

民生关注

# 算好小区公共收益“明白账”

本报记者 杨超 文图

小区公共收益,是业主行使共有权利、参与社区治理的重要体现,而算好公共收益的“明白账”,是社区良性自治、实现共有财产保值增值的关键一环。

物业公司按月收取的小区停车费,最终去向何方?住宅小区户外广告、走廊公示牌、电梯轿厢广告等商业投放,究竟产生了多少营收、后续支出明细如何?带着这些业主普遍关心的问题,记者深入多部门进行走访调查。

## 居民心声:透明是底线

小区公共收益金,是指在住宅小区物业管理区域内,利用业主共有部位以及电梯、楼道、户外场地等共有设施设备获取的收入,在扣除法定税收、能耗损耗、人工运维等必要管理成本后,剩余的收益部分。

3月31日,银川市住房和城乡建设局相关负责人介绍,小区公共收益金的来源较为广泛,主要包括:利用小区共有公建配套房屋或场地租赁、经营产生的收入;利用共有道路、公共场地停放收取的车辆停放费;利用公共场地、灯箱、单元门、外墙等设置户外广告,以及电梯轿厢、单元门厅、走廊通道等设置室内广告所获收入;利用公共场地开展商业活动,以及投放快递柜、净水机、自动售货机等设施收取的费用;向通信运营商收取的通信设施设备场地占用费;经业主大会同意,处置报废共用设施设备回收的残值收入;公共收益利息收入及其他依法属于全体业主的收入。

这些收益属于全体业主,收益流向是居民关心的热点问题。吴忠市利通区

居民马福直言:“电梯广告费、车位费这些钱,到底收了多少,花在哪儿了?没人说,我们也不知道。”中卫市沙坡头区居民余晓敏态度鲜明:“公共收益是所有业主的钱,不是物业公司的‘小金库’,希望能定期公示,每一笔收支都展示得明明白白。”

在收益的具体用途上,居民意见各有侧重。银川市兴庆区居民章兴民希望:“不管多少,该分红就分红,或者抵扣物业费,发点福利,让我们实实在在感受到业主权益。”而银川市金凤区居民郭瑜则更倾向于改善小区环境:“钱不用分,优先修路、换路灯,或者存入维修基金,把小区环境搞好比啥都强。”

尽管对收益用途看法不一,但居民达成高度共识的是:公共收益金是全体业主的共有财产,绝不能被物业公司截留、挪用或用于自身开支。银川市金凤区居民郑强说:“我们不反对物业公司合理赚钱,但反对暗箱操作;不纠结分多少,但在乎是否透明、管理是否规范。”

## 破题之举:糊涂变清明

小区公共收益金,本是依托业主共有部位、共用设施设备产生的共同财产,却因部分小区信息不公开、管理不规范,沦为不少居民心中一笔说不清道不明的“糊涂账”。

“每天看着电梯里循环播放的广告、公共车位上停满的车辆,可这些收益到底有多少、花在哪儿,我们一概不知。”银川市兴庆区居民张东的疑问,道出了众多业主的共同心声。有居民反映,部分物业公司对账目信息讳莫如深,甚至以“成立业委会后再申请公开”为由推诿搪塞,试图模糊收支边界、浑水摸鱼;而不少业主对公共收益的权属、监管知之不足,认为“钱不多,没必要较真”,一定程度上纵容了管理不规范问题,让公共收益愈发模糊不清。

面对治理痛点,银川市多地主动破题,推动公共收益从“一笔糊涂账”向“一本明白账”转变。3月30日,银川市金凤区中海悦府小区在公示栏详细公开了公共收益明细,道闸广告租赁年收益、通信运营月管理费收支情况清晰可见。

此前,银川市贺兰山中路街道海珀兰轩社区在专项整治中发现,部分物业公司

未按规定将公共收益存入专用账户,还以不熟悉政策为由拖延整改。3月23日,社区专门召开“兰轩议事会”,现场责令违规物业公司于3月底前,将公共收益全额退回专用监管账户,严格实行专款专用、公开透明,并现场签订了规范使用告知书,压实管理责任。

银川市兴庆区中瀛御景小区则通过业委会全程监管,走出一条公共收益规范化管理的可行路径。2018年该小区业委会成立前,公共收益由物业公司单方代管;业委会成立后重新选聘物业服务企业,小区停车费、电梯广告等公共收益年收入增至70余万元。小区不仅做到公布收支明细并定期公示,明确单笔支出超5万元必须经业主大会表决,还将98万元结余收益以分红形式返还业主,同时先后利用公共收益加装高空监控、翻新停车场路面、开办社区食堂,让共有资金真正用在业主身上、惠及小区发展。

