

962555

小忙
微调查

帮忙

序号	失信内容	项目名称	失信主体	分值	记录时间	物业企业
1	未每季度末将当季公共收益按照法律法规规定和物业服务合同约定的比例予以结算，并于次月月底前交存至区房管局指定的公共收益账户或业主大会账户（沪房规范〔2023〕3号）	物业服务企业	6	2025-11-18	上海地矿物业管理有限公司	

■ “地矿物业”被记6分

违规代管小区公共收益 物业被处失信记分6分

“老物业都被记了6分失信分，违规代管的公共收益还是一笔‘糊涂账’！”近日，静安区沪太路1063弄地矿小区业主刘先生向“新民帮侬忙”反映，小区老物业上海地矿物业管理有限公司（以下简称“地矿物业”）因违规代管公共收益，11月已被相关部门处以“失信记分”6分，可问题至今未解决。令他气愤的是，老物业两年间违规代管的公共收益，当前仅返还500多元，“恳请主管部门深入调查，把‘糊涂账’算成‘明白账’，守住业主的‘钱袋子’”。

收入骤降引人疑

刘先生告诉记者，地矿小区第五届业委会于2023年年中成立，至今未换届，负责小区自治事务。2023年7月至2025年6月，小区由地矿物业负责管理；2025年7月，老物业撤场，新物业正式接管。“今年下半年整理小区账目时，我发现公共收益的变化特别反常，越查越心惊。”

刘先生点开“上海物业”监管小程序，向记者展示了小区的公共收益明细：2023年上半年（1月1日—6月30日），业主大会账户“本期收入”达2万余元；可到了2023年下半年（7月1日—12月31日），这一数字骤降至千余元，缩水超九成。更离谱的是，2024年第二季度，公共收益入账金额仅17.86元；2025年第一、二季度，金额又突然反弹至2857.14元、2532.14元。

“收入忽高忽低，毫无规律可言，而且入账时间明显滞后。”刘先生疑惑道，第五届业委会上任后，公共收益不仅金额异常，记账节奏

也变得混乱，“入账经常拖延，总感觉不对劲，似乎有猫腻”。

暗箱操作钱代管

带着满腹疑虑，刘先生多次找到属地彭浦镇房办和小区业委会求证，一番追问后，一段未告知全体业主的“暗箱操作”浮出水面。原来，2023年7月，第五届业委会与地矿物业签订《公共收益代管协议》，约定从当月起，小区公共收益由地矿物业代为管理、记账。更为关键的是，协议还涉嫌“私相授受”调整了公共收益补充维修资金的分配比例。

“根据最初的物业服务合同，停车费、广告费等公共收益，地矿物业仅收取25%作为服务费，剩余75%需全额存入业主大会账户，补充小区维修资金。”刘先生透露，可这份代管协议签订后，分配规则被悄悄篡改：原本应全额归入维修资金的75%收益中，仅10%打入业主大会公共账户，剩余65%直接转入地矿物业公司账户，由其“代为保管”。

“从75%缩水至10%，这么重

要的分配变更，既没召开业主大会，也没公示征求业主意见，业委会和物业就私下拍板了！”刘先生气愤地表示，小区公共收益属于全体业主，业委会作为业主大会的执行机构，理应维护业主权益，而非伙同物业暗箱操作，“这根本就是越权操作，严重侵犯了业主的知情权和决策权”。

处罚落地钱难退

12月初，记者联系属地静安区彭浦镇房办核实情况。相关工作人员确认，经调查，地矿物业与业委会签订的《公共收益代管协议》，未履行业主大会表决程序，属于违规操作。11月中旬，房办已依据《上海市物业服务企业信用管理办法》，在物业监管平台对地矿物业作出“失信记分6分”的处罚。

据了解，上海物业服务企业及项目经理信用评定基准分为0分，实行失信信息加分制，记分越高失

信程度越重。此次地矿物业被记6分，对应“较严重失信行为”，失信内容明确标注为“未每季度末将当季公共收益按照法律法规规定和物业服务合同约定的比例予以结算，并于次月月底前交存至区房管局指定的公共收益账户或业主大会账户（沪房规范〔2023〕3号文件）”。

“处罚都下来了，可老物业的违规账目还是没厘清。”刘先生无奈地说，11月底，他看到小区2025年第三季度公共收益入账571.52元，账目标注“其他收益”，备注为“余额转交”。“整整两年，65%的公共收益都由老物业代管，不可能只剩这么点！”刘先生质疑，地矿物业

