

沪上不少小区公共收益长期挂零

据解放日报 电梯广告轮播不停,地面车位月月收租,智能快递柜占着公共场地……依托业主共有资产产生的公共收益,却在不少小区的公示表中显示为“零”。

这样的怪象并不少见。近日,记者在12345上海市市民服务热线平台看到,仅今年4月1日至7日的工单中,与小区公共收益相关的投诉就超过150条,其中有近三成涉及公共收益账目模糊、公示逾期等问题,甚至有部分市民反复投诉,可见相关问题已成社区治理顽疾。

这本该属于全体业主的钱,为何成了糊涂账?

“归零”的公共收益

品臻国际三铭公寓位于浦东新区杨高北路610弄,是2010年交付的独栋高层住宅小区。2024年9月,台风“贝碧嘉”来袭,打破了居民们平静的生活。当时,雨水顺着窗户与墙体的缝隙大量倒灌入户,业主们只能紧急排水堵漏;台风过境后,第三方专业机构出具的检修结果显示,小区外墙粉化问题严重,房屋修缮迫在眉睫。为筹措资金,居民们开始核查小区公共收益,由此,竟引发了持续近两年的矛盾纠纷。

“这笔钱竟然是0元。”业主林先生回忆,经居民们多次交涉,2025年6月,承担服务职能的兴高物业首次公示了公共收益。根据公示结果,小区2025年上半年的公共收益为0元,不仅如此,“上海物业”小程序还显示,从最早可查的2023年第二季度起,小区的公共收益一直为0元。

“零收益”的结果引发质疑。林先生介绍,尽管小区仅有一栋楼,但能够产生公共收益的资产并不少:“地面、地下大约各有30个车位,每个月都会产生租金,还有临时进出小区的车辆,也会按照每小时4元标准收费。楼栋里有电梯,广告几乎没停过,一楼大堂还放着丰巢快递柜,必然也会产生场地租金。各项收入叠加,绝不可能是0元。”林先生通过小程序,仔细查询了历年的公共收益明细,发现“停车费”一栏上,每个季度都确有1万元至2万元不等的收益,但巧合的是,扣除税费及管理成本,每个季度恰好“归零”,公共收益账户内再无结余。

一面是账上没钱,另一面是小区维修问题刻不容缓。4月10日上午,

记者来到品臻国际三铭公寓时看到,除外墙粉化外,小区内公共设施的老龄化及损毁问题也已相当严重:一楼大堂内,天花板多处脱落,部分区域可见明显的渗水痕迹,甚至直接裸露出了顶部的水管。这样的状况几乎发生在这栋高层住宅的每一个楼层。楼栋内的每一处防火门也都存在不同程度的发霉腐烂或外皮脱落现象,近九成闭门器断裂,防火门无法自动关闭,形同虚设。朝墙角望去,监控设备也大都处于“宕机”状态,有些连外观都已损毁。

“这些还只是一眼能看见的问题。”林先生说,小区还面临着不少安全隐患,“每逢下雨,地下车库会发生严重的渗漏和积水。除了防火门关上以外,小区还缺少烟雾报警及喷淋系统。电梯关人事件更是家常便饭。”然而,要彻底解决这些问题,需要的资金并不是一个小数目。公共收益的缺失,让小区改造陷入了僵局。

同样为了公共收益犯难的,还有家住杨浦区四平路1028弄公交新村的居民们:2025年12月,小区与四平物业的服务合同已经到期,但此前的公共收益却成了一笔“糊涂账”。“2025年第一、二季度均为0元,到了第三、四季度,又产生了5000元及2500元的公共收益。”居民周先生认为,“停车费应该是一笔稳定的收入。目前来看,物业公示的这些数字毫无根据。”

“收支明细”难理清

为了弄清品臻国际三铭公寓的真实情况,记者与浦东新区高桥镇城建中心取得联系。据相关工作人员介绍,兴高物业是由开发商代为选聘的前期物业公司,由于小区自2010年交付以来长期没有成立业委会,因而小区与物业公司之间也未签订正式服务合同。由于合同缺失,依据相关法律法规,小区维修基金一直由政府部门的专用账户监管,无法被支取。2024年台风后,品臻国际三铭公寓业委会成立,彼时,小区未公示的公共收益账目已积压了16年。公共收益关乎着每一位业主的权益,模糊混乱的账目使得业委会与物业公司之间产生了矛盾,小区的修缮也无法推进。

