

小区公共收益如何不再“隐身”

前段时间,上海一名大学生用网购的“通用钥匙”关掉住宅小区100多台电梯广告屏,相关视频引发网友热议,让小区公共收益问题再次成为舆论焦点。这一看似极端的举动,却戳中了不少居民心中的困惑——小区电梯广告、公共车位、场地租赁等产生的公共收益,到底该归谁所有?又该如何使用?

记者走访发现,当前不少小区公共收益存在“隐身”“说不清、用不了”等问题,一系列治理难题亟待解决。



1 公共收益由谁管理?

“我们小区电梯里常年设有商业广告,还把公共场地改成收费停车场、承接商业活动,这些公共区域产生的收入有多少、怎么用,其实业主们十分关心。”家住北京市某小区的乔女士说,不少业主向物业咨询,得到的回复多是“收支平衡”“用于小区运维”,并未明确告知具体收益及使用情况。

公共收益到底归谁?《中华人民共和国民法典》第二百八十二条规定,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等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。

“民法典中业主共有部分,是指小区‘公共区域’。”北京岳成律师事务所副主任岳岫山指出,业主(或其授权的物业公司或其他管理人)因利用这些公共区域而产生的收益,属于公共收益。“我们常见的公共区域一般包括建筑物大堂、楼道、走廊、楼梯间、电梯间,建筑物外墙、屋顶,公共绿地、公共道路、物业用房、避难层,以及占用业主共有的道路或者其他场地的地上停车位等。”他说。

公共收益由谁管理,北京大成律师事务所高级合伙人熊宗鹏介绍,已成立业主委员会的小区,由

业委会代表全体业主管理或委托物业公司代管;未成立业委会的小区,根据前期物业服务合同约定,物业公司可代管公共收益;若合同未约定,则由小区所在社区居(村)民委员会代行管理职责。

“需要注意的是,归属业主的收入是‘扣除合理成本之后’的净收益。”岳岫山指出,管理方可以就管理成本的比例和核算标准从中予以扣除。“如广告牌的招商维护费、电费、税费和管理人员的必要劳务支出等,一般可以视为其合理成本。”

岳岫山强调,未经业主大会同意或合同约定,物业公司无权擅自截留或挪用该笔资金。

除此之外,业主对小区公共收益享有知情权。熊宗鹏介绍,物业公司不仅要在经营前履行公示和决策程序;经营中及经营后,更要按时、清晰地公开收益明细,主动向业主大会或业委会报告;业主如果未能了解相关信息,也可依法要求查阅,全程掌握公共收益的来龙去脉。“一些没有物业的老旧小区,可能由居委会代管,居委会与物业公司均属于‘管理人’,同样负有公开收益、保障业主知情权的义务与责任。”

2 公共收益为何难公开?

记者走访发现,不少小区对公共收益的产生、使用等情况公示存在“走过场”甚至“零公开”的现象。

某商品房小区物业公示了“车位及使用情况”“公共水电费用分摊”等信息,但“收支情况”“维修资金使用情况”却是空白。记者向该物业询问公共收益情况,对方回复“不清楚”。还有一商品房小区,电梯广告全天循环播放,部分居民反映噪声大,但不清楚电梯广告由谁引入,收益如何分配。物业回应称“已进行公示”,但多名业主表示在公示栏和业主群都没有看到相关信息。老旧小区情况更复杂。一些小区因为没有业委会,公共区域的经营责任划分模糊,收益归属和使用情况缺乏明确牵头方,公共收益收支不够明晰。

北京师范大学政府管理学院副院长果佳认为,小区业委会与物业的治理架构是否完善、治理能力高低,是影响小区公共收益信息公开能否

做到透明化、规范化的重要因素。“它直接影响了小区谁来管公共收益这件事。”

其次,业委会缺位或履职能力不足,也是造成公共收益信息欠透明的原因之一。

记者了解发现,有的小区虽成立了业委会,但常因业主数量多、诉求多元陷入僵局:有的业主希望直接分红,有的主张补充维修基金,还有的要求优先用于小区设施升级,分歧较大导致资金使用方案迟迟难以统一,进而影响公示进度,如何管理和运用这笔资金更无从谈起。此外,业委会组成人员多为兼职,缺乏专业的财务、法律知识,面对公共收益监督管理工作,常力不从心。

还有一个不可忽视的因素是,部分业主对公共收益的关注度不高,觉得“单笔金额小、影响不大”,不愿投入时间精力参与监督,也在一定程度上放任了公共收益欠透明问题的存在。

3 如何让公共收益不再“隐身”?

针对公共收益管理难题,各地积极探索破解之道,让收益“晒在阳光下”,让决策权回到业主手中。

从政策层面看,2025年以来,福建、江西、长沙、郑州等地,陆续出台公共收益管理办法,进一步细化了公共收益归属、资金管理、收支公示、使用程序和审计监督等规定,补全实施细则,推动公共收益管理更加规范、透明。

记者了解到,“专户管理、透明核算”的治理模式已在多地小区先行落地,为破解公共收益“看不见、摸不着”的难题提供了有效思路。

比如,天津市河北区探索的党建引领“阳光物业”小区治理新模式将公共收益从物业公司账户中剥离,设立独立的“安心账户”,实行专户管理;依托线上平台实时公开收支明细,业主可随时查询;公共收益使用事项须经业主参与决策,物业公司仅负责代管和服务。

福州万科金域中央小区对公共收益款项设置了专门的会计科目,实行严格管理,所有收支情况均会在小区宣传栏持续公示一个月以上,便于业主随时监督。

把决策权真正交回业主手里,是规范公共收益使用的重要方面。根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定,改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动,要由业主共同决定。

岳岫山说,以小区电梯广告为例,建议遵循“业委会组织业主大会表决——业委会与广告商签合同(或授权物业签)——收益进入业委会账户或共管账户”,这种流程主体明确,维权容易。无业委会的小区,物业公司应在改变公共区域用途或者利用公共区域获利前,先行取得法定比例的业主同意,并按业委会的要求使用公共收益,社区居委会(街道办)对此实施指导、监督。同时,建议无业委会的小区要求物业公司定期公示公共收益详细账目,接受全体业主的监督。

“监督小区公共收益是业委会的分内职责。”四川泰益律师事务所律师沈柯说,业委会应当从合同签订与合同履行两方面着手,切实履行监督责任。他进一步指出,监督的关键在于合同履行,核查公共收益的账面情况;跟踪钱款的实际收支流水;若合同相对方发生违约,业委会应及时督促物业公司主张权利、采取措施,避免公共收益受损。

华侨大学政治与公共管理学院教授、博导侯志阳建议,业委会可委托第三方机构对公共收益进行阶段性审计并公布结果,有条件的小区可以成立小区公共收益监督委员会。

“需要提醒的是,公共收益不能直接用于填补个别业主欠缴的物业费。”岳岫山特别说明,这笔钱更适合用在提升小区整体品质上,如翻新大堂、增加绿化、维修公用设施设备等,并确保收支透明;当小区品质提升,业主与物业公司的信任关系建立,大部分业主的缴费意愿也会提高,从而形成良性循环。(据新华社)