

小区公共收益如何不再“隐身”

前段时间，上海一名大学生用网购的“通用钥匙”关掉住宅小区100多台电梯广告屏，相关视频引发网友热议，让小区公共收益问题再次成为舆论焦点。这一看似极端的举动，却戳中了不少居民心中的困惑——小区电梯广告、公共车位、场地租赁等产生的公共收益，到底该归谁所有？又该如何使用？

记者走访发现，当前不少小区公共收益存在“隐身”“说不清、用不了”等问题，一系列治理难题亟待解决。



北京某小区电梯轿厢广告。新华网发（受访者供图）

NO.01 公共收益由谁管理？

“我们小区电梯里常年设有商业广告，还把公共场地改成收费停车场、承接商业活动，这些公共区域产生的收入有多少、怎么用，其实业主们十分关心。”家住北京市某小区的乔女士说，不少业主向物业咨询，得到的回复多是“收支平衡”“用于小区运维”，并未明确告知具体收益及使用情况。

公共收益到底归谁？《中华人民共和国民法典》第二百八十二条规定，建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

“民法典中业主共有部分，是指小区‘公共区域’。”北京岳成律师事务所副主任岳岫山指出，业主（或其授权的物业公司或其他管理人）因利用这些公共区域而产生的收益，属于公共收益。“我们常见的公共区域一般包括建筑物大堂、楼道、走廊、楼梯间、电梯间，建筑物外墙、屋顶，公共绿地、公共道路、物业用房、避难层，以及占用业主共有的道路或者其他场地的地上停车位等。”他说。

公共收益由谁管理，北京大成律师事务所律师熊宗鹏介绍，已成立业主委员会的小区，由业委会代

表全体业主义务管理或委托物业公司代管；未成立业委会的小区，根据前期物业服务合同约定，物业公司可代管公共收益；若合同未约定，则由小区所在社区居（村）民委员会代行管理职责。

“需要注意的是，归属业主的收入是‘扣除合理成本之后’的净收益。”岳岫山指出，管理方可以就管理成本的比例和核算标准从中予以扣除。“如广告牌的招商维护费、电费、税费和管理人员的必要劳务支出等，一般可以视为其合理成本。”

岳岫山强调，未经业主大会同意

或合同约定，物业公司无权擅自截留或挪用该笔资金。

除此之外，业主对小区公共收益享有知情权。熊宗鹏介绍，物业公司不仅要在经营前履行公示和决策程序；经营中及经营后，更要按时、清晰地公开收益明细，主动向业主大会或业委会报告；业主如果未能了解相关信息，也可依法要求查阅，全程掌握公共收益的来龙去脉。“一些没有物业的老旧小区，可能由居委会代管，居委会与物业公司均属于‘管理人’，同样负有公开收益、保障业主知情权的义务与责任。”

NO.02 公共收益为何难公开？

记者走访发现，不少小区对公共收益的产生、使用等情况公示存在“走过场”甚至“零公开”的现象。

某商品房小区物业公示了“车位及使用情况”“公共水电费用分摊”等信息，但“收支情况”“维修资金使用情况”却是空白。记者向该物业询问公共收益情况，对方回复“不清楚”。还有一商品房小区，电梯广告全天循环播放，部分居民反映噪声大，但不清楚电梯广告由谁引入，收益如何分

配。物业回应称“已进行公示”，但多名业主表示在公示栏和业主群都没有看到相关信息。老旧小区情况更复杂。一些小区因为没有业委会，公共区域的经营责任划分模糊，收益归属和使用情况缺乏明确牵头方，公共收益收支不够明晰。

北京师范大学政府管理学院副院长果佳认为，小区业委会与物业的治理架构是否完善、治理能力高低，是影响小区公共收益信息公开能否做到

透明化、规范化的重要因素。“它直接影响了小区谁来管公共收益这件事。”

其次，业委会缺位或履职能力不足，也是造成公共收益信息欠透明的原因之一。

记者了解发现，有的小区虽成立了业委会，但因业主数量多、诉求多元陷入僵局：有的业主希望直接分红，有的主张补充维修基金，还有的要求优先用于小区设施升级，分歧较大导致资金使用方案迟迟难以统一，

进而影响公示进度，如何管理和运用这笔资金更无从谈起。此外，业委会组成人员多为兼职，缺乏专业的财务、法律知识，面对公共收益监督管理工作，常力不从心。

还有一个不可忽视的因素是，部分业主对公共收益的关注度不高，觉得“单笔金额小、影响不大”，不愿投入时间精力参与监督，也在一定程度上放任了公共收益欠透明问题的存在。

NO.03 如何让公共收益不再“隐身”？

针对公共收益管理难题，各地积极探索破解之道，让收益“晒在阳光下”，让决策权回到业主手中。

从政策层面看，2025年以来，福建、江西、长沙、郑州等地，陆续出台公共收益管理办法，进一步细化了公共收益归属、资金管理、收支公示、使用程序和审计监督等规定，补充实施细则，推动公共收益管理更加规范、透明。

记者了解到，“专户管理、透明核算”的治理模式已在多地小区先行落地，为破解公共收益“看不见、摸不着”的难题提供了有效思路。

比如，天津市河北区探索的党建引领“阳光物业”小区治理新模式将公共收益从物业公司账户中剥离，设立独立的“安心账户”，实行专户管

理；依托线上平台实时公开收支明细，业主可随时查询；公共收益使用事项须经业主参与决策，物业公司仅负责代管和服务。

福州万科金域中央小区对公共收益款项设置了专门的会计科目，实行严格管理，所有收支情况均会在小区宣传栏持续公示一个月以上，便于业主随时监督。

把决策权真正交回业主手里，是规范公共收益使用的重要方面。根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动，要由业主共同决定。

岳岫山说，以小区电梯广告为例，建议遵循“业委会组织业主大会表决——业委会与广告商签合同（或

授权物业签）——收益进入业委会账户或共管账户”，这种流程主体明确，维权容易。无业委会的小区，物业公司应在改变公共区域用途或者利用公共区域获利前，先行取得法定比例的业主同意，并按业主要求使用公共收益，社区居委会（街道办）对此实施指导、监督。同时，建议无业委会的小区要求物业公司定期公示公共收益详细账目，接受全体业主的监督。

“监督小区公共收益是业委会的分内职责。”四川泰益律师事务所律师沈柯说，业委会应当从合同签订与合同履行两方面着手，切实履行监督责任。他进一步指出，监督的关键在于合同履行，核查公共收益的账面情况；跟踪钱款的实际收支流水；若合

同相对方发生违约，业委会应及时督促物业公司主张权利、采取措施，避免公共收益受损。

华侨大学政治与公共管理学院教授、博导侯志阳建议，业委会可委托第三方机构对公共收益进行阶段性审计并公布结果，有条件的小区可以成立小区公共收益监督委员会。

“需要提醒的是，公共收益不能直接用于填补个别业主欠缴的物业费。”岳岫山特别说明，这笔钱更适用于提升小区整体品质上，如翻新大堂、增加绿化、维修公用设施设备等，并确保收支透明；当小区品质提升，业主与物业公司的信任关系建立，大部分业主的缴费意愿也会提高，从而形成良性循环。