

江苏巨易物业遭尚仕名邸业主质疑

被指进驻小区程序违规、公共收益连续多年透支

本报记者 房锐言

“一年公共收益仅两三万元，物业公司却支出二十余万元！”近日，徐州开甲·尚仕名邸业主孙女士向汉风帮办热线68886888反映，江苏巨易物业管理有限公司（下称“江苏巨易物业”）被指未经业主表决进驻小区近10年，公共收益账目不清，部分支出名目与公共用途无关，引发业主质疑。目前，云龙区黄山街道物业科已明确表示，将联合云龙区房产服务中心、云龙区市场监督管理局等部门开展联合检查，该物业公司已被列为重点整治对象。

物业进驻程序遭质疑

开甲·尚仕名邸位于徐州市云龙区黄山街道，2012年交付使用，至今已有14年。据业主介绍，小区初期由徐州怡安物业管理有限公司（下称“怡安物业”）服务，合同由开发商徐州开甲置业有限公司（下称“开甲置业”）签署。2016年2月，在多数业主不知情的情况下，开甲置业与江苏巨易物业签订《尚仕名邸物业管理服务合同》，约定“物业费用于秩序维护、办公、人员工资等”。此后该物业持续服务至今，合同未约定服务期限。

“小区交付后，开发商已不具备代表业主签约的资格！”业主孙女士表示，选聘物业公司属于全体业主共同决定权范畴，开发商绕过业主直接签约，程序上存在争议。多名业主向记者证实，对此合同签署事宜毫不知情，江苏巨易物业进驻过程中从未履行业主表决程序。

公共收益账目混乱

经业主多次要求，江苏巨易物业于2025年7月公示《2021—2023年度公共收益专项审计报告》（苏国德专审字（2024）第6235号）。数据显示：

2021年：公共收益约1.95万元，支出约22.02万元，净额-20.07万元。

2022年：公共收益约3.41万元，支出约21.70万元，净额-18.29万元。

2023年：公共收益约2.83万元，支出约23.59万元，净额-20.76万元。

3年间，小区公共收益合计8.19万元，而物业支出达67.31万元。此外，2016年至2020年的公共收益账目，业主表示从未见过。

业主赵先生指出，小区地面公共道路车位超200个，物业公司按照1200元/年收费，但仅公示165个，业主质疑每年的停车费未计入审计报告中的公共收益。按规定，公共收益扣除合理成本后应归全体业主所有。

记者随后在现场物业公示的《尚仕名邸2025年下半年公共收益收支情况表》上看到，停车泊位费为51600元，但未见“地面车辆引导员津贴”等支出项。

医药费、服装费列支公共收益

审计报告显示，江苏巨易物业的公共收益支出名目繁杂，部分开支被业主质疑与“公共用途”无关：

重复列支人员费用：每月发放“地面车辆引导员津贴”1.26万元（年支出15.12万元），而该岗位保安已领取3400元/月工资。

私人及无关支出：包含“赵某君医药费”“女士西服衬衫”“电话费”“空调加氟”等。

高频餐费报销：近10次列支工作餐费用，如“打

充电桩地坪餐费180元”“维修基金现场人员吃饭172元”“检修监控线路餐费80元”等。

零散支出无依据：从7元到3.7万元不等，涵盖绿化增补、垃圾房建设、消防维修等，且未提供业主相关同意证明。

值得注意的是，审计报告尾页明确标注“公共收益用于公共支出项目，未出现违规挪用现象”，与上述支出明细形成反差。

物业：进驻系顺延合同，公共收益支出均合理

针对业主质疑，江苏巨易物业王姓负责人告诉记者，2016年小区没有业委会，也没有物管会，按照规定如果签新的物业公司，就得按照长期顺延的形式，找开发商签署。

关于2021—2023年审计报告中的停车费未计入公共收益的问题，该负责人解释：“2024年因江苏巨易物业主要负责人病故，导致审计报告缺失地面车位停车费，每年约16万至18万元。小区地面有160多个车位，实际可用约150个。2021至2023年小区地面

停车无序，物业公司外聘了6名停车引导员协助管理，分3组工作，不属于小区保安范围，并在2020年12月5日进行现场公示，未收到业主反对意见。”

对于审计报告中的餐费、服装费、医药费等支出，他表示：“除服装费是物业公司员工费用错报，后续将单独列支外，其他都是负责小区公共部位维修公司的员工的开支，并非物业公司员工的开支。公共收益每笔支出在前后都有公示，公示期间未接到业主反对，物业公司即可使用。”

声音：多部门将启动联合检查

针对业主反映的问题，云龙区黄山街道物业科相关负责人表示，此前未发现该物业违规进驻及资金挪用情况，“我们每年都会组织江苏巨易物业开会，要求公共收益每半年公示一次，并从2021年起要求物业公司提供审计报告上报云龙区房产服务中心。”针对业主此次反映的问题，下一

步将加强监管巡查，并联合市场监管等部门开展联合检查。

云龙区房产服务中心相关负责人回应称，已将江苏巨易物业列为近期重点整治对象。

截至发稿，开发商徐州开甲置业有限公司未就相关问题作出回应。记者将持续关注此事进展。

律师：程序合规性存疑，业主可依法维权

徐州市物业管理行业协会相关负责人指出，小区交付后，物业服务合同主体应从开发商转为全体业主。在未成立业委会、物管会的情况下，应由社区组织业主投票表决选聘物业。开发商擅自签约存在程序争议。此外，公示仅说明未收到部分业主反对，不能等同多数业主同意。

江苏汉彭律师事务所杨红梅律师结合民法典和《物业管理条例》分析认为，小区于2012年交付后，前期物业服务合同已终止，选聘物业主体应转为全体业主。开发商2016年与江苏巨易物业签约，程序上涉嫌违反“业主共同决定权”原则。物业主张的“无业委会

可找开发商签长期顺延合同”缺乏法律依据，未由社区组织业主投票选聘的进驻行为，相关合同效力存疑。

关于公共收益，杨红梅律师明确，小区公共收益归全体业主共有，物业仅能代收代管，支出需满足“公共用途”与“业主共同决定”双重前提。本案中，物业将公共收益用于医药费、西服等非公共用途，未提供业主同意证明即列支大额支出，相关支出有效性存疑。物业“公示无反对即合法”的说法不符合法律规定，公示仅为告知义务，不能替代业主共同决定程序。而地面停车费未计入审计报告的行为，若属实，涉嫌侵占业主财产，业主有权要求返还并索赔。

