

小区公共收益支配谁说了算

住建局:可由业主大会决定

专刊记者 闫丽君

“小区公共区域出租，收取的租金该怎么办？”近日，如何支配有市民致电本报，对自住小区内公共区域对外出租而产生的收益如何支配提出了质疑。为此，记者就该话题采访了烟台市相关部门负责人，得到的回答是，小区内公共区域和设备应归全体业主所有，公共收益也应由业主大会决定其用途。

小区公摊面积屡被出租

继本报推出地产栏目《记者帮问》之后，几乎每天都能接到市民的咨询电话，电话中有市民反映小区公共区域的租赁收益该如何分配。对此，记者做了一些走访，发现其实，很长时间以来，这个话题一直是居民争论的焦点。

“我们小区有个小广场，本来是居民打牌下棋聊天喝茶的地方，但总有小摊贩占据此地卖东西。”家住莱山某高档小区的市民林先生向记者诉苦，“赶他们走吧，物业收了人家的摊位费，不赶走吧，业主的公共区域怎么就‘被出租’了，而收取的费用我们还见不到？”

随后，记者走访多家小区发现，尽管天气渐冷，但仍有些小区的公共区域挪为他用，而有的小区对这

部分的开发利用还比较充分。

对此，业主马小姐说：“既然是我们自己的，我们就有权利支配我们的收入，而不应该直接由物业公司开支。”而市民王先生则认为，小区内公共区域的经营收入如果分摊到户，数量太少没有必要，要是能够冲抵物业费就好了。而有的业主则主张，小区公共区域经营所得应该直接分红。

营业额填补物业运营缺口

就这个问题，记者采访了烟台市莱山区某小区物业公司的相关负责人，一位王姓经理告诉记者，目前各家小区是否有公共收益，收益有多少，各家小区都不一样，而且需要根据各小区的实际情况而定。

“就我们小区而言，物业公司从来都是本着为居民服务的原则，大部分公共设施都

是提供无偿使用的。”王经理说。而对于小区内的露天小市场，王经理表示，这个小市场原来是封闭管理的，由于拆迁改造，不得不临时在道路两边搭建，搭建费用全免，仅仅是收取很少一部分的摊位费，一平方米一元钱，用来支付6名管理员和保洁员的工资。

据记者了解，目前该小区的物业费是每月每平方米0.7元钱。王经理坦言，目前物业公司上上下下有近50个员工，光靠物业费很难维持生计，针对占用公共设施而收取的这些摊位租金，也全部用来维护小区公共设施的维护上，刚好用来补贴一点物业费用不足的问题。

这话得到了莱山区另一家物业公司工作人员的认同。该物业公司一位工作人员介绍，目前大多数小区的公共收益来源于地面停车场、电梯广告等，有的收

益多、有的收益少；无论多少，一般物业都能够用于公共支出上。只是很多物业公司不会事先征求业主的意见而选择自行将公共区域进行经营。

公共收益须用于“公共部位”

那么小区内哪些收入算公共收益？这在法律上有明显界定。根据我国相关法律规定，建筑区划内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房等，属于业主共有。因此，占用业主共有的道路或者其他

场地用于停放汽车的车位及电梯、水箱等，该部分收益（如出租、广告等）应属于小区公共收益。

据了解，2004年烟台市物价局和烟台市房产管理局共同发文，指出物业服务收费，应根据管理服务的性质、特点等情况，分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价。其中，普通住宅小区公共性物业服务收费，实行政府指导价；高级公寓、别墅区和非住宅房屋公共性物业服务收费，实行市场调节价。

小区公共收益如何支配到底谁说了算？烟台市住房保障与建设管理局物业科的工作人员胡先生告诉记者，根据我国相关法律规定，利用物业公用部位、公用设施设备经营，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。

“业主所得收益应当用于补充专项维修资金，用于公共设施的维修、公共区域的维护以及其他小区养护项目，也可以按照业主大会的决定使用。”胡先生介绍。



大剧院里千人起立鼓掌3分钟

原石滩“吕思清音乐会”琴醉烟台

他17岁夺得“帕格尼尼国际小提琴大赛金奖”，是第一位夺得此奖的东方人，在此之前，这项比赛的金奖已空缺了12年；他演奏的《梁祝》，曾让观众潸然泪下；他那美妙绝伦、激动人心的琴声遍布英国伦敦皇家歌剧院、克林姆林宫等世界各地著名演出场所，他就是被西方媒体盛赞为“一个伟大天才”的国际小提琴大师吕思清。

2011年11月12日晚，“原石滩之夜——吕思清小提琴独奏音乐会”在烟台文化中心大剧院如期上演，上千名观众现场一睹小提琴家吕思清的大师风采，聆听动人乐章，音乐会获得圆满成功！

11月12日晚7:30，小提琴独奏音乐会在一曲《花儿为什么这样红》的悠扬琴声中拉开序幕。音乐大师吕思清和来自中央音乐学院的钢琴伴奏师卢静

怡一起，先后为大家献上了意大利帕格尼尼《第十二号小提琴奏鸣曲》和世界名曲《d小调第一小提琴奏鸣曲》等一系列经典曲目。精彩的演奏技巧和饱含情感的乐曲穿透力，让现场一千多位来自烟台及全国各地的观众热情沸腾，掌声热潮一浪高过一浪！

