

《郑州一小区百余台摄像机更换,是否动用维修基金引发争议》追踪 电梯广告、租赁摊位、快递柜…… 小区公共收益都去哪儿啦



一些小区内的自动售卖机上面还有广告



►上周,东方今报发表《郑州一小区百余台摄像机更换,是否动用维修基金引发争议》后受到广泛关注,不少业主提出小区公共收益情况不明的问题。
►2018 年新版《河南省物业管理条例》规定,利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,所得收益归全体业主所有,主要用于补充专项维修基金,也可以按照业主大会或者相关业主的决定用于业主委员会工作经费或者物业管理方面的其他需要。小区公共收益一般有哪些? 平均收益水平是什么样? 盈余怎样分配最合理? 记者就此进行了调查。
□东方今报·猛犸新闻记者 王姝/文图

走访:租赁摊位、快递柜、售水机……这些都是公共收益

小区的公共收益,是指小区物业服务公司利用小区公共部分进行经营获得的收益。《物权法》第七十三条规定,建筑区划内城镇公共道路、公共绿地以及明示属于个人的除外,其他公共场所、公用设施和物业服务用房,属于业主共有。
12 月 11 日至 17 日,记者走访了郑州市十余家小区,发现除了基本每个小区都有的护栏和电梯广

告,部分小区内还有自动售卖机和售水机、出租停车位、出租房以及快递柜等服务。
此外,还有一些不太明显的收益来源。郑州锦绣园小区业委会主任罗文峰告诉记者,一些较大的小区通常有摊位费;此外,电信运营商为了保证信号,一般会在小区建机房,向物业公司缴纳宽带准入费和管理费用。

福泽门小区业委会主任范长江表示,小区常见的公共收益主要包括轿厢广告、户外广告,小区公共区域的停车位收益,小区公共区域内租赁的摊位收益,利用公共配套如活动场地、会所、游泳池经营收入,部分通信运营管理费,因损坏小区的公共设施进行的赔偿,自制售水机运营费用,小区公共区域租赁快递柜收益和物业管理用房的收益等。

开源:电梯广告一部平均1500元,四栋住宅业主年收益20多万

小区收益包含这么多项目,大致价位是多少? 记者以物业的身份拨打了郑州某电梯广告企业电话。“电梯广告支付费用主要根据小区的位置和品质决定,比如东区新小区价格高一些,老旧小区或尚未入住的小区价格低一些。”该工作人员告诉记者,一般电梯平面广告平均价位 1500 元左右一年。
随后,记者在福泽门业委会看到该小区与广告公司、售水机公司签订的合同。合同上显示,数码海报

(LED 电视广告)价格为每台 1250 元一年,平面海报为每部电梯 2300 元一年;在小区安装售水机的管理费为 20000 元一年。
“我们小区安装了 22 台数码海报和 66 块平面海报,一年的收入为 78000 多元,由广告公司一年内分两次打到物业对公账户。”福泽门小区业委会负责财务的邹志强告诉记者,由于业委会牵头与广告公司洽谈,他们小区的广告费用比其他同类小区略高,也是该小区公共收益目前最主要的来源。

位于郑通路的锦绣园小区虽然只有四栋楼,但公共收益渠道较多。据了解,该小区今年公共收益和物业分成后,业主所有的纯收益部分达到 20 余万,“我们小区四栋楼 15 部电梯,一年收入 11 万多;近 80 个地面停车位,停车费年入 11 万;快递柜一个一年 6000 元,小区有两个半,中间因用不了撤掉一部分。饮水机数千元、储藏室 3 万多,地下室是由业委会替使用权所有方代管的,也有 3 万多收益。”罗文峰说。

