



提升城乡品质 建设美丽宁波

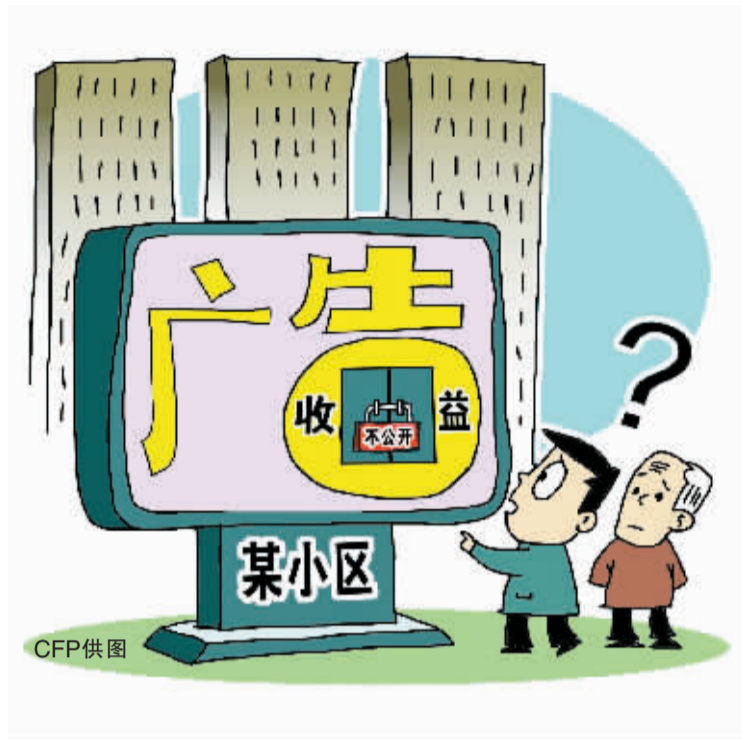
小区里做广告 收入归全体业主

我市将规范物业管理区域公共收益使用

□记者 张颖 房伟
通讯员 吴培均

住宅小区公共收益去向如何？由谁监管？这常常是业主与物业之间矛盾激发点。24日，市住建委发布关于公开征求《关于规范物业管理区域公共收益的实施意见（征求意见稿）》意见的通知。这意味着，日后我市就有关物业管理区域公共收益规范化管理将有规可循。

实施意见明确物业管理区域公共收益的内容、开支范围及账户管理规范等。至12月2日前，公众可通过邮箱提出修改意见，邮箱地址：2083616082@qq.com。



CFP供图

物业管理区域公共收益属全体业主所有 但只用于“养房”，不能给业主发放福利

所谓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。

简单来说，作为小区业主的你，所看到小区建筑的外墙和电梯里，挂上了许多各式各样的广告；小区公共通道上，有外来车辆临时停车，物业对其进行收费等，所产生的收益都是经营收入。此外，商业经营收入、摊位租赁收入、场地经营收入、通信运营管理费收入也都被纳入经营收入范围。

而物业服务企业在进驻你所在小区前，会与建设单位或业主委员会约定管理费用的比例和金额。

扣除后的剩余部分，即物业管理区域公共收益，属全体业主所有。

虽然所有权归全体业主，但这部分钱只能用于物业本身，即“养房”。为房子交付后的“养老金”，而不能变相成为给业主发放的各类现金补贴、代币券或事物等福利。

实施意见明确规定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。

这保证了，房子“有需要时”的资金落位，比如共有部位和共用设施设备的维修、业主委员会服务小区管理方面的费用支出等。

公共收益70%增值管理，30%用于日常维修 物业想用钱，要经业主委员会主任签字同意

物业管理区域公共收益该用于何处？怎么用？

作为物业专项维修资金的重要组成部分，物业管理区域公共收益并非全部被纳入。有时，小区物业项目会经营亏损，在经业主大会批准同意弥补亏损后，剩余部分则被三七开纳入两个管理账户。

70%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%缴入公共收益专户作为日常维修。

两个账户有各自明确使用条件。物业管理专项资金专户，也称大修基金，用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的中修、大修、更新、改造。新开设公共收益专户相当于中修以下基金，水管破了房子老化了，小修小补的钱就从这儿出。

自2011年起，市三区与高新区范围内有417个小

区设有物业专项维修资金账户，物管中心对这些小区进行了明细科目的设置与管理。市民可登陆宁波市物业专项维修资金信息网，进行“小区资金查询”与“房屋资金查询”。这些小区中有356个另开设有“中修以下维修资金账户”。