作为各界公认的中国《梁祝》当代的最佳诠释者，吕思清现场演绎《梁祝》精彩片段，让千余名观众有幸亲耳聆听到世界音乐大师的不朽名作，演奏完毕现场观众抑制不住激动心情，掌声持续达1分钟之久。

当晚9:00，按计划音乐会所有曲目成功演奏完毕，现场观众报以热烈的掌声，让吕思清不得不临时添加演奏曲目。一曲加演节目完成后，观众热情再次爆棚，直到吕思清谢幕走入后台掌声仍持续不断，吕



思清不得不再次返场……直到当晚9:20，主持人华思同宣布本次音乐会正式结束，“原石滩之夜——吕思清小提琴独奏音乐会”在观众的依依不舍中完美落幕！现场全体观众不由自主地起立鼓掌，热情不减的大家久久不肯离去，掌声持续达3分钟之久。感谢小提琴大师吕思清为烟台带来了这样一个沉醉音乐的不眠之夜。感谢东方“托斯卡纳”——原石滩与吕思清的不解之缘。也期待原石滩为我们带来下一场优雅的生活盛宴！

自从本报推出便民栏目《记者帮问》之后，引起了市民的广泛关注，经常有市民致电本报询问。《记者帮问》栏目旨在协助市民，一起探寻关于烟台房产方面的疑难杂症。如果您也有这方面的疑问，请拿起手中的电话，拨打记者热线：18660533332，我们将竭诚为您服务。

记者帮问

1.市民：朋友在锦绣新城有一套已住5年的经适房想出售，价格比同地段二手房便宜许多。我想买下这套房，请问我这种经适房是否可以买卖？

帮问：经适房购房人拥有有限产权，目前，烟台市关于经适房的相关管理细则还没有出台，所以烟台市的经适房暂时还没办法上市交易。

2.市民：我想公积金贷款买房，可是上套房还上公积金还不满5年，不能再贷款。请问如果我借钱全款付清，等过两年再贷公积金，可以吗？

帮问：不可以。住房公积金贷款包括购买新建商品房贷款

和购买二手房贷款，购买新建商品房只有在房款未付清情况下才可以贷款，且款项需要打给开发商；购买二手房的，需要在房产证办出一个月内到中心办理。您买房两年以后就不符合上述条件了，所以不可以申请。给您提个建议，您可以先申请商业住房贷款，过两年再申请转公积金贷款，只是转贷手续有点麻烦，详情可以电话咨询烟台住房公积金管理中心6669256。

3.市民：我属于集体户口，毕业时就在莱山区挂靠在人力公司。现已在开发区买了一套住宅，但目前没有办证有合同，能否将户口落在开发区？我听说拿房产合同到公证

处公证就可以落户？

帮问：买房落户时，如果房产证没有办理出来，可以先到公证处办理房产公证，然后持身份证、户口簿、房产公证书等办理落户。

4.市民：我是外地农村户口，有3个孩子，需要买多大面积的房子才能把我们一家5口（我们夫妻和三个不到16周岁的孩子）的户口落到我买的房子上？

帮问：买房落户的，购买45平方米以上的商品住宅房（包括二手房）或房屋总价款达到15万元以上（含旧房），并取得房产证的，持身份证、户口本、房产证等可以落一家三口的户口，每增加一人，房屋面积需要增加15平方米。闫丽君 整理

楼市情报站

名仕豪庭

项目开盘在即，交3万抵5万，升级VIP客户，开盘可享受全款9.6折、按揭9.8折优惠，同时可享受开盘折上折优惠，同一名下购买第二套可享受100元/平方米优惠，前50名为VIP客户额外享受9.9折优惠。

阳光首院

项目售价稳定，销售均价9000元/平方米，最低价格8000元/平方米，一次性付款可享受9.7折优惠，按揭9.9折优惠。

汤墅王朝

价格稳定，联排别墅分别有均价9000元—10000元/平方米，多层均价5300元/平方米，全款购房优惠100元/平方米。

九哩假期

售价稳定，销售起价38万元/套，最高价格100万元/套，全款购房享受9.9折优惠。

世茂海湾1号

起价10000元/平方米，均价13500元/平方米，最高价格接近16000元/平方米，全款可享受9折优惠。

佳隆学府铭座

项目近期价格稳定，起价7850元/平方米，销售均价8300元/平方米，购房享受1万抵6万房款优惠。

奥林峰情

87—113m²板式户型热销中，按揭贷款可获赠5年物业费，一次性付款可获赠10年物业费，老带新优惠正在进行中，工程进展迅速。

中盛国际海景酒店

售价稳定，销售均价为7000元/平方米，最低价格为5480元/平方米，一次性付款可享受9.8折优惠。

万泰麓溪公馆

价格稳定均价9800元/平方米，最低价格8450元/平方米，一次性付款9.8折。

楚盛现代城

价格稳定，均价6000元/平方米，最低价格5700元/平方米，最高价格7000元/平方米。

闫丽君 整理