节流:5 万的监控系统 3 万多完成,公开透明是关键

记者了解到,在业委会的监管下,这两个小区的公共收益部分,去掉与物业公司分成和必要花费之后,都有盈余。
不久前,锦绣园小区给业主们发了 2019 年度的“红包”:每平方米发放 2 元,每户封顶不超过 300 元人民币;2018 年年底,福泽门小区给业主们每户发放了 50 元红包。今年,该业委会计划将盈余存到小区维修基金中。
“最初小区做经营时,一些业主不理解,出现涂抹电梯广告等行为;现在大家意识到公共收益所有者是每一个人,不仅支持经营,还出谋划策。”罗文峰告诉记者,一位业主看到其他小区有自动售货机,向业委会建议明年也增加该项目。

公共收益在一定程度上弥补着维修基金和物业费的不足,如何让它发挥最大作用? 罗文峰表示,锦绣园小区的公共收益坚持业主表决、财务公开原则,每半年将收支明细反馈给业主、街道办和房管部门。不过涉及具体采购支出,因为该小区对物业实行“包干制”,即业主向物业管理企业支付固定物业服务费用,盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担,所以业委

会只对涉及公共收益的部分支出进行监管。
与“包干制”不同,福泽门小区对物业采取的是“酬金制”,即在预收的物业服务资金中,按约定比例或者约定数额,提取酬金支付给物业管理企业,其余全部用于物业服务合同约定的支出,结余或者不足均由业主享有或者承担。
邹志强告诉记者,2018 年初福泽门小区业委会刚成立时,为了恢复瘫痪的监控系统,在业委会的要求下,物业对市面几家供应商进行比价,保留了尚且能用的摄像头。“原来报价 5 万多,我们经过节流最终花费 3 万多,节省了业主的公共资金。”他说。
在福泽门小区,记者注意到,除了大门口的公示栏,每栋楼一楼电梯前都有固定的公示栏。
“财务透明、人事透明、日常事务透明,可以避免一些不必要的开支,同时增强业主的获得感,有助于物业尊重业主权利、业主尊重物业服务。”范长江举例说,物业在用人时,是用 45 岁以下的保安,还是找五六十岁的保安,是否存在工作人员“吃空饷”情况等,业主只有通过人事公开才了解实情。

■ 声音 建立合理公共收益分配机制

虽然在法律上,小区公共收益属于业主,但公共收益载体的运营离不开物业的支持。
记者注意到,福泽门小区与广告公司的合同是一个三方合同:业委会作为甲方,物业为乙方,广告公司为丙方。
“小区善治需要多元参与、多方妥协,业主要服务,企业要利润,因此多方要在一起沟通和算账,同时实现互相监管。”范长江表示,很多收益牵扯到电费、清洁等方面的物业服务,业主需要拿出来一部分和物业公司分成。因此,福泽门小区公共收益采取物业领取 30%、业主领取 70% 的方式分配整体公共收益。
锦绣园则对公共收益进行了区分。“像电梯广告、地面停车场这种需要委托物业代管的,物业和业主以五五、四六的比例分成;像仓库租赁、倒闸广告等较简单的收益形式,业委会就直接与对方合作,收益全部属于业主。”罗文峰说。
由此可见,涉及公共收益的监管和支配,都需要有一方来牵头。业主大会召开难、业主委员会成立难,对于很多小区业主来说,业委会还属于新

事物,如何推动其成立并实现良性运行?
“不能只靠几本法律法规,更不能完全靠自我摸索。业委会需要学习成长,也需要合理的监督机制。”范长江建议,社会和政府对于业委会给予更多的关注和支持,积极帮扶业主大会召开,可以考虑业主委员会的筹建与基层政绩挂钩。同时,积极鼓励业主委员会的横向交流,引导成立业主公益机构,建立业主委员会联合体,更好地做好自我管理和监督。鼓励业主委员会参加各种物管组织,参加各种社会活动。“特别是物业管理协会,不能成为物业服务公司的协会,更多的应该是业主的声音。”他说。
对于没有业委会的小区,公共收益如何监管呢? 物业部门工作人员告诉记者,物业利用公共设施进行收益和支出都要公示征得业主同意,公示内容受社区、街道、县市区主管部门监督。如果存在违规行为,应由相关部门处罚,郑州市目前是统一由城管局综合执法大队执法。如果业主掌握了物业违规证据,也可以向法院提起诉讼。