

挪用公共收益维修商业楼、支付工资？

东郡小区物业做法引发不少业主质疑,事情已转办住建部门核实处理

〇〇全媒体记者 冯浩

近日，城中区东郡小区3期业主谢女士向“柳报维权哥”（微信号：lzwbwq）反映，小区物业挪用公共收益，用于维修小区1期附近的商业楼金册大厦，还用来支付公共区域服务人员的部分工资，此行为引发不少业主的不满与质疑。记者随即展开走访调查。



该小区公共收益主要来源于停车场收费。



与该小区1期相邻的金册大厦。

业主：3期公共收益为何用于1期商业楼维修？

业主提供的12345市政服务便民热线回复的内容显示，住建部门已核实，该物业使用小区公共收益支付路面停车场秩序员、保洁员等公共区域服务人员的部分工资。小区1期业主梁先生质疑：“我们每个月都交物业费，是不是重复支出？我们业主的权益谁来保障？”

另外，相关资料显示，该物业公司曾公布2025年1月至6月公共收益物业专项维修资金支出情况，其中包含东郡1、2、3期消防自动报警系统维修的合同结算款项。在东郡1期（尚苑）的价格明细下方写着：金册大厦消防设施维修价格71760元及商业部分消防设施维修价格45240元。

“东郡2期、3期的公共收益怎么能给1期的商业楼维修使用？商业楼和我们毫无关系，物业也解释不清楚。”谢女士称，目前很多业主都对此表示不满，还组建了维权微信群，群内已有50名成员。

业主们提出诉求，希望物业规范服务，公开公共收益支出等流水明细，并能积极回应业主的投诉。

物业：用经营管理成本支付员工的部分工资

记者在该小区看到，金册大厦与小区1期相邻，中间隔着围墙和花园。记者来到小区物业办公室，该物业公司负责人覃女士介绍，小区共分4期，分别于2009年、2011年、2014年、2023年交付，物业为这4期的业主提供服务。金册大厦属于1

期规划图内的建筑，在物业服务范围内。小区规划总平面图显示，这4期分别属于不同地块，其中1期与金册大厦处于同一个红线范围内。

对于为何使用3期公共收益维修金册大厦，覃女士解释：“当初整个小区4期的维修项目是一起做的，签的是一个总合同，发票总额也是一起开。等金册大厦把维修金额转给物业后，物业会把这笔钱转入公共收益账户。”

另外，覃女士还说，整个小区4期的公共收益是一起算的，每一期的收益情况都不同。对此，有业主认为物业的做法不合理，每个区域的公共收益不应该混淆，更不能混用。

对于业主提出的使用公共收益支付员工部分工资一事，覃女士坦言情况属实，但她认为这是在规定范围内许可的。她表示，公共区域服务人员有11名，平均每人每月工资加社保约4000元。根据《广西壮族自治区物业管理条例》第八十二条第三款规定，“公共收益是指公共收入在扣除适当的经营管理成本后的净收入。业主大会成立前扣除的比例不得超过公共收入的30%。”由于该小区尚未成立业主大会，所以物业决定并使用经营管理成本的部分资金支付了员工部分工资。

记者注意到，张贴在该小区的《物业服务收费公示》显示，车辆停车收费中的服务内容包括停车场秩序服务及清洁卫生等。

记者询问：“既然公共收益用于支付了停车场保洁员、秩序员的部分工资，物业费中为何也包含这几项费用？”覃女士解释：“业主支付的物业费是用于服务住宅区域的人员，而公共收

益支付的是小区外的服务人员。”

仍有业主表示不满：“物业管理的就是公共区域，物业费本就属于公共区域相关费用！”对此覃女士回应：“若业主不满，接下来物业愿意作进一步调整。”

律师：业主可向住建部门投诉

记者就此事咨询了律师。律师认为，关于物业公司使用公共收益维修金册大厦的行为，根据《广西壮族自治区物业管理条例》第八十二条第二款“利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备经营产生的商业推广、停车、广告等公共收益归全体业主共有，并应当单独列账”，若物业公司未按照前期物业服务合同约定或没有取得业主大会同意，直接使用公共收益维修金册大厦，则违反《广西壮族自治区物业管理条例》关于公共收益使用程序的规定。

另外，关于物业公司支付相关人员工资的行为，需区分人员是否为“公共部位经营管理专属”。若为专属人员，根据《广西壮族自治区物业管理条例》第八十二条第三款，工资可纳入“经营管理成本”；若为负责整个小区的秩序员、维修小区公共设施的师傅、保洁员和绿化工等日常物业服务人员，其工资已纳入业主支付的物业费范围，用于支付小区日常服务开支，不能再从公共收益的“经营管理成本”中扣除，否则属于重复列支成本，侵犯了业主对公共收益的共有权，业主可以向住建部门投诉。

据悉，相关投诉已转办住建部门核实处理。本报将持续关注事件进展。



请扫一扫
二维码关注
“柳报维权哥”，
加入维权大家庭。



网言·爆料



柳报维权哥二维码



晚报微姐二维码



新播报二维码

欢迎市民拨打晚报热线
2821100

●扫描二维码添加关注或拨打热线
参与更多话题讨论。

事件：11月12日，“柳州1号”App报道，2025（冬）柳州万人交友活动报名通道开启后，不少单身男女和亲友团纷纷留言咨询活动有哪些亮点。记者提前走访为大家揭秘——在环境优美的聚万家休闲农庄（原万聚农庄），主办方将结合场地特点，精心设置“为你心动”“8分钟约会”等环节，为参与嘉宾提供一个交友联谊、展示自我的平台。

网友热评：

李：我朋友有机会脱单了。

脸大同学：去过，好地方。

用户867081：风景宜人，浪漫相约。

还以为是你：好玩，好美，好浪漫！

张张包：牵手成功可以带回家过年了。

事件：11月13日，“柳州1号”App、“柳州晚报”微信公众号报道，广西壮族自治区文化和旅游厅发布涉外/涉港澳台营业性演出审批结果，其中显示2026年1月10日柳州市体育中心主体育场将举办潮音风暴超级演唱会柳州站，演出阵容包括歌手张韶涵、周柏豪、李荣浩，还有来自马来西亚的歌手李佳薇。

网友热评：

Kite：期待期待。

FAIRYTANG：儿时的偶像都来了。

麻鸭：错过了南宁的张韶涵，在柳州等到了。

差不多先生：如果抢不到票，也要去体育中心旁看看，并拍张照表示自己也去了。

小乔：最近柳州挺热闹的，有好多明星来了。

用户792970：文旅产业创新。

App用户3013：这个阵容不错。

事件：11月12日，《新播报》报道，家住雅儒路75号大院的林先生反映，其家中墙体先是发霉，接着开始滴水，是楼上漏水所致。林先生找到楼上住户协商处理，可楼上住户想让林先生也承担一些维修费用，这合理吗？

网友热评：

润宇：我家情况差不多，楼上的洗手间漏水，一直不处理。

嗯：百万买房，千万买邻。

棒棒糖：这种情况明显就是楼上出维修费用呀。

QQQ：协商不下，直接法院见吧。

（全媒体记者 赖柱武、“晚报微姐”整理）