物·业·焦·点

经营性收益不等于物业收入

随着物业管理行业的各项法律法规逐步完善，物业管理企业服务运作也已渐趋成熟与规范。但在现实生活中，物业管理公司与业主及业主委员会针对经营性物业收益的争议也屡见不鲜，争议的核心在于经营性物业收入/支出的界定与支配。

资料图

经营性收益曲解为“支出”

杭州一老小区经营性收支账目表中，2005年至2010年，实际物业经营性收入415万元，包括营业用房出租收入、地面停车收入、广告收入等。相应这5年的物业经营性支出为357万元，开支由13个项目组成：电梯维保费、电梯年检费、日常维修材料费、维修人员开支、水池水箱清洗、保洁绿化等费用、车辆管理人员开支、保安日常易耗品、社区文化、租赁手续费、楼道等公共用电、消防“养表费”、税费。其中最大的一笔开支是车辆管理人员开支，达120万元。“除了税费、社区文化、租赁手续费，其他支出应该不能算在经营性支出范围内。”一位杭州知名房产集团下属物业管理公司的经理认为，该小区357万元的支出中只有68万元的支出是符合规范的。

这是一个典型的案例，将物业管理支出与经营性支出混为一谈。物业公司认为只要是用于物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，均可以在经营性收入里开销，侵占了业主权益。但何为“经营性物业支出”，目前尚无一个法律条例进行明确。

根据有关规定，受委托管理的物业服务企业必须在银行单独开设“经营性物业收益”专户，对经营性收益进行专项存储，不能与企业的其他账户合用。同时管理多个项目经营性物业收益的，应对每一个项目的经营性收益按财务管理的有关规定单独列账。各物业服务企业在使用经营性收益时，应当在物业管理区域内的醒目位置公示用途、金额等事项，将书面计划报业主委员会或业主大会。

管理者与所有者分离

有关规定明确，物业管理区域内物业管理用房和利用物业共用部位、共用设施设备所得经营性收入扣除合理经营成本后的收益归全体业主所有。经营性物业收入主要为提供小区物业和共用设施使用权取得的收入，如商业用房出租收入和经营停车场、游泳池、各类球场及广告等共用设施收入；另外其他业务收入还包括：设摊服务费、装修队进场费、废品收入等。而合理经营成本包含税金、租赁手续费、为取得经营性收入的人工费等，而并非经营性物业收益的去向，即用于物业管理区域内的物业共用部位、共用设施设备保修期外的维修、养护等。从这个角度理解的话，经营性物业支出涉及面不广，金额也不会太大。

物业管理区域业主大会、业主委员会成立前，经营性收益由物业企业代管；业主大会、业主委员会成立后，经营性收益可委托物业企业，也可经业主大会决定由业委会管理。

在现有法律体制下，业委会并非纳税主体，所以相关经营性收入的发票开具及相关税金的申报与缴纳还得由物业管理公司执行，但可以进一步扩大业委会的管理权限，实现经营性收入的收取及使用管理。小区经营性物业的收入，从客户的联络、合同的签订到收入的收取，均由业委会管理，存入以小区业主委员会的名义开设的银行账户内，同时配备专人建立相应的财务制度，进行核算。在经营性物业收入由业委会管理的前提下，扣除一定的管理成本后，经营性物业收益的去向问题就不难解决了。

经营性物业收益用于民生、改善居民的居住环境，相当于住宅专项维修资金的替代和补偿，最终受益人是广大的业主，希望政府部门对小区的此项所得给予免税优惠或者一定的使用期限。

王杨 摘编自《现代物业》

物业管理

责任编辑：王 弘
微博：t.xinmin.cn/xmwangh
邮箱：xmwangh@wxjt.com.cn
热线电话：62791234-451

申·城·物·业

景瑞物业不畏艰苦抗击大暴雨

7月26日下午，杭州临平突然下起大暴雨，仅一个多小时路面一片汪洋。景瑞物业临平御华府销售案场全体人员立即启动防汛应急预案，王腾飞等秩序维护员接到区域客服发出的预警后，立刻用预先准备好的水桶将水一桶一桶地排出阳台。案场主管唐小松考虑到不能影响到示范区环境及销售秩序，带领秩序维护员、保洁员组成清理突击小组，第一时间完成清淤任务。 宗合

