



多方协调共治,才能让小区更好。

奕聪花园能够分红,得益于该区域的公共资源。

奕聪花园业委会宣传栏。

上周,一则“总额近39万元!江门又有小区给业主发钱”的消息吸引许多市民的目光。消息中提到,蓬江区白沙街道东华名岸园业主喜提公共收益分红,总额近39万元。事实上,这不是江门第一次有小区给业主发钱。去年12月,江海区奕聪花园第二届业委会就发布通知拟发放公共收益分红,总额约58万元。

不难发现,小区发钱的背后,是业委会的积极操作。截至目前,全市共有住宅小区1158个,其中业委会(以下简称“业委会”)就有211个。什么是业委会,为何小区通过业委会可以实现分红发钱呢?

小区为何能给业主发钱?

——江门小区分红现象观察

业委会是业主与物业之间的“桥梁”

业委会是由业主大会选举产生,代表全体业主实施自治管理的执行机构。它的法定职责包括执行业主大会的决定,召集业主大会会议,代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同,及时了解业主意见、监督和协助物业服务企业履行合同,监督管理规约的实施,监督业主遵守管理规约,调解业主之间、业主与物业之间的纠纷以及法律法规规定的其他职责。简而言之,它是业主与物业之间的“桥梁”。

为何小区积极成立业委会?业内人士告诉记者,长期以来,由于信息沟通不畅,业主与物业公司之间会产生分歧。停车位怎么分配?电梯广告收入去了哪里?维修基金如何使用?这些琐碎却切身的问题,若缺乏一个能代表全体业主的组织,往往难以形成有效沟通。

因此,越来越多的小区业主希望通过成立业委会,搭建一个能与物业平等对话、理性协商的平台,共同把小区的事务处理好。这个平台的初衷,是为了更好地“对话”。为协助业主破解业委会成立难的问题,近年来,江门市坚持党建引领基层治理,由属地住建部门及街道协调指导相关工作。截至目前,全市共有住宅小区1158个,其中业委会有211个。蓬江区崖庄社

相关负责人告诉记者,对于小区成立业委会,社区乐见其成,并会依法依规给予业主指引和协助。美智地产市场研究中心总监张镇兰认为,从近年来江门不断有小区成立业委会的趋势来看,市民的物权意识和参与基层治理的热情正在显著提升,越来越多的业主开始意识到,业委会是维护自身合法权益、实现小区自治的重要平台。

让小区公共收益变得更加透明

如果说成立业委会是第一步,那么管好小区的“钱袋子”,则是衡量业委会履职能力的关键标尺。而人们关注的焦点,莫过于“小区也能发钱”。

根据《江门市住房和城乡建设局关于规范物业管理区域公共收益管理的通知》相关规定,公共收益应当主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主和业主大会的决定使用。经业主和业主大会同意后,可以用于维修、更新改造物业共用部位、共用设施设备、业主委员会工作经费等公共开支,也可以分配给全体业主。

去年12月,江海区奕聪花园第二届业委会发布通知,拟发放公共收益分红,预计发放总额约58万元,业主可以选择现金领取或转物业费进行抵扣。从公示分红名单及金额看,洋房(含复式)业主每户分红金额在200多元到900多元,别墅业主每户分红金额在700多元到1000多元之

间。今年3月,东华名岸园业主同样喜提公共收益分红,小区业委会按每平方米8元标准发放收益,总额近39万元,每户平均约800元。截至3月5日,小区公共收益账户可用余额已累计超过57万元。收益资金反哺小区运维、惠及全体业主,真正实现自我造血、长效发展。

那么,这笔钱从何而来?据悉,物业管理区域内利用业主共有道路、场地停放车辆或利用共有建筑物及其附属设施获取的收益,在扣除合理成本后属于业主共有。过去,这部分收益大多由物业公司代收代管。由于管理方式往往不够公开透明,也因此容易引发争议。

对此,一位资深物业管理人士向记者坦言,把公共收益“管糊涂”,未必都是物业的“恶意”,“以前很多小区的物业服务合同里,对公共收益的约定本来就是模糊的。

有些老旧小区,公共收益本来就没几个钱,物业公司收进来就直接补贴物业费了,也没想过要跟业主摊扯清楚。业委会成立后,通过梳理账目,才逐步厘清这部分资金的收支情况。”

业委会成立后的一项重要工作,就是与物业服务企业进行协商,厘清公共收益的成本构成,明确分配比例。以东华名岸园为例,2023年业委会成立后,在街道指导下,通过业主大会明确了物业选聘、停车场收费、广告招租等公共收益的管理权限,推动小区治理走向规范化。

