



## 追踪

# 业主如何维护自己在小区的公共利益？

## 业内人士支招：别被物业“忽悠”

□记者 边城雨

昨天本报报道的《大部分业委会为何没有当好“看门人”》及《奥林80小区业委会追回公共收益金》在读者中引起了强烈的反响，不少市民纷纷来电询问如何维护自己在小区的公共利益。昨天下午，记者就此问题再次采访了宁波市业主委员会协会的相关负责人，请他们给大家支招。

### 一半以上小区物业公共收益不透明不公开

记者在采访中了解到，公共收益部分包括三部分，一部分是小区的门面房、游泳池、停车位等设施；二是外来一些单位和个人服务进入小区缴纳的基金等；三是小区的公共设施产生的额外收益，例如电梯广告、路灯广告等。这些收益按照物权法的规定，收益理应由全体业主所有，用于小区的公共建设之中，但实际情况是，在很多小区，这些收益都落入了物业的腰包。

据市业主委员会协会收集的对全市数十家物业的审计数字表明，有一半以上物业都存在公共收益不透明不公开的现象。如江东某小区，宽带用户电信公司向小区交纳每户十元的收益金，大约有20多万元。但小区物业根本没有将这笔钱划入小区的公共账户，而

### 业主应要求物业公开收支并与其签订详细服务合同

另据介绍，小区的公益基金使用情况有着严格的规定，个别小区物业却想方设法将这笔钱占为己有，或者使用不规范。“比如一个小区新交付，很多东西新的，个别物业公司看上业主的维修费，通过各种巧立明目，将维修费划为自己所有。还有的物业公司通过违规运作，将业主的质量保证金和房屋维修基金骗到手里，从法律上来讲，这已经构成了犯罪，但是由于现行法律法规不健全等原因，让部分不良物业公司有漏洞可钻。

“有不少的小区物业天天哭穷，说没有钱赚，但是劝他们走，别干这赔本买卖了，却没有一家愿意走的，其中原

是自己私下里瓜分或者置办福利。也是这个小区，公共游泳池和门面房对外承包同样存在这种情况。后经审计查出后，该小区物业将钱退出，然后自己撤离该小区。

根据规定，物业公司应在每年的3月份之前，将每年的收入情况向业主公开。但在现实生活中，有一半的物业都没有及时公开；或者公开不透明，放置在不显眼的地方，钻法律的空子；或者公开的情况像看天书，一般人根本看不懂。对此，业委会协会已经向相关部门建议，公开小区收入情况应该在指定的公共场所，并且对于不懂的业主，要做好解释工作，并且要及时审计，这样才能避免这种情况流于形式。

因此由此可见一斑。”相关人士透露说。

那么如何使得这些权益不被侵犯？宁波市业主委员会协会副会长韩俞说，要签订一份强有力的物业服务合同和物业收支财务公开。建立物业公司财务分账管理制度是当前我国规定的，物业公司收取的物业服务费属于代管性质，其所有权并不属于物业公司。既然如此，就更应当将属于业主的财产单列出来，开立独立的业委会公共账户，收支明白记账，如动用维修费用，必须经业委会签字才可以动用。如此，才能有效遏制物业公司乱报预算、私自挪用业主的财产行为。这也是对物业公司收费进行监管的有效措施。

## 生活关键词

## 公共自行车

记者昨天从海曙区城管局了解到，作为2015年海曙区民生实事工程之一的公共自行车点位建设已基本完成，全区全年共新增51个服务网点，投放1600余辆公共自行车，解决了周边居民出行的最后一公里的问题。

望春街道的汇景新苑、段塘街道的雅戈尔新村等地理位置较为偏僻的小区以及宁波火车站、月湖菜场、南塘公园、宁波实验学校和新建商场等都有布点。其中，轨道交通2号线一期接轨网点新增8个公共自行车点位，新增公共自行车290辆，进一步完善了“地铁+公共自行车(公交)”的换乘网络，方便市民绿色出行。

记者 边城雨  
通讯员 张立  
蔡晓丰

## 教育大讲堂

11月7日(周六)下午2时，宁波文化广场大剧院内将举办宁波教育大讲堂2015年第九期讲座，主题为青春烦恼——致家长的八个建议。

主讲人陆士桢是知名教授，中国青年政治学院青年发展研究院院长，主要研究领域为青少年教育和社会工作专业研究。

相关市民若感兴趣，可于11月5日、6日前往(宁波)大学园区图书馆(钱湖南路928号)二楼礼仪台、新东方宁波学校东柳校区(百丈东路938号)三楼接待厅、宁波教育博物馆(海曙区和义路106号)一楼服务台这3个领票点，凭身份证免费领取。

记者 徐叶  
通讯员 李宇

## 图说



总决赛现场，选手们在表演。记者 许天长 摄

## 江东好声音总决赛

本报讯(记者 许天长 通讯员 胡勇) 昨晚，宁波文化广场剧院广场人声鼎沸，热闹非凡。江东区第十届“韵升杯”社区文化艺术节系列活动——“江东好声音总决赛”在这里隆重上演。此次活动是由江东区文化广电新闻出版局、东郊街道联合推出的一项面向社会大众的大型音乐真人秀活动。

