

# 年底给业主发钱,“别人家的小区”引争议

## 小区经营性收入的合适用途是物业维修和养护,杭州 50 多个小区楼幢需续筹物业维修基金,至今无一成功

### 阅读提示

每当有小区业委会年底给业主大派福利的消息出来,总是被大家艳羡地称为“别人家的小区”,并希望自家小区业委会也能向这些小区“看齐”。然而,这种业委会直接给业主发现金、发超市卡的行为,正引发越来越多的争议,甚至被社区劝停。

临近年末,很多小区的业委会都开始张罗给业主们派发节日福利。近年来,一些小区的其中一项节日福利,就是从小区经营性收入中抽取部分资金,用来给业主发钱、发超市卡。最近,临平康城一品小区业委会向全体业主们发征询意见表,征询意见的内容就是“经营性收入 120 万元分红”。

### 业委会想给业主发钱 却被社区劝停

今年 1 月,位于拱墅区的名城公寓第一届业委会在小区里张贴了一份《关于名城公寓全体业主春节慰问福利发放公告》。公告里表示:通过开源节流,2018 年底名城公寓经营性收益结余 120 余万元,经业委会开会讨论后决定,提取其中的 30 余万元,作为全体业主的春节慰问福利,以每户 300 元的超市卡形式发放。

然而仅仅隔了 3 天,此事就被社区劝停。名城公寓所在的拱宸桥街道衢州路社区居委会发了一份《告知函》表示,根据杭州市相关物业管理法规,物业经营性收益归全体业主所有,可用于共有部位设施设备的维修、更新、改造或者补充物业专项维修基金,也可以按照业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要,因此建议名城公寓业委会召开业主大会,根据业主大会表决结果使用经营性收益。

其实,在名城公寓之前,杭州已经有过业委会想发钱给业主被劝阻的先例。

2017 年,位于城西的景城花园小区业委会曾经贴出公告:到年底业委会留有资金 80 万元左右,业委会决定给每户业主发放 1000 元的福利费。但是到了发钱的日子,小区大门口和各单元门口却又贴出一张业委会公告,意思是有业主对发钱提出异议,发放时间延迟七天。

据悉,当时有不少景城花园业主签了不同意发钱的意见,大家的理由都是希望这笔钱用于小区建设、绿化保养、设施维护等等。而景城花园所在的古荡湾社区表示,业委会自己决定直接发钱肯定是不行的,需要通过业主大会表决,2/3 以上业主同意才可以。

### 前任业委会发钱一时爽 后任业委会没钱很发愁

如果说,前两年业委会给业主发钱被劝停,往往是社区方面给出的建议,那么如今,更多的小区业委会也开始反思用小区公共收益给业主发钱这种行为是否真的值得提倡。

比如,针对康城一品业委会向全体业主们征询“经营性收入 120 万元分红”,在一个由杭州各小区业委会负责人组成的微信群里,大多数小区业委会负责人都认为值得商榷。

有业委会负责人表示:“这种做法是短视的行为,是下下策,真的是对小区不负责任的做法。”

还有人说:“合理运用公共性收入才是正确行为,不提倡瓜分,做好年度预算比较重要,如七成作为维修经费;两成作为娱乐文化经费,举办业主邻里交流活动,增进业主们的相互认识,促进和谐;一成作为突发事件备用金。”

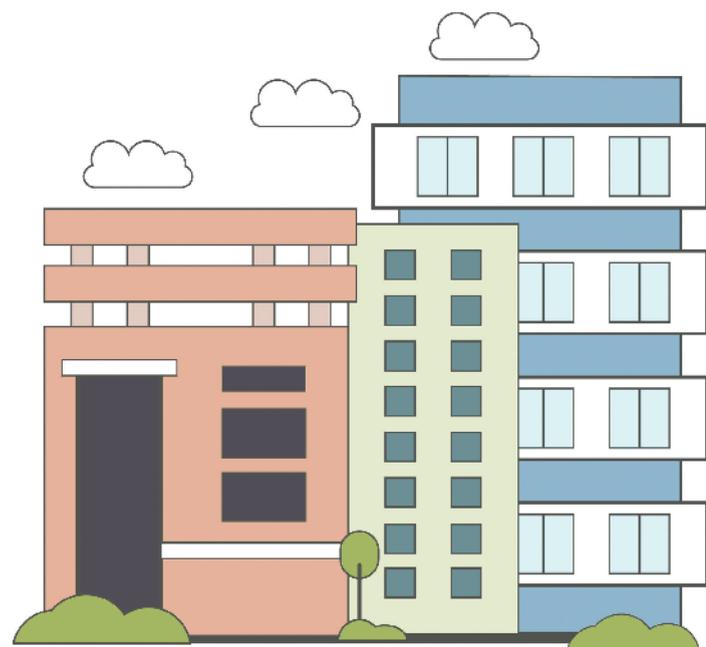
更多的业委会负责人则表示,根据相关法规条例,这笔钱不能随便用来发钱发卡(《杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法》第三十一条规定:“物业管理商业用房的经营性收入归全体业主所有,专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护,不得挪作他用”)。

