

小区公共收益不透明，业主如何管好“钱袋子”？

邵阳日报记者 宁如娟

上月20日，家住大祥区敏州西路附近一小区的杨先生在微信朋友圈转发了一则消息，内容为杭州一小区业主委员会计划拿出120万元的小区公共收益，给小区全体业主派发现金红包。“我只知道业主需要缴物业费，没想到年底还可以分红”，杨先生艳羡“别人家小区”的同时，不禁心存疑问：我家小区的公共收益去哪了？

自2019年1月1日起，《湖南省物业管理条例》正式实施。该条例第五十二条明确规定：“利用物业管理区域共用部位、共用设施设备进行经营的收益属于全体业主共有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于业主委员会工作经费或者物业管理方面的其他需要。”

我市城区小区公共收益状况如何？收益由谁管理，又怎样使用？公共收益该如何有效监管？近日，记者就小区公共收益进行了调查。



黄秀丽 作

小区广告收益普遍存在，却鲜有业主知详情

12月23日上午，双清区邵阳大道附近的碧桂园·龙湾小区门口处，广告橱窗内的内容更换完毕。广告设施旁，10栋居民王女士看着全新的广告吐槽道：“小区的广告收益每个业主都有份，但这广告收了多少钱却没人知道。”她说，小区广告费用均由小区物业公司收取，对于小区公共收益

情况，多数住户并不知情。“物业公司没有公示过这笔费用，这笔费用可以抵扣物业费吗？”

在魏源·余湖一品小区，居民刘先生正在小区的自动售水机处接水。提及小区公共收益，他表示，自己对这笔收入比较清楚，今年上半年小区公示过公共收益的收支情况。“我们小区的

公共收益由业主委员会保管，具体使用情况业主基本知情。”

采访中，记者在多个小区共询问了十余名居民，清楚小区公共收益情况的业主不足三成。不少居民尤其是年龄偏大的居民直接表示，不知道什么是小区公共收益，不明白其与自己有何关系。部分居民只听说过小区公共收益，却并不清楚哪些收益属于公共收益，更不知道这笔费用是如何保管与使用的。

筑牢社保惠民“保障网”

邵阳日报讯（记者 罗俊 通讯员 杨昌泉）近日，全市企业职工养老保险经办暨社保宣传工作会议透露，过去一年，全市共完成企业职工基本养老保险基金征缴收入46亿元，全市财政补助资金11342万元全部到位，均超额完成了目标任务。

2019年，全年发放养老金66亿元，同比增长15%；除邵阳连泰鞋业有限公司实施过渡费率试点政策外，其它参保企业的单位缴费比例均已统一调整为16%，全市受惠企业2000余家，全年减轻企业负担9000余万元；企业职工养老金实现了“十五年涨”，全市人均养老金增加136.6元，调整后人均养老金达到了2162.9元。

市人社部门还结合“不忘初心、牢记使命”主题教育活动，重新调整企业养老保险办事大厅窗口布局，将所有城镇职工基本养老保险经办业务全部下沉一楼办事大厅，实现征缴打单、银行缴费、财务登账联动互办，让办事群众“少跑路”。

会议要求，全市社保经办机构要以习近平新时代中国特色社会主义思想为统领，切实增强大局意识，全面落实省级统筹规定，围绕“信息完整、数据准确”的目标，扎实做好征缴移交各项工作，保持工作的稳定性和持续性；要从组织机构、业务运行、基金财务、信息系统、内部监督等方面加以监管，优化经办流程，防控经办风险；要加强行风建设，优化经办服务，扎实推进“互联网+政务服务”，深入推进“放管服”和“马上办、网上办、就近办、一次办”改革。

市场监管部门亮剑交通“顽疾”

邵阳日报讯（记者 宁如娟 通讯员 王韬）上月31日，市市场监管局执法人员深入市区机动车、变型拖拉机及电动自行车经销门店，开展车辆经销门店“地毯式”清查，重点检查车辆经销门店是否存在销售非法改（拼）装、大吨小标和非标车辆、无3C产品认证产品等违法行为。

去年12月以来，根据全省统一部署安排和全市交通问题顽瘴痼疾集中整治行动部署会议精神，为防范和遏制我市重特大道路交通事故发生，市市场监管局在全市市场监管系统开展为期一年的交通问题顽瘴痼疾专项整治。其中，非法生产、销售机动车、变型拖拉机及电动自行车的企业是市场监管部门依法打击查处的重点。

自专项整治行动开展以来，市市场监管局认真谋划，制订下发了《全市市场监管系统交通问题顽瘴痼疾集中整治行动实施方案》，对标省市场监督管理局及市委、市政府明确由市场监管部门牵头或配合的任务事项，结合职能职责，分解工作任务，细化推进举措，精准实施整治，确保按时、按质、按量完成牵头开展的整治任务。同时，全力协同推进由市场监管部门配合的整治工作，为实现“降事故、保安全、保畅通”总体目标提供基础和保障。

截至目前，市市场监管部门共召开动员部署会13次，出动执法人员600余人次，排查机动车生产企业2家、销售企业400余家，到销售点宣传机动车与非机动车差别245家次、发放宣传资料3000余份。经前期排查，我市暂未发现违规生产和销售机动车、变型拖拉机及电动自行车的情况。

