



习近平:携手构建人类命运共同体

出席中华人民共和国恢复联合国合法席位50周年纪念会议并发表重要讲话,呼吁各国弘扬全人类共同价值,践行真正的多边主义

A02

个别小区物业瞒报、漏报公共收益

泉州持续推进侵占小区公共收益专项整治行动,责令433家物业整改,并对20家企业依法依规信用扣分

N海都记者 董加固 文/图

电梯广告、道闸广告,公共场地租金收入……这些小区公共收益的归属与使用,一直是业主关心的焦点。泉州小区公共收益的管理现状如何?(详见海都报10月12日A01版、10月22日A01版)

近日,海都记者继续走访泉州多个小区,发现大部分小区物业有将公共收益做到公开透明、按规定分配、存入专户等,但也有些小区存在公共收益公示不规范、瞒报漏报、分配不规范等问题。目前,泉州市持续推进物业企业侵占住宅小区业主公共收益专项整治工作,并取得良好成效。



在福隆星城小区,停车费是公共收益的部分来源

【部门行动】持续整治 督促物业规范经营

记者从泉州市住建局了解到,泉州现有物业企业数量584家,物业服务小区数量1278个。今年6月至9月,泉州市住建局联合有关部门在全市范围内开展物业服务企业侵占小区业主公共收益专项整治行动。

通过专项整治,全市累计回收企业自查自纠表1278份,累计收集问题(线索)

183件,现已办结180件,占比98.36%;市、县两级住建部门累计抽查物业住宅小区1003个,责令433个住宅小区的物业服务企业进行整改,对20家企业依法依规进行信用扣分,并通报曝光,其余小区由市县两级住建部门委托会计审计核实。

据悉,下阶段,泉州市住建局将继续深入开展公

共收益专项整治,进一步推进业委会成立,加快推进住宅小区召开业主大会和选举业主委员会,发挥业委会执行机构功能,监督物业服务企业规范经营。同时持续发挥社会监督作用,通过普及《物业管理条例》《民法典》等相关法律法规。此外,还将持续开展公共收益专项督查工作,将公共收益管理情

况纳入信用评价内容,作为企业年度信用评价的依据;督促物业服务企业及时将小区公共收益存入专户,严格实行“收支两条线”,做到收入与支出账目清楚透明,并且要求每季度公示一次,接受全体业主监督。依托泉州市物业服务行业党委,积极探索“物业+党建”新模式,提升物业服务水平。

【典型案例】鲤城福隆星城:公共收益未公示

福隆星城小区,位于泉州市鲤城区浮桥街道,是2009年交房的开放式小区,有14栋,980户左右业主。小区有5个闸道口对外开放,供车辆自由进出,小区里头的公共停车位被外来车辆临时停放产生的费用,成了小区公共收益的一部分来源。

23日上午,记者在小区各楼栋设置的宣传栏上,并

没有见到关于小区公共收益的内容,而是看到了9月份水电费公摊明细、关于福隆星城消防系统存在安全隐患告示以及一些温馨提示。

“没听说过有公共收益,也没有见到张贴过。”小区业主李先生告诉记者,小区有业委会,不过今年6月25日任期届满,目前新的一届业委会尚未成立。

记者获悉,在之前的住

建部门专项整治中,执法人员发现该小区未及时公示业主公共收益、水电费公摊等情况,当场开具整改通知单。厦门豪亿物业管理有限公司是该小区的物业服务企业,总部在厦门。小区物业项目经理袁先生称,物业有公示小区公共收益,一般公示十天左右就会更新内容,小区有13部电梯,不过电梯广告不多,公共收益来源是

电信移动基站场地费、丰巢快递进场费,“公共收益有多少?我还不清楚,我是去年下半年调过来,收益情况厦门总部的财务知道。”

此外,在泉州城东街与安吉路交汇处的澜湖郡小区,记者走访发现,物业泉州市富汇物业管理有限公司有公示小区的公共收益,但没有列出小区公共收益的明细。



不过,在福隆星城小区,宣传栏未张贴公共收益公示

瞒报、漏报 这两家物业被责令限期整改

此外,永春县宝龙城市广场物业(华龙物业)存在瞒报漏报现象被要求整改。该小区上报无公共收益,但永春县住建局检查发现该小区有4处智能充电系统,这些应为公共收益。

记者了解到,该小区共设有四五十个智能充电插座,分布在小区四个位置。该小区业委会2020年12月成立,其负责人介绍,物业称小区智能充电系统共收益8万多

元,扣除电费、人工费后剩余1.9万多元,按照三七开分成,业委会于今年9月收到1.3万多元。

此外,在联合检查中,惠安县泉州万晟基业物业管理有限公司所接管的万晟凤凰城住宅小区,被发现停车场管理人员工资成本73500元是从业主公共收益中支出。惠安县住建局现场下发责令整改通知书,限期要求整改到位。

【相关判例】业主起诉物业“查账” 法院判决公开账目

近日,丰泽法院判决了一起有关小区公共收益的案例。

2014年,某物业公司 with 地产公司签订协议,由该公司为市区泉秀街某小区提供物业服务。自物业公司管理小区开始,就对小区的共有部位进行经营并取得收益。2019年,物业公司与小区业委会签订合同,约定物业公司每年向业委会支付广告收入8万元,公共车位收入每月8000元,两项费用共计每年17.6万元。

小区业主谢某等人认为,依据上述费用推算,物业公司自2004年至2019年间,广告收入和公共车位收入就高达264万元,

但物业公司从未将经营收益情况向业主公示,也没有将公共收益返还给业主。谢某等人多次要求物业公司公布相关资料情况,均被拒绝。2021年,谢某等人作为原告,将物业公司告上法庭。

日前,丰泽法院审理认为,根据相关规定,业主的知情权范围包括,小区建筑物及其附属设施维修资金的筹集、使用情况,物业服务合同,共有部分的使用收益情况,停车位、车库处分情况等。综上,法院判令物业公司应向谢某等人出示2004年至2019年小区共有部分、共用设施收益情况及其配套合同、收费凭证等。