值得注意的是,小区发钱了,在业委会的“功劳簿”上,也有物业一笔。

一位物业管理工作人员告诉记者,公共收益的“蛋糕”要做大,离不开物业的专业运营。“电梯广告怎么招租能拿到好价钱?停车场怎么管理才能增收又不影响业主停车?这些都需要物业的专业能力。有

的小区业委会成立后,想把所有事情都揽过来自己干,结果反而效率下降、收益减少。”

以奕聪花园为例,业委会负责人分享了小区的变化:2019年在江海区住建局、外海街道、彩虹社区等指导下,成立了业委会并更换物业公司,为业主们积累了超过300万元的公共收益。她坦言,这离不开物业公司的配合。“我们负责制定规则、进行监督,他们负责具体的执行和运营。如果没有他们的专业支持,这些潜在的资源也很难真正转化成收益。”

“事实上,小区分红的背后,是物业服务企业依法诚信经营、持续提升服务品质,业主按时足额缴纳物业费并自觉遵守法律法规及管理规约,业主委员会依法履职监督、规范公共收益管理等多方协同共治的结果。”江门市房地产中介行业协会会长杨东昇说。

为何“别人家的小区”学不来?

然而,记者了解到,截至目前,全市小区通过成立业委会自治管理实现分红的并不多。这不禁让人思考,为什么“别人家的小区”学不来?

张镇兰分析,能分红的小区确实是少数。很多老旧小区公共区域小,本身创收能力有限;还有不少小区的公共收益长期由物业代管,账目需要时间梳理,业委会成

立后首先要做的是厘清账目,这个过程需要时间,很难马上有盈余分红。

嘉毅地产总经理邓桐棠表示,一个很现实的问题是,很多小区根本就没有多少公共收益可以用来分红。像东华名岸园和奕聪花园,要么有露天停车场,要么有临街商铺,这些都是比较优质的公共资源,而大部分小区可能就只有几部电梯里的广告

位,一年下来收益也就几万元,这点钱拿去分红,每家每户分不到几十元,反而要搭进去召开业主大会、请第三方审计的时间和精力,很多业委会就觉得没必要,也不划算。还有一个更深层次的问题,就是业委会本身的能力和意愿。管公共收益这件事,说起来简单,做起来其实挺复杂的,要懂财务、懂合同、懂法律,还要跟物业公司打交

道,理顺管理权责。很多业委会委员本来就是义务干活,没有工资,也没有专业背景,面对这些麻烦事,往往就选择不动、不管,维持现状。再加上有些小区内部业主意见也不统一,有的觉得分红不如拿来修电梯、搞绿化,有的担心钱分下去以后公共设施没人维护,各种声音吵来吵去,业委会就更难下定决心去做事了。

“双向奔赴”让小区治理更有温度

面对上述困境,江门住建部门已全面启动,推动属地街道、社区落实管理职责,深入开展物业服务履约不到位等专项排查整治,规范公共收益管理。在此基础上,如何推动业委会工作提质增效?业内人士提出了以下建议。

邓桐棠认为,首先,业委会在江门的覆盖率仍然偏低,对成立业委会好处的宣传力度还有待加强。建议相关部门和媒体可以加大宣传,树立标杆,以点带面扩大影响力。其次,建议政府派出专业人员,辅助成立业委会,制定规章制度,

工作流程等,并定期对业委会人员进行培训。

张镇兰也认为,江门业委会整体比例仍有提升空间。政府部门可以持续强化引领,协调各方资源,监督业委会规范运作;可考虑建立常态化的业委会培训机制,甚至可以组织优秀业委会现身说法,分享经验,多宣传像东华名岸园这样能给业主带来“真金白银”的正向案例,树立典型标杆。

“业委会和物业公司不是天然的对立面,而是小区治理的一体两面。”杨东昇则提

到,一个好的小区,既需要有担当的业委会代表业主发声,也需要专业的物业公司提供优质服务。在江门,不少小区已经形成了“业委会监督、物业执行、业主参与”的良性治理模式,业委会定期听取物业汇报,审核财务收支,提出改进建议;物业公司则专注提升服务质量,及时响应业主需求。双方各司其职,互相成就,实现“双向奔赴”,最终受益的是全体业主。

一名资深物业管理人士也表示,不少业委会与物业公司建立了良好的沟通机制,共同商议小区事务,共同提升居住品

质。业委会做得好的,不代表物业做得不好;物业做得好的,同样值得业主和业委会的尊重。好物业与好业委,从来不是选择题,而是可以兼得的。“未来的方向,是双方建立常态化沟通机制,在监督中合作,在合作中信任,共同为业主创造舒适、有序、可持续的居住环境。”

