

权威发布

主流媒体 权威信息 贴近大众 服务民生



小区公共收益 物业不得侵占

◎本报记者 蔡柳楠 通讯员 曾灿辉 陈志林



近日,芴城区域管局、物业中心、巷口街道联合到浦头社区香格里拉小区开展复查,检查该小区物业服务企业侵占住宅小区公共收益专项整治整改情况。 郑文典 摄

小区公共幼儿园、游泳池等租金收入如何分配?快递柜进场费、电梯广告收入如何处理?小区公共区域的停车费收益究竟属于谁?……这些问题是不是也困扰了你很久?在不少小区,公共收益到底多少钱,这些钱从哪里来、花到哪里去,成为一笔“糊涂账”。

针对市民关注的这些焦点问题,日前漳州市城管局、市发改委、市公安局、市民政局、市市场监督管理局联合印发《关于开展全市范围内物业服务企业侵占住宅小区公共收益专项整治的实施方案》(以下简称《方案》),从整治目标、对象、内容、步骤和要求入手,重点对新修订的《福建省物业管理条例》施行以来,物业服务企业侵占住宅小区公共收益或公共收益收入、分配不公开等问题进行专项整治,纠正和查处一批物业服务企业,确保小区公共收益纳入全体业主的“钱袋子”。

侵占公共收益类别公布

业主可通过12345平台举报

对于未成立业主大会和业主委员会的物业小区,如果有产生公共收益的,一般由物业服务企业代收代管,如何监管一直是市民高度关注的问题。那么,属于小区全体业主的公共收益究竟包括哪些内容?

根据《方案》,小区的公共收益主要指住宅小区楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等广告费,公共场地、公

共道路的车辆停放场地使用费,公共场地摆摊、自助售卖机、快递柜等进场费,通信基站等设备占地费,以及属于全体业主的会所、幼儿园、游泳池(馆)、健身室(馆)、物业服务用房、架空层等公建设配套用房或公共场地的租金收入。

此次我市将重点整治物业服务企业侵占属于住宅

小区业主的共用部分和共用设施设备所产生的公共收益、物业服务企业未按规定分配住宅小区公共收益(经营管理费用支出不得超过公共收益的百分之三十)、物业服务企业未将住宅小区公共收益存入专户(专项维修资金专户、业主大会或业主委员会专户)、物业服务企业每季度未将住宅小区公共收益收支明细在物业服务区域内醒目位置公示等四大领域内容。

市城管局相关负责人告诉记者,市民可通过12345平台等渠道举报反映上述问题线索,我市各地各相关部门将及时按规定进行核实查处。

从重从严查处弄虚作假行为

拒不整改物业将列入征信“黑名单”

根据《方案》,7月15日前为自查自纠阶段。在此阶段物业服务企业要对照整治内容,重点就2019年1月1日以来的住宅小区公共收益情况,认真开展自查自纠,逐项填报《住宅小区公共收益自查自纠情况表》,自查结果及情况表要求按时上报住宅小区所在地的县(区)、开发区(高新区、投资区)物业管理主管部门。

在7月16日至7月31日抽查核实阶段中,各地物业管理主管部门将联合发改、公安、民政、市场监管等相关部门以及街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会组成检查组,对辖区物业服务企业管理的住宅小区进行抽查核实(抽查比例不少于辖区物业服务企业总数的小区总数的10%),现场核查(前期)物业服务合同、公共收益收支账目、票据、工作台账等相关资料以及公示等情况,查找问题线索,形成问题清单并收集问题佐证材料。对存在弄虚作假、隐瞒不报的,我市将从从重从严进行查处。

加强属地常态化监管

反面典型案例将通报曝光

《方案》明确了我市各部门的职责分工,并要求成立物业服务企业侵占业主公共收益专项整治工作领导小组,强化部门协作。各县(区)、开发区(高新区、投资区)的物业管理、发改、公安、民政、市场监管等相关部门,将充分发挥物业管理联席会议工作机制,按照“一个企业不落、一个项目不落”的原则对住宅物业服务项目备案情况进行全面排查摸底,并建立企业和项目台账,按照各自职责定期汇总“工作台账”和“问题线索台账”,建立信息共享、联动查处、齐抓共管的协调机制,扎实推进专项整治行动。

同时,针对专项整治行动中发现的问题,可以就地化解的将由街道办事处(乡镇人民政府)会同居(村)委会督促物业服务企业整改,无法就地化解的则由县

8月起我市将开展集中整治。对于查证属实的问题线索,我市各属地物业管理主管部门将约谈物业服务企业,责令限期整改。同时,住宅专项维修资金主管部门将升级完善住宅专项维修资金系统功能,确保公共收益可存入住宅专项维修资金专户;未成立业主大会的,系统升级期间,将由物业服务企业在银行先行开设公共收益账户进行专项存储并单独建账查,待系统升级完善后,物业服务企业应将公共收益转入住宅专项维修资金专户;未建立住宅专项维修资金专户的物业小区,物业服务企业应当及时向住宅专项维修资金主管部门申请补建专户并存入公共收益。已成立业主大会的,公共收益将存入业主大会或业主委员会专户。物业服务企业拒不整改或逾期未整改的,将受到相应处罚并记入征信系统。

