



进入小区的各类广告。(刘波 摄)

随着小区广告的增多,其收益问题进入业主的视线。这些收益的归属如何,该如何分配,将“糊涂账”变成“明白账”,成为业主关注的焦点——

# 小区内的广告,收益归谁?

## ——城市精细化管理系列调查报告⑧

记者 杨绪忠

### 公共部位收益归业主

走到很多成规模的小区,可以看到,社区的广告位五花八门:社区出入口、电梯间、电梯门口、社区灯箱、社区户外、停车场、停车场道闸、单元门禁机屏、楼房墙体等都可设置广告位或广告屏,通过投放广告赚钱。

近日,网友“三寸水泥泥”向中国宁波网民生e点通反映:鄞州芭堤雅苑小区交付后,电梯内广告一日比一日多。更有甚者,小广告直接发到了业主门上,插进门缝里。这笔巨大的收入,不知物业作何处理?

另外,望春佳苑的业主反映,自小区交付以来,物业在公共部位投放的电视广告越来越多,不知这部分收益到哪里去了?

针对反映的问题,记者专门走访了相关人员。

据2000年开始实施的《房产测量规范》,电梯井、楼道间、公共门厅等都属于分摊的公用建筑面积,即公摊面积。举个例子,一名小区业主花200万元买了100平方米的房子,得房率70%,实际使用面积只有70平方米。也就是说,业主们用每平方米2万元的价格买下了小区的30平方米公摊面积,而一些物业公司在未告知业主的情况下用这些公摊面积出租广告赚钱。

“这一做法侵犯了业主对于共有部分的管理权和公共收益的所有权。”浙江金昭律师事务所律师王霞开介绍,《物权法》规定:业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

《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,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

王霞开认为,小区电梯广告收益应为业主共有,用途也应由业主大会决定。虽然业主大会可以委托物业代为管理电梯广告位、代为收取广告费,但并不等同于该收益归物业公司所有。

记者注意到,今年8月27日,《民法典各分编(草案)》提请十三届全国人大常委会第五次会议审议,其中,物权编草案加强了对建筑物业主权利的保护。

“实践中,一些物业服务企业未征求业主意见擅自改变共有部分的用途或者利用外墙、电梯张贴广告等营利。对此,草案增加规定,改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动应当由业主共同决定。”全国人大常委会法工委主任沈春耀在接受媒体采访时说,草案还明确,共有部分产生的收益属于业主共有。

根据2000年开始实施的《房产测量规范》,分摊的公用建筑面积有:电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅、过道、地下室、值班警卫室等,以及为整幢服务公共用房和管理用房的建筑面积,以水平投影面积计算;共有建筑面积还包括套与公共建筑之间的分隔墙,以及外墙(包括山墙)以水平投影面积一半的建筑面积。

也就是说,上述属于小区公摊地方的广告收益属于业主共有。

### 弥补物业费支出不足

“近几年来,随着新媒体和物联网技术的发展,具有精准营销特点的社区广告正成为广告运营商投放的重点,呈快速增长趋势。未来,宁波的社区广告份额将长期维持在亿元级以上。”浙江淘屏物联网技术有限公司副总经理戴龙成预测。

记者了解到,2013年,海曙联南社区曾有业委会将小区的部分停车费作为“红利”返还给业主,引起了社会各界较大反响。那么,这种处理公共收益的分配方法值得提倡和推广吗?广告租赁收入的这块“香饽饽”该如何处理为好?

采访中,各方对此问题反映不一。市民王先生说:“小区能不能公开这笔收入到底有多少,有没有可能将之冲抵部分物业费呢?”

某小区业主高先生认为,如果社区的物业服务做得非常到位,那么物业公司利用广告赚取一定收入,并有利于进一步提升服务水平,也可以理解,不一定要返还到业主手中。

大部分物业公司则表示,会尊重业主对公共部位收入的权益归属,但要将这些收益直接返还给每个业主并不现实,因为几乎每个小区都会有物业费的支出缺口。

费外,上述全部收入剩余部分中商定一定额度弥补物业费不足,作为物业公司收入,超过约定额度的部分作为业主公共部位维修使用或根据业主代表大会决定使用。物业公司须在每月10日前提供上一个月的全部公共收入明细给业委会确认,并须对金额差异

### 提升业主话语权

据了解,我市早在几年前就开始推广“阳光物业”,要求各小区的物业公司每年3月将上一年度的物业费及公共收益的收支情况全部上墙,接受业主的监督。但由于大多数业主财务知识缺乏,而且有的业主因为种种原因,未能及时看到,因而其实际作用有限。

“小区广告收入分配的问题,本质上还是‘阳光物业’的问题,目前我们小区业委会还没有成立,物业公司的工作透明度仍然不高,就算知道自己的权利被侵害了,也没时间去扯皮,没精力去维权。我们希望能提高话语权。”某小区业主张先生表达了自己的看法。

一家广告运营商坦言,相对于小区业主或业委会,广告商更愿意和物业公司去谈合作。“因为比较大的物业公司,会同时经营多个小区,这样会更有效率,合作成本更低。但这无可避免地会让物业公司更具有话语权。”

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为:把电梯广告的收入全部给业主确实不现实,否则物业公司没有动力去经营此类广告牌,所以还是要把管理成本等考虑进去,最好

