

962555

小忙 跑现场



徐汇区丰谷路“茶花玫瑰园”部分业主向新民晚报“新民帮依忙”反映,小区的公共收益资金账户是一笔“糊涂账”。去年公布的一份审计报告显示,在2019年至2024年的5年审计时间段内,临时车位收入竟然是零,难道是被克扣了?与此同时,小区公共收益资金余额出现负数——“-74万元”。“难道小区还倒欠物业74万元?”业主们纷纷质疑。对此,物业公司回应:负数确有其事。

小区公共收益为何倒欠物业 74 万元

业委会:5年来临时车位收入竟然为零?不认可审计报告中的亏损情况 物业:长期无业委会且公共资金不足,只能用停车收入安排维修事项

临时车位收入到底是多少?

茶花玫瑰园位于徐汇区丰谷路185—205弄,共862户,于1995年左右建成,目前在任的业委会是第五届业委会。

记者走访小区。据业主介绍,第五届业委会于2025年成立。去年,上海中审众环会计师事务所接受委托,对该小区2019年3月5日至2024年3月4日的维修资金收支情况和收益资金收支情况进行审计。在这份《审计报告》中,记者看到,小区收益相关资金的来源有多个列项,其中长租车位收入为804243.58元,临时车位收入为0.00元,报告特别说明“本次审计未获取到小区临时停车费收入”。

记者看到,小区内画着一个个车位,绝大多数车位都有编号,少数没有编号。整个小区两片区域,最大车位编号都在100以上。“这样的长租(固定)车位总数有278个,按每个车位月租150元计算,5年长租车位收入不止80万元,而要达到250万元。”有居民这样算了一笔账。

记者问小区门口的保安,外来车辆可以临时停车吗?答:可以的,每小时20元!按这样的收费标准来看,小区5年“临时车位收入”为零显然说不通。

记者走访了管理茶花玫瑰园的上海诚锦物业管理有限公司。对于“长租车位收入为何偏少”,工作人员解释,小区车位现有278个,但之前并未达到这个数,而是按172个车位统计的。根据物业和业委会的“分成协议”,停车费的55%归给小区,物业则拿45%。记者现场计算,按一个车位月租150元计算(150×172×12×5×0.55),分给小区的长租车位收入应是851400元(若按278个车位计算分成55%则是1376100元),并非审计报告中显示的804243.58元。

怎会“少了”4.7万元?工作人员改口:最初的分成协议,可能约定的是一个固定额,而非根据车位实际(动态)的长租情况,再计算收入分成。

5年临时车位收入为零,又该如何解释?工作人员承认,工作确有失当,公司已整理好报表,统计了应该归入小区收益的金额。记者看到,在一份“茶花玫瑰园业委会财务资料(代管)”列表中,2019—2022年临时停车费补6490元,2022年1月至2024年12月临时停车费补11000元(均尚未扣除税率)。不过上述补缴金额数目尚未获得业委会盖章认可。



茶花玫瑰园小区门口

本版摄影 陈浩 审计报告显示,5年来小区临时车位收入为零

坐支资金为何达151万元?

在这份审计报告中,业主们还看到这样的描述:“审计期间,贵小区公共收益在转入业主大会银行账户前存在坐支现象,合计1518716.09元。根据《上海市住宅物业管理规定》第五十一条,利用物业共用部位获取的收益,归共同拥有该物业的业主所有,主要用于补充专项维修资金……经抽查发现,贵小区公共收益的使用未见业主大会征询及决议。”

何谓坐支现象?“坐支”指未经允许,直接将收到的现金收入用于现金支出,没有先存入规定的银行账户。“公共收益归全体业主或者共同拥有该物业的业主所有,应有独立的收支体系,必须先存入专门的公共收益监管账户,再按规定分钱:一部分钱转入维修资金账户,用于房屋的大修和改造;另一部分钱留在公共收益账户,用于一些特定的、经业主同意的日常开销。物业或相关人员收到钱后,直接用手里的现金支付某些费用,这种坐支的做法,绕过了‘单独列账’和‘业主监督’两个关键环节,与法规要求的公开透明、业主决策的原则相悖。”有业主表示。

物业对坐支做法表达了无奈,提到了上一届业委会的辞职。上一届业委会于2019年12月集体辞职,故在2020年1月至2025年5月期间,小区处于无业委会状态。工作人员解释,没有业委会的盖章,收益存入和支出请求都变得十分不畅。“小区的支出,除了电费,大头是维修产生的工程款,比如铸铁管老化引发的漏水,居民一旦报修,很多

问题都是十万火急。如果不立即安排修理,部分居民会来砸门、吵架。而茶花玫瑰园的维修资金已低于30%的续筹预警线,许多工程费用难以从维修资金账户中申请列支。”记者注意到,审计报告显示,截至2024年3月4日,小区业主大会商品住宅维修资金银行账户期末余额522826.60元(5年内收入22541.31元,支出18174.06元),为首期筹集资金的26.62%。物业人员称,在双重不利因素的影响下,他们只能拿收来的停车费安排维修事项,甚至由公司垫付工程款。

负数余额是怎么出现的?