隆回新增4条公交线路

邵阳日报讯（记者 杨敏华 通讯员 李高雄）“搭帮党和政府的好政策，车子到了家门口，比以前中巴车还方便，半个小时一趟，以后到县城更加方便了！”上月26日，邵阳湘运集团隆回公汽公司新增县城至周旺、云峰、长铺、南岳庙4条城乡公交线路，一路上，搭乘首趟公交车的乘客们纷纷点赞。

去年以来，隆回县委、县政府全力推进城乡客运公交化改革，实现了县城周边乡镇公交全覆盖。目前，该县572个建制村（社区）客运班车通达率达100%，共有农村客运车辆451辆、农村客运线路144条，拥有公共汽车154辆，开通了16条城乡公交线路，营运线路长200公里，已基本形成县城周边“30公里公交圈”。

为配合隆回此次城乡公交新增线路，邵阳湘运集团为隆回公汽公司投入1500余万元用于公交设施的升级改造和新购24辆新能源公交车。

资金严格保管，透明度有待提升

小区公共收益究竟由谁保管，又到哪里去了？为了探明究竟，记者采访了部分小区的业主委员会和物业公司负责人。

魏源·余湖一品小区业主委员会负责人刘益良介绍，该小区于2018年7月成立了业主委员会，小区公共收益由业主委员会负责管理。当前，该小区的公共收益主要为小区广告收益及对外承包的游泳池收益，全年公共收益近6万元。为妥善保管该笔资金，业主委员会在银行开设了一个对公账户。

该小区业主委员会明确，小区公共收益收支情况每半年以书面形式在小区公共区域进行公示。公示期间，小区居民可就公示内容提出异议，行使监督权利。“我们小区公共收益的支出，一方面是业主委员会运转开支，另一方面是增设一些便民设施，如老年人活动中心”，刘益良说，公共收益支出主要用于满足多数居民的生活需求，实现利益最大化。然而，由于小区业主已达2200户，业主意见难以统一，业主质疑业主委员会滥用公共收益的情况同样存在。

刘益良介绍，2018年7月之前，魏源·余湖一品小区未成立业主委员会，小区公共收益均由物业公司收取，直接变成了物业公司收入的一部分。比如，小区的广告协议是，每三年签订一次并一次性

收费，可物业公司收费后不足一年就撤离了小区，这些广告收益也被带走了。他语气坚定地说：“我们吸取教训，决定业主委员会自主保管公共收益，不再委托给物业，这样才能更好地保护业主的权益。”

碧桂园·龙湾小区由广东碧桂园物业服务股份有限公司邵阳分公司负责提供物业服务。该小区物业服务中心负责人全宏介绍，小区业主在入住小区时与该公司签订了物业服务协议，协议明确了小区的公共收益由业主和物业公司分成，业主占70%，物业公司占30%。之所以要从中收取30%的费用，是由于物业公司要负责小区广告招商、广告设施维护等工作，需要耗费人力等成本。“业主与我们签订了协议，也就是同意了这一方案。”

全宏表示，该公司入驻该小区已有2年，目前小区公共收益的资金都归属在物业公司名下，但属于业主的70%并未使用过。“这笔资金归业主所有，想要使用就必须经过全体业主同意，我们不会随意使用。”全宏坦言，该小区目前没有成立业主委员会，物业公司并未向业主公示过小区的公共收益情况。“业主想要了解，可以选出业主代表对收益进行核实，我们与广告商都签订了相关协议，收益情况都有据可查。”



利用物业管理区域共用部位、共用设施设备进行经营的收益，属于公共收益，归全体业主共有。图为小区公共绿地内的广告橱窗。

邵阳日报记者 宁如娟 摄

业委会应积极履职，守护业主合法权益

“小区公共收益归小区全体业主所有，想让这项权益真正成为现实，小区业主委员会至关重要。”对于我市城区当前存在的多数业主对小区公共收益情况不知晓、小区业主使用公共收益的权益无法得到有效维护和保障等问题，市住建局党组成员李爱科指明了关键所在。

李爱科介绍，《湖南省物业管理条例》等相关法律法规明确，在小区业主大会、业主委员会成立前，根据前期物业服务合同约定，受委托对共用部位、共用设施设备进行经营的物业服务企业，可代为管理该小区的公共收益；业主大会、业主委员会成立后，业主大会可自行决定公共收益由业主委员会自行管理，或通过物业服务合同约定委托给物业服务企业管理。这也就意味着，无论由谁负责管理小区公共收益，这笔收益都属于全体业主。

李爱科分析，造成小区公共收益成为“糊涂账”的原因，一方面是业主

们的法律意识和权利意识淡薄，另一方面是物业服务企业等单位不愿依法办事，相关收益能不公开就不公开。要解决这一问题，小区业主委员会必须认真履行监督物业服务企业的职责，让物业服务企业主动公开财务明细。“法律法规的生命力在于执行，只有确保小区公共收益公开、透明，才能杜绝物业公司挪用公共收益的行为。”李爱科强调，小区业主委员会一定要强化责任心，加强业务学习，懂得依法依规行使权利，全力保障全体业主的合法利益。

李爱科表示，如果物业公司或小区业主委员会拒绝公开甚至瞒报小区公共收益，又或者小区业主对公共收益使用存在质疑，小区业主委员会或业主可向市物业管理部门进行投诉，由物业管理部门作进一步处理。对存在不按规定公布管理、使用公共收益情况等问题的物业服务企业，市物业管理部门将责令其限期整改，情节严重的则运用信用约束机制处理。