



开栏语:随着晋江新型城镇化加速推进,人民生活水平的提高,不少晋江人搬进了现代化的小区,过上了品质生活。与此同时,小区管理的相关问题和业主们息息相关,也成为业主们关注的焦点和难点问题。

为此,本报楼市周刊特地推出“小区那些事”系列报道,聚焦市民关注的焦点,搭建市民、物业和主管部门沟通平台,希望以此推动解决市民反映的突出问题,提升居住品质,共建共享更加幸福美好的家园。

关注“小区那些事” 公共收益去哪了?

电梯广告、自助售卖机、快递柜……在晋江不少小区,公共地方都摆放有这样的设备。商家想要摆放这样的设备,需要向物业或者业主委员会交纳一笔费用。而按照法律的相关规定,类似这样的公共收益,都应归全体业主所有。

那么,这笔收益去了哪里?不少小区的业主反映,他们并没有看到有关这笔收益的公示,也不清楚这部分收益有多少。对有的小区来说,公共收益可以说是一笔糊涂账。

律师表示,根据民法典相关规定,如果小区共有部分收益被侵占,业主可以据此提起民事诉讼,维护自己的正当合法权益。



业主 不清楚小区公共收益

小区的公共收益跟小区业主们息息相关。按照相关的规定,这些公共收益都归全体业主所有。但是你所在的小区收了多少钱?还剩多少?还剩下多少?相信不少小区的业主都不清楚。

“我们小区电梯里有商家接入一块屏幕,上面播放了广告。另外,小区内也有一些商家的宣传。但是,我入住两三年了,

都不知道小区物业收了这些商家多少广告费,也没看到小区物业公示。”家住保利城天骏的业主张女士说,对于这些钱用在哪里,她和小区的业主并不是很清楚。

家住格林春天的业主谢先生也碰到这样的情况。“在小区里,我们也看到一些装修公司

和通信公司设置的广告牌。但是,这部分广告有没有收益,业主们并不是很清楚。”谢先生说,按照相关的规定,小区的公共部分收益,应该是归业主所有的。“现在,我们还没有成立业主委员会。有的业主跟物业沟通,要求公示这部分收入的明细,但是至今还没有看到物业有公示。”

在晋江一些安置房小区,业主对于公共部分的收入也不是

很清楚。“小区里面的电梯、道闸都有广告,外面的公共部门停车位也有收停车费。”家住高阳华庭的业主李先生说,但他并没有看到物业有公示,也不清楚这部分收益有多少。

记者调查发现,不少业主对于自己小区的公共部分收益并不是很了解。

规定 公共收益应当公示

据了解,公共收益,是指利用住宅小区业主专有部分以外的共有部分(含共用设施设备,以下简称住宅小区共有部分)开展生产、经营、租赁等活动所产生的收益。

那么,公共收益包括哪些?住宅小区业主公共收益范围为:楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等广告费;公共场地、公共道路的车辆停放场地使用费;公共场地摆摊、自助售卖机、快递柜等进场费;通信基站等设备占地费以及属于全体业主的会所、幼儿园、游泳池(馆)、健身房(馆)、物业服务用房、架空层等公建配套用房或公共场地的租金收入。

据了解,为规范住宅小区公共收益管理,保障业主的知情权、监督权及合法权益,近日,福建省住建厅会同省发改委、公安

厅、市场监管局等部门出台《福建省住宅小区公共收益管理办法(试行)》(以下简称《办法》)。

《办法》明确,公共收益管理应当坚持公平公开、专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

在公共收益管理方面,《办法》规定,前期物业服务期间,物业服务企业可以根据《前期物业服务合同》约定住宅小区共有部分的经营管理事项,明确获取收益范围、管理方式、分配比例、账目公布、财务审计等内容,其中物业服务企业的经营管理费用支出应当符合《福建省物业管理条例》第六十三条规定,不得超过公共收益的30%。

业主大会成立后,业主委员

会应当建立公共收益管理制度,

开设公共收益专项银行账户,实行专户管理,禁止与其他账户共用。业主大会未建立公共收益管理制度的,业主委员会应当在每季度第一个月的月底前,将上一季度公共收益存入住宅专项维修资金专户。经业主大会决定,业主委员会账户的公共收益可以用于维修和更新、改造住宅

小区共有部分以及业主委员会工作经费等公共开支,也可以用于抵扣业主的物业服务费用、水电公摊费用及业主大会决定的其他事项支出。业主大会成立之日起30日内,物业服务企业应当向业主委员会移交公共收益及其经营收支账目。业主委员会有异议的,可委托有资质的第三方审计机构进行审计,费用从公共收益中支取。物业服务企业不得以业主欠交物业服务

