

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。

1. 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123万元,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!”业主李先生气愤不平。

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。

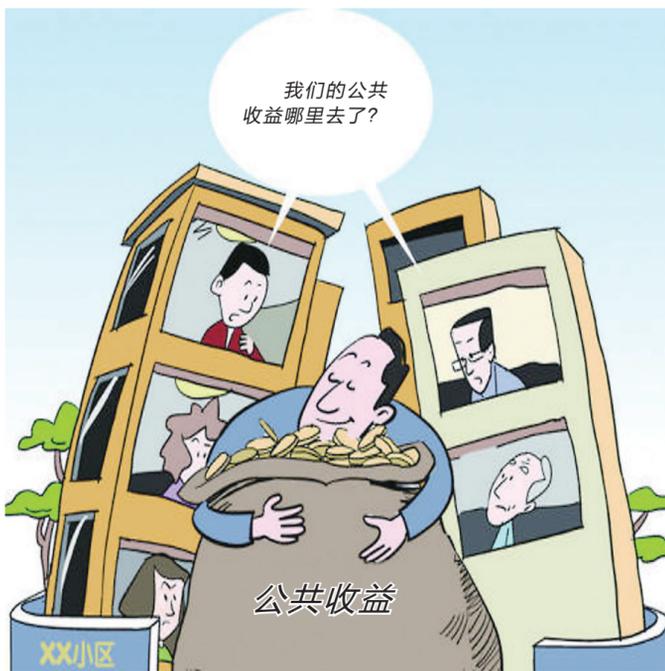
但记者调查发现,在实际操作中,很多地方的商品房小区公共收益账目鲜见公布,不少物业公司账目管理混乱,公共收益账目不清,物业公司把公共收益转化为公司利润甚至私设“小金库”等情况比比皆是。有的小区甚至出现保安用个人二维码累计收取10多万元停车费后“跑路”的情况。

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、电梯广告的收入达到70余万元,是往年的3倍。”宁夏银川市兴庆区中赢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。

一些小区公共收益缘何成“糊涂账”

每年动辄数十万甚至数百万元



迟未作

2. 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福伟表示,截至2020年末,在银川市2100多个小区中有业委会管理的为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,基层主管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。”徐福伟说。

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,指导和监督变相成了“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。

3. 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伟伟认为,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。

小区公共收益如何避免成为“糊涂账”

于平

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?

据报道,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。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。

小区公共收益的“账本”不清不白,甚至沦为物业自家的“小金库”,这堪称老大难问题了。从常识上说,这个问题是不容争辩的。小区公共收益是利用公共设施产生的,如停车和场地租赁,所以理应由业主;从法律上说,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。然而,小区公共收益归业主,在绝大多数小区仍然是个奢望。

之所以这个问题悬而未决,有着多方面的因素。一来,作为监督物业公司的最重要手段,小区业委会在城市小区普遍处于缺失状态,记者调查发现,部分城市业委会覆盖率仅为10%左右,而且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。这使得物业公司毫无忌惮。

二来,许多业主对这部分收入认识

模糊,现行法律法规对于小区公共收益管理的相关规定,比较粗疏,原则性强,操作性弱。一些业委会和业主在监督物业公司时,往往有一种无力感。以上述上海某小区业委会为例,面对物业的“耍流氓”行为,也只能通过曝光发泄不满。

再者,相关监管部门对于小区公共收益缺乏重视,在对物业公司考核评比时,没有将其列入重要考核项目。在遇到业主质疑时,也没有积极履职,做好业主的后盾。而且,一些物业公司明目张胆篡改或篡改公共收益数据,也很少受到监管应有的处罚。

所以,小区公共收益不单是账目的规范和公开,其实质是监管和规则体系完善的问题。而要破解这个问题,既要在法律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角色,物业公司在业委会成立过程中履行更多强制性义务等;同时,也要让小区公共收益的管理规则更加细化,比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定期抽检,对于隐瞒或篡改数据、侵害业主利益的,给予严厉处罚等等。

总而言之,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、违规惩治等方面进行细化,加强对业委会的支持力度和对物业的监管力度,在社区内形成更均衡的治理模式,才能捍卫业主的正当权益,推进共治共建共享的基层治理。

(据新华社 光明网《长春日报》)

全市开展儿童福利督导员培训



▲2021年株洲市儿童福利督导员培训班集体合影。

近日,2021年株洲市民政局儿童福利督导员培训班第一期在福儿莱大酒店开班,市民政局党组成员、副局长卢仲良,市救助管理站站长、四级调研员江广赞,市民政局儿童福利科科长万莉出席开班仪式。

此次培训是根据《关于进一步健全农村留守儿童和困境儿童关爱服务体系的意见》(民发〔2019〕34号)和《关于加强村(社区)儿童之家建设和管理工作的通知》(湘民发〔2019〕11号)文件精神,贯彻落实习近平总书记关于民政民生工作的重要论述、第十四次全国民政工作会议

精神、民政部等十部委《关于进一步健全农村留守儿童和困境儿童关爱服务体系的意见》及省委省政府有关儿童工作的文件精神,提升儿童领域工作人员工作能力,切实改善农村儿童的生存、保护、发展环境,培训对象为各区县市负责儿童福利工作分管领导及各乡镇(街道)儿童福利督导员。

启动仪式上,卢仲良要求所有参加培训的人员通过学习进一步提高对儿童福利工作的认识,深入理解儿童福利工作的内涵,认识儿童福利工作的重要性。要认真学习儿童福利的专业知识,并结合所学专业推动儿童福利工作健康持续发展,推动各部门和社会共同参与,让每个孩子都有幸福的童年!