只有各方主体各尽其责,推动基层治理共建共治共享格局落地生根,才能让更多业主切实感受到社区治理现代化的获得感与幸福感。

我市推出按月提取偿还异地住房贷款业务 精准纾解群众安居压力



市民咨询住房公积金相关业务。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)近日,市民伍先生专程将一面印有“公积金服务暖心,好作风高效为民”字样的锦旗送至江门市住房公积金管理中心业务窗口,对该中心提供高效便捷的异地服务表示衷心感谢。这面锦旗不仅体现了群众对我市公积金服务的认可,也反映出江门市住房公积金管理中心持续优化政策、提升服务效能的积极成效。

据悉,伍先生在阳江购置自住住房并办理了贷款,后因工作调动至江门,此前对异地还贷提取流程复杂、需往返奔波等问题存在顾虑。日前,他前往公积金业务窗口咨询,工作人员耐心倾听其诉求,详细讲解最新政策,并顺利为其办理异地贷款按月提取业务。伍先生表示,如今能够轻松办理异地购房提取业务,不仅减轻了烦琐流程带来的焦虑,也切实感受到政务服务的温度与效率。

2月28日,江门市住房公积金管理中心正式推出按月提取偿还异地住房贷款(含住房公积金贷款、商业贷款)业务,在原有按年提取方式的基础上新增按月提取选项,职工可根据自身需求自主选择。政策落地10个工作日即受理业务249笔,开局良好、成效初显。

江门市住房公积金管理中心相关负责人表示,此次政策凸显三大亮点:一是购房区域无限制,政策红利覆盖全国。全国范围内异地购房的江门缴存职工,均适用新政,为跨城就业、异地安家的职工提供制度保障;二是贷款类型全覆盖,服务更精准。异地商业住房贷款、异地住房公积金贷款全部纳入提取范围,打破政策壁垒,体现住房公积金制度的公平性与保障性,惠及更多异地购房职工;三是提取方式多元化,适配高频资金需求。职工可结合资金状况,自主选择“按月提取”或“按年提取”,按月提取模式精准契合每月还贷节奏,有效破解先垫资再集中提取的资金周转困局,提升住房公积金使用效率。

江门市住房公积金管理中心提醒广大群众,办理按月提取偿还异地住房贷款时,同一笔住房贷款的所有提取人须统一提取方式;申请按月提取时,住房贷款须无逾期,每月最高提取金额不超过最近一期月还款本息额;每次申请按月提取有效期为12个月,期满后重新选择按年或按月提取。

此外,为确保按月提取异地还贷政策落地见效,江门市住房公积金管理中心同步强化服务支撑,依托“江门公积金”微信公众号、广东政务服务网等渠道,实现按月提取申请“指尖办”,符合条件的职工可全程网办、无需跑腿,更实现智能审批提速增效,运用大数据核验技术,对符合条件的申请实现“秒批秒办”,压缩办理时限,让职工及时享受政策红利。

台山成功出让3宗住宅用地



台山这次成功出让的3宗地块为相邻用地。图为江门市JCR2026-21(台山05)号地。

江门日报讯(文/图 记者/陆沿任)3月17日,台山一口气成功出让3宗住宅用地,吸引不少人的目光。

据悉,此次台山出让的3宗住宅用地为相邻用地,位于台城陈宜禧路与站前大道交叉口西南侧地块一、地块二以及西北侧地块,均为商住用地,合计出让地块面积约17.03万平方米,最终均由国企台山市建瑞房地产开发有限公司底价成交,总价约3.76亿元。

其中,JCR2026-21(台山05)号地处于台山市台城陈宜禧路与站前大道交叉口西南侧地块一,出让建设用地面积51306.97平方米,计算容积率建筑面积大于51306.97平方米且不大于102613.94平方米,其中商业建筑计容面积比例不超过20%,即不大于20522.79平方米,挂牌起始价为11339万元,最终成交价为11339万元。

JCR2026-22(台山06)号地处于台山市台城陈宜禧路与站前大道交叉口西南侧地块二,出让建设用地面积50378.79平方米,计算容积率建筑面积大于50378.79平方米且不大于100757.58平方米,其中商业建筑计容面积比例不超过20%,即不大于20151.52平方米,挂牌起始价为11093万元,最终成交价为11093万元。

JCR2026-23(台山07)号地处于台山市台城陈宜禧路与站前大道交叉口西北侧地块,出让建设用地面积68596.56平方米,计算容积率建筑面积大于68596.56平方米且不大于137193.12平方米,其中商业建筑计容面积比例不超过20%,即不大于27438.62平方米,挂牌起始价为15201万元,最终成交价为15201万元。

值得一提的是,根据规划,3宗地块均要求开发建设的全装修住宅比例不低于50%。