小区公共收益 把账算明白

本报记者 智曼卿 崔 治 王卢莎

热点关注

引子

有人说，小区公共收益是笔“良心账”，全看物业公司讲不讲究；也有人说，这是笔“糊涂账”，业主很难算明白。事实上，我省已经在持续整治公共收益账目不透明、管理不规范等突出问题。截至2025年底，全省规范7230个有公共收益的住宅小区完成建账、公示，涉及资金3.31亿元。

有账不怕算，当账目明晰、阳光透明、使用有序时，小区公共收益就会变成一笔笔的“惠民账”。我省规范省内住宅小区公共收益管理工作指南近日印发，引导业主委员会、物业服务企业等经营管理主体将公共收益资金交(转)存至专用账户，通过银行监管协议规范资金管理，并对公共收益的使用范围、使用流程、监督管理等加以约束。连日来，本报记者走访我省一些城市住宅小区，深入了解各地如何因地制宜管好小区“公共钱包”。



鞍山市恒大名都的物业利用小区公共收益为业主提供惠民服务。 本报记者 崔 治 摄

钱从哪来？摸清家底，揪出“隐形”收益

公共收益，是指利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，依法属于业主共有的资金。用好公共收益，首先得摸清“家底”，让业主了解哪些钱属于小区“公共钱包”。这一过程并不简单。

“原物业公司2023年撤场，并没给我们留下以前的公共收益资金和账目。到底有多少钱，业主们都不知道。”10月底，记者来到大连市旅顺口区蓝岸小区，该小区业委会主任、高校退休教授仲女士说出了很多居民的困惑。

2023年初，因业主不同意物业费涨价，蓝岸小区原物业企业撤场；同年底，在旅顺口区住建局和龙头街道的指导下，小区成立了首届业委会；翌年，新选聘的中和(大连)物业管理服务有限公司进驻小区。但至今，原物业公司并没有同新物业公司“交接”。

成为业委会成员后，仲女士才对小区公共收益情况彻底了解：小区原有2个电子快递柜，年租金3500元/个；业委会成立后，又增加了2个，年租金3000元/个；今年又新增了一个自动售货的冰箱，年租金1200元；2025年11月起，小区物业一处房屋对外出租，每年有6000元租金……

“这些是收益，但还要扣除4个快递柜和一台冰箱的电费。目前小区公共收益每年约为1.5万元左右。这个账目我们也是按照住建部门的要求，每半年在小区各单元的公告栏里公示，同时也发到4栋楼的业主群中。”仲女士说，蓝岸小区首届业委会之所以能把小区公共钱包管好，离不开住建部门的政策引导和工作支持。

原来，旅顺口区结合整治物业服务履约不到位、侵占业主公共收益等问题的契机，及时出台相关管理办法及细则，对全区101个物业管理小区开展两轮全覆盖核查，重点核查公共停车位收费、电梯轿厢及公共区域广告、快递柜充电桩等场地租赁、公共房屋出租等收益来源。截至2026年8月，经核查全区开立公共收益资金专户61个，账户余额合计159.28万元。

“有些公共收益易被隐藏，一些小区物业瞒报通信信号塔场地租金等公共收益。我们和街道社区工作人员逐小区、逐项目登记入账，甚至想方设法查看小区楼顶，才将这些公共收益来源最终核查清楚。”旅顺口区住建局物业办主任陈阵说。

钱怎么管？手机一点，账单“阳光”透明

公共收益，取之于民、用之于民。及时公示，让公共收益账本“晒晒阳光”，可预防“发霉变质”。依规使用，让这笔钱花在惠民的“刀刃”上，方能赢得民心。

一款名为“我家灯火”微信小程序，为鞍山市恒大名都和恒大绿洲小区的公共收益打开了线上“阳光窗口”。“以前想看收益账目，得蹲公告栏，常常错过公示。现在打开手机就能一笔一笔核对，钱花在哪、剩多少清清楚楚。业主知情权与监督权落到实处。”恒大名都的业主陈宇说。

“我家灯火”是由金碧物业鞍山公司统一开发的数字化平台，把电梯广告、快递柜场地、通信基站占地等公共收益账目放到移动端。业主完成实名认证后，在手机小程序便可查阅每一笔收入、支出、季度结余以及监管账户资金情况。

“公共收益一分钱物业公司都不能占用，是谁的钱就归谁。”金碧物业鞍山公司物业项目负责人齐飞认真地说，这是企业“红色物业”建设的实践举措。公共收益资金全部纳入政府监管账户，每半年定期划转。资金使用涉及园区改造等惠及全体业主的事项，须先在线组织业主投票，达到法定表决比例，再向住建部门和街道社区提交申请，经现场核验后方可启用。

丹东市振安区的书香府第小区则通过物业管理委员会在“辽宁阳光三务”平台，定期公示小区的公共收益收支情况。该小区前两年成立了全区首个无业委会小区物业管理委员会，主要负责收集诉求、监督物业、协调矛盾、管好公共收益等。