有合理的说明。

“这一约定厘清了小区公共收益的分配问题,而且每月一次的账目公布使之成为‘明白账’,有效保证了业主的知情权和监督权。同时,‘包干制’也有利于提高物业公司加强服务的积极性。”小城花园业委会主任李先生表示。

商定一个分成比例。当然,把此类收入全部给物业公司代管问题也不大,关键是这些收入的账目要透明化,用于小区管理。

“从宁波实践出发,要更好地让业主参与公共收益的管理和分配,就应当加强业委会的职能,让其代表业主提升话语权。”市物管中心相关负责人表示,这可以从以下两个方面着手:

首先,没有成立业委会的,应尽快成立业委会,通过在《物业管理委托合同》中的明确和细化,对该部分公共收益的收取、使用和分配等工作进行有效监管。如果物业公司擅自在小区内公共场所引入广告或者招商经营并将广告收益据为己有,业主或业委会可向当地物业管理部門和街道举报,还可以将物业公司诉至法院。

其次,要强化业委会的权威性和专业水准。目前,业主大会的很多管理和监督职能由业委会代为行使。因此,业主在选举业委会成员时,要注意推荐有做公益热情、有较高威望、熟悉相关物业管理政策法规、掌握财务审计技能的人,这样才能真正发挥业委会的管理和监督效能。

### 新闻 1+1

## 小区公共收益只能用于物业维修支出

本报讯(记者杨绪忠)小区公共收益到底该如何分配?昨天,市住建委相关负责人接受记者采访时强调,小区公共收益只能用于物业维修支出,不得挪作他用。

小区公共收益即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,具体包括商业经营收入、广告收入、停车费收入、摊位租赁收入,以及物业用房经营收入等。

该负责人介绍,事实上,从2016年开始实施的《关于规范物业管理区域公共收益的实施意见》明确规定,公共收益在扣除约定管理费用比例或金额后,剩余部分70%应缴入物业管理专项基金账户或物业专项维修资金账户实行增值

管理,为将来物业大修备用,30%缴入公共收益专户作为日常维修。

市物管中心负责人介绍,按照《意见》要求,物业企业需要开设公共收益专户和物业管理专项资金专户。以上账户设立可受相应房管部门以及银行双重监管,防止业主委员会擅自以个人名义或其他名义开设账户,贪污或挪用资金。

此外,该《意见》明晰了物业管理区域公共收益性质和开支范围:即属于物业专项维修资金的重要组成部分,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、代金券、实物等福利。“这一规定体现了《物权法》规定公共收益的法律导向,同时明确公共收益只能随‘物’,不能跟‘人’,体现了‘以房养房’思路。”市住建委相关负责人说。

### 评说

## 关键要有“明白账”

现在住宅小区的广告越来越多,不仅有广告牌、广告灯箱、墙体广告,还在电梯、进进出出间等做上了广告,可谓是无孔不入。住宅小区的广告收入究竟归谁,物业还是业主?这个问题一直争论不休。

其实,对于住宅小区的广告收入究竟归谁(包括停车费收入、经营用房租金收入等),相关法律早有明确的指导意见,为何物业和业主一直争执?我认为,问题出在“糊涂账”上。以小区广告为例,广告单位来小区做广告,一般是找物业公司的,按照《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,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。但由于宣传力度不够,业主对相关认识上有些模糊,导致一些物业公司承接广告业务,很少征求业委会意见,有的甚至“装糊

涂”,提出物业公司承接的业务收入应该归物业。加之,有的物业公司财务数据每年不公开或遮遮掩掩地公开,这样做,焉有不产生矛盾之理?如果物业公司按照《物业管理条例》规定实施,将广告做多久、收入是多少、准备如何开支,事先一五一十跟业委会沟通,将“糊涂账”变成“明白账”,还会有这么多的矛盾吗?

物业企业和业主的关系,既“对立”又互助。“对立”是因为监督和被监督,在监督下才能规范运作;互助是因为一方规范运作,一方积极配合,只有这样才能把工作做得更好,才能营造和谐的居住环境。所以我们要推进“阳光物业”,依法保障业主知情权和监督权,提升人民群众的满意度。

不仅仅是物业服务,我们很多工作就是“输在糊涂账、赢在明白账”。(李国民)

### 图示

根据2000年开始实施的《房产测量规范》,分摊的公用建筑面积有:

电梯井 管道井 楼梯间 垃圾道 变电室 设备间  
公共门厅 过道 地下室 值班警卫室等

以及为整幢服务公共用房和管理用房的建筑面积,以水平投影面积计算;

共有建筑面积还包括套与公共建筑之间的分隔墙,以及外墙(包括山墙)以水平投影面积一半的建筑面积。



《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,应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后,按照规定办理有关手续。

业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用。

市物管中心相关负责人表示,要更好地让业主参与公共收益的管理和分配,就应当加强业委会的职能,让其代表业主提升话语权。可以从以下两个方面着手:



一是没有成立业委会的,应尽快成立业委会,对公共收益的收取、使用和分配等工作进行有效监管;

二是强化业委会的权威性和专业水准,要注意推荐有做公益热情、有较高威望、熟悉相关物业管理政策法规、掌握财务审计技能的人。

金雅男 制图