

# 每年动辄数十万甚至数百万元 一些小区公共收益缘何成“糊涂账”

□新华社记者 郑钧天 许晋豫 段续

停车费、电梯广告费、公共设施收入……每年动辄数十万甚至数百万元的住宅小区公共收益,去哪儿了?

上海市某小区业委会向物业公司发函,要求对小区停车收费情况进行核查;在遭物业公司拒绝后,业委会在小区电梯等候厅屏幕上滚动播放物业公司的“劣迹”。物业公司向法院起诉业委会侵犯其名誉权。近日,上海市虹口区人民法院二审判决,驳回物业公司的诉请。

记者在多地调查发现,不少小区的公共收益账目不清、去向不明。

## 多地小区公共收益 账目不清、流向不明

2020年2月起,上海某小区业委会在小区电梯等候厅屏幕上滚动播放物业公司的“劣迹”:根据道闸记录,2016年至2019年,小区临时停车总收入超过45万元;而物业公司说只有12.3万元,且拒绝作出解释。

多位小区居民表示,物业公司拒绝业委会监管,瞒报小区公共收益,企图持续获取不当利益。“物业公司不配合业委会监管,就是想浑水摸鱼,得到更多利益。这损害了小区全体业主的利益!”业主李先生愤愤不平。

一个拥有3000余户居民的小区,一年公共收益到底有多少?

记者在位于上海市闵行区的某商品房小区看到,这个拥有3400多户居民的小区,仅停车和场地租赁两项收入每年就超过350万元,外加没有公示的电梯广告费等收入,该小区的年公共收益至少超过500万元。一些中高端商品住宅小区的公共收益甚至高达上千万元。

小区公共收益该如何分配?实际流向如何?

依照民法典规定,物业服务企业利用业主的共有部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。物业服务人应当定期将业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

但记者调查发现,在实际操作中,很多地方的商品房小区公共收益账目鲜见公布,不少物业公司账目管理混乱,公共收益账目不清,物业公司把公共收益转化为公司利润甚至私设“小金库”等情况比比皆是。有的小区甚至出现保安用个人二维码累计收取十多万元停车费后“跑路”的情况。

为此,一些地方的小区业委会开展维权行动,加强对小区公共收益的监管。

“2018年小区成立业委会前,公共收益一直由物业公司代管。公共收益由业委会监管后,通过重新招标,小区停车费、电梯广告的年收入达到70余万元,是往年的3倍。”宁夏银川市兴庆区中瀛御景小区业委会主任张金国说,2019年年底,他们将结余的98万元公共收益发放给业主,曾在当地引起不小的轰动。

## 小区公共收益为何屡屡被随意支配?

小区公共收益为何经常成了一笔“糊涂账”,屡屡被随意支配?

首先,业主与物业公司较量,力量对比悬殊。不少受访业主告诉记者,在要求物业公司公布小区账本的过程中,他们往往面临诸多困难,最常收到的“建议”就是“成立业委会后再来申请公开”。“但成立业委会本身就是一个难题,物业公司千方百计阻止成立业委会,不提供业委会成立所需的材料。”上海某小区业主说。

记者调查发现,绝大多数业主对于小区设施哪些属于业主共有财产、哪些收益应归业主所有等并不了解,给开发商和物业侵占业主合法权益以可乘之机。

一方面业主个人势单力孤,另一方面,很多地方业委会覆盖率又很低。目前,部分城市业委会覆盖率仅为10%左右。不少业主反映,小区成立业委会的阻力较大。因害怕被更换或被监督,物业公司天然抵触业委会。

银川市住建局物业服务中心主任徐韬伟表示,截至2020年年末,在银川市2100多个小区中有物业管理的为1300多个,成立业委会

的小区仅有150个左右。

“在监督公共收益使用等方面,业委会作用很大。”张金国说,他所在小区成立业委会后,设立专门账户,定期公布收支明细,群众获得感很强。

与此同时,很多地方基层监管力量薄弱,业主相关维权行为很难得到相关部门有效支持。基层房管干部表示,公共收益主要靠小区业委会来进行监管,基层住建部门和社区一般不介入。同时,基层主管部门人员紧缺,对物业企业的监管力量较为薄弱。以银川为例,“全市共有2100多个小区,但物业服务中心仅有工作人员十余人。”徐韬伟说。

记者调查发现,虽然绝大多数省份出台了物业管理方面的规范性文件,规定街道办事处、乡镇政府等对小区成立业委会具有指导和监督职责,但在实际操作中,指导和监督变相成了“审批”。由于相关工作未与政绩挂钩,基层政府积极性并不高。