如今,越来越多的小区以公开透明、规范有序的管理举措,厘清公共收益收支脉络,让原本模糊的“糊涂账”变得清晰可查,切实守护好全体业主的共同财产与合法权益。

## 制度保障:规范有准绳

“电梯广告费、快递柜租金,这些公共收益究竟该用在哪些地方?哪些支出不合规,哪些支出严禁列支?”近日,在银川市金凤区满城北街街道新海家园二期小区,一位业委会成员抽出的问题直指小区公共收益管理的现实痛点。尽管该小区已率先公示公共收益收支情况,但在实际使用中却依旧屡犯难——单元门维修能否动用这笔资金?监控设备更换是否可行?由于缺乏清晰明确的使用标准,小区时常出现“该花的钱不敢花”的情况,部分支出也因无章可循而引发居民质疑,公共收益规范化管理的难题亟待破解。

“收益公示出来是好事,但我们更想弄明白,这笔钱的合法用途有哪些。有了明确的规章制度,大家心里才踏实,也能避免不必要的纠纷。”新海家园二期小区居民朱枚说。针对这一问题,银川市金凤区满城北街街道紫阳社区党委书记薛宁主动牵头组织协调会,将居民和业委会普遍关心的“单元门维修能否用公共收益”“监控老化是否可更换”“公共区域绿化补种算不算支出”等问题逐一梳理罗列,组织物业服务企业、业委会、居民代表三方开展逐项讨论,凝聚共识。

“没有统一的支出标准,每次动用公共收益都要反复跟居民解释,不仅工作效率低,还容易引发居民误解和不满。”新海家园二期小区物业公司负责人说出管理中的难处。业委会成员高扬则表示:“只要关乎公共区域维护和全体业主共同利益的支出,理应可以使用,但必须严格把控支出尺度,不能随意无序支出。”

新海家园二期小区制定并通过《公共收益使用指导清单》,清晰明确公共收益的列支范围、需业主大会表决的重大事项及严禁支出的范围,硬性规定公共收益所有支出必须经业主大会表决同意,每年需开展专项审计并向全体业主公示审计结果。这套制度落地后,治理成效立竿见影:小区66个单元门及配套门禁系统计划更换,预算35万元,经清单认定属于“公共区域安防设施改造”范畴,顺利通过业主大会表决,可依从公共收益金中列支,彻底实现了公共收益从“糊涂用”到“规范用”的转变。

“从以前业主和管理者都‘不知道怎么用’,到如今‘有清单可循’,关键就

是把规则立起来。”薛宁表示,物业服务企业、业委会定期向业主大会报告经营收益情况,能充分保障业主的知情权、参与权与监督权。“有了明确规则和透明的操作流程,钱花得放心、用得安心,居民的信任也在规范中逐步积累。”

银川市兴庆区中瀛御景小区业委会主任张国金结合小区实践进一步谈道,合理使用公共收益,能增强业主凝聚力与归属感,推动业主从“旁观者”变为“利益共同体”,进而全方位提升基层治理水平。“公共收益实现透明化管理,本质上是政府监管、业委会履职、业主参与的协同共治过程。只有厘清各方职责边界,实现高效协作,才能真正让公共收益做到‘取之于公,用之于公’,惠及全体业主。”

宁夏瀛智律师事务所律师王玲从法律层面给出界定,小区公共收益是依托业主共有部位、共用设施设备产生的经营收入,扣除必要成本后的剩余部分,归全体业主共有,不存在“约定优先”的例外,核心就是“共有物收益归共有”。

围绕保障业主权益、推动透明化管理,王玲给出具体建议:一是强化公示,每季度公示收支明细,年度公示审计报告,公示期不少于30天,内容需涵盖收入来源、金额、成本、剩余收益和使用计划,通过公告栏、业主群等渠道公开,资料留存不少于5年;二是建立多元监督制度,业主可查阅原始凭证、组成监督小组核查,属地政府监管、村居协助调处纠纷,物业主管部门开展专项检查,每年由业主大会决定是否委托第三方审计;三是规范账户管理,严禁公共收益与其他资金混用,保障业主查询权利。

据了解,银川市住建局会同银川市委会工作部已出台多项规范:成立业委会或物管会的小区自主开户,前期物业费或经业主大会同意由物业代管的,单个项目单独开户;公共收益金优先用于补充住宅专项维修资金,经业主大会同意后用于共用部位、设施的维修保养更新改造。同时,要求公共收益账户管理单位在合同签订7日内、开户5日内,分别公示合同信息、账户情况,公示期分别不少于30天、7天;定期公开收支情况,建立台账档案,保障业主查询权。

