8月5日，宁波市住建局印发《关于开展住宅小区业主共有资产标识牌设置工作的通知》，要求全市小区给共有资产挂上“身份证”。

近日，镇海区庄市街道和颂文华府小区率先完成12块标识牌挂牌，成为全市首个“晒出家底”的住宅小区。

这块长18厘米、宽12厘米的标识牌，如何解开业主心中的疑惑？记者实地探访找到了答案。



编码为001号的共有资产标识牌。



和颂文华府小区。

1 从“一笔糊涂账”到“一看就明白” 首个小区挂牌尝鲜获赞

“瞧这牌子，物业管理经营用房在清泉路1129号，编码001，牌子上清清楚楚写着呢！”在和颂文华府小区沿街商铺，业主张恩平踮着脚，用手指着墙面上崭新的共有资产标识牌说道。

上周刚办完交房手续的她，特意走近标识牌逐字核对——这块巴掌大的牌子上，小区名称、资产类型、具体地址、专属编码等一应俱全。在和颂文华府小区，12处共有资产场所均悬挂了共有资产标识牌，其中10处为物业管理经营用房、2处为物业管理办公用房。记者注意到，悬挂有“物业管理办公用房”标识牌的大厅，挤满了熙熙攘攘前来办理收房手续的业主，今后这里将被用作物业的办公场所。

作为全市首个“吃螃蟹”的小区，和颂文华府的12块共有资产标识牌均参照市住建局统一模板制作。

“和颂文华府是我们社区接手

管理的第一个住宅小区，刚接手就赶上这么好的政策，真是给业主送了份‘定心礼’！”镇海区庄市街道庄一社区党总支书记沈明伟的语气里满是自豪，“以前听老社区的同事说，就因‘哪些是共有资产’说不清楚，业主总是对业委会、物业服务企业有种不信任感。现在牌子一挂，业主心里有本账，业委会、物业服务企业做事有依据，相信今后和居民的关系会更融洽，互相之间也能更信任。”

“不少小区交付10年了，业主还分不清哪些资产是归大家共有的。”镇海区建设交通局房地产管理中心主任徐鹏说，“共有资产挂牌就像给业主共有资产上‘户口’，010-001代表同一类型资产共10间，上牌的是第1间，编码唯一、信息公开，谁想侵占、违规使用，业主一眼就能发现。这次挂牌，不仅是亮‘家底’，更是给业主的‘监督权’上了把保险。”

2 从“模糊地带”到“阳光管理” 政策为共有资产“立规矩”

“有的业主不清楚小区经营用房在哪里，不掌握产生收益的实际情况，对物业服务企业公示的内容持保留态度。物业服务企业表示也很委屈，明明公共收益公示了，有的业主还是怀疑是不是有所隐瞒。”宁波市房屋安全和物业管理中心相关负责人聊起政策出台的初衷，语气里带着感慨。从日常的调研走访看，住宅小区物业管理中矛盾源头大多是由于共有资产收益不透明——有的小区私有用房与共有资产“混在一起”，有的公共收益公示像“天书”，业主对不清这笔账。

此次发布的《通知》直指这些痛点：标识牌必须清晰标注小区住宅名称、资产类型、资产地址、资产编码这四大要素，先从物业管理办公用房、经营用房起步，做到“应设尽设、能设尽设”，

后续逐步扩展到公共停车位、文体场馆等，还得根据资产变动动态更新。

“老小区那会儿，物业说‘收益公示了’，可我们连共有资产在哪都不知道，更不清楚有没有租出去产生收益。”和颂文华府小区业主张恩平的话道出不少业主的经历。如今刚收房的张恩平就绕着小区转了一圈，手机里存满了标识牌照片：“以后小区里所有的经营用房都分别出租给谁了，是不是在产生收益，我们业主能盯着，这才是真正当家！”

据市住建局介绍，目前设置共有资产标识牌这一做法，正在全市推广，让更多小区的共有资产走出“模糊地带”，以“阳光管理”推动共建共治共享的社区治理新格局。

记者 周科娜

通讯员 孙波 杨礼文 文/摄

■ 宁波银行专栏

宁波银行：守正创新纾困局，普惠金融润实体

普惠金融是中央金融工作会议部署的“五篇大文章”之一，也是润泽实体经济、激发市场活力的重要动力。面对小微企业“短、小、频、急”的资金需求以及出海浪潮中的全新挑战，宁波银行坚持金融为民初心，以“守正”筑牢根基，以“创新”驱动发展，让普惠金融从“政策红利”转变为企业的“发展动力”。

守正为本：深耕实体，疏通小微融资堵点

服务实体经济是普惠金融的根基。宁波银行将满足实体经济需求作为核心任务，深入市场调研，推出“小微贷”“容易贷”“出口极贷”等纯信用信贷产品。产品打破传统信贷模式下对抵押物的过度依赖，让众多经营良好的轻资产企业也能便捷获得“源头活水”。

余姚某茶厂主营粗制茶加工，正值春茶收购黄金期，企业却因扩产导致流动资金告急。眼看漫山嫩芽将老，宁波银行联合税务部门主动走访，迅速为其申报，最终企业

成功获批170万元“小微贷”纯信用额度。这场资金“及时雨”，不仅化解了企业的燃眉之急，更让万千茶农的辛勤耕耘如期化作收益。

创新为翼：科技赋能，提升小微服务质效

在满足融资基础上，宁波银行积极拥抱科技创新，根据企业全生命周期需求，历时五年打造“外汇金管家”专业化外汇平台。平台深度融合大数据、云计算、人工智能等技术，已为超6万家跨境企业提供全周期、移动化、开放化的极致外汇服务体验。

宁波某国际货运公司，在美国关税调整导致运费快速上涨之际，亟需向海运公司支付大额运费锁定舱位。传统跨境汇款流程复杂、耗时较长，可能错失商机。宁波银行客户经理第一时间上门，通过“外汇金管家”的“航运速汇”功能，企业仅需拍摄发票即可完成汇款，高效锁定运价，用科技抹平小微企业与跨境市场的信息鸿沟。

服务无界：精准滴灌，架起产学研金桥

在服务小微企业的实践中，宁波银行秉承“真心对客户好”的理念，持续延伸金融服务触角，帮客户找渠道、找方法，让金融服务从“资金支持”延伸至“资源对接”，构建银企价值共生的可持续生态。

宁波银行策划开展“走进研究所”系列活动，围绕“AI赋能精准医疗”主题，特邀知名大学教授与医疗企业面对面交流，深入解读前沿技术趋势，共商产业化路径。这一创新服务模式搭建起产学研深度融合的“金桥”，让金融活水真正流向创新源头。

从资金支持到资源整合，从平台搭建到生态共建，宁波银行正围绕普惠金融主体的全生命周期，不断探索普惠金融服务的新模式、新路径，为写好普惠金融这篇“大文章”贡献坚实力量。