费、水电公摊费等为由拒绝移交。

在公共收益公示方面,《办法》规定,物业服务企业或者业主大会授权的业主委员会签订公共收益经营管理合同或者协议的,应当在签订之日起7日内,在住宅小区醒目位置公示,公示期不少于30日。物业服务企业、业主委员会应当在每季度第一个月的月底前,将上一季度公共收益收支情况在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示,公示日期不少于30日。收支情况也可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主,同时抄送街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会。物业服务企业公示当年第四季度公共收益收支情况时,应当将该年度公共收益的全年收支情况一并公示。

律师

业主如何维权

“2021年1月1日,民法典正式实施。”福建一脉律师事务所律师李耿佳介绍,民法典对于小区共有部分收入有了新规定。根据民法典第二百七十一条规定,“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”。

另外,为了更好地保护业主对于小区共有部分的权利,民法典二百八十二条新增加一条关于业主共有部分产生收入归属的规定,“建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有”。

“有了这条法律规定,以后业主向小区物业管理公司或者其他管理人主张共有部分的收入归业主所有,就有更为明确的法律依据了。”李耿佳介绍,如果共有部分收益被侵占,业主可以据此提起民事诉讼,维护自己的正当合法权益。

征集令

你家的小区管理存在问题吗?哪些问题是你比较关注的?对于存在的问题,你有什么意见建议?本报邀请大伙一起来谈谈关于小区的那些事。市民可以通过以下方式,将你的问题或意见建议告诉我们。
参与方式:(1)发送至微信:微信号:13626050215;(2)发送至邮箱:14258977@qq.com。

资讯

晋江房地产中介行业发起“阳光承诺”

本报讯 为了规范房地产中介市场秩序,提升行业形象,促进行业持续健康发展,11月3日上午,晋江市住房和城乡建设局受晋江市房地产服务行业协会邀请,举行由该协会会员单位自愿发起的晋江市房地产中介“阳光承诺”签约活动。

截至目前,签署承诺的中介包括晋江市房地产服务行业协会10家会员单位及其旗下的46家门店。

据了解,阳光承诺内容包括:交易不成,不收中介服务费;全渠道发布真实房源信息;交易公开透明,不吃差价,不乱收费,不强制服务,规范开具发票;不制作“阴阳合同”;不收购、承租自己提供经纪服务的房屋;不聘用信用等级为“失信”的从业人员。

本次服务承诺自2022年11月3日起,有效期3年。

晋江市住房和城乡建设局相关负责人表示,希望参与此次“阳光承诺”的房地产中介能以身作则,以实际行动向市民作出“诚信经营,规范执业”的承诺,共同维护房地产市场交易秩序,切实保障群众利益。

欢迎广大市民监督,举报电话:85686845、88013137。



龙湖华越盛天·御湖境城市展厅开放

本报讯 位于晋江晋东新区的龙湖华越盛天·御湖境传来最新消息。昨天,记者获悉,该项目位于泉州万达广场、晋江万达广场、吾悦广场的三大城市展厅已正式对外开放,接受客户咨询。

10月13日,龙湖以总价14.84亿元竞得位于晋东新区的P2021—14号地块,成交楼面价约4600元/平方米,建成后住宅毛坯最高销售均价为16988元/平方米。

龙湖华越盛天·御湖境是龙湖进入泉州的第七个项目。据了解,该项目将打造建筑面积超32万平方米的超级大盘,将会带来泉州顶级社区配置,精奢会所、高规格园林,最大150米楼间距,主力户型为建筑面积166-258平方米湾景大平层。

作为泉州“环湾、向湾”发展战略中的核心区域,晋东新区定位为城市现代新区、现代服务业的示范区、泉州环湾城市建设的制高点,是晋江城市发展最高能级配套叠加态。具有区位优势、政策扶持、市场配套、产业升级、高端医疗、优质学区、生态改造等利好加持的晋东新区,将其打造成“城市会客厅”的意图已然清晰。

万科前十月合同销售3467.7亿元

本报讯 日前,万科披露10月销售简报。公告显示,10月万科实现合同销售面积198.8万平方米,合同销售金额321亿元。2022年1—10月,万科累计实现合同销售面积2135.7万平方米,合同销售金额3467.7亿元。

据了解,自9月销售简报披露以来,万科新增开发项目5个,无新增物流地产项目。

中南建设前10月合同销售528.1亿元

本报讯 日前,中南建设发布10月销售简报。

数据显示,10月,中南建设实现合同销售金额50.8亿元,销售面积46.5万平方米。至此,今年1—10月,中南建设累计合同销售金额528.1亿元,销售面积448.0万平方米,同比分别减少69.0%和64.2%。

