



《关于规范物业管理区域公共收益的实施意见》公开征求意见

# 严禁用公共收益为业主发放福利

很多业主可能有这样的疑惑：小区物业收的停车费，还有小区里的摊位租赁、电梯广告收入等，到最后都没有明确的去处；而有些小区，到了年底还会发放共有部位收益的分红……以后这些现象都将被禁止了。

昨天开始，《关于规范物业管理区域公共收益的实施意见》公开征求市民意见。市民可通过电子邮件提出修改意见，邮箱地址：2083616082@qq.com。意见反馈截止时间为12月2日。如果一切顺利，实施意见将从明年1月1日起施行。

记者 林伟 通讯员 吴培均

## 什么是物业管理区域公共收益？

物业管理区域公共收益是指物业管理区域共有部位和共用设施设备以及物业管理区域场地经营收入，扣除约定管理费用比例或金额后的收益。

一般来说，经营收入包括：在征得相关业主、业主大会或经业主大会授权的业主委员会、物业服务企业同意后，利用物业管理区域共有部位和共用设施设备进行商业经营收入、广告收入、物业管理区域场地停车费收入、摊位租赁收入、场地经营收入、通信运营管理费收入、因损坏（征用）物业管理区域共用设施赔偿或残值处理收入、物业用房经营收入等。

征求意见稿要求，物业服务企业应当与建设单位在《前期物业服务合同》或与业主委员会在《物业服务合同》中约定管理费用的比例或金额。

## 严禁用公共收益为业主发放福利

征求意见稿明确指出，物业管理区域公共收益属于物业专项维修资金的重要组成部分。因此，物业管理区域公共收益只能用于物业本身，严禁将公共收益用于为业主发放或变相发放各类现金或补贴、代币券、实物等福利。

也就是说，物业管理区域的公共收益和物业专项维修资金一样，只能随“物”，不能跟“人”，体现了“以房养房”的惯例。

值得注意的是，并不是全部的物业管理区域公共收益都会纳入物业专项维修资金。征求意见稿规定，经业主大会批准同意后，物业服务企业或业主委员会取得的物业管理区域公共收益，部分可以用于弥补本物业项目经营亏损。

剩余部分的70%应缴入物业管理专项资金账户或物业专项维修资金账户实行增值管理，30%则缴入公共收益专户作为日常维修费用等开支。简单来说，剩余公共收益的大头将成为今后小区公共部位中大修的资金来源，小头则为小区公共部位的中修以下维修资金。

公共收益专户的资金将主要用于4个方面：

物业管理区域共有部位和共用设施设备中修以下维修

项目；

业主大会认为需要用于业主委员会工作经费等小区服务管理方面的费用开支；

物业服务企业退管或业主委员会换届清算或审计费用；

业主大会认为需要用于本物业管理区域的其他费用；

征求意见稿规定，业主委员会应当制订本小区公共收益具体使用管理办法并经业主大会表决通过。

## 物业企业需新开设公共收益专户

物业管理区域公共收益除停车费收入外，应每季度统一存入该区域公共收益专户。账户开立分别由物业服务企业和属地物业专项维修资金管理机构和按照人民银行结算账户开立的有关规定开立。

物业服务企业需新开设公共收益专户。即物业服务企业在物业专项维修资金专户银行监管下新开设公共收益一般存款账户或临时存款账户。物业服务企业在提取公共收益资金时，必须经业主委员会主任签字同意并加盖业主委员会公章。

小区物业已经开设了中修以下维修资金账户的，则不必再开设公共收益专户。所谓中修以下维修，就是指日常维修。可以说，除了电梯更换和屋面、墙面整体维修外，小区内发生的90%以上的维修是中修以下维修。

每年的第一季度，市物业和住房维修资金管理中心将对每个小区内已建立维修资金的房屋按规定标准划入中修以下维修资金到该账户。而业主可以通过业委会（或社区居委会）对这个账户进行监管，了解这些资金的去向和用途。

截至目前，我市老三区和高新区共有356个小区建立了中修以下维修资金账户。但不少小区由于房屋没有缴纳物业专项维修资金，所以没有建立中修以下资金账户，从而使业主不能监管小区日常维修资金的去向。而公共收益专户的开设，有助于解决这一难题。

此外，征求意见稿还要求，物业服务企业退管后，由业主委员会或社区居委会委托第三方对公共收益专户开展专项审计，在公示栏公示后移交给业主委员会或通过业主委员会移交给依法选聘的物业服务企业。物业服务企业不得以业主欠交物业服务费等为由拒绝办理移交。

## 春运首日火车票预售冷热不均

### 车票起售后30分钟捡“回炉票”概率高

商报讯（记者 范洪）昨天是春运火车票起售第一天，12306网站、电话和手机客户端宁波站起售时间是8点30分。记者上网发现，春运首日车票各方向冷热不均，有些方向早早进入了秒杀状态，而另一些热门车次到下午还能查到座位票，还有一些车次的预售期推迟了，总体并没有非常火爆的感觉，网络也并不卡。铁路部门工作人员告诉记者，春运开始这几天，主要是务工人员提前返乡的客流为主，而从腊月廿三起到除夕，铁路会进入旅客出行最高峰，因此12月4日到9日，会是网上火车票秒杀最火爆的日子。

## 热门火车票发售大致有三种情况

按照往年经验，宁波站春运车票比较抢手的方向有成都、重庆、贵阳、南宁、长春、武昌，以及安徽的阜阳、亳州。昨天上午8点半，记者准时坐在电脑前，开始查询春运首日车票，发现热门火车票发售大致可分为3类情况：

