

962555

小
忙
微
调
查

长宁区中泾路18弄新泾苑小区居民向“新民帮依忙”反映，小区业委会此前突然下发征询单，拟从公共收益中支取3.1万元用于绿化修剪，此举引发居民普遍质疑。更让居民震惊的是，随后的查账结果显示，小区公共收益不仅无盈余，反而负债数十万元，背后竟是前几年两项改造项目耗费近百万元所致。“其中一个智能门禁项目，刚装好不到两年就形同虚设，公共收益是小区的‘养老钱’，岂能如此挥霍？”居民们气愤地表示。



小区公共收益负债49万 近百万改造项目遭质疑

公共收益居然负债

“修剪20棵树，居然要花费3万多元，而且这笔费用还要从我们小区的公共收益中支出，实在是不合理。”小区居民沈先生告诉记者，就在3月底，居民收到了业委会下发的一份征询单，说因为接到了供电部门的整改通知，所以要对小区的树木进行修剪，并公布了费用清单和施工单位。

记者在这份征询单上看到，新泾苑内树木生长过高，已严重影响高压线路正常运行，存在极大安全隐患，现要求配合修剪相关树木。具体费用如下：20棵树木修剪费16000元，10车树清运运费15000元，总计31000元。本次施工单位为上海上斤建筑装潢有限公司，相关费用将从公共收益中支出。

“绿化修剪为何不请专业的修剪机构，这笔支出为何要用到小区的公共收益？”不少居民对这项征询提出疑问，在向属地相关部门发出诉求后，经核查得到了这样的处理意见：修剪树枝属于物业常规业务范围，不需要动用公共收益，征询理应为无效。

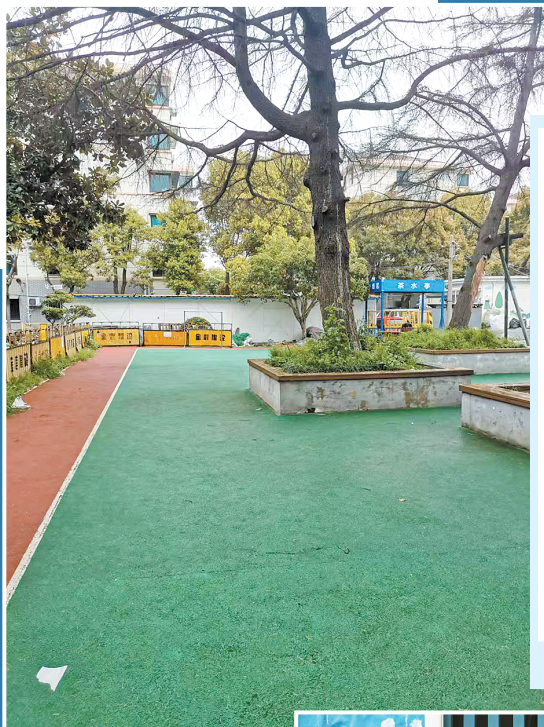
绿化修剪征询被叫停后，居民随后查询小区公共收益发现，不仅没有盈余反而还有数十万元的欠债。根据业委会公布的小区公共收益收支明细，截至2024年12月，新泾苑小区公共收益累计余额为-49.4万余元。而在“上海物业”小程序上，新泾苑小区2025年前第三季度的公共收益，每季度均显示为“停车费收入1000多元”。

“我们小区的公共收益主要由停车费构成，还有广告费等，每年都有60万元左右的收入。”小区居民给记者算了一笔账，小区业主停车位300个，月租金100元；租户停车位114个，月租金150元，一年光停车费就有近60万元的收入。然而，这些收入在公示表上却成了一笔糊涂账，钱究竟去了哪儿？为何还有巨大的亏空？

改造工程质量堪忧

居民进一步查账后，终于弄清小区公共收益“负债”的原因所在。原来，在前几年间，小区相继进行了两项“提升品质”的改造工程，总花费近百万元，都是从公共收益中支出。

第一个工程是2023年1月进行的门禁改造，为小区安装智慧社区系统，包括智能单元门禁和楼宇对讲产品，每套设备价值5760元，共85套，总金额为489600元，施工单位为上海上斤建筑装潢有限公司；第二个工程是2023年3月进行的小区中心广场改造



▶ 很多门禁已失灵

李晓明 摄

造，费用为43.2万余元，施工单位同样是上海上斤建筑装潢有限公司。

“两个大项目说是为了提升小区品质，花钱不少但是质量堪忧。”居民们指出，新换的智能门禁使用不到2年就出了问题，很多都失灵了无法使用，基本形同虚设。而中心广场改造也只是把原来广场上的地面砖，新做了橡胶地坪，并将乔木和健身器材移了位置，改造过程中还造成广场上两棵大树“死亡”。而对于这两个耗费近百万元的改造项目，不少居民回忆，当初的征询过程几乎没有印象。

新泾苑是一个房龄已超过25年的老小区，共有80多幢楼，居民上千户，物业费0.8元/平方米。记者在该小区看到，小区楼栋整体外观较为老旧，门洞铁门已经锈迹斑斑，门上安装着名为“阿瑞斯智能”的门禁系统，原本是刷卡才能开门，但记者随手一拉就开了门，还有些门禁按键已经失灵，也没



人修理，铁门索性就开着。小区的中心广场，面积有数百平方米，铺了一层绿色和棕红色的橡胶地垫，地垫部分已经起皮，保养状况并不是很好。广场上的几棵大树被隔离保护起来。在广场旁边，则是健身区域，分布着一些健身器材。

