

小区经营收入，如何才能收得清楚花得明白

新华社 唐弢 荆淮侨

近日，浙江杭州一个小区业委会拿出 120 万元经营性收入，给业主们分红，引发社会各界热议。一些人认为经营性收入属全体业主，理应取之于民“还”之于民；另一些人则表示，应把钱存续起来以备不时之需。

事实上，随着经济社会的发展，小区内诸如停车费、电梯间广告费、活动场地费等经营性收入也明显上涨，如何管好这笔账，既关系小区居民的生活质量，也体现社会基层治理的能力。

小区经营性收支易成一笔“糊涂账”

众所周知，在城市商品房小区中，两笔钱关乎公共利益：一是物业维修基金，一是物业经营性收益。

以此次分红的杭州小区为例，这 120 万元是小区业主共有部分的经营性收入，一部分来自商铺租金，一部分来自地下车位的租金。在业委会梳理了小区 1 到 10 月的财务收支情况后发现，还有 138 万多元的结余。

近年来，小区经营性收入来源日趋多样。“有的小区商铺租金不菲，有的有占地补偿，多数小区地下车位的租金、电梯和户外等公共部分的广告位更是抢手。”杭州某物业公司负责人说。

随着小区经营性收入水涨船高，对于收益的处置就成为一个敏感的问题。事实上，根据物权法第 70 条规定，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。

“一方面，业主需要知道收益的多少以及用在何处；另一方面，业主也要了解和判断收益使用的合理性。”杭州市住保房管局相关负责人表示。为此，记者随

机采访了多个小区的业主，他们大多知道小区里有不少“额外”的经营性收益，但是具体这些收入最后如何使用的，很多人并不知情。

一位业主告诉记者，有的小区物业管理比较严格，还有业委会监管。可有的小区没有业委会，一些物业公司可能就将经营性收益装入“自己腰包”，也不向业主公示。

小区经营性收支监督乏力

业主不知情，社区没权力，每年的物业经营性收支成了大家都管不着的“灰色地带”，也成为业主、业委会、社区之间矛盾纠纷的焦点。公共收益账目问题，实则聚焦业委会的权责边界。

根据 2014 年 5 月实施的《杭州市物业管理条例》规定，物业经营性收益“管理账目每年向业主公布一次”。“但是账目的公布方式以及公示时长，法规并没有明确。”杭州市住保房管局相关负责人表示，在杭州商品房小区中，经营性收支公示缺失、信息不对称的现象仍然存在。

经营性收益的分配权和使用，决定权在业主大会，但召开业主大会，必须要半



数以上业主参加，实际操作难度大。如今许多小区，动辄上千住户，业主们因为工作忙、怕麻烦、个人力量小等原因，无法形成有效监督。

广州市住房和城乡建设局物业管理处副处长张涛介绍，目前广州市要求小区经营性收益采取银行专户管理，能在一定程度上解决资金使用不透明的问题。记者在其他城市采访时发现，目前一些小区业委会仍未能设立独立账户，所有的物业经营性收益都存放于物业公司的子账户中，由物业公司代管。

如此分散而薄弱的监督力量，也使得在经营性收益的最终使用上，纷争不断。一些业主出于“与其看不到一些东西，还不如发到手上踏实一点”的心态，提倡将收益用于改善业主福利；而从物业等的角度出发，这笔钱则既可用于补充小区专项维修资金、改善共用设施设备，也可作为物业费的补贴。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示，小区经营性收益应从公共角度来考虑。“部分业主担心经营性收益被挪用，因此关键还是收支要清晰。既然有经营性收益，可以在第二年小区管理中体现。比如为小区节假日的活动提供一些经费支持等。”

用机制“捆牢”物业经营的“钱袋子”

一笔可观的经营性收支，反映社区基层治理的大课题。专家认为，要管好这笔账，就应形成规范高效的管理和监督机制。

对此，各地也在积极探索。17 日，广州市人大常委会审议了《广州市物业管理条例（草案）》，用专门的章节对业主共有资金进行规范，从管理、使用、公开、监督等方面提出了具体的要求。

今年 7 月，杭州出台《杭州市物业经营性收支信息公示试点工作方案》，要求业主委员会、物业服务企业把每个月的物业经营性收支项目、金额、摘要等录入杭州市住保房管局的信息平台，业主经实名认证后，可以通过信息平台查询本人所在物业管理区域的经营性收支情况。

在小区经营性收益的使用问题上，张涛表示，按照物权法规定，除涉及消防、电梯、渗水等危及房屋使用 and 人身财产安全的 6 个领域不受限制外，维修基金使用需业主总数和物业面积都要达到“双三分之二”同意的比例才能使用。而使用物业经营性收益的门槛只需“双过半”，相比维修基金可操作性更强。

