



关注物业那点事

经营性收支不透明易成糊涂账 记者调查

小区公共收益都去哪了？

□ 本报记者 文丽娟

小区公共收益多少，具体花在哪了——这两个问题对于北京市朝阳区某小区居民李先生来说，完全一头雾水，因为“物业没公示，问了也不告知”。

自2018年在该小区安家后，李先生年年按时交物业费，但对于物业公司的服务质量，他一直很不满意，尤其是对方多年来从未向业主公示过小区公共收益，即使他和邻居们多次在业主群里@物业，甚至上门要求其收支明细公开，但始终未得到明确回应。

根据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。

实际工作中，很多小区将公共设施委托给物业公司来经营管理，业主并不参与其中。时间一长，这些公共收益容易被物业公司支配使用，一些业主忽视甚至“放弃”了这部分权利。《法治日报》记者近日走访北京多个小区发现，不少小区公共收益账目鲜见公布，多数业主对该收益也知之甚少。

多名受访专家指出，管好小区公共收益这笔账，既关系居民的生活质量，也体现社会基层治理的能力。在相关法律法规明确公共收益归属的前提下，应当强化小区物业信息公开透明度，保障业主知情权，同时完善监督管理机制，增强业主的法律意识，以法治解开公共收益之“谜”。

公共收益来源广泛 多数业主不甚了解

记者随机采访了北京、天津、湖南、广东等地20多位业主后发现，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并不了解。

“每天都会看到小区地下车库入口、电梯间的广告，但因为平时工作比较忙，根本没想广告收益的事情，以为它们都是归物业所有。”家住广东省汕头市某小区的张先生告诉记者，商品房小区多多少少都有些收益，但具体包括哪些内容，自己讲不清楚。

事实上，近年来，小区经营性收入来源日趋多样。据物业人员李辉（化名）介绍，小区公共区域的广告收益，如户外广告、电梯广告、外墙墙体广告等；停车泊位收入；经营性用房收入；占用公共区域经营的快递柜、贩卖机收入；电瓶车充电桩收入；公共部位征收补偿款；利用公共配套如活动场地、会所、游泳池经营收入；部分通信运营管理费；物业管理用房的收益；因损坏小区公共设施进行的赔偿……这些都是小区公共收益来源。

他以其所任职的浙江省杭州市某小区为例，向记者详细算了一笔账：该小区位于地铁口，交付近8年，共8幢住宅、2幢商厦，一年经营性收入约60万元。

“电梯广告、停车泊位收入是大头。”李辉说，部分电梯安装了25寸的液晶屏广告，每块租金约1700元/年；每部电梯有3块框架广告，每块租金约700元至800元/年；每部电梯有1块电梯门贴广告，每块租金约800元/年。这就意味着，该小区每年每部电梯凭借电梯广告，收入就在4000元左右。停车泊位收入则主要包括地上和地下，地上临时车位对外经营，5元/小时，每天30元封顶；地下公共配套车位，月租金为400元至500元/个。根据小区业主与物业签署的物业合同，该部分收入由业主与物业公司五五分成。

记者近日走访北京10多个小区发现，这些小区的公共区域——电梯间、楼道内、小花园、楼体外墙、公告栏等处，都张贴或悬挂着各式各样的商业广告。随意走进一个小区高层住宅楼的电梯间，触目所及的是多个电梯广告，记者粗略数了数，4个框架广告、1个纸质广告、1个电子屏广告将电梯间的四面墙占满了。

在北京从事广告行业的曾先生告诉记者，小区内的墙体广告、灯箱广告根据面积大小、广告内容等，年收入至少在1万元以上。

记者还在现场看到，一些小楼宇间的空地上安装了不少自动饮水机、快递柜、牛奶贩卖机、矿泉水贩卖机等。而根据目前的市场价，一般每台快递柜的租金



在3000元至4000元/年，每台矿泉水和牛奶贩卖机租金约3000元/年。

“在一些没有业委会的小区，这些公共收益项目容易成为物业的隐性收入。这些隐性收入中，除了广告费、占地费，还有不常见的宽带入场费、通信基站收费等。”李辉说，这些收入按理说都应归全体业主所有，但实际上多数小区的公共收益都进了物业的收入账目，且这部分收入十分可观，有的甚至占到物业总收入的近三分之一。

收益去向鲜有公示 矛盾纠纷频频发生

随着小区公共收益水涨船高，对于收益的处置成了一个敏感问题。

根据物权法第七十条规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

一些地区的物业管理规定也明确，小区配套设施场地租金及收费标准，由业主委员会与入住单位协商合同约定，未成立业主委员会的物业服务企业与入住单位协商合同约定，应当向全体业主公示征求意见，并定期将属于全体业主的公共收益部分及必要开支进行公示。