第一类是车票发售比较火爆的，如开往成都的K422、长春的K76，很快就只剩下了无座票。

第二类是热门方向但售票并不紧张的，如开往武昌的Z32，到下午还有许多软卧票可售。往年比较热门的阜阳方向，可售的车次有3趟，基本都还可以买到有座票。

第三类是目前车票还没有发售的。这类情况比较多，比如开往重庆的K1078、K1248，要到12月25日才起售春运首日车票，到贵阳的K848是12月26日起售，K1248则是12月22日分段起售，到南宁的K584目前只能买到2016年1月11日的车票。

## 新开高铁和务工团体票成新途径

列车运行图调整后，宁波站将会开通多趟向西的高铁列车，比如宁波到贵阳北、南宁东都是新开的，如果是到上述方向的旅客，也可以等高铁路车票起售后，再上网看看。

如果嫌高铁贵，也可以关注一下昨天起接受预定的务工人员团体票。今年的团体票零散旅客1人也能报名参团，临客列车的方向是往阜阳、贵阳、洛阳、成都及铜陵（高铁），如果有需要，不妨这两天就去铁路宁波站北广场的“售票处1”咨询一下。由于务工团体票列车是专门针对务工人员开行的，车票并不首先通过互联网发售，因此旅客买到这些车票的概率要比网上秒杀高一点。

## 车票起售后捡“回炉票”概率高

记者昨天注意到，到长春的K76上午已没有座位票，但到中午再看时，发现又出现了近20张硬座票。这是为什么呢？业内人士表示，这些应该是第一次售票后回炉的车票。8点30分开始，所有车票都放到了网上，大家开始预订。预订后，会有30分钟付款时间，而许多人或许因为不想买了，或者没有付款成功，导致这些车票没有实际出售。过了一段时间，这些车票就又回到了系统中，再次出售。此外，像电话售票未及时取票、退票等，都会让车票重新回炉。

业内人士建议，如果是购买1到2张也不计较是不是坐在一起的，在车票起售后第一轮如果没有买到，不要着急。不妨再等上30分钟，利用12306网站自带的自动查询功能，不停地刷新余票，在30分钟到1小时内，由于有许多支付不成功或取消的情况，重新买到“回炉票”的概率是很高的。



## 树木涂白有了“机械手”

昨天开始，江北区城管部门引进新型环保树干涂白剂对辖区内的行道树采取树干涂白措施。和以前不同的是，这次涂白使用了喷雾器和打药机等机械设施。

记者 林伟 通讯员 孙思拓 摄

### 我市多种手段建设公共停车位

# 主城区3年累计新增车位超7000个



商报讯（记者 林伟 通讯员 王蓉）今天，宁波市老年体育活动中心迁建工程（简称“老体中心”）地下停车场项目正式开工建设，预计明年下半年完工。项目完工后，“老体中心”将拥有200多个地下停车位。据了解，近3年来，市治堵办创新思路，通过土地集约利用、功能叠加和综合开发，多途径挖掘公共停车资源，主城区3年累计新增公共停车位超过7000个。

## “老体中心”增建200多个地下停车位

“老体中心”地块位于海曙区机场路与中山路交叉口东南角，南面为沁园街，北临西塘河，西侧隔河即为机场路高架。在原来的设计规划中，“老体中心”只设了几十个地面停车位，地下空间并没有充分利用。市治堵办经过一系列调查走访，提出了在“老体中心”增建地下一层停车场的建议。

这个停车场占地面积约8600平方米，地面同步复建高标准运动球场，停车场出入口结合广场南侧的“老体中心”公交首末站作一体化设计。

同时，取消原“老体中心”的地面停车设施，改建为运动球场。形成小汽车与轨道交通、公交、公共自行车等公共交通出行方式的无缝衔接。

## “老体中心”停车场可满足多种需求

“‘老体中心’的区域位置决定这个地下停车场建成后可满足多种需求。”市治堵办负责人表示。

首先，可作为轨道1号线的接驳停车场，截流进入市中心

的机动车，可以通过对换乘者予以停车价格优惠等方式，鼓励车主换乘公共交通进入市中心，截流部分私家车进入城市核心区域，缓解城市交通拥堵。

其次，也可以作为备用停车场，满足大型赛事期间停车需求。此区域内的沁园街南侧是海曙区体育中心，当举行大型赛事活动时，“老体中心”的地下停车场可为体育中心就近提供停车服务，满足赛事期间突发的停车需求。

最后，可作为公共停车场，满足周边区域停车需求。周边有十五中学等学校，还有天景佳苑等小区，可以借鉴错峰共享等方式，部分解决停车难问题。

## 我市多种手段建设公共停车场

面对公共停车场找地难问题，市治堵办创新思路，通过土地集约利用、功能叠加和综合开发，多途径挖掘公共停车资源。比如，结合既有和新建的跨江桥梁、学校操场、体育场馆等设施增建公共停车场，除“老体中心”外，海曙气象路小学、后孙学校均在学校操场下建设了约200个车位的公共停车场。

我还结合公交都市创建，创新性地提出利用新建公交首末站开发综合性场站思路，像市中医院北侧公交综合体就是如此。抢抓公园绿地新建、翻建契机，同步开发建设停车位。如夏禹公园、姚江北侧的外事学校地块，分别新增两个地下公共停车场。结合商业中心配建停车位，如南塘老街二期工程配备了500多个停车位。对地面停车场进行立体化改造。如今年10月开工建设的马园路停车场改造工程，在不改变用地性质前提下，引入停车立体化改造扩容，使原停车场扩大近3倍，有效缓解妇儿医院周边停车难问题。

截至目前，主城区3年累计新增公共停车位超过7000个，缓解了市民的停车难题。