



962555

江宁区
街道综合行政执法队会同
律师、审计机构商讨
审计事项江宁区街道综合行政执法队向涉案物业公司
送达行政处罚听证告知书
受访者供图

公共收益去哪了？必须查清楚

小区物业侵占业主权益 城管部门亮剑开罚



“小区电梯广告天天播，停车费月月收，钱却不见踪影，维修电梯时账户‘见底’——这到底是谁动了我们的钱？”连日来，“城管局长接热线”行动中，上海多区业主集中反映的“公共收益失踪”问题，揭开了部分物业公司侵占业主共同收益的黑幕。账目不清、去向不明、公共收益连续登记为“0”……面对这一直接损害业主权益的“顽疾”，上海城管部门立案查处、专项审计、跨部门协同主动亮剑，只为守护好业主的“钱袋子”。

公共收益成“糊涂账”

杨浦区江浦路1100弄现代星洲城三期业主反映，小区万伽物业涉嫌带走2024年下半年公共收益预收款。江浦路街道综合行政执法队介入调查，今年7月，在杨浦区房管局发送《关于对现代星洲城三期万伽物业开展调查处置的工作提示函》及附件后，执法部门对上海万伽物业管理有限公司涉嫌侵占公共收益进行立案。9月5日，执法人员对小区业委会成员开展调查询问，对方证实了上述情况，并称万伽物业此前曾表示会对2024年下半年的公共收益预收款部分进行核算，但至今仍未结束。目前，执法部门已聘请第三方专业审计单位，对账目进行核算，待审计得出结论后，将依法依规对其作出相应处罚。

记者调查发现，小区公共收益的“糊涂”

乱象主要集中在三方面：一是不公开，快递柜租金、广告收入、停车费等明细不公示或“缺斤少两”；二是假公示，即便张贴收支表，也存在“收入缩水”“成本虚增”问题，部分项目甚至无中生有；三是强侵占，未经业主大会同意，擅自将公共区域出租营利，所得款项直接转入私人账户。“我们不是没找过业委会，但有的业委会和物业‘穿一条裤子’，维权屡屡碰壁。”小区业主对此很无奈。

面对困难主动扛责

根据《上海市住宅物业管理规定》，小区公共收益（包括电梯广告、停车费、公共空间租赁费等）归全体业主所有，需单独列账并主要用于补充专项维修资金。然而现实中，这笔本应“反哺”小区的资金，却成了部分物业公司的“摇钱树”，直接导致不少小区维修资金短缺，电梯老化、水管漏水等问题长期得不到解决。

“公共收益去哪儿了？必须查清楚！”面对业主诉求，上海城管部门主动扛起执法责任。自2020年起，针对物业侵占公共收益的违法行为，城管部门依法实施行政处罚。目前，市民诉求焦点主要集中在公共收益不入账、少入账以及虚增项目列支等方面。对此，城管执法部门强调，如业主委员会委员、物业服务企业、自行管理执行机构或者代理记账机构挪用、侵占公共收益的，由区房屋行政管理部门追回挪用、侵占的公共收益，并归还业主，没收违法所得，并处挪用、侵占金额二倍以下的罚款；挪用、侵占公共收益构成犯罪的，依法追究直接负责的主管人员和其他直接责任人员的刑事责任。

有了执法权限，然而办案过程中，两大难

题始终存在：一是取证难，物业公司常以“账目丢失”“数据未统计”为由拒绝配合，完整账目和银行流水难以获取，需聘请第三方审计机构耗时数月核算；二是协同难，案件认定需房管、司法等多部门提供信息支持，联动过程中易出现“时间差”，拉长办案周期。

立案查处挽回损失

即便如此，上海城管部门仍迎难而上，通过创新工作方法破解困局。静安区海防路228号福安大厦业主在更新电梯时，发现维修资金“见底”，顺藤摸瓜挖出了物业私吞公共收益的“黑幕”。本报报道之后，江宁路街道综合行政执法队迅速行动：两小时内抵达现场核查，三天内固定初步证据，一周内启动专项审计，最终确认物业公司8年内从公共收益中违规分成60余万元。考虑到《上海市住宅物业管理规定》2019年才新增相关处罚条款，执法部门严格遵循“从旧兼从轻”原则，责令物业全额退款，并对新规实施后的侵占部分罚款8万余元——这起上海首例“整改+处罚”闭环结案且无复议诉讼的案件，为同类执法提供了标杆。

奉贤区南桥镇的案例同样振奋人心。当地一小区物业长期将快递柜租金纳入私囊，三年侵占收益9000元，城管执法人员现

场开具整改通知书后，物业主动认错退款。据统计，去年以来，上海城管部门已查处多起物业侵占公共收益案件，让不少小区得以顺利推进电梯更新、道路维修等民生工程。

多措并举强化监管

公共收益是业主的“钱袋子”，如何提升执法效率，让公共收益的管理使用更透明更规范？在办案过程中，执法部门也在探索破解之策。“福安大厦案件顺利办结，一是得益于业主主动维权，提前向法院提起知情权诉讼，让公共收益水落石出；二是依托重大案会商制度，多部门密切配合、协同推进。”江宁路街道综合行政执法队四级主办蓝玉涵介绍说，立案后，他们第一时间联系区级城管、司法部门以及专职律师进行会商，让每一步执法都经得起检验，业主对执法效果也高度认可。

