

小区业委会拿出120万元收入给业主分红引热议 小区收入如何才能收清楚花明白

近日,浙江杭州一个小区业委会拿出120万元经营性收入,给业主们分红,引发社会各界热议。一些人认为经营性收入属全体业主,理应取之于民“还”之于民;另一些人则表示,应把钱存续起来以备不时之需。

事实上,随着经济社会的发展,小区内诸如停车费、电梯间广告费、活动场地费等经营性收入也明显上涨,如何管好这笔账,既关系小区居民的生活质量,也体现社会基层治理的能力。



新华社发

小区经营性收支易成一笔“糊涂账”

众所周知,在城市商品房小区中,两笔钱关乎公共利益:一是物业维修基金,一是物业经营性收益。

以此次分红的杭州小区为例,这120万元是小区业主共有部分的经营性收入,一部分来自商铺租金,一部分来自地下车位的租金。在业委会梳理了小区1到10月的财务收支情况后,还有138万多元的结余。

近年来,小区经营性收入来源日趋多样。“有的小区商铺租金不菲,有的有占地补偿,多数小区地下车位的租金、电梯和户外等公共部分的广告位更是抢手。”杭州某物业公司负责人说。

随着小区经营性收入水涨船高,对于收益的处置就成为一个敏感的问题。

小区经营性收支监督乏力

业主不知情,社区没权力,每年的物业经营性收支成了大家都管不着的“灰色地带”,也成为业主、业委会、社区之间矛盾纠纷的焦点。公共收益账目问题,实则聚焦业委会的权责边界。

根据2014年5月实施的《杭州市物业管理条例》规定,物业经营性收益“管理账目每年向业主公布一次”。“但是账目的公布方式以及公示时长,法规并没有明确。”杭州市住房保障局相关负责人表示,在杭州商品房小区中,经营性收支公示缺失、信息不对称的现象仍然存在。

经营性收益的分配权和使用,决定权在业主大会,但召开业主大会,必须要半数以上业主参加,实际操作难度大。如今许多小区,动辄上千住户,业主们因为工作忙、怕麻烦、个人力量小等原因,无法形成有效监督。

广州市住房和城乡建设局物业管理处副处长张涛介绍,目前广州市要求小区经营性收益采取银行专户管理,在一定程度上解决资金使用不透明的问题。记者在其他城市采访时发现,目前一些小区业委会仍未能设立独立账户,所有的物业经营性收益都存放于物业公

事实上,根据物权法第70条规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

“一方面,业主需要知道收益的多少以及用在何处;另一方面,业主也要了解和判断收益使用的合理性。”杭州市住房保障局相关负责人说。为此,记者随机采访了多个小区的业主,他们大多知道小区里有不少“额外”的经营性收益,但是具体这些收入最后如何使用的,很多人并不知情。

一位业主告诉记者,有的小区物业管理比较严格,还有业委会监管。可有的小区没有业委会,一些物业公司可能就将经营性收益装入“自己腰包”,也不向业主公示。

司的子账户中,由物业公司代管。

如此分散而薄弱的监督力量,也使得在经营性收益的最终使用上,纷争不断。一些业主出于“与其看不到一些东西,还不如发到手上踏实一点”的心态,提倡将收益用于改善业主福利;而从物业等的角度出发,这笔钱则既可用于补充小区专项维修资金、改善共用设施设备,也可作为物业费的补贴。

一笔可观的经营性收支,反映社区基层治理的大课题。专家认为,要管好这笔账,就应形成规范高效的管理和监督机制。

对此,各地也在积极探索。17日,广州市人大常委会审议了《广州市物业管理条例(草案)》,用专门的章节对业主共有资金进行规范,从管理、使用、公开、监督等方面提出了具体的要求。

今年7月,杭州出台《杭州市物业经营性收支信息公示试点工作方案》,要求业主委员会、物业服务企业把每个月的物业经营性收支项目、金额、摘要等录入杭州市住房保障局的信息平台,业主经实名认证后,可以通过信息平台查询本人所在物业管理区域的经营性收支情况。

据新华社

江里采砂,船上洗砂,废料直排入江 揭开家族化“联营船队” 长江大肆非法炼金黑幕

非法挖采长江江砂后,在船上分离卵石、“洗”出金沙,含有大量水银的有毒炼金废料直排长江。犯罪团伙通过家族经营、暴力垄断,组织“联营船队”疯狂敛财,污染长江,4年多非法盗采涉案金额达1.2亿余元。

