

这些小区,为什么能够给业主发钱?

圆桌主持人

记者杨荣峰

圆桌嘉宾

王兹路 现代森林小镇业委会主任

向元明 当代国际花园业委会



△▷去年7月,金地格林东郡小区拿出188万元公共收益,给每户业主发500元。

记者杨荣峰 摄



>> 问题1 <<

新的一年来临,我们注意到武汉有一些小区开始筹备给业主发钱,能介绍你们小区的发放情况吗?

王兹路:我们小区本次发放金额为501600元,小区总共2508户,每户发放200元,采用现金形式发放。

向元明:当代国际花园小区共计6055户业主,本次为每户统一发放200元,累计发放分红金额1211000元,惠及全体住户。

>> 问题2 <<

你们给业主发的钱从哪来?

王兹路:我们发放资金源于小区公共收益,公共收益主要来自公区地面停车费用收入,另外还包含场地租金等收入。

向元明:本次分红资金全部来源于小区公共收益,来源包含四大类:一是小区公共区域广告位的租赁收入;二是小区停车场、广场等公共场地的临时出租收入;三是小区快递柜、自动售货机等配套设施相关收入;四是其他利用小区公共资源产生的

合法合规收入,公共收益也是长期以来业主高度关心的核心焦点。

>> 问题3 <<

业主们对发钱是什么反应?业主之间意见统一吗?

王兹路:本次是小区首次向业主们发放公共收益,绝大多数业主都同意。公共收益发放的议题与其他6个议题同时投票表决,公共收益发放的议题,投票参与率最高,同意票占比最高,反对票占比最低,业主们对公共收益发放的期待还是非常高的。

向元明:用公共收益给业主发钱,是一把双刃剑,核心需平衡业主权益、小区日常治理与长期可持续发展三大核心问题,业主主要有两类不同看法。

支持方核心诉求是共享发展成果、提升居住获得感,认为公共收益来自小区公共资源经营所得,本就归全体业主共有,直接分红是对业主权益的直接回馈,能有效增强大家对小区的归属感与幸福感,是共享发展成果的合理方式。

持担忧态度的业主,核心顾虑集中在小区可持续发展与公

共资金长期合理使用上,小区设施会随使用年限逐步老化,后续维修保养资金需求较大,若将公共收益一次性全部分配,未来遇到消防系统改造这类紧急且重要的维修事项时,可能面临筹资难题。相关专家也给出建议,公共收益应优先投入设施设备更新、小区居住品质提升,或补充专项维修资金,以此保障业主居住安全与长期切身利益。

>> 问题4 <<

你们觉得其他小区也可以实现给业主发钱吗?

王兹路:发放公共收益,一定要确保完全公开、前期充分调研。

小区业委定期公示公共收益收支情况,所有涉及公共收益支出的项目,均经过充分商议、公示。小区总共2508户43个楼栋,每个楼栋都经楼栋报名参与选出了楼栋长。在投票表决发放公共收益的议题前,除通过业委会公众号、小区宣传栏等途径公示外,楼栋长们帮忙宣传,确保业主们充分了解知晓,做到议题完全公开透明。

发放公共收益前,业委会调研过现金发放、银行卡转账、发

放购物卡等不同发放方式。银行卡转账涉及收集业主银行卡号等隐私信息,转账还有可能被扣取手续费,流程繁杂不说,还有信息安全风险。购物卡需集中采购,可能涉及集采优惠差额处理等说不清的账目问题。发放现金,一有仪式感,二能增进业委会、物业、业主的见面沟通,三是前期调研大部分小区均采用现金发放,因此最终决定发放现金。

向元明:其他小区同样可以参考给业主发放分红,核心要抓好两大关键,且始终锚定公共收益这一核心。

一是要坚守核心原则,将“还利于民、公开透明”贯穿全程,这是获得业主认可的基础;二是做好两大核心动作,一方面规范公共收益的收缴与管理,设立专门资金账户,做到每半年公示收支明细、每年开展专业审计,确保全程公开可监督;另一方面主动盘活小区闲置公共资源,积极对接合规合作方,拓宽公共收益来源,让每一笔收益都合规合法、经得起监督与检验,切实保障分红可持续、可落地。