为此，杭州在制定发布的《业主委员会相关工作制度（试行）》中明确，原则上物业经营收益的 50% 以上应当用于物业公共部位、共用设备的维修、更新、改造或者补充物业专项维修资金。这就最大程度限制了业委会或物业直接向业主发钱，从而影响小区后续运行等问题。

广州也在制定相关条例时，引导业主将经营性收益投向维护。同时也在积极探索与商业保险合作，帮助小区建立起市场化的保障措施。“只要经过业主大会的投票，经营性收益的使用没有任何限制。面对更长远的小区维护，在使用业主共有资金时，应更加慎重。”张涛说。

安宁疗护病房的 99 号床位



浙江老年关怀医院医护人员群照

(上接 1 版)

从那时起，张福了解到了安宁疗护。他曾半开玩笑地对方心菱的主治医生金红乔说：“要是我到这一步，可能会选择安宁疗护，就不用这么痛苦了。”金红乔笑着说：“您身体这么硬朗，怎么会生毛病呢？”

可事与愿违。2017 年，老伴方心菱离世，此后张福患上了癌，并于今年 6 月 27 号住进了浙江老年关怀医院。

刚住院时，张福的状态并不好，因皮肤破溃，右胸部常常有积液渗出，且伴随一股难闻的味道，这是肿瘤晚期的症状。在经过严格的评估以及和家属的充分讨论后，章妍群与张福商量：“我们换到安宁疗护房间，好不好？”

于是，张福便住进了安宁疗护病房的

99 号床位。

“优生优死”

安宁疗护病房在医院五楼拐角一隅，虽不起眼，但在浙江老年关怀医院副院长邓银华的眼里，“算是医院最好的病房”。病房内有两间单独的房间，各一张床位，安静祥和。

“相对于病区里其他三四个人一起的病房，这里会更加清静一些，有独立卫生间和电视，也是为了让病人在生命的最后阶段可以更舒适些。”邓银华介绍。

以往，在浙江老年关怀医院，床位使用率常年达百分之百。尽管近几年民办医疗机构增多，但今年的床位使用率仍高达

98%。“就是在床位这么紧张的情况下，我们仍要保障安宁疗护的床位，让需要的人随时可以住进来。”

“但这张床位始终少有人住。”邓银华说。

原因并不复杂，选择安宁疗护，需要的不仅是个体的勇气。在传统观念中，放弃创伤性治疗，直面病患正逐步走向死亡的现实，几乎等同于让亲人“等死”，这让很多人难以接受。

三病区的主任医师王文玉记得，前几年有位患癌症晚期的病人，在提出进入安宁疗护病房后退缩了。“家里人都说要继续救治，不能放弃，哪怕只有一点点希望。”医生和护士的劝说没派上用场，最后家属还是将病患转去了大医院。

王文玉觉得，治疗是要分阶段的，对于疾病终末期的病患，额外的创伤性治疗只会加深他们的痛苦。“住进安宁疗护病房的患者需要通过严谨的医学评估，只要还有抢救价值的，我们都会尽全力进行救治，但如果不是，不应徒增他们的苦痛。”

作为拱墅区安宁疗护专家组的成员之一，王文玉希望将死亡教育普及更多人，“既然有优生的概念，那么‘优死’同样值得重视。”

能安宁地离开也是件幸福的事

每天早晨，护士们都会对张福的生命体征进行评估，包括体温、血压、尿量、进食量以及疼痛程度，后将情况反馈给医生，以

便及时调整舒缓药物的剂量。

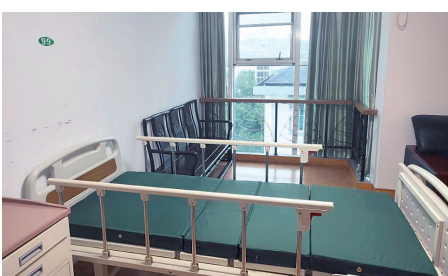
张福并不多言，总是默默接受。但到后期，张福总说“疼，不要打屁股针”。张福所说的“屁股针”是指肌肉注射，打在臀部的大肌群上，会缓解疾病带来的疼痛感。但张福很抗拒这种方式，他害怕打针。医生同意了他的要求，尽量减少打针次数并用其他方案代替。“我们所要做的，就是减轻病人痛苦，让他在最后的日子里保持宁静释然。”

2019 年 8 月 4 日晚 6 点 43 分，在家属及护士的陪伴下，张福的心电图不再波动。

看到张福安详地离开，主管护士章妍群感慨，从医 15 年来，她见过太多的生离死别，她刚工作时，最怕接触到老年病患，“深怕自己负责的病患去世，看到他们的痛苦，我内心也很挣扎。”

章妍群记得学校书本上总是告诉她，对一切病患都要积极抢救，但自从接触到安宁疗护概念后，她意识到，能安宁地离开也是件幸福的事情。

但张福走后，99 号床位一直空着。（张福和方心菱为化名）



如今空着的 99 号病床