这些钱到底去哪儿了?在小区业委会的不断督促下,物业公司出具了一份2025年成本核算表。与此前公示的“零收益”账目不同,在该表中,电

梯广告费、快递柜场地费等各项类目均有进账,扣除税费及管理成本后,合计收入7万余元。但账目同步显示,小区当年物业费收入27万余元,但各项支出达54万余元。2025年底,兴高物业以经营亏损为由,向业委会提出一份“继续服务办法”,要求将2026年小区所获公共收益用于补贴物业亏损,仅保留1万元补充维修基金。在此基础上,业委会还须自行完成全部监控、电梯与消防设施的修缮,以及全部绿化的修复与补种,小区物业费也将面临调价。

这份“继续服务办法”遭到业主们一致反对:长达16年的旧账尚未理清,物业公司就以自身经营亏损为由,要求占用小区公共收益。且此前签订的“前期物业服务合同”也约定,停车费等公共收益应在划去30%停车管理服务后划入指定账户,物业公司仅为代收,以公共收益补充物业公司自身亏损更是无从谈起。

林先生表示,目前小区已准备选聘其他物业公司,结束与兴高物业的合作关系,但即便如此,16年来的公共收益账目仍是核心问题,相关收支明细必须理清。日前,高桥镇城建中心回应称,兴高物业已聘请专业审计单位,对此前的收支账目进行审计,但公布相关结果及账目明细,还需业主们“再等等”。若业主们后续对审计结果仍有异议,也可以由业委会聘请审计单位,进行二次审计。

4月14日,在杨浦区四平路街道城市管理行政执法中队,记者同样听到了“等待”的答复。2025年12月,公交新村业主周先生向城管执法部门提出书面履职申请,要求其依法立案调查四平物业是否存在侵占、挪用小区公共收益的情形。执法部门表示,根据居民要求,执法部门已委托第三方审计单位,对2021年至2025年小区公共收益的收支情况进行审计,再综合审计结果,形成最终的结论。但目前,案件尚在6个月的调查期限内,相关的过程性材料也不宜公开。

对于许多急于了解自家小区公共收益账目的居民来说,“等待审计”似乎成了唯一的出路。那么,事后审计真的能让这笔“糊涂账”变得明明白白吗?一位长期从事物业审计的注册会计师坦言,并不乐观。“若物业公司在日常服务过程中存在不合规行为,本

身就会对审计工作的进展造成阻碍。对于普通商品房小区而言,‘体外循环’是一种比较普遍的不合规行为。比如以现金形式收取临时停车费,或直接使用保安个人的收款码收费,不纳入对公账户。同时,部分物业在签订电梯广告、场地租赁等经营性合同时,还有可能采用两套履约标准,隐瞒真实收入。”他还表示,“更为棘手的是,对于一些长期未公示过公共收益的小区,审计范围受限的情况时有发生,诸如原始凭证丢失,物业人员更换等,历史账目审计难度极大。”

于是,发现问题、举报投诉、启动调查、等待审计,最后又回到那笔谁也理不清、说不明,不能打消居民心头困惑的“糊涂账”,这就是上海很多小区目前面临的公共收益账目“死循环”。

“明白账”需前端治理

其实,对业主们而言,当小区公共收益的矛盾激化到需要通过第三方审计来理清账目时,已然是一种被动的事后补救。审计只能在一定程度上还原过往问题,却难以从根源上避免资金流失与账目混乱。想要让公共收益真正成为一本“明白账”,关键不仅在于事后追查追责,而在于前端治理——压实物业公司主体责任,使其从一开始就守住资金管理底线。

今年4月1日起,《上海市住宅小区公共收益管理办法》施行。在上海市人民调解协会会长孙晔看来,《管理办法》直面广大业主对于小区公共收益“看不见、管不住、用不好”的普遍质疑,从源头上规范公共收益的管理及使用。