这份审计报告还出现了惊掉业主们下巴的一串数字:在5年审计时间段内,小区公共收益资金期初余额-103403.46元,收入合计905683.40元,支出合计1550479.45元,期末余额-748199.51元。

负数,代表小区倒欠物业公司74万元?对此,物业人员回应:可以这样理解。

这又是如何发生的?记者了解到,小区公共收益账户,有收入,有支出。收入和支出相抵,便是公共收益的结余情况。一些日常开销,比如业主大会的工作经费、公共收益的审计费等,可直接从公共收益账户中支出;而属于公共设施设备维修、更新和改造的工程款,必须经过合法程序(如业主大会表决)列支,不能通过坐支直接支付。坐支会导致账目混乱。当工程款出现较大金额时,就容易出现现金流的混乱和账目的亏空。

记者看到,在一份2025年3月的代管账

户资料中,列支的工程款就有3.9万元。资料显示,2025年1月,茶花玫瑰园公共收益余额是-487836.33元;2026年1月,余额变动为-357452.84元。物业工作人员介绍,余额为负数,说明花的钱比挣的钱多,主要来自列支的一笔笔工程款的积累。这些工程款,并没有从维修资金账户中列支,最终是由物业垫付结清的。

物业公司人员还承认,目前小区的公共收益仍由物业公司代管。该小区有商品房、售后房两个维修资金账户;从2025年1月开始,小区“收入”一项都列上了临时停车费;有的收益已经转入到小区维修资金账户,也有部分收益尚未存入银行,需要等待新一届业委会盖章认可。

茶花玫瑰园公共收益的“负数之争”,还出现了另一种争论。审计报告提到,茶花玫瑰园公共收益资金期初余额-103403.46元未审计,与业委会书面确认的2019年3月期初数43995.50元存在差异(147398.96元)。对于小区收益资金的管理混乱状况,小区新一届业委会在一份情况说明中表示:自2020年1月至2025年5月小区处于无业委会状态,加上小区业委会的账目不知为何长期由诚锦物业公司掌管,对于这次审计的账目真实性我们完全不知情;物业公司长期未向全体业主公示过小区的公共收益和支出情况,所以对审计报告中的亏损情况不予盖章认可。

茶花玫瑰园的公共收益资金账目,到底能说得清吗?业主们期待相关部门介入进一步调查。对此,“新民帮依忙”将继续关注。 本报记者 陈浩

经审计,自2019年3月5日至2024年3月4日止,业委会公共收益资金期初余额-103,403.46元,收入合计905,683.40元,支出合计1,550,479.45元,期末余额-748,199.51元。在上述期间,公共收益资金累计计入业主大会银行账户金额共计为15,141.91元。

(二)收入情况(收支公示表中“本期收入”汇总金额)

1. 长租车位收入	804,243.58元.
2. 临时车位收入	0.00元.
3. 广告费收入	0.00元.
4. 资产处置收入	0.00元.
5. 利息收入	0.00元.
6. 向业主收取费用	0.00元.
7. 其他收入	101,439.82元.

(三)支出情况



小帮 有回音

“助残无忧”理赔到位 家属呼吁宣传再加强

本报讯(记者 季晟祯)2月28日,本报第8版刊登了《残联这份保险,如何让家人都知道》的报道,反映市民周先生的遭遇:其父生前为虹口区在册残疾人,2022年因病身故。周先生事后得知虹口区残联曾为父亲购买过“助残无

忧”综合保险。因对理赔时效规定一无所知,加上属地街道工作人员一句“时间还早,要再等两年”的回应,导致他理解错误并错过两年理赔时效,首次申请遭保险公司拒绝。报道刊发后,虹口区残联、太平洋保险公司高度重视,迅速与周先生取得联系并启动协调机制。近日,周先生向“新民帮依忙”反馈,在各方共同努力下,理赔手续已顺利完成,保险金已到账。

据了解,虹口区“助残无忧”综合保险项目已实施多年,每年为全区登记在册的残疾人统一投保。然而,由于理赔需由家属主动发起,如何让每一位残疾人及其家属都知晓这一权益、了解理赔流程和时间节点,成为政策落地“最后一公里”的关键。“真的非常感谢‘新民帮依忙’的关心和帮助,这笔钱虽

然不多,但对我们来说意义重大。”周先生表示,从最初对保险一无所知,到最终顺利拿到理赔款,整个过程让他深刻感受到,残疾人家庭确实需要更及时、更清晰的政策信息传递。



本版编辑/曹柳曼 本版视觉/竹建英