仪式结束后开展第一期培

训,培训内容主要包括未成年人保护新规解读、儿童之家运营及资源链接、民法典与收养工作、儿童助学政策和儿童助医政策等方面。主要以线下集中培训,采取课桌式授课、小组讨论、小组情景剧汇演、知识抢答赛等方式进行。设计了儿童福利机构风险管理、家庭亲子教育、儿童福利督导员8大职责及儿童主任管理、“五防”教育培训、强制报告视频赏析、儿童心理慰藉、民法典和未成年人保护新规及知识抢答等课程。

此次培训聘请省内儿童领域专家对儿童心理、儿童亲子关系等方面进行授课,同时加强区县之间儿童福利工作的相互分享或情景模拟演练,确保学员学有所思、学有所获。

(图/文 刘静)



▲儿童福利督导员在培训。

土地进行实地勘踏,并完全知晓土地现状情况,对按现状地无异议。

4. 竞得人须严格按照2021年11月18日出具的《茶陵县思源学校东侧宗地规划条件通知书(茶规通〔2021〕32号)》内容和茶陵县国土空间规划委员会2021年第1次专题会议纪要(茶规专字〔2021〕第01号)相关精神实施。

5. 由茶陵县自然资源局土地储备中心按现状条件交地,并承担因交地产生的相关法律责任。

八、如果在参加本次网上挂牌出让活动的过程中遇到疑难问题,请及时联系,联系电话如下:

网上挂牌出让业务咨询电话:0731-28681395(资源交易科)
系统使用服务咨询电话:0731-28681391(技术信息科)
湖南CA办理咨询电话:0731-28681394(CA办理窗口)
茶陵县自然资源局咨询电话:0731-25213716(土地利用股)

茶陵县自然资源局
株洲市公共资源交易中心
2021年11月26日

公示

我公司将与醴陵市丽莎通讯行签订醴陵市茶山镇筱溪村、上湖村、梅霞村、孙家湾镇西岸村、嘉树镇玉茶村、仙岳山办事处河西村、江源村7个村有线宽带工程资产收购合同。

我公司将与陈润涛签订茶陵县下东政府片区小区、丽家湾片区小区、李家湾片区小区3个小区FTTH接入工程资产收购合同。

请对上述资产所有权归属有异议者在2021年11月28日前与我司联系。

联系电话:13873339757

中国移动通信集团湖南有限公司株洲分公司
2021年11月26日

渌口区青龙湾村规划三路建设项目用地迁坟公告

渌口区青龙湾村规划三路建设项目用地已经市人民政府【2020】株政农转字第06号审批单批准,现将迁坟的有关事宜公告如下:

该项目用地范围为株洲市渌口区渌口镇青龙湾村简家坡组已征地范围区域。补偿标准按株政发〔2017〕5号文件执行。该范围内的坟墓的坟主请于2021年11月30日前与联系人联系并负责迁出。逾期将按无主坟处理,由惠天然城市公园项目协调指挥部安排人员负责代迁。

特此公告

联系人:旷和平
联系电话:15343339107

惠天然城市公园项目协调指挥部
2021年11月26日

炎陵县酃峰高山食品有限公司生产的

炎帝春茶

酃峰牌菇、菌、笋

进驻:扶贫832平台

发货点:天元区青山寨四件宝特产店(政府采购网)
电话:18873386108何先生

株洲市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告 [2021]网挂第334号

经茶陵县人民政府批准,茶陵县自然资源局决定以网上挂牌方式出让一宗国有建设用地使用权,并委托株洲市公共资源交易中心具体承办。现将有关事项公告如下:

一、本次网上挂牌出让地块的基本情况和规划技术指标

地块编号	土地位置	出让土地面积(平方米)	土地用途	竞买保证金(万元)	挂牌起始价(万元)	增价幅度(万元)	出让年限	规划技术指标
[2021]网挂第334号	茶陵县新城区,茶祖路与步云街交汇处东南侧	45456.20	住宅用地(80%以上)兼兼容商业用地(20%以内)	11591	11591	50	商业用地40年住宅用地70年	容积率:2.5以内;建筑密度:30%以内;建筑限高:建筑檐口高度60米以内;绿地率:30%以上

土地开发程度:现状土地利用条件供地。

挂牌价格包括建设用地使用权出让金,不包括交易过程中应缴纳的税费。

二、中华人民共和国境内公司、企业、其他组织、个人(法律法规另有规定者除外)均可参加申请。

三、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让按价高者得的原则确定竞得人。本次国有建设用地使用权挂牌出让在互联网上交易,即通过株洲市公共资源交易中心土地、矿产交易系统,通过网上注册、办理数字证书、按要求足额交纳竞买保证金的申请人,可参加网上挂牌交易活动。

四、本次网上挂牌出让的详细资料和要求,见《株洲市网上挂牌出让国有建设用

盛康·国际颐养苑

地址:株洲市芦淞区枫溪街道曲尺村

28年专注养老托残

班车接送实地考察

联系电话: 28838888 28838999

扎根本土 不忘初心 心系民生 服务社会

本案由株洲日报社纸媒运营部独家设计、策划。执行人:唐先生13873328648(微信同号)