

# 你的小区公示公共收益了吗？

我和物业 那些事儿

“公共收益应该公示在什么地方？”“公共收益的明细怎么查询”“公共收益如何使用”……近日，多位市民向十堰晚报秦楚网新闻热线8110110反映他们在小区公共收益方面的疑问。对此，记者采访了市住建局工作人员。

■记者 徐国文



## 公共收益仅公示在物业办公区是否合规？

2020年，市民李先生（化姓）搬到了一个新小区入住，他对小区整体环境比较满意，但一直都有一个疑问：小区似乎从来没有公示过公共收益。李先生介绍，他在小区公示栏、楼栋单元门的显著位置查看过，没有看到公共收益相关信息。

“是不是物业公示了我没看到？”李先生拨打小区物业公司的电话询问。“他们告诉我，公共收益信息张贴在物业办公区。最后，我在物业办公室看到了张贴在墙上的公共收益信息。”

“这怎么能算是公示呢？我觉得应该张贴在小区公共区域的显著位置。”李先生说，他对物业公司的做法并不认同。

公共收益公示在物业办公区是否合规？市住建局物业科工作人员张军介绍，《湖北省物业服务和管理条例》第38条规定，物业服务企业应当在物业区域内显著位置公示物业共用部位、共用设施设备经营所得收益和支出情况。

“小区的公示栏、楼栋单元入户门、电梯等地都是物业区域内的显著位置。物业公司（客服中心）是为业主服务的公共场所，也可以理解为物业区域内的显著位置。因此，物业公司将公共收益公示在物业公司（客服中心），是合规的。”张军说。

## 公共收益需公示多长时间？

市民徐先生一直对小区公共收益公示期存在疑问。

徐先生介绍，去年下半年，他在小区遛弯路过一处公示栏时看到，上面张贴着包括小区公共收益等在内的多份公示文件或通知，可近日再次途经此处却发现，张贴在公示栏的公共收益信息不见了。

“当时看到物业公司主动公示公共收益，我还夸赞他们做得好，这还没几天，信息就撤掉了，我想知道公共收益的公示期究竟是多长时间。”徐先生说。

记者了解到，从2022年开始，我市集中对全市物业服务托管小区展开物业服务收费信息不透明问题专项整治，其中两条整治内容包括未在物业区域内显著位置公示物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等信息的问题；不按要求定期公示物业共用部位、共用设施设备经营所得收益、支出情况，违规擅自使用公共收益的问题。

针对徐先生的疑问，张军介绍，《湖北省物业服务和管理条例》规定，公共收益应当每半年公示一次。实践中，一般是当年7月份公示上半年的公共收益，次年1月份公示去年下半年的公共收益。除了统计、制作公共收益的时间，公共收益是需要长期公示的。

张军表示，现实情况中，有些小区公示栏是露天的，有的公共收益信息张贴在单元门口，存在被人为损坏、雨水淋坏等情况。物业公司在日常巡查中发现损坏的情况，应当重新张贴公示。“也就是说，业主随时都要能看到公共收益情况。”

## 物业只公示公共收益总额，没有明细怎么办？

“小区公示的公共收益怎么只有总额没有明细呢？我怎么知道这个总额是否准确？”市民杨先生对物业公司公示的公共收益真实性存在疑问。

杨先生所在的小区是一个临街小区，公共收益还不少，包含电梯广告费、公共场地停车收入以及商家在小区做活动的场地费等。“去年年底，物业公司将小区过去一年的公共收益进行公示，一共有3项内容，但是每一项都只有总金额，没有具体明细，也没有和对方签订合同的相关信息。”杨先生认为，如果没有具体明细，公共收益很容易造假。

采访期间，记者走访了城区多个小区，发现不少小区和杨先生的小区一样，物业公司都只公示了总金额，没有公示合同等相关明细。

对此，张军介绍，十堰城区多数小区公共收益来源于电梯广告、公共停车场、公共场地租赁等方面。一般来说，无论是广告收入还是场地收入，公共收益管理方都会和对方签订合同。“有些明细资料比较多，全部公示出来不太现实。不过，《湖北省物业服务和管理条例》规定，业主对公示内容有异议，物业服务企业应当答复。也就是说，业主或业主委员会有权让物业公司对公共收益的明细进行说明。”

记者查阅相关资料了解到，广西柳州市就有类似案例。一位业主要求查询公共收益具体账目遭到物业公司的拒绝，这名业主将物业公司告上法庭。最终，法院认为，物业公司虽在公示栏公布公共收益总的收支情况，但业主仍有权进一步了解公共收益收支明细。所以，业主要求查阅小区公共收益财务账目诉求并未超出业主知情权范围，也不属于知情权行使不当，小区物业公司应当配合查阅。

## 公共收益必须由物业公司管理吗？

在连日的走访中，还有不少市民向记者提出这样的疑问：“小区的公共收益必须由物业公司来收取和管理吗？”

“反映这些问题的市民所居住的小区公共收益应该都是由物业公司进行收取和管理的。不过，我市还有不少小区的公共收益由业主委员会自行收取、管理。”张军说。

张军介绍，使用小区公共部分、公共设施设备而产生的收益属于业主共有。以十堰市为例，有业主委员会的小区可以由业主委员会收取、管理公共收益，或者由业主委员会委托物业公司收取、管理公共收益，业主委员会对其收支情况进行监管。没有业主委员会的小区，一般都是由物业公司收取、管理公共收益。

在公共收益使用方面，张军介绍，《湖北省物业服务和管理条例》第53条规定，利用业主共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主委员会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续，经营所得收益属于全体业主共有。公共收益的管理、分配、使用需经过业主大会进行表决，且应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意，表决通过后方可使用。

## 物业公司拿走部分公共收益是否合法？

在市民反映的问题中，还有一条引起了记者的注意。一位市民反映，他所在小区的公共收益由业主委员会委托物业公司代为收取、管理。在一次公示期间，物业公司收取了那一年度公共收益的30%，剩下的70%归业主全体共有。

“物业公司称这30%的公共收益是小区共有部位广告日常管理维护费用以及他们给广告投放方开具发票所产生的税费。不是说公共收益属于小区业主共同所有吗，物业公司为什么要拿走一部分公共收益？”

物业公司的做法是否合法合规？张军介绍，《民法典》第282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。也就是说，物业公司可以从共有部分产生的收入中收回自己的合理成本投入，刨除成本后的收入属全体业主所有。如果业主对物业公司收取的成本投入存在异议，可以由小区业委会请审计部门对公共收入收支情况进行审计。