

每年动辄数十万甚至数百万元!

一些小区公共收益缘何成“糊涂账”?

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。

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仅为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小区为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重要手段。上海市虹口区曲阳路街道办事处副主任

王佳伟认为，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。

据新华社



我国成功发射高分三号02星

11月23日7时45分，我国在酒泉卫星发射中心用长征四号丙运载火箭，成功将高分三号02星发射升空。卫星顺利进入预定轨道，发射任务获得圆满成功。

新华社发

“智慧助老”纳入2021年全国全民终身学习活动周主题

本报讯(记者任洁)2021年全国全民终身学习活动周总开幕式于11月23日在京举行。记者当天从教育部获悉，结合疫情防控有关要求，教育部将引导各地结合实际广泛开展线上线下终身学习活动，其中“智慧助老”纳入今年活动周主题。

今年终身学习周的总主题是“庆建党百年华诞 谱终身学习新篇”。结合疫情防控有关要求，教育部将引导各地结合实际广泛开展线上线下终身学习活动，向社会开放学校和教育培训机构的学习资源，强化社区教育和老年教育资源共享功能，推动全民阅读，宣传展示2021年全国“百姓学习之星”和“终身学习品牌项目”，深入开展社区教育“能者为师”特色课程推介共享行动，以及“智慧助老”优质案例、教育培训项目、课

程资源推介活动。

针对群众多样化、个性化的终身学习需求，教育部提出要围绕职业技能培训、全民健康、老年人运用智能技术教育培训等主题，广泛开展线上线下相结合的讲座、培训、观摩、座谈等多种形式的教育培训、学习宣传、文化艺术活动和学习服务，组织广大从业人员、社区居民、老年人群参加全民终身学习。

根据教育部要求，各地教育行政部门要将“智慧助老”作为全民终身学习活动周的一项重要活动，广泛开展老年人运用智能技术的教育培训，服务老年人终身学习。要深度挖掘、广泛宣传在开展老年人运用智能技术教育培训中的好经验、好做法、好典型，组织开展经验交流，推广优秀工作案例。

拜登提名鲍威尔连任美联储主席

新华社电 美国总统拜登22日提名杰罗姆·鲍威尔连任美国联邦储备委员会主席。若提名获国会参议院批准，鲍威尔将于2022年2月开启第二个4年任期。

当天，拜登还提名现任美联储理事莱尔·布雷纳德接替理查德·克拉里达担任美联储副主席。克拉里达的任期将于明年1月31日结束。

拜登当天发表声明说，今年以来，在鲍威尔和布雷纳德的共同努力下，美联储为促进美国就业市场复苏和经济重启所制定的政策帮助美国经济取得了显著进步，支撑美国经济度过了现代史上最严重的衰退，走上复苏之路。

拜登表示，美国经济不但要从新冠疫情中恢复，而且要比疫情前“更加强大”，相信美联储维持低利率、稳定物价和实现充分就业等方面的政策将有助于实现上述目标。

鲍威尔1953年2月出生于美国首都华盛顿，2012年5月开始担任美联储理事，2018年2月开始担任美联储主席。布雷纳德现年59岁，于2014年6月出任美联储理事。

去年新冠疫情重创美国经济期间，美联储短时间内连续推出降低联邦基金利率目标区间至接近零和无限量宽松政策等货币政策工具，帮助美国经济从疫情导致的衰退中快速复苏。

法国总理卡斯泰新冠病毒检测结果呈阳性

新华社电 法国媒体22日报道说，法国总理卡斯泰当天新冠病毒检测结果呈阳性。

法国媒体当晚援引总理府消息报道说，卡斯泰当天新冠病毒检测结果呈阳性。卡斯泰将调整日程，以便在10天隔离期期间继续工作。

法国总理府当天早些时候曾宣布，卡斯泰的女儿新冠病毒检

测结果呈阳性。卡斯泰作为密切接触者将自我隔离，并进行新冠病毒检测。

据报道，卡斯泰已接种两剂新冠疫苗，此前的新冠病毒检测结果均呈阴性。法国公共卫生部门22日发布的数据显示，该国过去24小时新增新冠确诊病例5266例，累计确诊7420237例；新增死亡病例94例，累计死亡118555例。