“执法不是终点，守护业主权益才是目标。”上海市城管执法局相关负责人表示，为了让公共收益不再“糊涂”，城管部门主动“跨前一步”，借助社区工作室和“多格合一”治理平台，联合房管部门开展常态化“普法+监管”，只有持续亮剑、创新治理，才能守住业主的合法权益，让每一分公共收益都用在“刀刃上”，真正惠及小区民生。

本报记者 房浩

明日接电安排

09:00—10:00	虹口区城管执法局副局长	何光球
10:00—11:00	杨浦区城管执法局局长	林胜峰
13:30—14:30	黄浦区城管执法局局长	周健
14:30—15:30	长宁区城管执法局副局长	程万霆

热线平台

手机客户端：上观App
市民服务热线：12345
新民晚报新闻热线：962555
微信公众号：新民帮帮忙
今日头条号：新民帮帮忙

椅子很新，可乘客坐不下去

本报讯（记者 徐驰）市民胡老伯近日向“新民帮帮忙”栏目反映，龙吴路近剑川路路口的一座公交车站投入使用才半年多，就因设计缺陷导致候车座椅形同虚设。晴天积灰，雨天蓄泥，让候车市民不堪忍受。

这座位于龙吴路5500号附近的公交站外观崭新。记者观察后发现，亭内座椅存在明显问题——呈前高后低倾斜设计，雨水落在座位上后很快与尘土混合成泥浆水，让人无法落座（见上图 徐驰 摄）。由于座椅没有排水孔，另一侧又与垂直的广告指示牌“无缝贴合”，积水无法排出。前几天一场雨过后，座椅上依旧残留着干涸的泥渍。据悉，该站是“大站”，共有178路、729路、956路、958路、上奉线、闵行15路、闵行32路等多条公



交线路停靠。胡老伯称早晚高峰期间，候车市民络绎不绝，几乎所有人都选择站着等车，没有人落座。“不是不想坐，而是坐不下去。晴天积灰，雨天泥泞，这椅子就成了摆设。”胡老伯建议，“解决办法其实很简单，只要在座椅上钻几个小孔，让泥水能够排出即可，希望有关部门能参考。”他表示，一座投入资金新建的公交站，却因一个小疏忽

让便民设施变成摆设，实在令人遗憾。

候车座椅的造型设计虽只是细节，却关乎市民日常出行的舒适度和幸福感。如何让公共设施更人性化、更实用，值得相关部门深思。不少市民向记者表示，希望有关部门尽快关注此问题并整改，让公交站真正成为方便、舒适的候车场所。

小民有呼

栅栏虽好，却挡了轮椅的路

本报讯（记者 李晓明 通讯员 周斌）有市民近日向“新民帮帮忙”反映，乍浦路西侧安装了一排隔离栅栏，旨在方便行人通行。然而，栅栏两端入口设置了障碍，乘坐轮椅或推婴儿车的市民无法进入隔离带，只能与车辆混行，存在较大安全隐患。

市民张先生介绍，乍浦路沿路餐饮商家密集，每到就餐高峰时段，车辆、行人和外卖电动车大量聚集，导致该路段交通拥堵。为此乍浦路西侧安装了一排隔离栅栏，行人可以在栅栏内通行，与非机动车隔开，确实更加安全。不过，栅栏两端入口处加装了互相交错的U型阻拦柱，虽然阻挡了非机动车驶入，但也使乘坐轮椅或推婴儿车的市民无法进入隔离带，影响到无障碍通行。

记者在现场看到，乍浦路从海宁路至昆山路的路段，长约150米，两边商铺前的人行道仅宽五六十厘米，且被商家的花卉、绿植及空调外机占据，空间狭窄。马路西侧则设置了一长排栅栏，地面标有行人标识，不少市民都选择从步道内通行。

但记者注意到，隔离带两端的入口处，均安装了多组U型阻拦柱，虽然行人可侧身通行，但轮椅车和婴儿车却被“拒之门外”，只能在通道外通行。“设立专用步道初衷良好，但同时也应兼顾残障人士的需求。”经常路过此地的吉先生表示，这里设置的铁栅栏确实方便了行人通行，但对于婴儿车、轮椅车或携带大件行李的人来说，非常不便。他们反而因为不能进入步道，要走到路面上与过往车辆抢道，更加危险。

对于市民反映问题，属地街道管理部门回应称，将前往现场进一步查看，并与交警部门协商，探讨是否有更为优化的解决方案，保障行人和无障碍群体的通行安全。



本版编辑/曹柳曼
视觉设计/奚云阳