此外,10月,中南建设新承接(中标)项目18个,预计合同总金额0.5亿元。1—10月新承接(中标)项目预计合同总金额34.5亿元,同比减少82.9%。

科创新区两宗优质地块出让 住宅毛坯均价最高15936元/平方米

本报讯 昨天,记者从晋江市自然资源局获悉,位于晋江科创新区的P2021—58号和P2022—16号地块将于11月25日出让。

据了解,科创新区聚焦科创主题,突出“科、教、产、城、文”融合发展,依托智能制造学院、泉州装备所、三创园、五里园、草庵文旅街区,建设集教育、科研、科创、产业和文旅休闲为一体、配套完善的城市新区,将打造福建“中关村”。

业界人士表示,即将出让的两宗地块位于科创新区的核心地块,拥有产业、科教、交通、生态等各大配套,未来发展潜力大。

位于核心区域 科创优质地块出让

P2021—58号地块位于科创新区中“芯”区域,泉安南路与草庵路的交会处。P2022—16号地块位于科创新区南侧,世纪大道和横六路

交会处。

根据拍卖公告,P2021—58号地块土地面积49593平方米,土地用途为商业服务业用地—商业用地(零售商业),居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅),公共管理与公共服务用地—教育用地(幼儿园),土地使用年限为商业40年、住宅70年,教育50年。主要规划经济技术指标:1.0<容积率<2.9,10%<建筑密度<26%,绿地率≥30%。教育配套:初中、紫华中学;小学,科创实验小学罗山校区;幼儿园:小区自配。P2022—16号地块土地面积27977平方米,土地用途为商业服务业用地—商业用地(零售商业),居住用地—城镇住宅用地(二类城镇住宅),土地使用年限为商业40年、住宅70年。主要规划经济技术指标:1.0<容积率<3.0,10%<建筑密度<20%,绿地率≥40%。教育配套:中学,紫华中学;小学,科创实验小学灵源校区;幼儿园,

P2021—24号配套幼儿园。

最高销售 均价15936元/平方米

P2021—58号和P2022—16号地块均采用“限房价、限地价、竞配建”的方式出让。

其中,P2021—58号地块建成、后毛坯商品住宅最高销售均价:15880元/平方米,土地拍卖最高楼面地价设定为6459元/平方米(即对应的最高总价为92900万元)。P2022—16号地块建成、后毛坯商品住宅最高销售均价为15936元/平方米,土地拍卖最高楼面地价设定为6529元/平方米(即对应的最高总价为54800万元)。

根据拍卖公告,当拍卖中竞买人报价溢价率达到设定的最高值时,不再接受更高报价,对于有意愿的多个竞买人,转为竞配建,即竞配建无偿移交政府的住宅建筑面积,每次竞配建面积应不少于100平方

米的整数倍,竞配建面积最多者为竞得人。

打造福建“中关村” 未来发展潜力大

据了解,作为晋江着力发展的四大新区之一的科创新区,聚焦科创主题,突出“科、教、产、城、文”融合发展,依托智能制造学院、泉州装备所、三创园、五里园、草庵文旅街区,建设集教育、科研、科创、产业和文旅休闲为一体、配套完善的城市新区,打造福建“中关村”。将整合高端教育资源、创新资源、人才资源、产业资源为一体,实现科技与经济深度融合,创新链与产业链协同布局,成为晋江及周边区域最具影响力的高端人才聚集地、原始创新策源地、未来产业孕育地,成为泉州乃至全省最具磁吸力的科创中心。

在交通配套上,科创新区紧邻

世纪大道、泉安南路、泉州环城高速公路等城市干道,可快速抵达泉州各市区。值得关注的是,计划12月开工建设的厦漳泉城际轨道R1线在晋江境内铁路全长28.5公里,

共设置池店站、机场站、泉安南路站、安海站四个站。其中,泉安南路站就落在科创新区。

另外,科创新区背靠华表山、灵源山,紧邻林口水库,依山傍水,生态环境优越。此外,又有龙泉书院和泉州世界文化遗产代表项目之一的草庵摩尼教遗址,文化气息浓厚。

在教育配套方面,科创新区教育完备,区域内配套有优质小学、中学。现有紫华中学(扩建为完中校),高中24班,初中36班。未来将新建2所小学,科创实验小学(罗山和灵源校区)各一所,计划2024年9月招生;3所幼儿园,形成从幼儿园到大学完备的教育配套,让片区内居民出门即可入校门。