

# 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,多数小区地下停车位的租金、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说。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和人身财产安全的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

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,不应徒增他们的痛苦。”

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号晚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,主管护师章妍群感慨,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

(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:“我们换到安宁疗护病房,好不好?”

于是,张福便住进了安宁疗护病房的