此外,在9月验收巩固阶段中,全市各地物业管理主管部门将总结并通报相关整治情况,并汇总形成“问题(整改清单)、制度清单、成果清单、建议清单”。

(区)、开发区(高新区、投资区)物业管理主管部门联合街道办事处(乡镇人民政府)以及相关部门,督办整改问题,研究化解措施。

此外,全市各级物业管理主管部门还将进一步总结提炼,借鉴各地的好做法和好经验,继续完善公共收益管理相关制度,并建立健全物业住宅小区公共收益长效管理机制,规范物业住宅小区公共收益收支管理,加强常态化属地日常监管工作。

值得一提的是,我市将在相关官方网站和微信公众号公布投诉举报渠道,开设点题整治专栏,充分发挥社会监督作用,广泛征集整治问题线索,并会同有关部门查处一批违法违规的物业服务企业,通报曝光一批侵占业主公共收益的典型案例,以起到警示震慑和教育作用。

相关链接

公共收益与物业费,不能互抵!

生活中,有很多业主不知道小区公共收益的去向。有些是因为物业公司从未提及过,业主因此不了解也未追究;有些是因为物业公司服务不到位导致物业费收取不足,挪用了这部分资金。

但是,业主能不能以自己没有得到公共收益为由,而拒缴物业费呢?答案是:不能!

支付物业费与返还公共收益属于两个不同的法律关系,两者不能互相抵消。如果物业公司提供了物业服务,业主就应该支付物业费;假如业主认为物业公司在物业服务方面存在瑕疵,可以向法院主张调整物业费,法院会酌情处理。但是业主不能以自己没有得到公共收益为由,而拒缴物业费。反之,物业公司能不能以没有收齐物业费为由而拒缴移交公共收益呢?答案依旧是:不能!

物业服务企业按照合同提供服务,业主支付相应的对价,其中包括人工成本。因此,物业服务企业如果不能证明是其他额外必要的人工支出,不应该再从公共收益中扣除人工成本。另外,部分租金收入在合同中已明确约定作为更新改造电梯的专项资金或其他重大设施的改造资金,物业服务企业无权参与分配。

◎本报记者 蔡柳楠 整理

扩大救助覆盖面 增强群众获得感

我市启动多个人道救助项目申请

本报讯(记者 王琳雅)日前,记者从漳州市红十字会获悉,我市启动多个惠民利民的人道救助项目,分别是福万通少儿重大疾病救助项目、爱·助学项目、多胞胎困难家庭救助项目。通过几个项目的实施,进一步扩大人道救助受益群体的覆盖面,增强人民群众的获得感、满意度。

据悉,福万通少儿重大疾病救助项目由福建省红十字会联合省农信联社共同发起,救助对象为我市罹患恶性肿瘤等重大疾病的低保家庭、重度残疾人家庭及困难家庭0-14周岁的患儿。定点医院为省立医院、漳州市医院等10家省内三级甲等公立医院,救助病种为恶性实体肿瘤等五大病种。救助申请受理截止时间为2022年1月31日,以定点医院收到申请资料时间为准,逾期不予受理。

爱·助学项目旨在资助我市2021年被全日制普通高等院校录取的低保户、重度残疾人等困难家庭的应届高中毕业生,帮助他们圆梦大学梦。项目遵循“公开透明、尊重捐方意愿、坚持量力而行、实施定额资助”的基本原则。申请受理截止时间为2021年9月30日,以县(区)红十字会收到申请资料时间为准,逾期不予受理。

多胞胎困难家庭救助项目旨在对我市生育多胞胎(合法生育三胞胎及以上)的困难家庭实施人道救助,帮助和改善多胞胎困难家庭的生活境况。按照同等条件依申请顺序受理,坚持量力而行、实施定额救助。申请受理截止时间为2022年1月31日,以县(区)红十字会收到申请资料时间为准,逾期不予受理。

落实整治措施 消除“四害”危害

我市组织开展夏季爱国卫生系列运动

本报讯(记者 丁汉钦)近日,漳州市爱卫办在全市组织开展爱国卫生系列运动,各级爱国卫生运动组织积极响应,落实农贸市场整治措施,开展以灭蚊为重点的“四害”消杀面积达200万平方米。

各地爱卫办和市直有关单位还结合疫情防控工作和村庄清洁行动,全面排查和清除卫生死角,“四害”孳生地,清理城乡环境的“十乱”现象。同时,各地根据气候变化,开展以灭蚊为重点的集中消杀行动。截至目前,

