

一些小区公共收益 缘何成“糊涂账”

涉及的收益每年数十万甚至数百万元

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?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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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服务。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。

据新华社

美国一地欢庆节日 汽车冲入游行人群

已造成5人死亡 40多人受伤



警察在事件现场。新华社发

据新华社电 一辆汽车21日在美国威斯康星州沃基沙市冲入欢庆节日的游行队伍,报告称已造成5人死亡,另有40多人受伤。

警方说,这一事件发生在16时30分左右,密尔沃基市郊区的沃基沙街头正在举行圣诞节庆祝游行活动。沃基沙警察局长丹·汤普森在新闻发布会上说,一辆红色运动型多功能车(SUV)冲入游行队伍,致多人死亡,超过20人受伤,伤员包括儿童。

一段视频显示,一支乐队沿街道行进和演奏,民众沿街观看。乐队消失在画面中后,一辆深红色SUV从乐队后方出现在画面中,向乐队前进的方向疾驰,在画面中一闪而过,随后沿街观众向乐队的方向看去并发出惊呼,一名警察快速向乐队方向跑去。

一名目击者告诉美联社,他与家人观看游行时,一辆SUV急速驶来,“我们听见一声巨响,然后游行人群传出震耳欲聋的哭喊和尖叫,人们边哭边跑”。他看见大约10人倒在地上,包括儿童。

多名目击者告诉美国广播公司旗下一家当地电视台,肇事车冲入人群时,估计时速为大约40英里(64公里),至少一人被撞后飞上汽车引擎盖。

暂时不清楚这是蓄意冲撞还是意外事件。警察局长汤普森说,一名警察向汽车开枪,试图迫使汽车停下,车内人员没有向外射击。他说,警方已经扣押肇事汽车,拘留一名嫌疑人,正在进一步调查这起事件。

汤普森说,这起事件已经不会给民众带来更多威胁。不过,当地电视台报道,警方大约19时发出通知,告诫沃基沙市中心地带居民暂时不要外出。

19日,位于威斯康星州基诺沙市的一家法院判处一名开枪致死2人、致伤一人的白人青年无罪,引发关于枪支暴力和种族歧视的巨大争议。

哥伦比亚广播公司援引一名白宫官员的话报道,白宫方面正密切关注沃基沙市汽车冲撞人群事件,已经告知威斯康星州和地方政府,愿意提供任何支持和协助。

明确职责,打造高效课堂

一中东校区召开教研室主任学科组长会

为进一步提升学科建设、发挥学科组长的示范和引领作用,促进教育教学质量的高效提升,近日石家庄一中东校区在报告厅召开教研室主任、学科组长会。校长沈建军,副校长吴淑艳等相关科室参加会议。

会议伊始,张娇主任对上半学期的工作作了整体回顾和分析。接着,对导学案、限时练、自习课、集体备课等做了进一步的要求,明确了接下来的工作重点。张主任强调,大家要充分发挥自身的带头作用,争做工作中的执行者、落实者、协调者、组织者、统筹者,要切实提高工作标准和执行力。

最后,副校长吴淑艳对教研室主任和学科组长们的辛苦付出给予充分肯定。吴校长强调,全体教研室主任及学科组长既



要有高尚的师德,用能力服人、德行感染人,做好组风建设,还要把提升教学质量作为根本,把落实常规教学做到极致,全力打造高效课堂。真正做到无愧于学生,无愧于使命担当。

本次会议的召开,进一步规范了学科教研工作,对深入开展生命课堂,提高教学质量有重大意义。

帮扶农村教育,推广专业发展

——行唐三中到石家庄市第三十五中学参观学习

为实现资源共享、均衡发展,充分发挥35中学美术教育资源优势,近日行唐三中郭建锋校长等一行7人到35中参观学习。尚平均校长相关科室负责人陪同。

尚校长向大家讲述了学校近几年的发展变化、学生录取、师资管理等情况。行唐三中的郭校长表示,自2021年8月与35中合作以来,35中给予了我们大力支持与帮助,为学校派来优秀专业教师王冬炎,并带来先进的教育教学模式,孩子们的学习兴趣和学习的主动性都有了很大的提升。通过这次实地参观考察,切身感受到35中通过坚持“特色办学”,加强教育教学改革,成功打造了属于自



己的独特美术专业教育,这对我们学校来说是一个很好的借鉴。

尚校长表示,实现城乡教育均衡发展,让农村地区的孩子们接受更好的教育,35中将继续与行唐三中加强合作,充分发挥我校美术教育资源优势,助推行唐三中美术教育高质量发展,不断满足人民群众日益增长的对优质教育资源的需求。