她解读道,新规明确划定了小区公共收益的合法来源,确定了业主大会决策、业委会执行、物业公司配合、街道监管的四级管理主体架构。强制专户存储公共收益,且利息归全体业主所有,即使小区公共收益由物业公司代收,物业公司也应当只开立一个监管账户,并在账户下以物业管理区域为单位分别设置账簿,公共收入直接存入监管账户,坚持专户专储、单独列账、公开透明的原则,不得与物业自有资金发生混同,并要求在每季度第一个月月底前,将上一季度扣除管理成本后的公共收益,从监管账户划转至区房屋行政管理部

户的业主大会公共收益子账户。新规还要求公共收益公示内容不

仅要包括每一季度完整的收支明细、账户信息,还要长期公示小区所有产生公共收入的项目清单及所有收入合同。在使用上,新规也明确了公共收益优先用于补充专项维修基金,补充比例应当高于百分之五十,然后才可以在经业主大会表决通过的前提下,用以弥补物业费的不足。孙晔也表示,新规施行后,若此前的公共收益由物业公司代管,物业公司需在6个月内完成审计并将资金移交至专用账户。

孙晔也强调,要切实管好这笔账,还需要多方赋能、共同发力。她建议,应当挖掘小区业主中的“能人”,尤其可以吸纳部分掌握财会知识的业主进入业委会。街道也可以组织一些财会知识培训,提升业委会成员的专业能力。在此基础上,若确有需求,业委会也可委托有资质的记账公司对公共收益作代理记账,从专业层面规避收支纠纷。

事实上,公共收益这本账目管得好不好,更从一个侧面折射出小区治理的质效。近年来,上海多地探索创新治理路径,业委会执行秘书模式的落地即是一例。

在闵行区华漕镇,住宅小区普遍面临着业委会成员老龄化、专业能力不足等问题,华漕镇党委成立工作专班,试点增配执行秘书。从居委会年轻党员、社区工作者等基层骨干中选拔热心社区治理、具备小区管理专业知识的人员,承担协助业委会整理日常工作台账、跟进业主诉求、提醒公示小区收支情况等10项工作职责,以专业的第三方力量提升业委会运作效能。

位于金山的上海湾区高新技术产业开发区,则面临着外来人口多、邻里陌生的治理难题。区域内的“上景园”居民区就曾因业委会违规规划公共收益引发矛盾。街道选派的业委会执行秘书介入后,完善制度规范,加强政策传导,畅通沟通渠道,半年内,小区业委会就完成了从职能模糊到分工明晰的转型。

由此可见,相关职能部门跨前一步,主动为业主自治植入专业支撑,补强业委会履职短板,同时切实做到全过程监管和执法,远比事后接到举报投诉再被动启动审计调查,要有效得多。在这样的共治体系下,新出台的《上海市住宅小区公共收益管理办法》才能真正落到实处。 ■唐乙隽

预计5月进入厄尔尼诺状态

中等及以上强度厄尔尼诺将持续至今年年底

据新华社 国家气候中心近日对厄尔尼诺事件做出最新预测:预计5月进入厄尔尼诺状态,并在夏秋季形成一次中等及以上强度的厄尔尼诺事件,将至少持续至今年年底。

国家气候中心专家同时表示,现在断言今年气温“冲击高温极限”还为时尚早,但相关风险在显著上升。

强度为“中等及以上”

目前,赤道中东太平洋海表温度呈现持续升高趋势,国内外气象预报机构对今年进入厄尔尼诺状态的趋势预测高度一致,但对厄尔尼诺事件形成的时间和强度预测存在差异。

厄尔尼诺事件的强度如何测定?国家气候中心首席预报员陈丽娟介绍,国家气候中心对特定区域海温指数进行监测,当指数3个月滑动平均的绝对值达到或超过0.5℃且持续至少5个月,判定为一次厄尔尼诺事件。以事件在峰值达到或超过1.3℃但小于2.0℃定义为中等事件,达到或超过2.0℃为强事件,达到或超过2.5℃为超强事件。

