

# 住宅小区公共收益信息应全公开

## 长沙市住建局发文要求明确收入支出明细,压实公开责任主体



三湘都市报3月22日讯 近日,长沙市住房和城乡建设局发布《关于开展住宅小区公共收益信息公开活动的通知》(以下简称《通知》),即日起在全市开展住宅小区公共收益信息公开活动,实现依法应当公示公开的公共收益信息“应亮尽亮”,使物业管理相关主体充分了解掌握公共收益收支情况。

《通知》指出,“物业公共收益”是指利用住宅小区共用部位、共用设施设备(以下简称共有部分)生产、经营、租赁等获取的收入,扣除法定税收、能耗、人工等管理成本后所得收益。

比如利用业主共有道路或场地停放车辆所得的公共停车场地收入,在小区内共有区域设置广告所得的广告经营收入,自助售卖机、快递柜等所得的公建配套用房或场地经营收入,利用业主共有的公共游泳池所得的经营收入等物业共有部分经营收入,都属于物业共有部分经营收入,应纳入物业公共收益信息公开事项范畴。

同时,经营人员人工成本、材料成本、水电能耗成本等物业共有部分经营成本支出,以及共有部分的维修、更新、改造及日常养护支出,未直接抄表到户的住宅小区的供电系统和供水系统运行维护支出,业主大会、业主委员会工作经费或开展业主活动支出,补充物业专项维修资金等,都属于物业共有部分经营成本支出,也应纳入物业公共收益信息公开事项范畴。

《通知》明确,按照“谁管理谁负责”的原则,已依法成立业主大会、选举业主委员会的,由业主委员会负责公共收益信息公开,尚未成立业主大会的或到期未进行换届的,则由受托经营的物业服务企业或其他主体负责公共收益信息公开。

此外,对于未按要求公开信息的物业服务企业,由各县市区物业行业主管部门责令限期改正,逾期仍未公示相关信息的,对违规行为予以曝光;对于未按要求公开信息的业主委员会,由物业项目所在地街道办事处(乡镇人民政府)督促落实,拒不公示的,按有关规定予以处理;业主发现本住宅小区违反公示规定的行为,可以向物业行业主管部门投诉、举报。

■文/视频 全媒体记者 卜岚 通讯员 李思雨

## “好房子”长啥样 我们何时能住上

当住宅空间实现“立体生长”,居住品质将迎来怎样的变化?近日,新华社对此进行了解读。

“更大的窗户”“更高的天花板”“更开阔的空间”……层高的增加,对于住宅舒适性的提升有着重要意义。

政府工作报告提出,适应人民群众高品质居住需要,完善标准规范,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

提高住宅层高,正是通过“立标准”推进“好房子”建设的重要体现。随着《好房子建设指南》的编制推进和《住宅项目规范》的修订升级,我国住宅建设标准正经历重大变革。其中,将住宅层高标准提升至不低于3米,为提升住宅品质按下了“空间革命”的启动键。

2011年版《住宅设计规范》明确“住宅层高宜为2.80米”“卧室、起居室(厅)的室内净高不应低于2.40米”。然而,经过十几年的发展,这两项标准已无法满足人民群众对于改善居住条件的新期待。

一方面,随着生活水平和营养状况的提升,中国人平均身高增长,对层高的要求相应提高;另一方面,采光、通风等住宅性能指标的改善在很大程度上也有赖于层高的增加。

层高的增加,看似简单的数字变化,实则关乎人民群众的居住获得感、幸福感。

层高的增加,不仅为扩大窗户面积,改善室内通风和采光、降低潮湿和霉变风险提供了可能,还为增加楼板构件厚度、加装隔声板提供空间,可以有效解决长期困扰居民的隔音问题。

层高的增加,可以支持多种装修风格和空间布局,如设计夹层、阁楼或开放式空间等,满足不同家庭的个性化需求,同时为中央空调、管道式新风、地暖等建筑设备的安装提供了更大空间,破解了传统住宅设备安装的“空间焦虑”。

此外,层高的增加,为全屋智能设备预留了安装空间,为装配式装修、光伏屋顶、模块化家居等新技术集成开辟了应用场景,为未来便捷、舒适的生活体验创造了条件。

面对老房子改造成“好房子”的命题,新的层高标准同样提供了参考。在老旧小区改造中,可以通过空间改造和其他设计布局方法,增加房屋的采光量和空气流通性,努力使房屋达到和“层高3米”相近的居住体验。

标准水平决定房屋品质。随着我国住房需求从“有没有”转向“好不好”,人们期待住上安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。标准的迭代升级,正是对人民群众改善居住条件新期待的积极回应。

住宅层高标准调整只是推动“好房子”建设的一部分。当前,中央和地方正在加紧构建支持住房品质提升的制度和标准体系。《好房子建设指南》《住宅项目规范》等全国性标准规范修订出台后,将作为强制性国家标准,引导地方进行相关标准修订,全面提高房屋设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等标准。

“好房子”建设是房地产业高质量发展的方向。对房地产行业来说,“好房子”建设既是机遇也是挑战。“好房子”对功能、质量、体验等方面的更高标准,要求房企尽快把新标准融入产品设计,打造不同价位的优质住宅产品。谁抓住了人民群众对改善居住条件的新期待,谁就能在品质竞争时代把握先机、赢得市场。

■据新华社



潇湘北路快速化改造项目施工现场。

师大附中新校区高中部施工现场。

## 望城大泽湖片区各项目刷新“进度条”

### 师大附中新校区、环湖路等项目施工现场一片繁忙,力争早日竣工交付

三湘都市报3月23日讯 春分至,万物生,正是一年好时光,长沙望城大泽湖片区各项目迎来大干快上的黄金期。3月23日,记者从望城城发集团获悉,大泽湖片区各个项目施工现场紧锣密鼓、热火朝天,项目建设的“进度条”正在全速刷新。

在潇湘北路快速化改造项目月亮岛路节点现场,汽车吊、履带吊等多台大型机械轰鸣作响,80余名建设者正忙碌于承台、墩柱和箱梁主体工程的施工。项目团队按照“倒排工期法”,持续加大施工力度,力争2025年8月前完成桥梁主体施工。

走进师大附中新校区高中部,一栋栋教学楼的“容颜”初现,外墙作业面上,施工人员正借助吊篮开展外墙涂料施工,另一边的绿化工程也在同步推进。据项目负责人介绍,项目实行日调度工作机制,为按期达成校庆节点目标,目前现场共有

600余名工人、十多台机械设备有条不紊地进行室内砌体、抹灰、精装修及室外园林绿化施工。

春日的暖阳洒在大泽湖近自然湿地公园,在油菜花的芬芳中,项目建设工作也在如火如荼地进行。项目部量化工作目标、科学组织施工,共投入530余名作业人员、65台机械设备,分别推进水生植物、建筑主体、廊桥吊装、水利专项工程等施工,整个现场呈现出多点开花的态势。

来到环湖路施工现场,30名工人正忙碌地穿梭于各类机械设备之间,压路机、摊铺机和运输车辆协同作业,全力推进云湖路至望湖路段沥青下面层施工。

师大附中配套路网工程西塘路、雅湖路项目抢抓施工窗口期,现场每天都保持80余人、30余台机械在场作业,目前正在有序开展路缘石砌筑、人行道铺设以及绿化工程等施工。按照当前进度,预计3月底可完成西塘路及雅湖路全部施工任务。

■文/图/视频 全媒体记者 王翊玮