“江东好声音”以打造草根明星为主旨，参赛选手来自社会各行各业。比如这次入围十佳的苏浩，是来自温州的务工人员，在宁波开元大酒店做前台领班，他在现场说：“我是发自内心地喜欢江东好声音活动，对我而言，歌唱虽然不是我的职业，但它显然已经成为了我生命的一部分，我开心的时候会唱歌，烦恼的时候会唱歌，上班在更衣间换衣服我会唱歌，下了班打卡的时候我也会唱歌，歌唱带给我无尽的欢乐！”

## 聊天

## 今天我市将有降水

本报讯(记者 陈胜男) 昨天市区最低气温7.7℃!这样的早晨是不是颇具初冬的味道?不过气温已经回升,今天早晨就没那么冷了。据市气象台预报,今天我市北部地区多云转阴有时有阵雨,南部地区阴有时有阵雨;明天阴有时有阵雨转阴到多云。昨天起最高气温已经有所回升,但最低气温仍是个位数。预计今天市区最低气温将升至13℃,最高气温约20℃;明天的气温将升至16℃—23℃。

大家应该发现,昨天宁波的天空有些灰蒙蒙,一方面由于昨天是多云的天气,但还有一个原因是雾霾又出现了。昨天白天我市AQI指数一直没下过100,其中10时、11时最高149,空气质量状况为中度污染,首要污染是PM2.5。镇海昨日11时AQI指数还是155,而14时已飆升至270重度污染。总体看来,昨日我市中北部地区的空气质量状况较南部地区差。

昨天一早中国气象爱好者官方微博就发布消息称,“供暖霾”蔓延过江。据介绍,昨天上午的高清卫星云图上显示,我国东部被大范围的霾笼罩。东北霾势最重,华北次之,长江流域的霾也大范围滋长。市气象台首席预报员张程明表示,昨天我市出现的霾主要还是北方输入性为主。

到了秋冬季节,西北风常常会带来输入性污染源,而干燥的天气里本地污染源也同样容易滋长。不过从目前的天气预报看,明天起吹偏东风,一方面来自海洋的空气较为洁净,同时明天还有降水出现,一定程度上又能起到清洗空气的作用。张程明预计明天我市的空气质量会转好。

## 发布

## 垂直绿化工程又有新动作 我市年底新增600多个绿色桥墩

本报讯(记者 边城雨 通讯员 朱琼) 据市城管局昨天发布的信息,我市2015年垂直绿化工程将有新动作,年底将新增600多个绿色桥墩,1.3公里路段将挂上花箱。

据市城管局相关负责人介绍,本次垂直绿化工程将分为机场路从联丰路交叉口至青林湾大桥路段,以及通途路高架桥至通途路永丰西路段两部分,约有600多个桥墩将进行桥柱绿化,全长共7.5公里。机场路和通途路贯穿宁波市区,连接东西城市干道,作为宁波的第一名片,建成后目前只有基本的两侧绿化和隔离带绿化,但是因为高架立柱林立,而侧面延伸距离较长,对城市的生态景观形象造成不太美观的影响。此次高架桥的垂直绿化系统将采用四

根三角铁固定在桥墩四周,热镀锌铁片围绕固定的新形式,这种形式造价较低,施工工艺简易,景观效果较好。攀援植物将采用常春藤和爬山虎等生长迅速、攀援性佳、覆盖效果好的,间植藤本月季这类多季花品种,不仅能连续开花,而且开花量大,美化效果极佳。

另据介绍,通途路永丰西路段至机场路的高架在桥柱绿化的同时,还将在桥面两边以及中间护栏处挂上花箱,采用一个花箱一套一出四滴箭灌水,间距为1.3米,流量为8L/H,各放1.3公里。花箱的储水层和种植层为一体式,中间用隔板分开,利用吸水棉条将储水层的水吸附到种植层,对植物进行水供给。此项目将于年底前完工,届时,将给宁波市区增加一道绿色的风景线。

## 通知:向宁波市民免费发放无油烟锅

油烟中大约含有300多种有害物质、DNP等,其中还有肺部致癌物“二硝基苯酚、苯并芘”,长时间吸入油烟容易使人体组织发生病变。不仅如此,油烟在皮肤上,会影响皮肤的正常呼吸。长期吸入油烟,容易引起咽喉疼痛、刺激性干咳、咽部有异物感,长期吸入油烟而导致哮喘恶化,气管炎、肺气肿等疾病,专家指出厨房中的油烟也是患肺癌的原因之一。

为此,宁波中宏商行联合多家慈善机构发起了本次“关爱健康,厨房革命”爱心公益活动,为倡导健康生活新理念,为全国部分城市免费发放无油烟锅,首次发放地区包括武汉、重庆、长沙、合肥、南昌、昆明、宁波、郑州等,现已来到宁波,首批发放5000口无油烟锅,领完为止。

无油烟锅优势:

耐高温——紫砂表面熔点可高达上千摄氏度左右。不粘性——瓷砂合金一体成型,达到材料不沾,使用越久,不粘性越好。传热快——导热系数高达175,是铁的4倍,传热快,受热均匀,无局部高温,在炒菜过程中不会产生油烟。

领取条件:1.凡满55岁以上本市常住户口,请携带本人身份证可申请免费领取。2.申请人必须在规定时间内方能领取,过时无效,申请人必须持有有效证件持有人,不得冒领,每人限领一口。

免费领取电话:  
27657500  
27658500



请以实物为准  
宁波中宏商行