厄尔尼诺是指赤道中东太平洋海域海水温度异常升高从而影响大

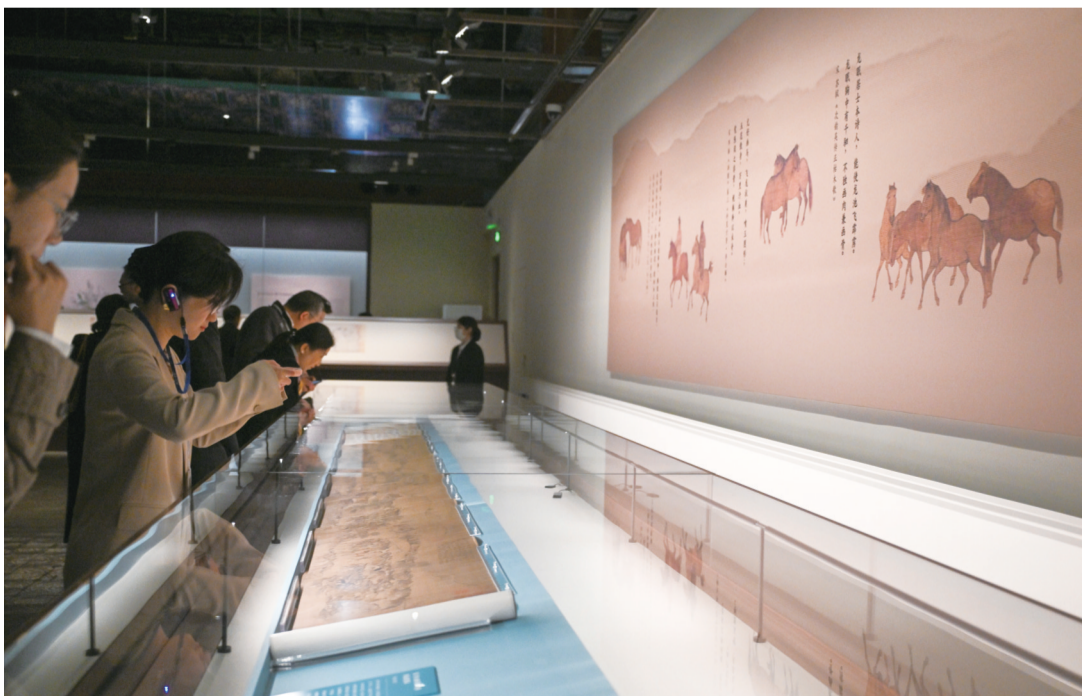
气环流的一种气候现象。它往往导致全球气温升高,并引起太平洋周边多个地区气候异常,其中一些地区暴雨频繁、出现洪涝灾害,另一些地区则高温少雨、严重干旱。

风险“触发器”与“放大器”

国家气候中心高级工程师王雅琦表示,偏强的厄尔尼诺事件在年际背景下,常常会与高温、干旱、极端降水及其复合事件共同对农业、能源、防汛、防火、健康等产生影响。

“全球变暖背景下,偏强的厄尔尼诺事件对各行各业造成的风险,并非由其单独驱动,而是多因子协同作用的结果。在这一复杂系统中,厄尔尼诺通常扮演‘放大器’或‘触发器’的角色,而全球变暖及其他气候模态则共同调节其影响强度与空间分布。”王雅琦说。

全球变暖通过增强水循环的强度与波动性,使气候状态在“干”与“湿”之间的转换更频繁、剧烈和突然,叠加厄尔尼诺事件可能会增加旱涝急转风险。气候预测具有不确定性,国内外气象预报机构仍在持续跟进、动态监测。 ■刘诗平



故宫“赏马”

4月21日,“神骏:故宫书画艺术中的马世界”展览在故宫博物院开幕,展出国家一级文物20件,首次展出文物28件。重点展品包括唐人(传)《百马图》、北宋李公麟《摹韦偃放牧图》、金赵霖《昭陵六骏图》、元赵孟頫《人骑图》、元任仁发《出国图》、清郎世宁《鬃虎图》等历代画马名作。

展览在文华殿书画馆展出,将持续至6月21日。

■新华社发