

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。

“新华视点”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。

每年动辄数十万甚至数百万元!

## 小区公共收益缘何成“糊涂账”?

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10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有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主要手段。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。

新华社上海11月22日电



### 青海拍到狼群列队出没场

近日,摄影爱好者在三江源核心区的青海省果洛藏族自治州久治县智青松多镇境内拍摄到狼群列队出没壮观景象,该狼群共有12匹组成,俨然一个高度协作的“机动部队”。中新社发

## 真邮箱 假通知 这样的诈骗招数 你不得不防

新华社厦门11月22日电(记者颜之宏)收到公司“人事部门”或“财务部门”邮箱发送的“补贴领取”通知时,你是不是会不假思索点击邮件中的链接去申领?反诈民警提示,即使是公司相关部门邮箱发送的通知邮件,也可能是不法分子给你下的“套”,一定不要轻易填写银行卡号、身份证号和短信验证码等敏感信息。

11月15日,厦门某公司职员孙先生在查看自己的工作邮箱时发现,有一封来自公司“人事行政部”邮箱发来的邮件。邮件的内容大致是:“接社保部门通知,国家将于10月起发放补贴。请收到邮件的同事自助扫码办理。”在扫描二维码后,手机便跳转到“自助办理”页面,在按要求填写了个人银行卡号、银行预留手机号、身份信息和卡内余额后,手机界面提示“您的信息已提交至中国工商银行审核”。

随后,孙先生又根据进一步提示,将手机收到的短信验证码填了进去。不一会儿,孙先生的手机就收到了银行发来的账户余额变动短信。原以为“社保补贴”这么快就到账了,却不曾想是扣款一万余元的短信。发现上当受骗的孙先生遂向警方报案。

“相较于过去使用虚拟号群发短信的做法,盗取相关公司的邮箱来发送‘钓鱼邮件’的迷惑性更强了。”厦门市打击治理电信网络新型违法犯罪中心民警洪恒亮分析认为,本案中,不法分子先盗取了孙先生所在公司相关部门的邮箱,随后以公司部门名义向公司员工发送“假通知”,诱导其打开相应链接并在界面中填写个人身份和银行卡信息。随后,根据孙先生填写的银行卡余额,不法分子确定了诈骗的“目标金额”,并再次套取银行发送的短信验证码,最终达到盗刷卡内余额的目的。

虽然诈骗招数在升级,但是多留个心眼,就能防止上当受骗。民警提示:首先,我国政府部门的网站网址是以“gov.cn”为域名后缀,如果在办理相关事项时出现其他后缀名,就要多留个心眼;其次,一般的政务服务,相关部门不会要求受害人提供银行卡余额,不法分子要求提供银行卡余额,大多是为了物色“猎物”;再次,任何到账类交易,绝不会要求收款方提供银行的短信验证码,一旦对方索要短信验证码,基本可以认定为诈骗;最后,即使是公司邮箱发来的涉及钱款事项的“通知”,也需要电话或当面找发件方二次确认。

### 非法集资565亿余元 上海阜兴集团非法集资系列案宣判 两人被判无期

据新华社上海11月22日电(记者兰天鸣)记者从上海市第二中级人民法院获悉,该院22日对被告单位上海阜兴实业集团有限公司、被告人朱一栋、赵卓权、朱成伟集资诈骗、操纵证券市场一案公开开庭审理,对阜兴集团非法集资系列案集中公开宣判。

经审理查明,2014年9月起,被告人朱一栋、赵卓权、朱成伟、王源、余亮等人,使用虚构投资标的、夸大投资项目价值、向社会公开宣传等方式,并以高收益、承诺到期还本付息等为诱饵,设计销售债权类、私募基金类等理财产品,向社会公众非法集资,并发新还旧,不断扩大资金规模,以维持资金链。被告人王永生、曹兆进、朱金华等人参与阜兴集团非法集资活动。

至2018年6月,阜兴集团非法集资共计人民币565亿余元,案发时未兑付本金共计人民币218亿余元。其间,被告单位阜兴集团、被告人朱一栋、朱成伟、郑卫星、李卫卫、宋骏捷、徐致杰、张锴、吴军等人集中资金优势、持股或者持仓优势或者利用信息优势联合或者连续买卖“大连电瓷”股票,并通过控制上市公司信息的生成或者控制信息披露的内容、时间、节奏,误导投资者作出投资决策,影响证券交易价格或者证券交易量,操纵证券市场,情节特别严重。

据此,该院对被告单位阜兴集团犯集资诈骗罪判处罚金人民币二十亿元,犯操纵证券市场罪判处罚金人民币一亿元,决定执行罚金人民币二十一亿元。对被告人朱一栋犯集资诈骗罪判处无期徒刑,剥夺政治权利终身,并处罚金人民币一千万;犯操纵证券市场罪判处有期徒刑九年,并处罚金人民币五百万元,决定执行无期徒刑,剥夺政治权利终身,并处罚金人民币一千五百万。对被告人赵卓权犯集资诈骗罪判处无期徒刑,剥夺政治权利终身,并处罚金人民币八百万元。对被告人朱成伟犯集资诈骗罪判处有期徒刑十三年,剥夺政治权利三年,并处罚金人民币四百万元;犯操纵证券市场罪判处有期徒刑四年,并处罚金人民币一百万元,决定执行有期徒刑十六年,剥夺政治权利三年,并处罚金人民币五百万元。