

业委会如何依法依规成立？小区公共部位收益能否归物业？ 一场小区见面会解答居民疑问

业委会为啥迟迟无法成立？小区会所是否被物业占用？物业收支情况如何？针对五星家园小区居民关心的这些问题，27日上午，梁溪区金匮街道会议室里，首次通过政府、律师、物业和居民多方面对面对面的形式，解疑答惑。据了解，见面会提到的不少问题也是不少小区面对的共性问题。

业委会成立要依法依规 各级政府将发挥指导作用

见面会上，针对一些居民提出的业委会迟迟无法成立的问题，金匮街道办事处副主任史再达表示，他们曾在2018年10月收到20位业主的公开联名信要求成立业委会。为此街道启动相关程序，提供了办公场所、办公用品等，后因筹备组部分成员退出，致使这次业委会成立没能继续。从街道的层面来说，支持小区成立业委会，但这需要自下而上申请，需要有热心小区事务的居民牵头，才能办好事。

对此，小区居民蒋先生也表示，上次筹备业委会时，发生了一些不愉快的事情，他们希望业委会成员能够公平、公正、公开，能有真正为居民办事的决心。

崇宁律师事务所律师鲍波介绍，业主委员会成立需

要由建设单位或一个物业管理区域多名业主联名向所在区物业管理行政主管部门提出书面申请。相关人员要负责起草“业主大会议事规则”、“管理规约”和“业主委员会选举办法”等多个文件，还要召开首次业主大会，这些都有时间节点。有些小区往往走到中途，因有人嫌麻烦退出，或是投票率不足等种种问题最终无法成立业委会。

无锡市住建局物业管理处处长施冬雷介绍，无锡花了两年时间制定《无锡市业主大会和业主委员会工作指导规则》，并配套了20多套文本范例，推动小区依法依规成立业委会，这也是江苏省首个指导规则。明年，无锡市将进行大规模培训，让街道、社区能更好指导小区成立业委会。

小区会所收益能否全额补贴物业管理费用？

部分业主质疑前期物业服务合同不公平，认为“前期合同中，物业管理区域内属于全体业主的所有停车场、会所和其他物业公共部位、公用设施设备统一委托金佳物业经营，经营收入全额用于补贴物业管理费用、小区公共能耗及公共部位、设施的维护”不合理，违反了《无锡市物业服务收费管理实施办法》中要求的“业主大会成立前，物业服务企业所收取的停车费公共收益，30%用于补贴物业服务费，70%纳入专项维修资金。”要求前期物业服务合同废止。

施冬雷表示，作为2000年初的安置房小区，前期合同是符合当时情况的，这也是考

虑到小区收费低，需要良性运营的实际，可以将经营收入全额用于补贴物业管理费用、小区公共能耗及公共部位、设施的维护。如果居民一定要执行后来制定的《无锡市物业服务收费管理实施办法》，其物业费也应相应提高。

有居民提出，五星家园内的和谐广场上有一幢三层小楼，在调取档案时，发现这是小区的会所，应是公共配套，物业只能取其收益的30%。

金佳物业董事长董乃林在现场介绍了这幢楼的情况，表示这里共计4000多平方米，部分作为物业用房，部分作为社居委用房，其中用于出租的为1400平方米，主要用

于小型超市、浴室、棋牌室和便民餐厅等便民服务，年租金为24.98万元。但目前该小区物业费每平方米仅为0.3元，远远低于无锡市目前最低档0.5元的收费。从去年的营收情况来看，小区收支并不平衡，亏损8万余元。

施冬雷介绍，小区会所是开发商销售时的说法，其实是公建配套，其中物业管理用房明确为全体业主所有。在五星家园这个案例中，这处三层楼的产权肯定不是物业的，只是委托物业进行管理，并明确如果有租金收益，需要用在居民身上。这笔租金作为收入，用于小区运营和维护上，也是合适的。

物业亮账本，各方加强沟通助力小区更美好

在见面会上，物业公司明确了小区的车位数、车位费收入、水电和广告收入、物业费收入等各项收支情况。据悉，五星家园小区物业费的收缴率在86%左右。董乃林表示，每年会公示小区

收支，并委托了第三方审计公司进行审计。这些资料在现场都进行了公示，欢迎居民随时查阅。

据悉，金匮街道在各类惠民改造项目中，向五星家园小区重点倾斜。2020年，

该街道确定的12件为民办实事项目中10件与五星家园小区有关，累计投入经费超过1500万元，小区公共区域环境综合改造面积超过4.5万平方米。

(晚报记者 黄孝萍)

比翼双升 感恩同行

热烈庆祝中国银行股份有限公司江阴支行、宜兴支行升格为二级分行

继11月26日中国银行江阴支行升格后，27日中国银行宜兴分行升格揭牌仪式暨政银企战略合作签约仪式亦圆满完成。作为中国银行无锡分行“一体两翼”发展格局中的重要“两翼”，江阴分行、宜兴分行双双升格，比翼齐飞，为无锡中行的腾飞注入了新的动力。在中国银行无锡分行即将迎来复建40周年之际，江阴中行及宜兴中行同时升格，注定会在无锡中行辉煌的发展史上增添浓墨重彩的一笔！

光阴荏苒，岁月流金。复建40年来，历代中行人薪火相传、埋头深耕，中国银行前进的步伐始终与城市发展同频共振，始终发挥着金融机构“国家队”的主力作用，在地方经济社会每一次成功的突进转型中，无锡中行始终将责任与担当挺在前面，交出了一份份厚重的金融答卷。

在江阴分行和宜兴分行的升格仪式上，两家机构分别举行了“政银企战略合作签约”，承诺在“十四五”规划的5年时间内，将向江阴及宜兴地区分别实现新增投放授信500亿元、合计达到1000亿元的战略合作协议，在新征程的起点上又留下了崭新的刻度。

正如中国银行无锡分行行长陈新宏在致辞中所表述的，作为国有商业银行，无锡中行将紧跟战略导向，支持区域经济，持续保持资源倾斜力度，更加紧密地对接全市重点重大项

目，更加深入地支持先进制造业和民营企业的发展。将持续深化金融服务，助力改革创新。充分发挥中国银行的协同优势，有效调动各类金融资源，助力中行的改革创新事业不断推向深入。持续强化发展惠民金融，履行社会责任，在优化信贷投放结构、社会事业建设等方面不断加大对普惠金融和消费金融的支持力度，竭诚为广大客户提供优质、便捷、高效的金融解决方案。

此次升格仪式后中行特举办客户答谢活动，感恩40年来各界的一路相伴。历届市委市政府的关心爱护、监管部门的专业指导、新老客户的鼎力支持和全体中行人的不懈奋斗，让无锡中行的每一步都走的无比坚定自信、每一步都充满自豪和荣耀。

此次两家中行的升格，得到了中国银行江苏分行的鼎力支持。不仅授予两家分行完整的二级分行业务权限，同时得到了资源和政策上的大力倾斜。中国银行江苏分行副行长江东在致辞中表示，江苏中行将持续保持资源倾斜力度，更加紧密地对接江阴地区重大项目，特别是新兴产业、先进制造业和现代服务业等重点领域，为江阴现代产业发展新高地的建设贡献力量。

“舟大者任重，马骏者远驰”。新时代，新起点，新征程。中国银行无锡分行将积极贯彻国家发展战略和



金融方针政策，继续秉承开拓创新的经营理念，在支持实体经济、民营企业和普惠金融上体现大行担当，以更

大的格局、更高的标准、更好的服务，全力支持地方实体经济发展！

(殷国勇 蒋岚)