

公共收益账目存疑 换届工作受阻

泉山区鑫苑景城首届业委会陷信任危机

本报记者 徐厚正

近日,市民孙先生(化名)通过汉风帮办热线68886888反映,泉山区鑫苑景城小区业主委员会(以下简称“业委会”)不仅公共收益账目混乱、疑点重重,换届工作也因多种因素迟迟无法推进,业委会陷入信任危机。记者走访发现,业主、业委会、社区及街道办各执一词,核心争议集中在账目合规性与换届程序合法性两大方面。

争议一:公共收益账目疑点丛生

孙先生向记者出示了相关审计报告,直指业委会多项支出不合规、无依据,具体疑点集中在以下几方面:

单项支出价格存疑。“小区车棚80多平方米的水泥地坪施工,花费16000元,我们测算合理造价仅4000元—4800元(按5—6厘米厚度计算),差距过于悬殊。”孙先生表示,除此之外,业委会动用小区公共收益采购面粉,既未取得业主授权,也未履行三方比价程序,程序上存在明显漏洞。

支出凭证缺失或不完整。审计报告显示,业委会采购540元的太阳能灯,仅提供了500元的发票;“宣传牌、茶杯、门锁”等多项小额支出,均未提供有效凭证。更关键的是,业委会未建立正式财务账簿,缺乏完整会计凭证及财务报表,所有公共收益支出票据均无经手人、批准人签字确认,财务管理极不规范。

合作合同期限与权责不符。审计报告明确,鑫苑景城业委会任期为3年(2022年7月至2025年5月),但该业委会签订的两份充电桩合作合同,期限均为8年,且合同中亦未约定向充电桩公司收取任何相关费用,与业委会任期严重脱节,涉嫌损害业主长期权益。

此外,审计报告还提及“公共停车费无收费明细”“废旧物资回收进场收



入无合同”等问题,进一步加剧了业主对账目真实性的质疑。

争议二:业委会换届工作受阻

除账目问题外,业委会换届工作推进不畅,成为业主另一大诉求。孙先生介绍,原业委会已于2025年5月向物业主管部门申请换届,小区热心居民于同年6月自发成立换届工作小组,推进换届筹备事宜。

但好景不长,孙先生称,因部分换届小组成员中途退出,段庄街道办事处于同年6月30日发布《关于鑫苑景城小区业主委员会换届事宜的通知》,称“前期组织成立的换届小组因多名成员退出,已无法开展后续相关工作”。

孙先生还表示,更让业主不满的是,段庄街道办事处一位工作人员曾多次电话联系换届小组成员,以“事态日趋复杂,相关矛盾已波及自身工作”为由,要求该成员认可上述通知,并劝说其主动退出换届小组,孙先生对此质疑。

业委会:

所有收支均合规 凭证已封存在社区

针对业主提出的所有质疑,业委会

主任郑先生逐一作出回应,明确表示所有公共收益开支均有依据,相关凭证已统一封存于矿山社区,并非无据可查。

针对“540元太阳能灯仅提供500元发票”,郑主任解释,差额40元系商家开具手写发票时遗漏填报,实际支出确为540元,所有开支均有业委会会议记录予以佐证;对于16000元车棚地坪施工费,他表示该费用并非仅用于80平方米水泥铺设,还包含4号楼、9号楼共3处车棚的基坑挖掘、十余车废土清运(300元/车)及路牙石翻新等相关费用,并非业主理解的“单纯地坪施工”。

关于面粉采购无授权、无比价的质疑,郑主任称,该事项经业委会集体会议商议确定,工作人员多方询价后选择报价最低的供应商,不存在违规采购;而“150元宣传牌无凭证”一事,该宣传牌由矿山社区工作人员推荐的单位制作,社区相关负责人已承诺联系制作方补全正规票据。

对于“3年任期签订8年免费充电桩合同”,郑主任解释,充电桩运营公司承担了车棚主体框架建设(不含水泥地坪),且提供的电价低于周边同类型小区,导致企业盈利周期延长,因此约定8年合作期以保障企业合理权益。此外,

他补充,公共停车费有银行流水可查,废旧物资回收进场收入初期为公益合作,后期已明确收费事宜,并非无合同、无明细。

相关部门:

公共收益账目查阅需请示

记者就账目封存及换届相关问题,走访了矿山社区和段庄街道办事处。矿山社区工作人员证实,鑫苑景城业委会公共收益收支凭证确已在社区统一封存,业主或媒体如需查阅,需先向段庄街道办事处提交申请报备,社区无自主查阅审批权限。

随后,记者联系段庄街道办事处相关负责人,其表示已知晓相关事宜,但以“单位暂无对外采访安排,且未接到上级采访通知”为由,告知记者另行约定采访时间,随即挂断电话,未就业委会换届、账目公开查阅等核心问题作出回应。

律师:业主可依法维权

针对此次事件中业主面临的困境,江苏汉彭律师事务所杨红梅律师给出法律建议。

关于公共收益账目质疑,杨律师表示,依据《物业管理条例》第十一条规定,小区专有部分面积占比或业主人数占比达20%以上的业主联名,可向矿山社区、段庄街道办事处申请查阅封存的财务凭证,并要求对公共收益收支情况开展专项审计,重点核查车棚施工、充电桩合作合同等争议支出的合理性与合规性,厘清账目疑点。

关于换届工作问题,杨律师指出,依据《业主大会和业主委员会指导规则》相关条款,街道办事处负有指导、协助业主委员会换届的法定职责。业主可向街道办上级主管部门依规投诉,要求按程序重新组建换届小组,依法保障业主的换届参与权与小区自治决策权。

把服务做到业主心坎上

邳州益华尚城小区物业费收缴率超95%

本报讯(记者 徐厚正)为借鉴先进管理经验,推动物业服务高质量发展,近日,徐州市物业管理行业协会组织10家会员单位负责人,赴鑫尚馨服务运营的邳州益华尚城小区开展专题参观学习。

益华尚城项目总建筑面积50万平方米,已交付32万平方米,规划总户数近3000户。2025年该小区物业费收缴率超95%、2026年一季度收缴率83%,还有10%业主提前缴费至2028年。

参观团先后走访了小区的三大核心服务板块。基础服务区域内,楼层保洁公示牌清晰标注清洁计划、责任



人及监督电话,市优标准化建设的设备管理机房保障供水供电稳定;增值

服务方面,地下车库的业主专属自助洗车区操作便捷、经济实惠,配备专

业师资的“四点半学堂”内,25名学生有序参与晚辅及书法兴趣班,快递托管中心、便民物资站、社团代购服务全方位满足业主需求;安全保障板块中,消防应急快速处置站配备专业器材与人员,自制移动式防火隔离板、新能源车底部喷淋系统,搭配24小时工程应急维修服务,为业主筑牢安全防线。

参观团成员关成丽感触颇深:“‘四点半学堂’解决了双职工家庭托管难题,自助洗车、社团代购实用又贴心,尤其是24小时维修和消防应急设施,让居住安全感拉满。这种细节和落地能力,值得我们全面对标学习。”