

# 全市、全省乃至全国北方城市首个 小区有了自己的“钱袋子”

## 李沧区逸景公馆开立业主共有资金银行账户 让小区公共收益变透明

一直以来,不能开立银行账户是居民小区业主委员会管理小区公共收益时无法破解的难题。近日,随着李沧区逸景公馆业主委员会成功开立用于存储管理小区公共收益的业主共有资金银行账户,这个难题“迎刃而解”。逸景公馆居民小区成为全省乃至全国北方城市首个实现通过共有资金账户存储、管理、公开公共收益的小区。小区业主的“共有资金”终于有了自己的“钱袋子”。

### 业委会有了身份编码

为破解小区公共收益存放开户难、公开难、监管难等问题,今年来,青岛市城市管理局会同市公安局、人民银行青岛分行,坚持系统思维、靶向施治、创新探索,联合印发《青岛市业主共有资金银行结算账户管理工作指导规则(试行)》(以下简称《规则》),以青岛市智慧物业管理服务平台为基础载体,赋予业主委员会18位身份编码,创新性解决业主委员会开户身份编码唯一性问题。同时,通过科技赋能和平台互联、数据共享,一揽子创新性解决了业主委员会成立、备案、印章刻制、账户开立、收益公开、收支监管等业主自治和基层治理中的痛点、难点、堵点问题,推动我市城市基层治理向精准化、精细化转型升级。

长时间以来,因法律未明确业主委员会法人地位等问题,导致业主委员会无法取得统一社会信用代码证,进而无法开立银行账户存储、管理小区公共收益。尽管2021年5月1日修订实施的《青岛市物业管理条例》明确“业主大会成立后,业主委员会可以向物业所在地区(市)物业管理主管部门申请业主大会统一社会信用代码”,但在具体操作过程中因种种原因,落地实施存在困难。

随着青岛市智慧物业管理服务平台建设上线,破解这一难题迎来转机。作为住建部确定的全国智慧物业试点项目,青岛市智慧物业平台从市、区(市)、街道、社区、小区5个层级完成全市4000多个小区、6.38万栋楼、20.8万个单位、254万套房屋数据整理归建。市城市管理局会同市统计局,以统计编码为基础,对每个小区进行系统唯一赋码,从而解决每个小区、业主委员会身份唯一性、恒定性问题,进而与人民银行青岛市分行、市公安局共同推动业主共有资金账户开立问题破题和规范印章管理。

### 公共收益变透明

小区公共收益从哪来、花在了何处?不仅要解决资金账户问题,更要实现小区业主委员会、公共收益在“阳光”下运行,让小区业主对小区公共收益做到“心中有数”,让小区每笔公共收益的



逸景公馆小区物业服务宣传栏中公示了公共收益情况。



岛城不少小区设立广告牌赚取一定收益。 观海新闻/青岛早报记者 杨博文 摄

收支清清楚楚、明明白白。

通过智慧物业平台,业主可实时查看小区公共收益收支情况、用途,从而掌握每笔公共收益的去向,实现业主共有资金在“阳光”下运行。对于公共收益及日常问题,业主可通过智慧物业平台手机端向业主委员会咨询了解,实现线上沟通交流,为纠纷调解和矛盾化解提供高效、快捷线上议事协商解决平台。推动基层治理由政府监督管理向业主共建共治共享转变,运用“政策创新+技术保障”逐渐探索出一条小区公共收益创新管理的“青岛模式”。

### 守好业主的“钱袋子”

根据《规则》,业主委员会在成立时需通过青岛市智慧物业管理服务平台完

成线上备案,备案信息同时向业主、居委会及各级管理部门进行推送,便于业主和各级管理部门及时掌握小区业主委员会及成员情况。

区(市)物业管理主管部门根据街道备案信息向公安部门线上推送业主委员会印章刻制信息,实现信息多跑腿、办事主体少跑路。同时,联合公安部门,规范业主委员会印章格式,在印章上统一增加业主委员会任期,并通过智慧物业平台对每次印章使用记录、业主委员会表决意见等进行连续编号,彻底解决部分业主委员会“万能章”和“超期服役”等一系列问题。

据介绍,结合今年我市物业管理服务领域品质提升攻坚行动中物业线上“三公开”工作推进,年底前将实现80%物业服务项目通过智慧物业平台公开物业服务项目信息、服务内容、公共收益信息等,实现我市小区公共收益监管的基本覆盖,通过“政府搭建平台、企业主动公开、业主积极参与”等,多措并举实现小区公共收益公开基本覆盖,守牢守好全市业主共有资金“钱袋子”。

### 记者探访

## 843户业主 领到大红包

昨晚,记者来到李沧区逸景公馆小区进行探访。进入小区后,首先看到立在路边的物业服务宣传栏,上面贴有公共收益情况、物业服务内容、物业费收取标准以及管家电话等。

“物业服务还行。”在小广场上,正在和邻居聊天的一位女士告诉记者。当记者问及业主委员会是否公示了小区的公共收益时,她说在业主群里公示过。另一位带孩子来玩滑梯的居民告诉记者,小区有业主群,业委会有什么事情都会在群里进行发布。“我们小区业委会开了共有资金账户,用来管理公共收益,都上了新闻。”这位居民自豪地说。

记者了解到,今年6月10日,逸景公馆小区业委会曾举办过公共收益发放活动,众多业主在现场领到了500元现金红包。活动一共发放公共收益42万余元,惠及全小区843户业主。逸景公馆小区业委会负责人表示,根据小区公共收益管理规定,30%的公共收益用于向业主们发放福利补贴,他们以后还会定期发红包。

据介绍,逸景公馆小区公共收益发放资金由三部分构成。第一部分是2022年1月1日至2022年12月31日公共收益账面结余156393元;第二部分是此前诉讼前期物业追回的2016年11月至2021年12月期间公共收益214623元;第三部分是截止到2023年4月8日,本年度公共收益总收入174980元,其中30%纳入本年度均分。

当听说逸景公馆小区业委会开立银行账户管理公共收益的消息,家住洛阳路附近的冷先生表示“很羡慕”。冷先生所在小区一直没成立业主委员会,物业是开发商走后“遗留”下的,服务有一搭没一搭。物业服务不到位,居民不愿意交物业费;居民不交物业费,物业服务就更跟不上,最终形成了恶性循环。最近一段时间,冷先生和邻居们多方打听,研究成立业委会的相关问题,因此对这方面的信息非常关心。

“业委会可以开立共有资金账户来管理公共收益,这就使得小区物业、业委会、居民之间的信任问题得到根本解决。”冷先生接受记者采访时表示,现在绝大部分小区都是将公共受益放到物业或个人账户中,根本谈不上公开透明。设立共有资金账户后,一切都会变得“阳光”,钱从哪里来的、花在哪里都会清清楚楚。

本版撰稿摄影(除署名外)  
观海新闻/青岛早报首席记者 魏妮邦  
实习生 刘心语 通讯员 孙越

