

小区公共收益“发红包”热闹背后——

分红不是终点
治理才是答卷

近日,海口多个小区盘活电梯广告、公共车位、场地租赁等共有区域经营收益,向业主发放分红红包。看得见的红利让不少业主倍感欣喜,但分红不是简单的“发钱”,程序合规、账目透明、兼顾当下获得感与小区长远运维,成为绕不开的现实考题。

□南国都市报记者 李文韬 文/图

红利落袋:
分红路径各不同
业主看法也有不同

海口已有多个小区落地公共收益分红,各小区结合自身物业形态、资金结余情况,走出了各不相同的分红路径。

海航豪庭北苑一区把分红和邻里活动相结合,借中秋、国庆契机举办游园会,494户业主每户发放300元现金。小区人行通道出租叠加电梯广告等其他公共收益,年公共收益约70—80万元,账面结余180万元,经业主大会表决拿出15万元用于分红,不便现场领取的业主,分红自动抵扣物业费,这也是小区第二次开展收益分配,上一次为发放米油等实物福利。

公园上城小区公共收益来源广泛,包含电梯、道闸广告,地面车位经营、园区自助设备投放、节假日商家场地租赁等收入。分红方案经过业主大会表决通过后,按建筑面积3元/平方米标准核算,拿出10万元开展首批分红,业主可选择现金领取或是直接抵扣物业费。物业负责人表示,未来将按月公示收支明细,后续将推进第二批收益核算。

通宝大厦作为老旧小区自治样板,依靠“党建引领+业主自治”模式,清退原有物业,由小区热心业主组建管理团队。3年间盘活楼顶基站、公共车位、闲置房屋,创收70余万元;预留5万元运维备用金后,按户型分档给180户业主发放红利,分红全程由街道、社区、民警现场监督。小区同步完成电梯更新、管网改造等民生工程,老旧小区面貌焕然一新。

面对分红,业主群体态度出现分歧。不少业主真切感受到业主共有财产带来的实惠。“当业主这么多年,第一次实实在在拿到小区公共收益的现金,心里特别开心。”海航豪庭北苑一区业主羊女士说。公园上城业主陈士国表示,过去只知道电梯广告能赚钱,如今实实在在拿到分红,希望小区持续做好账目公开。通宝大厦业主吕女士感慨,小区环境变好还能领红包,体会到业主当家作主的幸福感。

与此同时,也有业主表达理性担忧。海航豪庭北苑一区部分业主认为,公共收益应当优先用于小区设施改造维护,不宜随意拿来分发。有业主坦言,当下几百元的红包固然开心,但如果把公共收益过多用于分红,未来设施老化大修时,维修资金缺口最终还是全体业主承担,短期红利不能掩盖长期风险,账目是否公开透明更是大家关心的重点。

分钱有边界:
合法分红
这些法律红线不能碰

“小区公共收益能不能分?”不少业主心中存有疑问。海南行一律师事务所罗涛律师解读,依据《民法典》及2026年7月实施的《海南省住宅小区公共收益管理的指导意见(试行)》,公共收益扣除合理成本、完税之后,经过业主大会法定表决程序,可以分配给业主,可现金发放,也可抵扣物业费。但分红有着严格前置条件,绝非想分就能分。

首先要厘清收益边界,只有电梯广告、共有场地车位等业主共有部分产生收益才能纳入分红池;开发商产权车位的租金不属于公共收益,不得拿来分红。表决程序上,需要专有部分面积和人数双三分之二以上业主参与表决,参与表决业主面积、人数双过半同意,业委会、物业公司无权单方面拍板分红。

租户不享有公共收益法定分红权,公共收益的共有权人是业主(房屋所有权人),除非业主大会决议明确说明、租赁合同明确约定或业主领取分红后自行给予;即便业主对分红投反对票,只要决议合法生效,反对业主同样享有分红,不能以不支持业委会工作为由剥夺分红权益。

同时,罗涛提醒,“扣除合理成本之后”才是可分收益,成本的真实性、合理性由主张扣除的一方(物业/经营主体)举证,不能笼统把物业一切支出算入成本;方案内容不得设置“惩罚性/放弃”条款,要删除“逾期未领视为放弃”、“不支持业委会者不分”等表述,对未领取业主通过二次通知、抵扣物业费、提存等方式给付,避免产生诉讼纠纷;公共收益要单独列账、独立核算、专户管理,定期公示、接受审计;建议预留维修、应急备用资金,避免分红分光后公共设施维修无着落。

热闹之外:
分红不是“标准答案”
治理更要着眼长远

分红究竟是不是所有小区的必选项?海南省业主委员会协会会长肖江涛认为,公共收益分红是值得鼓励的治理尝试。过去很多小区公共收益“看不见、摸不着”,业主普遍对小区公共事务漠不关心。公共收益分红这件事,相当于把小区共有财产的收益直观呈现给每一位业主,能够唤醒业主知情、监督的意识。对于候鸟业主占比较高的海南,更是激活社区自治的有力抓手。但分红不能一刀切照搬,并非所有小区都适合将公共收益分红。

“对于电梯、屋面、管线老化,维修压力大的老旧小区,公共收益应优先补充住宅专项维修资金,投入设施维保会更为稳妥;部分小区扣除经营成本后结余微薄,开展现金分红操作成本高,实际意义有限。”肖江涛说,适合分红的小区,应当满足公共收益结余充足、硬件设施状况良好、账目清晰完整、业主大会表决同意等多重条件。

分红的前提是账目透明,能顺利试点分红的小区,首先都做到公共收益单独建账、专款管理;其次,收支明细定期公示,广告、车位的收入、管理成本,每一笔支出都要列明,线上业主群、小区公告栏同步公示;最后,分红方案、结余金额都要提交业主大会表决,同时可以引入业主代表组成财务监督小组,定期核查账目。”肖江涛表示,“维护优先,分红居后”是底线。公共收益到账,要先扣除必要管理成本,预留小区日常运维经费,按规定补充住宅专项维修资金,剩下的结余部分,再讨论是否分红、分多少。

肖江涛认为,复制分红模式,需要突破几个现实堵点:严守程序关,杜绝物业、业委会单方面决策;筑牢账目关,建立独立台账,规范收支公示;打通共识关,针对候鸟业主居住分散的现状,搭建线上线下结合的表决和公示渠道;转变理念关,引导业主理性看待分红,平衡短期收益和小区长期发展。

“分红模式本身可以因地制宜推广,但不能一刀切照搬。它最大价值不是‘发红包’,而是以此为抓手,唤醒业主参与小区治理,尤其破解海南候鸟业主参与度低这个痛点。分红只是公共收益的处置选项之一,不是社区治理的标准答案。管好全体业主的‘钱袋子’,既要看得见当下红利,更要算好小区未来的长远账。”肖江涛说。



业主正清点分红金额。
记者 姜飞 摄



海口通宝大厦业主代表给小区物业服务团队发奖金。
记者 姜飞 摄



海航豪庭北苑一区游园活动。