长江流域首例非法采砂盗取金沙案近日在湖北省松滋市一审宣判,揭开了不法分子非法采砂、炼金敛财的黑幕。



新华社发

大量水银废料直排长江

万里长江,险在荆江。位于湖北荆州的江陵县南兴洲从江畔延伸,与长江大堤夹成一个宽约300米的港汊。港汊内,停泊着一批被扣押的非法采砂船。其中一艘改装船十分特殊,能够边采砂边“炼金”。

“大多数采砂船都是从江底采挖砂,作为建筑材料销售牟利。”松滋市公安局刑侦大队中队队长李永亚介绍,这艘改装船作业目的并非获得江砂,而是瞄准这个区域特殊的矿产——金沙。

长江松滋段河道内砂石品相优良,以盛产金沙闻名,自古就是盛产水中“软黄金”之地。经湖北冶金地质研究所采样鉴定,长江松滋市江段河床所采得的河砂矿物组成中,金含量达平均

每吨0.16克。

以往在长江采砂的船主们对长江松滋段的金沙价值并不了解。犯罪嫌疑人郑某曾从事过黄金生意,为实现利益最大化,郑某等人打造了一条“洗金船”,将随泥沙采集上来的金沙制作成“水银金”出售。

记者采访了解到,在这艘“洗金船”上,砂被分离出来后,所剩卵石被运走销售。为得到含金量50%左右的“水银金”,在“洗金”过程中,会用到水银。“洗金”剩下的泥沙、水银等废料未经任何处理,就直接倒入长江。

据测算,到案发时郑某等人共盗采卵石640万吨,价值8800万余元;用“洗金船”盗采金沙2.27万吨,价值4000万余元。

家族经营暴力垄断,打造“联营船队”

办案人员介绍,自2014年以来,郑某等人打造了非法采砂船“华龙号”,并非法控制9条采砂船组成“联营船队”,分时段、分班次盗采金沙、卵石,平均日采挖量上万吨。

据郑某供述,他们和另一个团伙联手,利用刑满释放人员,采用打砸等暴力手段强制组成船队,垄断当地砂石资源。只有缴纳管理费加入“联营船队”的船只,才能在松滋市江段采砂。

按照大船每天4000元、小船每天2000元,或以每采1吨砂石收取1元的标准,郑某等强行向联营采砂船收取管理费。据统计,这个团伙先后收取管理费82万余元,当地卵石供货价比市场价高出两至三倍。卵石销售范围包括四川、重庆、湖北、安徽、福建等9个省份,几乎遍及整个长江流域。

对于核心的“洗金”业务,郑某只安排信得过的家人参与。他从福建老家找来弟弟、妹妹、儿子、女婿等5人加盟,通过家族控制,实现金沙采挖、提炼、运销一条龙运营。盗采的金沙提纯加工后,全部销往福建福州以及湖南益阳等地。

对不服从管理的船主和举报群众,他们就恐吓威胁甚至殴打。曾有外地船主计划在涪市江段采砂,因不听从“管理”,遭到多名打手殴打,最终被迫离开。一村民因举报这个团伙非法盗采,遭到数十次恐吓和殴打,房屋玻璃

全被砸碎,家里大门也被车撞。

为牟取暴利,这个团伙连执勤民警都敢袭击。2016年,一艘采砂船拒绝缴纳所谓“管理费”,郑某组织20余名闲散人员手持管制刀具、渔叉准备斗殴。正在巡逻的涪市镇派出所民警表明身份后朝天鸣枪示警,抓捕过程中头部遭渔叉袭击受伤。

郑某团伙为何能如此猖獗地大肆非法采砂?随着案件深入侦查,郑某团伙背后的“保护伞”浮出水面。办案人员介绍,荆州市港航局船舶检验科原科长陈某收受贿赂,借用一艘准备报废的“龙华号”资质,为郑某所有的“华龙号”办理船舶登记手续,帮助船舶入籍,使其在未取得“采矿许可证”“河道采砂许可证”的情况下采砂。

在涉黑团伙的“糖衣炮弹”下,有的执法人员甚至与团伙沆瀣一气。松滋市水政监察大队驻守涪市码头相关执法人员,不仅纵容郑某团伙非法采砂,还驱赶查处外来采砂船,并向“联营船队”提供举报群众的电话,导致群众被打击报复。

近日,松滋市人民法院审理宣判了此案。法院审理认为,被告人郑某等十人犯组织、领导、参加黑社会性质组织罪、非法采矿罪、寻衅滋事罪、行贿罪,主犯郑某数罪并罚判处有期徒刑二十年,并处没收个人全部财产。

据新华社