“目前,我们正对接银川市数据局,推动开发业主查询模块,搭建公共收益信息查询平台,实现资金信息公开透明。”银川市住建局相关负责人表示。

为破解“糊涂账”难题,堵塞管理漏洞,银川市依托物业服务信息“六公开”制度,指导小区实现公共收益“开户归集、资金界定、公开公示、规范使用、审计监督、责任落实”全流程闭环管理,厘清物业费、公共收益、企业投入等资金边界,推动公共收益管理规范化、透明化、法治化,切实保障业主共有财产安全与合法权益。

### 互动方式

18909599990  
18909599991  
nrxbdzlx@163.com



扫码进入宁夏日报读者来信微信公众号

### 这事儿帮您问了

#### 环保板材货不对板该如何维权

银川市王先生咨询:装修定制衣柜、橱柜,商家承诺使用ENF级环保板材并作出“假一赔十”承诺。我支付全款后,发现定制的衣柜和橱柜柜体气味刺鼻,我怀疑是板材不达标。经市场监管部门组织调解,商家先是承认使用的是E0级板材,后又改口称是ENF级,前后表述自相矛盾。为此,我要求商家3倍赔偿、退还费用并赔偿相关损失,却遭到商家拒绝。

北京市盈科(银川)律师事务所律师雅蓉律师解答:商家行为违反诚信原则,虽因合同约定不明、证据不足等原因难以直接认定为欺诈,但其以次充好、陈述矛盾,应予以惩戒。维权建议:留存合同、支付凭证、商家承诺截图、调解文书及视频、检测报告等证据;再次与商家协商,指出其违规后果;协商未果可向法院起诉,主张赔偿。(跑腿记者 马忠)

#### 彩云街该路段能否增设人行通道

银川市黄先生咨询:我家在金凤区万科理想城,小区东门与银川市中医医院金凤院区大门仅一路之隔,但道路中间设全封闭式隔离护栏,居民就医需南北绕行,十分不便。希望在小区东门正对医院的护栏段,增设一处人行过街通道,并配套斑马线、警示标志等安全设施。

银川市公安局交通管理局答复:经现场勘察,黄先生建议增设的路段为彩云街(凤巢路—燕然路),该路段为双向四车道,中间设隔离护栏,暂未预留人行过街通道空间。万科理想城小区东门距彩云街与燕然路交叉路口人行斑马线仅100米,不符合城市道路交叉路口间距规范,路口密度过高加剧交通冲突,增加事故风险。经综合安全评估及依据规范要求,无法在此处增设人行过街通道,建议黄先生通过相邻的彩云街与燕然路交叉路口通行。(跑腿记者 张涛)

#### 未签合同劳动关系成立吗

固原市张先生咨询:我入职新公司已满11个月,但公司始终没有与我签订书面劳动合同。我正常工作,公司也按月发放工资。在这种情况下,双方是否成立劳动关系?我可以主张哪些权益?

宁夏大远律师事务所律师苏亮律师解答:根据《中华人民共和国劳动合同法》相关规定,用人单位自用工之日起即与劳动者建立劳动关系。书面劳动合同并非劳动关系成立的唯一要件,只要存在事实用工,即构成事实劳动关系,双方已建立事实劳动关系。依据劳动合同法规定,用人单位自用工之日起超过1个月不满1年未与劳动者订立书面劳动合同的,应当向劳动者每月支付2倍的工资。张先生入职已11个月,公司应支付第2至第11个月共计10个月的2倍工资。若满1年仍未签订劳动合同,自用工满1年之日起,视为双方已订立无固定期限劳动合同。(跑腿记者 马忠)

### 图说万象



#### “跨”停占道藏隐患

近日,记者在银川市金凤区绿园巷看到,一辆轿车硬生生“挤”上路边台阶,后轮还跨占了非机动车道。由于空间被挤占,本不宽敞的通道变得更加狭窄,行人和非机动车只得在夹缝中穿行。这种“任性”的停车方式,不仅给市民出行带来不便,更对周边交通秩序造成了干扰,埋下了安全隐患。

本报记者 杨超 摄

### 以案说法

#### 摩电上牌违规收费 这家服务站被查了

本报记者 智慧

近期,银川市开展摩托车专项整治行动,群众纷纷主动为电动摩托车办理注册登记上牌业务,而银川市市场监督管理局兴庆分局中山南街市场监管所却接到群众投诉,反映辖区内某机动车登记服务站在办理摩托车注册登记业务时存在收费不合理的问题。

接到投诉举报后,中山南街市场监管所联合银川市车管所开展现场检查。经核实,按照规定,摩托车注册登记(上牌)的行政事业性收费标准为60元,但该机动车登记服务站实际向消费者收取160元,且未对多收取的100元费用作出任何标注说明。该行为涉嫌违反《中华人民共和国价格法》相关规定,擅自提高收费标准,侵害了消费者的合法权益。