涉嫌隐匿、侵吞公共收益，始终未公示2年来的完整明细账。

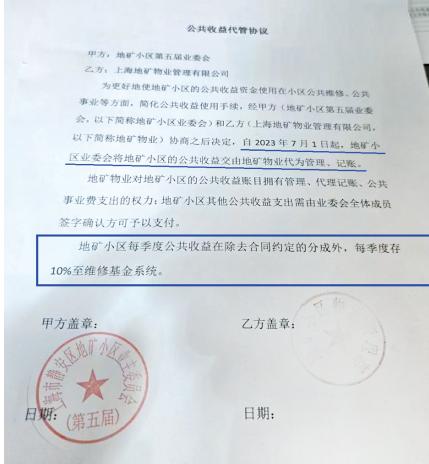
记者随后联系地矿小区第五届业委会两名成员，对方均不愿多谈，仅含糊表示“新老物业正在交接，年底前会公示相关明细”。而当记者致电上海地矿物业管理有限公司相关负责人时，对方仅说了一句“不便回应”，便匆匆挂断电话。

城管介入追查中

记者获悉，针对地矿小区公共收益“余额异常”及老物业违规代管问题，属地彭浦镇城管部门已正式介入调查。“公共收益是小区的‘救命钱’，关系到每一位业主的切身利益，绝不能不了了之。”刘先生表示，希望监管部门能彻查地矿物业2023年7月至2025年6月的财务账目，追回被违规侵占的公共收益，同时督促业委会履行职责，定期公示账目，接受全体业主监督。

业内人士提醒，根据《物业管理条例》及沪房规范〔2023〕3号文件，小区公共收益属于全体业主共有，任何单位和个人不得擅自挪用、侵占；调整公共收益分配比例、委托第三方代管等重大事项，必须经业主大会表决通过并公示。业主若发现物业或业委会存在违规操作，可及时向属地房办、城管部门投诉，或通过法律途径维护自身权益。“新民帮侬忙”将持续跟踪事件进展，助力业主厘清“糊涂账”。

本报记者 夏韵



■ 未经业主大会同意签订的代管协议



每平方米不足1元，且小区维修资金已触及红线，无法支撑日常公共区域维修。

“小区的公共维修全靠公共收益兜底，才能保障业主遇到急难愁盼的维修问题时有钱可付。”翟凤仙表示，小区公共收益来源多元，核心为停车费，此外还包括快递柜租赁费、公共房屋租赁费、室内助动车停车费等。其中停车费占比最高，收费标准明确：业主首辆车每月100元，第二辆车每月200元，租客车辆每月400元，临停车辆按标准计费，“单停车费一项，每年收入就有约30万元，全年公共收益可观”。

本就依赖公共收益维持小区运转的上陇新村，今年业委会查账时又发现重大问题。据悉，殷阳物业自2022年起为小区提供服务，原服务合同于今年3月到期。翟凤仙表示，业委会在合同到期前核查账目时，发现诸多异常，“不少本

物业撤离 拒还17万余元公共收益

业委会表示要追账到底，全力维护全体业主合法权益

应存入业主大会账户的公共收益，并未按规定入账，反而流入了物业自有账户。”

发现账目问题后，业委会第一时间向全体业主通报情况，并提出不再与殷阳物业续约。因当时恰逢业委会改选，相关流程顺延至6月份业主大会召开后，全体业主表决通过，正式决定不再续聘殷阳物业。今年7月，殷阳物业正式结束在上陇新村的服务并撤离。

业委会多次催讨无果

令人意外的是，殷阳物业撤离后，一笔高达17.1万余元的预收公共收益却未按规定移交。翟凤仙向记者出示了详细的业主缴费账目表，表中清晰记录：这笔款项主要为物业预收的8月至12月停车费，部分业主甚至提前缴纳了2026年1月至6月的费用，合计金额达17.1万余元。

“物业已经撤离，不再为小区提供任何服务，这笔预收的公共收益

理应存入业主大会账户，或直接移交给新物业公司。”翟凤仙直言，多次联系殷阳物业催讨款项，均无结果。无奈之下，业委会将情况反映至属地梅陇镇相关部门，寻求协助。

梅陇镇相关部门介入后，召集业委会、殷阳物业等相关方召开协商会议。记者从会议纪要中看到，会上，殷阳物业提出辩解，称预收的8月至12月公共收益实际为8.7万余元，剩余差额已用于小区日常维修支出，“抵扣后应返还的收益已入账”。对此，属地部门明确表态：公共收益必须先存入指定账户，再按规定支出，维修费用不得从公共收益中直接支取，更不允许账外抵扣，要求殷阳物业于11月前将17.1万元预收公共收益转给小区新物业，由新物业代为存入小区业主大会账户。

然而，记者从小区业委会处证实，截至约定的转账截止日期，殷阳物业始终未

将款项转给新物业。目前，属地管理部门已对殷阳物业作出处理，开具“失信记分单”，限制其一年内不得参与相关物业项目招标。

“这笔钱关系到小区后续公共维修和日常运转，是小区的‘养老金’，我们绝不会放弃追讨。”翟凤仙表示，除了追回17万余元预收公共收益，业委会后续还将针对殷阳物业服务期间涉嫌做假账、侵占业主利益的行为，进一步开展查账核实工作，全力维护全体业主的合法权益。对此，“新民帮侬忙”将持续关注事件进展。

本报记者 李晓明



本版编辑/刁炳芳
视觉设计/黄娟