

公共收益计算方式不同 物管会与物业产生分歧

事发鱼峰区畔山领秀小区，住建部门调查
暂未发现物业存在侵占公共收益的行为

〇〇全媒体记者 李斌

近日，鱼峰区畔山领秀小区业主向“柳报维权哥”（微信号：lzwbwq）反映，小区物业未按要求透明公示小区的公共收益，小区停车费等应该纳入公共收益的款项未按要求计入，存在隐瞒的情况。小区物业管理委员会（以下简称“物管会”）多次与物业公司沟通，但双方对公共收益的计算方式不同，由此产生分歧。



小区后山空地被规划为停车位。

业主：51个路面停车位公共收益为零？

9月12日，记者来到畔山领秀小区，在小区门口公示栏看到物业公司张贴的小区2025年度第二季度公共收益公示信息表，其中多项收益显示为“0”。截至目前，该小区本年度公共收益结余为-392.15元，公共收益账户余额为-17145.96元。

“小区里面那么多停车位，公共收益怎么会是零？我们想履行物管会的监督职责，但物业一直没有

提供详细数据给我们，要求我们出具证明才能查看。”物管会成员黎先生说，目前小区有多个路面临时停车位，但物业公示的公共收益信息表却显示停车收益为零，这明显与客观事实不符，物管会怀疑物业隐瞒了部分小区公共收益。

随后，黎先生给记者查看了一份2023年度小区公共收益公示信息表，上面显示2023年该小区车位物业费收入146880元，车辆停放服务

费140497.3元，但这两项款项并未列在公共收益下。“不到2年时间，停车收益就从14万多元变成零了，很多业主都对此存疑，小区内的停车收益难道不属于公共收益吗？”黎先生提出质疑。

物业公司在公共收益公示信息表中备注，畔山领秀小区规划地面停车位共51个。其中，小区红线范围内地面划线的车位有18个，均为规划内车位，不列入公共收益。

物业：地面停车位收益不属于公共收益

据了解，柳州市宏基物业服务公司为畔山领秀小区提供物业服务。9月16日，记者就此采访了宏基物业相关负责人刘女士。

“根据《广西壮族自治区物业管理条例》，我们在公示栏定期公示小区公共收益，公示期间可能有些业主没有看到，事后也可通过物管会向物业发函索取，并不是不给业主查阅。”刘女士表示，物管会曾向物业公司索取2013年至今的小区公共收益明细，但现行法规只要求物业公司从2021年建立公共收益台

账，所以物业公司只能提供2021年至今的公共收益明细。

针对物管会提到的停车收益问题，刘女士拿出一张小区总平面图解释称，这部分收益确实不属于小区公共收益。刘女士说，畔山领秀小区后山有一片空地，此前为房开待建设用地，为了满足小区业主停车需求，物业公司平整了那块地，用于规划停车位，那块地并不在小区净用地范围内，也就是不在小区公共区域红线范围内，所产生的收益应该属于负责管理维护的物业公

司。

而小区净用地范围内的规划停车位，产权方是房开商，委托物业进行管理维护，业主的购房合同中也写明：小区内规划用于停放汽车的车位、车库的产权归出卖人（房开商）所有，由出卖人通过出售、附赠或者出租等方式与有需要车位、车库的业主另行约定。“房开没有出售这部分停车位，而是交由物业管理维护，所产生的收益不属于公共收益。”刘女士说。

住建部门：介入调查暂未发现物业存在侵占公共收益的行为

畔山领秀小区物业与物管会的矛盾，引起了鱼峰区住建局的高度重视，该局介入调查后，暂未发现物业存在违规行为。

鱼峰区住建局相关负责人表示，经核实，宏基物业已按照《广西壮族自治区物业管理条例》第六十三条规定，定期公示公共收益收支情况。自2021年以来，除应急处

置小区情况，未按照规定在使用公共收益之前征求业主意见外，并未发现侵占公共收益的行为。事后，经住建部门督促，宏基物业已将应急使用的公共收益2万余元，退还至小区公共收益专户。

关于业主反映物业服务不到位问题，鱼峰区住建局已督促物业公司按照《物业服务合同》约定提供

相应物业服务，就平时业主提出的物业服务瑕疵积极整改，保持小区整体环境整洁有序。若业主想要更换物业公司，需通过召开业主大会由全体业主共同决定。建议业主依法向小区所属街道办事处提出申请，在街道办事处的指导监督下召开业主大会。



请扫一扫
二维码关注
“柳报维权
哥”，加入维
权大家庭。

牛粪堆积发臭 邻居苦不堪言

司法调解化解双方矛盾纠纷

〇〇全媒体记者 张阳亮

晚报讯 “牛粪臭气熏天，严重影响周边邻居生活。”日前，柳南区洛满镇古洲村村民韦先生向洛满镇人民政府反映，邻居金先生家牛栏里的牛粪堆积严重，导致周边臭气熏天、蚊蝇滋生，严重影响他们一家的日常生活和居住环境，希望能有人管管这件事。

“打开门窗尽是牛屎味，家里还住得人嘛，我要告他！”韦先生说，因为牛粪堆积问题，他多次找金先生协商，但是对方始终未采取有效措施整改，导致两家矛盾持续升级。

“农村养牛就是这样的，以前怎么不说？”金先生说，他们家的牛栏建在韦先生家旁边已经很多年了，这么多年也没见韦先生和周边的邻居提过什么意见，现在不让他在那里养牛和堆放牛粪，他肯定不答应。“地是我家的，我想做什么都可以。”

“村里调解好多次了，没什么效果。”柳南区司法局洛满司法所协管员谭甜甜表示，村里每次组织调查，金先生都是口头答应马上处理，但迟迟没有动作，过后依然我行我素。

近日，洛满镇人民政府组织洛满司法所、乡建中心、农业服务中心等多个单位联合到现场调解纠纷。“金家养了11头水牛，远远没到违法规模养殖的数量。”柳南区司法局洛满司法所所长曾宇表示，调解的时候主要以与邻为善、互体互谅为原则，希望两家人能友善沟通，引导双方换位思考，从邻里情分出发，互相体谅难处。

经过多次“拉家常”式的沟通调解，两家人被曾宇等调解人员的诚心打动，这起村民间的矛盾纠纷有了化解的迹象。金先生表示，自己家确实有义务妥善处理牛粪，避免对邻居造成影响；原来负责每天清理牛栏的孙女外出读书，加上近段时间农活比较忙，耽误了牛粪清理，他保证以后会及时清理牛粪，至少3天清理一次。韦先生也在一定程度上理解金先生养牛的不易，给予理解和包容。至此，该纠纷得以解决，两家人在司法和解协议上签字。

9月16日，曾宇等工作人员到古洲村进行回访。曾宇说，亲眼看到金家将牛粪拉到甘蔗地当肥料，这起矛盾纠纷总算彻底化解。



金家将牛粪拉到甘蔗地处理。