全市共整治农贸市场366个,清理卫生死角近2万处,清理垃圾3.5万多吨,共治“四害”孳生地1万多个,开展以灭蚊为重点的“四害”消杀面积达200万平方米。

为提高群众文明健康意识,各地爱卫办充分利用主流媒体和微信、小视频等,全方位多形式大力传播健康知识,开展生态道德宣传教育,倡导群众主动学习健康知识,提高节约意识、环保意识和生态意识,尊重自然、顺应自然、保护自然。引导群众讲究个人卫生、环境卫生、饮食卫生,养成文明健康、绿色环保的生活方式。



漳州片仔癀药业第七党支部组织参观漳州市经济社会发展成就图片展

7月10日,漳州片仔癀药业第七党支部来到漳州市艺术馆新馆参观漳州市经济社会发展成就图片展。 本报记者 黄子君 摄影报道

全市第一台

“天玑”骨科手术机器人顺利运用

本报讯(记者 丁汉钦 通讯员 苏惠红)记者获悉,7月2日,漳州市中医院骨科团队在“天玑”骨科手术机器人及三维C型臂的配合下,成功实施了椎弓根螺钉内固定术。此举填补了漳州市骨科手术机器人脊柱手术的空白,标志着市中医院骨科微创手术迈入精准智能“机器人时代”。

据悉,市中医院骨科是福建省骨伤专业唯一的国家临床重点专科,此次引进“天玑”骨科手术机器人

是漳州市第一台、福建省中医类及中西医结合类医院第一台。“天玑”骨科手术机器人系统可实现更加个性化的手术方案设计和模拟,提供超越人手极限的手术定位精度,可使患者的软组织损伤小、手术切口小、出血量少、安全性高、患者恢复快。凭借“天玑”骨科手术机器人的精准定位,快速准确地完成螺钉置入,避免了反复穿刺、反复透视定位等操作,最大程度降低患者手术风险。

漳州开发区:

项目竣工验收审批实现“一站式”办理

本报讯(洪艺风 许小燕)近日,漳州开发区自然资源局联合该区域规划建设局等职能部门为漳州开发区望海悦城项目开展项目联合竣工验收,这是漳州开发区首宗规划条件核实与土地核验合并办理,并联合办理建设工程规划条件核实与土地核验合并办理,并联合办理项目竣工验收,实现工程竣工验收审批阶段“一站式”办理。

连日来,漳州开发区自然资源局

局积极与该区域规划建设局沟通,推动规划条件核实与土地核验合并办理,并联合办理建设工程规划条件核实与土地核验合并办理,并联合办理项目竣工验收,实现工程竣工验收审批阶段“一站式”办理。同时为企业节省了行政审批办理时限,助力企业提高经营效益。

东山:

省级专家号在家门口就能挂到

本报讯(陈思佳 林晓红)近日,笔者在东山县中医院“林金孝名医工作室”看到,前来问诊咨询的群众络绎不绝。省级知名专家结合实际病情,耐心细致地为他们问诊、分析、诊治。

据悉,林金孝系福建省妇幼保健院产科主任医师,擅长产科危重症及急症患者的诊治。“林金孝名医工作

室”作为漳州市第三批“名医工作室”之一,是漳州市大力实施人才强市战略,落实柔性引才机制的重要举措。东山县中医院妇产科与福建省妇幼保健院建立长期合作,林金孝教授及其团队将定期坐诊、开展手术,带动东山县级医院诊治水平和科研能力提升,让群众在家门口就能享受到省级知名专家的诊疗服务。

漳浦:开展培训强意识

本报讯(洪锦城 郑达伟)为推动各级党政机关全面依法履行消防安全工作职责,提高干部的消防安全责任意识,近日,漳浦消防大队在漳浦县委党校科级干部进修班开展消防知识培训。

培训会上,漳浦消防大队监督执法人员结合工作实际,将当前我国公共消防安全领域主要存在的风险和短板进行了详细分析,对消防法律法规相关条款、《消防安全责任制实施办法》总体思路和主要内容进行解读。同时,对政府和各部门承担的消防工作职责及领导干部的履职要求进行解读,明确各级领导在消防工作中的职责,着重强调党政干部抓好消防工作的重要性和必要性。

随后,该大队监督执法人员结合各类典型火灾事故,通过一个个真实的案例,运用图片、视频等资料,深入浅出地讲解消防安全工作的重要性、日常生活中应注意的消防安全细节、初期火灾处置、灭火器的使用、火场逃生、自救互救等知识,让参训人员做到“会报警、会灭火、会逃生、会宣传”和“懂逃生自救常识、懂安全防火措施、懂火灾扑救方法”。



南靖:通过演练促提高

“右手握住灭火器手柄,拔掉保险阀,左手拿住喷嘴,对准火焰根部喷射……”7月8日,南靖县消防大队组织消防队员到南靖县城市管理局、荆南新农贸市场开展消防演练,为城管执法队员和商户讲解消防安全知识和灭火器材的使用方法。 张梦帆 李超 黄艺蓉 摄影报道