

宁波一小区从公共收益中 拿出200万元给业主发红包引爆网络

为什么分红的总是 “别人家的小区”？



紫郡小区
分红仪式现场。

近日，甬派客户端、《宁波晚报》、宁波晚报视频号、宁波晚报微信公众号等媒体矩阵报道了“宁波市鄞州区潘火街道紫郡小区从公共收益中拿出200万元分红”的事，引起全网羡慕。

大家在表示羡慕的同时，也纷纷提出疑问：小区分红的资金来自哪里？我家小区也能分红吗？



紫郡小区分红仪式现场。

2022年的公共收益中拿出200.81万元用于分红。

报道一出，全国网友纷纷留言表示羡慕，紫郡小区也瞬间“出圈”。

“心如止水”：幸福感满满。
“飞羽醉春风”：为什么是别人家的小区？
“若亦涵宝贝”：真羡慕，啥时候轮到我们小区啊？啥福利都没见到……
“宁波老吴”：这样的分红，我们也很期待。……

3 律师声音 公共收益应当定期公示

记者采访了解到，无论是联南小区还是紫郡小区，发红包的资金都来源于小区公共收益。据紫郡小区第三届业主委员会常务副主任杨善福介绍，该小区的公共收益来源于小区的店铺出租、公共停车、广告收入、场地租用等。

那么，小区的哪些收益是公共收益，属于全体业主所有？

北京德和衡(宁波)律师事务所高级合伙人张泽峰律师介绍，根据《民法典》第二百八十二条规定，公共收益是利用小区公用部位或公用场所进行经营所得收入，扣除合理成本之后取得的收益，属于全体业主共有。如停车位收入、公共区域广告收入、公共配套活动场地经营收入等。

此外，《民法典》还规定，小区的公共收益由业主大会(业委会是业主大会的执行机构)来决定如何使用，主要用于补充专项维修资金，还可以用于维修、更新、改造、增设共用设施设备；业主公益活动的开展；业主委员会、业主监事会的工作经费和补贴；业主大会议事规则约定的其他事项等。

张泽峰表示，《民法典》颁布后，我国的物业相关法律更系统、更明确。

公共收益应当定期公示，根据不同地方物业管理条例或者业主约定，一般是半年公示一次，接受业主监督。

如果发现物业公司未经同意擅自利用公共部分对外出租或经营，业主可向当地相关房管行政部门反映和投诉，相关部门查证、查实之后，可根据相关法律法规给予相应处罚。

物业公司擅自挪用或存在侵占公共收益情况，全体业主可提起行政投诉，还可通过法院起诉请求返还这部分收益，并赔偿相应损失。

4 业内人士 小区分红应谨慎

小区拿出部分公共收益进行分红，业主拍手叫好的多，但也有业内人士对此持谨慎态度。

海曙区三江红社区治理服务中心理事长、东南智库社区研究院导师严向红女士，对紫郡小区这次分红的情况非常熟悉。

“分红的本意是好的，想让业主们享受自治物业的成果，引导更多的业主来关心、参与小区治理，实现共建共治共享的社会治理格局。但是，从小区的长期发展来看，我个人并不提倡分红。因为随着小区的老化，用于公共建设的费用将越来越多，如电梯更换、外墙维修、小区道路修建等。”严向红表示，小区公共收益相当于人的养老金，要有一定的积累，才能保证良性发展，给业主提供一如既往的物业服务 and 较好的环境品质。

物业主管部门的一位业内人士在接受记者采访时也表示不提倡分红：“在保持一定的物业服务品质的情况下，小区越老，所需费用越高。就目前的实际情况来看，给业主分红很容易，可如果小区公共建设需要花钱，向业主收钱就很困难。”

另据记者了解，其实紫郡小区对于这次分红也经过了慎重考虑。杨善福在接受采访时划了重点：“分红，首先要考虑的是会不会影响小区长期发展。每个小区的情况不一样，是否选择分红，要根据实际情况来确定。”

记者 贺艳 文/摄

1 网友热议 除了羡慕还是羡慕

记者了解到，紫郡小区这次分红中，2415户住宅及88户商铺(正常缴纳年度物业费、日常维修费、车位管理费的业主，但不包括2023年1月1日以后搬入小区的业主)，按单年度缴纳物业服务费(不含日常维修金、车位管理费、公共能耗费等其他费用)计算分红金额，业主们可分到226元至1996元不等的红包。

11月4日是该小区分红的第一天，现场举行了喜庆的分红仪式。

紫郡小区在2008年前后交付，有连体别墅、花园洋房、多层、小高层、高层等61幢楼房，2020年1月1日起实施物业自治管理。今年8月份，业主大会表决同意：在不影响小区长期发展的情况下，从2020年至

2 记者走访 10年前宁波就有小区给业主发红包

小区给业主分红的例子，就全国范围来看虽不多，但也不是新鲜事。

早在2013年初，海曙区白云街道的联南小区就给业主发过红包——每户分到一张价值100元的超市购物卡。当时，宁波媒体对此进行了详细报道，一度引起轰动。

据了解，联南小区建造于20世纪90年代初，建筑面积16万平方米以上，现有居民和商户2270多户。当年在留存100余万元备用金的情况下，小区拿出部分公共收益给业主发超市卡。

11月6日，记者联系上联南社区党委书记周玲利，了解到联南小区的福利还在继续。

“紫郡小区分红的新闻我也看到了，其实我们联南小区这几年也在给业主派发红包。”周玲利介绍说，前几年红包福利一度中断，2020年又续上了，每户可以领到价值200元的超市购物卡。今年小区决定改发现金红包，每户300元，从11月1日开始派发，已经有不少业主领了红包。

目前联南小区收取的住宅综合服务费用为0.25元每月每平方米。

“有些业主房子面积小，只有30多平方米，一年只需缴纳100元左右的物业费，红包一发，扣除物业费，还能赚将近200元。我们小区的物业费缴纳率约为90%，这在老小区也是一件很不容易的事。”周玲利说。



今年联南小区每户业主可领到300元现金红包。