“两项改造的施工方都是同一家公司，而且项目根本就没有公开招标，也没有进行三方比价。”居民们告诉记者，他们查询发现，施工单位“上斤建筑”公司成立日期是在2022年底，差不多刚一成立就接了小区两个

小区广场改造花费 43.2万余元

李晓明 摄

工程维修结算审批表					
管理单位	新泾苑		施工单位	上海上斤建筑装潢有限公司	
施工单号	489600元		金额(元)	489600元	
费用支出方式	□公益性支出 □维修基金支出 □其它		支出用途	小区门禁系统更新, 费用为489600元, 从公共收益中支出	
维修部位	具体人工、材料参考下表:				
序号	品名	单位	数量	单价(元)	金额(元)
1	小区门禁系统	批	1	489600	489600
合计					489600
业委会意见:	李晓明		物业公司意见:	李晓明	
日期:	2025年4月18日		日期:	2025年4月18日	

▲ 有的文件盖章处日期空白 受访者供图

总价上百万元的工程，甚至小区智能门禁的实际安装时间还在该公司成立日期之前，认为工程存在“内定”的情况。更加可疑的是，在物业及业委会提供的相关项目合同和工程结算审批表等文件中，虽然有物业和业委会的签名盖章，但均没有填写具体的日期。

居民期盼规范管理

“两个改造项目就花费了近百万元，造成我们小区的公共收益欠债近50万元，要是再出现需要应急维修花钱的地方，该怎么办？”居民对于公共收益被如此“挥霍”感到忧心忡忡，尤其对于一个物业费标准不高的老小区而言，公共收益堪称小区的“养老钱”。

针对在公共收益“查账”中发现的种种问题，居民也向相关部门进行了反映，并收到相关职能部门的回复，回复称：经核实，小区中心广场改造和门禁系统更新两项工程已做过审价，并经业主大会表决通过，相关收入支出均经业委会和物业双方确认。因相关施工款项尚未结清，现采用分批支付方式向

施工方支付，小区入账的公共收益为抵扣工程款和日常支出后的金额，相关明细已经业委会确认，未发现小区有百万元公共收益去向不明的情况。

物业管理法律专家黄友健指出，按照相关规定，小区内的更新或改造工程，实行工程审价制度，如果涉及金额较大的，应该进行公开招标或者三方比价。对于公共收益的支取也有严格规定，必须是收支两条线，不得账外抵扣。使用公共收益用于小区改造工程的，必须经过业主大会同意。如果业主对征询过程、表决结果存疑的，可以向相关部门要求公开，甚至可以向法院提起“知情权”诉讼。

此外，今年4月起正式实施的《上海市住宅小区公共收益管理办法》规定，业主委员会或者物业服务企业应当在小区物业服务接待处醒目位置公开小区内产生公共收入的项目清单。公共收入账户的收支明细账目留存于小区物业服务接待处备查，接受业主、街镇和房屋行政管理部门的监督。新泾苑居民期盼，小区的公共收益能在更加规范的管理之中，更有效地发挥作用。对此，“新民帮依忙”将继续关注。

本报记者 李晓明

小
帮
有
回
音

龙联路夜排档已整治 居民家门口重归清静

4月14日，本报8版刊发《夜排档围占小区门口 居民有苦难言盼整治》的报道，反映青浦区龙联路诸光路附近每晚沦为夜排档聚集地，摊贩占道经营不仅阻碍交通，炒菜、烧烤产生的油烟更是四处飘散，让周边居民备受困扰。报道刊发后，青浦区和徐泾镇城管部门立即开展巡查整治，目前乱设摊现象已得到有效遏制。

据附近居民介绍，龙联路上的小吃摊自今年春节后陆续“冒头”，3月以来规模越

来越大。摊主们几乎每晚9时准点出摊，一直营业到次日凌晨2时才收摊，嘈杂的声音彻夜不息，严重影响居民正常休息。记者深夜探访发现，龙联路南北两侧的非机动车道上，确实被十多辆小吃三轮车占据，不少摊位前“烟熏火燎”，刺鼻的油烟升腾而起，直蹿后方的居民楼内。其中一家烧烤摊主还擅自在人行道上摆放桌椅，供食客就餐，地面上散落着大量竹签、餐盒、塑料袋等垃圾，脏乱不堪。此外，小吃摊占道经

营导致许多骑车人无路可走，只能被迫进入机动车道，与疾驰而过的汽车并行，存在极大安全隐患。

据了解，今年以来，徐泾镇城管部门已接到龙联路无证设摊的投诉十起，办理案件16件，并多次组织开展专项整治工作，对违规摊主进行了处罚和教育引导，但由于设摊行为流动性强，加上夜间管控存在一定难度，整治后确实容易出现反弹。

徐泾镇城管部门表示，

下一步将采用“夜班+第三方”无缝衔接管理模式，在晚上9时夜班执法人员下班后，由第三方人员接续固守，填补管理空当，通过进一步加大管控力度，坚决遏制占道设摊现象回潮，为居民营造整洁、有序、安宁的生活环境。

截至发稿时，据居民们反馈，经过进一步整治后，摊贩已销声匿迹，小区门口的环境也干净了，希望这样的状态能保持下去。

本报记者
房浩



本版编辑/刘珍华
本版视觉/竹建英