如《北京市物业管理条例》规定，物业服务人员应当在物业管理区域内显著位置设置公示栏，如实公示、及时更新“上一年度公共水电费用分摊情况、物业费、公共收益收支与专项维修资金使用情况”，并且可通过互联网方式告知全体业主。

“一方面，业主需要知道收益的多少以及用在何处；另一方面，业主也要了解和判断收益使用的合理性。”北京市律师协会物业管理法律专业委员会副秘书长秦亮平说。

在记者走访的10多个小区中，只有2个小区物业对公共收益收支明细进行了公示，3个小区物业能够满足业主查看账目的需求。而那些未公示账目的小区物业给出的解释多半是“一般在第一季度公示，现在已经撤

下来了”。

记者注意到，目前小区公共收益的公示方式仍然以传统的贴公告为主，新媒体如微信或QQ群、小程序、App等方式的应用程度偏低，这也使得不少居民不能及时了解公共收益去向。

早在2021年3月，江苏省消费者权益保护委员会针对12000多份样本的一份调查报告显示，小区公共收益等信息不透明、业主知情权得不到保障的现象极为普遍。

调查数据还显示，超过六成受访者认为小区公共收益使用不够合理，主要体现在“公共收益使用的决定权，主要掌握在物业手中”“使用金额与公共账户余额对不上”“物业公开的维修费用明显高于市价”以及“物业总是先使用资金，而后通知业主”等方面。

正因为如此，一些对公共收益比较了解的业主在接受记者采访时称，“即使有公示，真实性也难以判断，倒不如不去关注，落个自在”。

不过，随着近年来业主维权意识逐渐提高，公共收益的使用往往成为物业纠纷的一个焦点。记者在中国裁判文书网以“物业+公共收益”为关键词检索发现，2016年相关文书约470条，2017年增至近780条，2018年跃升至近1500条，此后3年都达到3000条以上。

今年9月，一则“小区物业拒交经营收入，业委会起诉追索1375万获法院支持”的消息引发社会热议。

2012年9月至2021年2月，某物业公司一直为江苏省南通市某小区提供服务。在服务合同到期前，物业公司将提供服务期间的多种经营收入、临时停车费收入进行了审计并公示。2021年2月底撤场后却迟迟未将上述收入交接给小区业委会，后者根据业主代表大会决议，决定提起诉讼，在扣除经营成本基础上，向物业公司追索小区公共收益1375万元。

法院审理认为，小区内的停车费及其他经营收入均属于全体业主共有，物业公司理应将属于该小区全体业主共有的收入交付给业主，其逾期支付构成违约，应承担继续履行、赔偿损失等违约责任，判决支持小区业委会的诉求。

细化收益管理规则 探索新型监督方式

根据相关法规，经营性收益的分配权和使用，决定权在业主大会，但召开业主大会必须要半数以上业主参加，实际操作难度大。如今许多小区，动辄上千住户，业主们因为工作忙、怕麻烦、个人力量小等原因，无法形成有效监督。

监督乏力，导致关于公共收益的最终使用不断出现纷争。采访中，记者发现，一些业主出于“与其看不到一些东西，还不如发到手上踏实一点”的心态，提倡将收益用于发放福利；有的物业公司则认为，这笔钱可用于补充小区专项维修资金、改善共用设施设备，或者作为物业费的补贴。

如何管好这笔账，考验社区基层治理智慧。对此，各地进行了积极探索。

2019年7月，浙江省杭州市出台物业经营性收支信息公示试点工作方案，要求业主委员会、物业服务企业把每个月的物业经营性收支项目、金额、摘要等录入杭州市住房保障局的信息平台，业主经实名认证后，可通过信息平台查询本人所在物业管理区域的经营性收支情况。与此同时，杭州在业主委员会相关工作制度（试行）中明确，原则上物业经营收益的50%以上应当用于物业公共部位、共用设备的维修、更新、改造或者补充物业专项维修资金。

此后，多地在制定相关条例时也引导业主将经营性收益投向小区设施维护。

今年9月，福建省住房和城乡建设厅会同多部门出台住宅小区公共收益管理办法（试行），规定前期物业服务期间，物业服务企业可以根据《前期物业服务合同》约定住宅小区共有部分的经营管理事项，物业服务企业的管理管理费用支出不得超过公共收益的30%。业主大会成立后，经业主大会决定，业主委员会账户的公共收益可以用于维修和更新，改造住宅小区共有部分以及业主委员会工作经费等公共开支，也可以用于抵扣业主的物业服务费用、水电公摊费用以及业主大会