他们认为,业委会也应该考虑得更长远。比如这届业委会为了取悦业主,把小区公共收益都用来给业主发福利了,那么业委会换届选举之后,下一届业委会接手后很可能面临可支配使用资金不足的问题,工作就比较难开展。

萧山的德意中兴广场,前两年因为修地铁得到了一笔征地补偿款,前任业委会征询业主意见后,将这笔钱的大头用来给业主分红。结果现任业委会接手后,发现可支配使用资金严重不足,而作为已经交付十多年的小区,物业共用部位、共用设施设备大面积老化,很多地方都需要维修,业委会现在对于怎么治理小区很发愁。

### 物业维修基金难续筹 杭州 50 多个小区无一续筹成功

有数据表明,新交付的小区,在经过业主们的装修阶段后,给“电梯、消防、水泵、单元门禁、道闸、监控”等设施造成的损伤率大多在 70%以



上。而这些设施、设备过了质保期后,尤其是超过 10 年以上的小区,公共设施设施老旧日益严重,电梯、变压器等公用设备要维修的地方肯定会越来越多,到时候如果维修资金有缺口,再去跟业主收钱,通常很难收上来。

比如市中心的早期商品房小区中山花园,2016 年因为要维修增压水泵需要向业主收取物业维修基金,但最后不了了之。

根据《杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法》(以下简称《办法》)相关规定,当物业维修基金本金余额不足首期缴纳维修基金的 30%时,应当续筹维修基金,续筹维修基金由相关业主按照所拥有的物业建筑面积比例分摊,续筹后维修基金的余额不得少于首期维修基金。

杭州市住保房管局物业管理中心相关负责人告诉钱报记者,截至目前,杭州有 50 多个小区楼幢的物业维修基金本金余额不足首期缴纳维修基金的 30%(注:按《办法》规定,物业维修基金存入银行维修基金专户,并以一个物业管理区域为管理单位,按幢设置,核算到户),需要向相关业主续筹维修基金。但是至今为止,没有一个小区楼幢续筹维修基金成功。

“因此,对于小区业委会用公共收益给业主发钱发福利的事情,我们不支持、不鼓励。这笔钱更应该专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护。”该负责人说。

随着小区逐渐老化之后,需要大修大补的地方很多,光小区物业维修基金根本不够用,“物业维修基金好比小区住房的‘养老金’,轻易不能动用;而小区公共收益金,好比小区住房的‘医保钱’,负责平时的小修、小补,延长小区的使用寿命。”

据《钱江晚报》

靠谱 靠谱 靠谱 靠谱 靠谱 靠谱 靠谱 靠谱 靠谱 靠谱

kào pǔ

**靠 谱**

主流权威, 值得你信赖的真实资讯。 直击真相, 来自第一手的完整事实。

本土制造, 最原生原味的丽水味道。 无害安全, 不担心沉溺的健康读物。

**2020年处州晚报开始征订啦**

丽水日报报刊发行有限公司各县(市、区)发行站

莲都区丽阳街491号	电话: 2155747	景宁县鹤溪中路21号	电话: 5086776
遂昌县妙高街道君子路318号	电话: 8130241	庆元县石龙街32号	电话: 6127139
松阳县西屏街道环城西路121号	电话: 8069511	青田县委大院内	电话: 6828354
缙云县五云街道大桥西路9号	电话: 3131954	云和县人民路16号	电话: 5134365
龙泉市体育馆北门	电话: 7122528		