实施意见中，要求物业服务企业需以“物业+小区名称”形式，在属地管理机构指定的银行网点新开设公共收益账户。目前已开设“中修以下维修资金账户”的则直接并轨至公共收益专户，无需新开。

值得注意的是，物业服务企业在提取公共收益专户里的资金时，必须经业主委员会主任签字同意并加盖业主委员会公章才可。这种方式，在当前对业主委员会的监督机制不是很健全的情况下，能有效防止个别物业服务企业非法转移资金，及业主委员擅自挪用资金的状态。

无物业小区必须开设专项资金账户 公共收益财务公开将统一格式

2000年至2011年，是宁波楼房从多层向高层转变的大转变阶段。然而，这期间，《宁波市物业专项维修资金管理办法》尚未出台。

也就是说，这期间交付的楼房，都没有物业管理专项资金。而近期及未来几年，这批楼房集中进入维修保养期。以华侨城爆发的电梯维护问题为例，类似小区的维修资金该从何而来？

实施意见中对账户设置管理的要求，充分保障了这一批小区的维护资金来源。日常，这笔资金将以“蓄水”的方式存放，供不时之需。

同时，物业服务企业在退管后，需由业主委员会或社区居委会委托第三方开展专项审计，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。

此外，规定统一的物业管理区域公共收益财务公开表格文本，十分“接地气”。收入、支出、结余等清晰明确，让业主一眼就能知道收支如何。

按照实施意见，各县（市）、区住房和城乡建设主管部门应在2016年底前指导辖区内各物业管理区域完成公共收益专户开设工作。

对于逾期未开设公共收益账户的物业服务企业，或在公共收益中弄虚作假、不按规定程序使用资金的物业服务企业，按照《宁波市住宅小区物业管理条例》第五十三条规定处理，并记入物业服务企业信用档案系统。



市老年体育中心 开建地下停车场

本报讯（记者 张颖 房伟 通讯员 王蓉）今起，宁波市老年体育活动中心迁建工程地下停车场项目正式开工建设，预计明年下半年完工。项目建成后，“老体中心”将拥有200多个地下停车位，将极大地缓解当前该区域的停车难题。

该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。

按照最初的规划设计，“老体中心”只设有几十个地面停车位。可地块处主城区边缘，紧邻机场路快速路，周边又有海曙区体育中心、十五中学及天景佳苑小区，区域内停车位向来紧张。轨交1号线一期开通后，该地块与望春桥站的直线距离只有430米。而望春桥站，已成为城西片区交通换乘需求集中地区。

“经过一系列调查走访与各部门尤其是体育局的鼎力配合与支持，最终，在‘老体中心’项目中增建地下一层停车场的建议被采纳通过。”市治堵办相关负责人表示。

据了解，“老体中心”地下停车场占地面积约8600平方米，预设开辟200多个停车位。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。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。同时，取消原“老体中心”项目中的地面停车设施，改建为运动球场。

拓展地下空间建设公共停车位的，除“老体中心”外，海曙气象路小学、后孙学校也均在学校操场下也各自建设了200个停车位的公共停车场。

记者从市治堵办了解到，通过土地集约利用、功能叠加和综合开发，三年来我市通过多途径与举措来挖掘公共停车资源。根据统计，截至目前，我市主城区累计新增公共停车位超过7000个。

未来五年 我市水利投资450亿元

本报讯（记者 边城雨 通讯员 胡章）十三五期间，我市水利投资将多达450亿元以上，其中明年力争完成投资100亿，这是昨天记者从全市水利工作会议上获悉的信息。

市水利局相关负责人告诉记者，明年全市水利计划投资目标为：“确保完成90亿元，力争完成100亿元”，其中水利重点工程完成75亿元。“治水强基”项目争取完成投资55亿元。明年要完成10座小型水库的除险加固和108座山塘分类治理工程建设任务，完成110公里的小流域堤防加固任务。宁波最大的境外引水工程钦寸水库明年也将具备蓄水条件。明年也是全面完成我市农民饮用水工程建设任务的最后一年，全市计划解决剩余近10万人饮水不安全问题。

明年也是“十三五”的开局之年，“十三五”期间，我市将实现新增供水能力2.2亿立方米，基本解决城乡供水紧张问题。针对我市农田水利设施存在的“低、小、散、乱”的布局情况，未来五年我市将着力于打通灌溉的“最后一公里”和排涝的“最先一公里”，并建成“能灌、能排、生态”的高标准农田6万亩，新增农田节水面积10万亩。

（详细报道见A9版）