吉林省长春市消协秘书长钟萍说,公共收益纠纷在物业服务投诉中占据较大比例,但因其并非单纯的消费维权行为,消协介入较难。

## 完善监管体系让“糊涂账”变明账

如何规范管理和使用小区公共收益?专家建议,各方搭建基层自治平台,在沟通中厘清职责。

“任性”物业企业屡现,背后是业主和物业企业间的权责不对等。上海外国语大学城市基层治理研究中心主任俞祖成建议,各地房管部门应摸清辖区内市场化物业管理公司服务的小区公共收益情况,为后续监管打下坚实基础。

目前《物业管理条例》《物业服务收费管理办法》对小区公共收益的管理和使用规定不够详细。专家建议,应进一步完善相关法规、规章,各地监管部门进一步完善监管体系,每年督促小区物业、业委会进行账目审计,并向全体业主公示,曝光负面典型案例,推动物业公司提高账目透明度。

近年来,上海等地从信用管理入手,创新物业企业监管模式。对物业服务企业量化

评分,建立“红黑名单”制度,实行优胜劣汰。上海市2020年对近200家物业服务企业、超过260名项目经理实施失信行为记分,建立了日常监管标准体系。

小区业委会等自治组织是监督物业公司的重要手段。上海市虹口区曲阳路街道办事处副主任王佳纬认为,应不断提高小区自治水平,厘清街道、社区、业委会、物业等各方职责,进一步明确细化业委会的职权范围,让业委会在筹备、选举各环节有章可循。同时,相关部门应依法行政,指导业主依法自治并尊重业主决定,做到不缺位、不越位。

中央财经大学法学院教授陈华彬建议,基层政府和相关部门应依法监督业委会工作,并为业委会提供法律咨询等方面的工作。政府或社区还应借助信息化手段,让更多业主参与到小区自治中。

新华社上海11月22日电



## “万村通” 让非洲村庄“通世界”

▲11月22日,在塞内加尔达喀尔近郊的辛迪亚小学,同学们课间坐在教室的地毯上观看投影播放的动画片。

“万村通”项目是2015年中非合作论坛约翰内斯堡峰会提出的中非人文领域合作举措之一,旨在为非洲30多个国家的1万个村落接入卫星数字电视信号,并向20万个非洲家庭捐赠机顶盒。来自中国的企业四达时代集团作为实施方承建该项目。

塞内加尔“万村通”一期项目已完成该国14个省300个村落的卫星电视接收终端安装工作,并为项目村落培训了本地工程师。二期项目将为塞内加尔300个村落的公共区域和家庭安装太阳能电视机、太阳能投影设备、数字机顶盒等。

新华社记者 李琰 摄

## ◆国内简讯◆

◆上海:生育假延长至60天 增设育儿假 上海市十五届人大常委会第三十七次会议25日表决通过关于修改《上海市人口与计划生育条例》的决定,对符合法律法规规定生育的夫妻,女方除享受国家规定的产假外,还可以再享受生育假60天;夫妻在其子女年满3周岁之前,双方每年可以享受育儿假各5天。育儿假期间的工资,按照本人正常出勤应得的工资发给。

◆《家庭暴力受害人证据收集指引》发布 指导家庭暴力受害人有效收集和固定证据 25日从全国妇联获悉,全国妇联权益部日前发布《家庭暴力受害人证据收集指引》,对“证明发生过家庭暴力事实的证据”及“证明面临家庭暴力现实危险的证据”等作了详细说明,用于帮助受害人树立证据意识,依法维护自己的合法权益。 均据新华社

## ◆国际简讯◆

◆美国航天局发射航天器 测试防小行星撞地球能力 美国航天局“双小行星重定向测试(DART)”航天器24日从加利福尼亚州发射升空。这是美国航天局首次开展测试小行星轨道偏移技术的任务,旨在提高防御小行星撞击地球的能力。

◆瑞典首位当选女首相宣布辞职 在当选瑞典首位女首相后仅几个小时,玛格达莱娜·安德松24日宣布辞职。安德松在24日晚召开的新闻发布会上表示,她辞职的主要原因是“一个可能被质疑合法性的政府”。

◆孟加拉国等三国将脱离最不发达国家行列 联合国大会24日通过关于孟加拉国、老挝和尼泊尔脱离最不发达国家行列的决议。

◆以色列空袭叙利亚中部致2死7伤 据叙利亚通讯社24日报道,以色列当天空袭叙利亚中部地区,造成2人死亡,7人受伤。

◆43名非法移民在马耳他海域获救 马耳他武装部队24日发表声明说,马耳他武装部队当天在该国海域救起43名非法移民。 均据新华社