查,案件正在进一步办理中。市场监管部门将根据调查结果,严格依照相关法律法规对涉事服务站的违法行为作出处理,坚决维护市场秩序,切实保障消费者的合法权益。

这起案件也为广大经营者和消费者敲响警钟。市场监管部门提醒,各类经营者必须严格遵守国家法律法规,依法依规经营,做到明码标价、诚信经营,严格执行政府定价、政府指导价,不得利用市场优势地位强制、变相收费。此类价格违法行为,一经发现必将受到严肃处理。

同时,市场监管部门提醒消费者,在接受各类服务、购买商品时,要注意仔细核对价目表和收费明细,若遭遇价格违法行为,及时通过12315、12345热线投诉举报,运用法律武器维护自身合法权益。

#### 取保候审期间再伸黑手 惯偷终被公诉

本报记者 杨超

近日,石嘴山市惠农区人民检察院依法对多次实施盗窃的犯罪嫌疑人王某提起公诉。王某在一周内连续盗窃工地物资,甚至在取保候审期间再次作案,最终难逃法律制裁。

2025年8月,王某在下班途中,发现一处钻井工地设备存放点无人值守,便翻越铁皮围栏潜入工地,盗走减速机、污水泵等钻机配件,随后将被盗物品当作废品变卖,非法获利300余元。

案件侦查初期,因涉案物品价值尚未完成认定,公安机关依法对王某采取取保候审强制措施。然而,王某并未遵纪守法,改过自新,在取保候审期间,又趁他人未锁车,盗窃了一辆电动车,再次实施违法犯罪行为。

惠农区人民检察院经审查认为,王某盗窃财物数额较大,且在取保候审期间再度犯罪,主观恶性较深,社会危险性较大,遂依法对其作出批准逮

捕决定,同时向公安机关发出《继续侦查提纲》,引导完善相关证据。随后,检察机关依法对王某提起公诉。

办案检察官提醒,工地、仓库、物流园区内的设备、材料,无论新旧,是否投入使用,均受法律保护,属于他人合法财产,擅自窃取即涉嫌构成盗窃罪。同时,取保候审并非代表“无事一身轻”,被取保候审人必须严格遵守法律法规及取保候审相关规定,积极配合司法机关的诉讼程序。若违反规定或再次实施违法犯罪行为,将被依法变更强制措施,予以逮捕。

此外,检察官还对废品回收行业作出法治提示,废品回收经营者要切实增强法治意识,严格落实实名登记、拍照留存、可疑报告“三项制度”,对于来历不明的金属、电缆、设备配件等物品,坚决拒绝回收,否则一旦收赃,将可能构成掩饰、隐瞒犯罪所得罪,承担相应法律责任。

#### 人亡账销是误区 共同债务仍受法律约束

本报记者 马忠

“人去世了,债还在不在?”近日,盐池县司法局高沙窝司法所成功调解一起民间借贷纠纷,以现场调解的方式开展以案说法普法教育。

2022年10月,陈大柱(化名)、李秀芳(化名)夫妻因养殖资金周转困难,向他人借款10万元。不料2023年陈大柱因病离世,该笔债务的偿还随即陷入了僵局。截至2023年底,经出借人多次催要,李秀芳仅偿还1万元;2024年期间又陆续还款3000元,之后便时常不接听出借人的电话。2026年初,多次索要欠款无果的出借人无奈来到高沙窝司法所求助,要求李秀芳偿还剩余的8.7万元欠款。

接到调解申请后,高沙窝司法所所长王媛组织双方当事人开展现场调解。调解过程中,李秀芳试图以“配偶已经去世”为由拖延偿还债务,王媛援引《中华人民共和国民法典》相关规定解释,该笔借款产生于夫妻

关系存续期间,且全部用于家庭共同经营的养殖业,依法属于夫妻共同债务,即便一方离世,另一方仍需承担全部清偿责任。

同时,王媛进一步结合法律条文讲解,借款人应当按照约定的期限返还借款。本案中,李秀芳拖延还款、不接听电话的行为,既违背了诚实守信的原则,也触碰了法律底线。若其依旧拒不履行还款义务,出借人可通过诉讼途径维权。法院作出生效判决后仍不还款的,义务人将面临银行账户冻结、个人财产查封等强制执行措施。

此外,针对民间借贷中的利息约定问题,王媛也现场作出普法提醒:依据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的解释》,借贷利率不得超过合同成立时1年期贷款市场报价利率的4倍,超出部分不受法律保护。