决定的其他事项支出。

一个月后，江西省住房和城乡建设厅制定业主大会和业主委员会指导规则（试行），规定业主共有部分收益应当优先用于补充建筑物及其附属设施的维修资金。业主共有部分收益应当单独列账。业主大会应当设立业主共有资金账户，共有资金账户由业主委员会管理。

还有一些地方探索建立共管账户，规范保管，使用程序，让小区公共收益更透明。

今年9月，安徽省合肥市人民政府办公室公布的《合肥市住宅小区物业管理条例（草案征求意见稿）》拟规定，住宅小区公共收益应当单独列账，接受业主监督。业主大会成立前，物业服务企业应当与乡镇人民政府、街道办事处设立公共收益共管账户；业主大会成立后，经业主大会同意，业主委员会可以与乡镇人民政府、街道办事处设立公共收益共管账户。

在秦亮平看来，设立共管账户，单独列账，由物业去运营管理，相应的收益直接进入共管账户，扣除相应合理管理成本外，利润按照约定比例分配。此举既可以激发物业公司经营的能动性，又能很好地监督其收益和使用的情况，还有利于保障业主的共同权益，可以实现双赢。

秦亮平提醒，随着小区使用年限增加，小区的配套设施会不断老化，同时业主也会产生新的需求，但维修资金是有限的，所以通过公共收益来补充维修资金是比较科学的方式。物业管理条例第五十四条也规定，公共收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。在小区维修资金充裕的前提下，在业主大会授权的范围内，利用公共收益给业主发红包或日常用品等方式分享收益，也可以在一定程度上提高业主的积极性和小区的治理效能。

为了更好地破解小区公共收益监管难题，秦亮平建议，各地还可以探索多种新型监督方式，如包干制，将小区的公共收益整体打包给物业公司，由其支付固定的收益给业主，其自负盈亏；或者提成制，由物业公司组织招商经营，业主按照经营收益的一定比例向物业公司支付服务费，剩余的收益扣除合理成本外属于业主共有。

“阳光是最好的防腐剂，小区公共事务唯有公开透明才能真正做到监督。无论是物业公司代管，还是业主委员会管理，或者物业公司与业主委员会共管，都应当依照法律规定定期将收支明细主动公示，接受业主的监督。”秦亮平说，从业主的角度来说，也需增强公共收益权利意识，加强学习相关法律法规知识，依法维护自身权益。

在易居研究院智库中心研究总监严跃进看来，小区公共收益不仅涉及账目的规范和公开问题，其背后还有监管和规则体系完善等问题。要解决这些问题，既要依法上对成立业委会提供更有力的支持，让政府部门承担更主动的角色，物业公司在业委会成立过程中履行更多强制性义务；同时又要让小区公共收益的管理规则更加细化，如由政府部门统一制定公共收益公开的表格，对小区公共收益公开情况进行定期抽检，对于隐瞒或篡改数据、侵占业主利益的行为，须进行严厉处罚等；此外，还可以从公示方式上发力，如利用微信公众号等新媒体平台，将小区公共收益做好分类，由固定人员定期公布，保障业主的知情权。

“有关部门只有进一步完善法规，从业委会组建、公共收益管理、违规惩治等方面不断细化，不断加大业委会的支持力度和对物业公司的监管力度，才能在社区内形成更加均衡的治理模式，真正捍卫业主的合法权益，推进共治共建共享的基层治理。”严跃进说。

漫画/李晓军

《长安》杂志创刊于1993年，是中共中央政法委员会主管的政治、法律、社会类综合新闻月刊，是党在政法领域的宣传主阵地、渠道主平台。

《长安》杂志坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平法治思想，全面报道有关平安中国、法治中国建设的一线实践、改革探索和理论思考，是党政干部和法律工作者开展平安建设、法治建设工作的指导手册，广大理论工作者从事法治建设、社会治理研究的信息宝库，人民群众学习法律知识、增强法治观念的生动平台。

长安

讲述政法故事
传播政法声音

线上订阅：

打开微信，扫描二维码，
从中国邮政书报刊总店
页面订阅。



线下订阅：

可到全国各地邮局办理订阅手续。
邮发代号：2-299
国内统一连续出版物号：CN11-3295/D

咨询电话：（010）66529988—1428/1422/1410