从申请到安装花3个月

汽车充电桩为啥难进小区？

随着电动汽车用户的增长，安装自用充电桩的需求也水涨船高，然而让许多购车主意想不到的是，充电桩进小区时，却普遍受阻于自家物业。

家住虹口区的袁先生购置了一台荣威E50，因拥有所住小区地下停车库产权，为充电方便，袁先生就打算在车位旁安装一个汽车充电桩。“刚提完车，我就向供电局和物业提出了安装充电桩的申请，供电局也根据我的车位状况给出了几套施工方案，但是物业一直没有批同意书。”物业提出的顾虑很多，“我当时就口头上答应物业，所有钢管、电线都由我自己另外排，绝对不会影响到原本的线路。然后他们又提出了消防方面的安全隐患。”袁先生无奈道。

所幸袁先生并没有放弃协商，随后供电局向物业出示了一份“电力公司对安装个人充电桩的指导意见”，才最终说服了物业公司，“从申请到安装整整花了三个月，实在是不容易。”袁先生说。

事实上，袁先生还算“幸运”，究竟为何物业对充电桩进小区“百般刁难”？上海瑞创物业管理有限公司赵狄说，不同意安装充电桩的理由主要在于三个方面：一是小区增容的问题，二是充电桩安装后的安全维护问题，三是对于小区车位资源公平分配的问题。赵狄表示：“在已建成小区里，停车位本来就是稀缺资源，目前除了地下车库属于专车专位，地面上的停车位都是先到先得，怎么安装私人充电桩？车主有意见，物业难平衡。”此外，安装充电桩后的安全维护问题，也是物业不得不提前考虑的。“现在提出安装充电桩的车主还少，如果安装了，物业的电容也还可以负担，但如果以后电动汽车用户越来越多，物业就要向供电局申请增容，这部分费用又要怎么核算？”

“北京已经出台了针对物业需配合履行充电桩安装的规定，上海市也正在抓紧研究，相信也会很快出台相关规划。”市电力公司营销部智能用电处处长杜成刚认为，物业行业也应该加强普及对新能源充电桩的基本认识，“充电桩进小区难，很大一部分原因也是物业对充电桩并不了解导致的。”他说。

姜城骏

霍山石斛 “万丈须”
养生公馆 圣地亚
大别山旁一明珠
世外桃源度假地

圣地亚公馆位于安徽省六安市霍山县诸佛庵镇桃源河边，该镇是全国重点镇，全国环境优美镇，苏北毛竹第一镇。圣地亚公馆紧临诸佛庵镇风景区（在筹建中），青山绕邑，重重叠叠，上海六家兵工厂曾迁至此镇，故有小上海的雅称！风云大别山旁的一颗明珠！

原生态，无污染；空气清新，水质一流，果蔬无药害，山珍星棋多。冬暖，无西北冷风；夏凉，竹木葱笼挡暑，养生度假地，健康长寿乡。公馆名师设计，颇具西班牙风情，造型优美大气！户型精致，电梯方便。物美价廉！人道是：上海一只卫生间，能换公馆一套房！

二期正在规划，有意配合旅游开发。投资宾馆、商场、娱乐场、养生等项目者，可前来考察洽谈，尽能满足您的需求。设计构建。交通方便，高铁、动车一天20余班，从上海至六安4小时，再加1小时至圣地亚公馆，其客车15分钟一班，相当便捷，一天能往返。

欢迎有意者作霍山养生之旅，在饱览秀色中亲赴实地考察，除来回动车费自理外，有圣地亚公司负责食宿，景区门票和车辆接送至六安车站之费用。

圣地亚公馆垂询热线：0564-5518888 上海联络点：021-69217925

开发商：安徽霍山县圣地亚房地产开发有限公司 地址：安徽霍山县诸佛庵镇诸桃路北侧
上海联络处：上海市青浦区外青松公路5378号 预售证号：霍房预售证第2012013号
※本广告仅做参考，广告中具体确定的内容，可作为购房合同附件，所涉面积均为建筑面积，价格有效期为一个月。