物业管理委员会主任张沣霖点开手机里的“辽宁阳光三务”小程序，找到了该小区的“2026年上半年小区公共收益收支明细”给记者看。“公共收益来源并不复杂，主要是公共车位租赁费和少量电梯广告收入。在小程序上可以看到，每一笔进账、每一笔开销都记录在册。这样阳光透明的管理方式，让我们物管会和业主们都放心。”张沣霖指着手机屏幕说。

账目透明，也慢慢扭转了居民对物业工作的看法。负责书香府第小区日常物业维护管理的丹东市国泰物业管理有限公司物业负责人由经理介绍，为了杜绝账目模糊的问题，小区所有公共收益，全部统一存入丹东市振安区住建局设立的公共收益监管账户，和物业自有资金完全隔离。近两年，小区物业费收缴率从原先不足六成，稳步提升到八成以上，每年还能留存公共收益结余。



大连天下粮仓璞樾里小区召开业主大会，对使用公共收益表决。受访者供图

钱怎么用？制度把关，告别“糊涂账”

管好、用好小区“公共钱包”，离不开有效监督。

鞍山市铁西区金地美林、金地花园、金地名居三个小区由同一家物业服务企业管理。长期以来，该企业挪用公共收益51万元，用于发放员工薪酬、补贴企业日常运营。鞍山市采取底数摸排与专业审计一体推进的方法，引入第三方审计机构开展独立核查，发现了这一问题。市、区住建部门通过约谈警示、法规宣讲、现场督导等组合举措，督促物业企业将51万元违规挪用资金全额缴入公共收益专户。

面对初期企业的抵触情绪，鞍山市物业主管部门没有简单一罚了之，而是一边解读《辽宁省物业管理条例》《鞍山市住宅区公共收益管理指导意见》等法律法规，明确挪用资金面临的法律责任；一边安排审计人员一对一指导企业梳理财务、补齐凭证、制定整改方案，推动企业从被动应付转为主动整改，推动实现小区公共收益“颗粒归仓”。

“规范公共收益，不是‘卡物业公司的脖子’，而是给行业‘系上安全带’。”鞍山市住建局物业科科长罗浩说，专业审计和有效公示让业主真正了解自己的资产是如何被经营和使用的；对于物业公司来说，主动拥抱透明化管理，更能获得业主信任，减少矛盾，提升物业费收缴率。这其实是一种从“管理”到“服务”理念转变，是提升物业企业品牌和竞争力的核心。

维护业主对公共收益的知情权、参与权、监督权，不是一句空话，而应落实到具体制度和工作程序上。比如如何使用小区公共收益，旅顺口区就明确了“六步走”使用流程，即制定方案、公示征询、业主决策、街道审核、专户直付、验收公示，其中强调：使用方案公示不少于15日，全渠道征求业主意见，通过“反向意见”征集，倾听正反双方声音，充分保障广大业主权益。

虽然公共收益属于全体业主，但物业主管部门有责任监督好每一笔资金的使用。比如旅顺口区设立区级公共收益专户，搭建了“区级统管+分账核算”监管框架，各小区公共收益统一存入区住建局在住宅专项维修资金合作银行设立的专户。每笔支出均纳入局长办公会审议把关，由专户银行按方案约定直接拨付。各小区公共收益收支情况，每半年公示一次，须线下张贴到小区出入口和公告栏，线上推送业主微信群，同步上传“辽宁阳光三务”平台长期公开；业主对公示内容有异议的，7个工作日内书面答复。

“幸好有住建部门和街道社区作我们业主的‘主心骨’，支持我们管好、用好公共收益。今年，按照‘六步走’程序，我们顺利用公共收益维修了业主活动室中央空调。如今，小区居民更加团结、获得感更强了。”仲女士说。

提防“幽灵外卖” 收餐后查看安心封签

本报记者 刘 乐

提个醒

“以前总觉得外卖袋打个活结就够用，整改之后才明白，贴好封签不光是规定，更是对每一位顾客的食品安全负责，真心感谢检察机关帮我们发现问题、规范经营。”近日，抚顺市顺城区一家经营多年的煎饼果子店店主李强(化名)如是感慨。

此前，这家老店外卖餐食仅用塑料袋简单打活结，没有使用不可复原封口签，配送途中存在餐食被私自拆启、遭受污染的风险。抚顺市检察院公益诉讼部门摸排线索时发现该隐患后，及时立案固定证据，制发检察建议督促行政机关履职。主管行政机关依法向商家下达责令改正通知书。如今，该店每份外卖都贴上不可复原封口签，为外卖食品系牢食品“安全带”。

一枚外卖封签、一处“无堂食”标识，看似细微，实则关系消费者饮食安全与知情权。6月初，抚顺市检察院公益诉讼部门在履职中发现，市内四区21家网络餐饮商户存在多处违规：实际经营地址与注册地址不一致，网店名称与实体门店招牌名称不符，不提供堂食的未在平台主页显著标注“无堂食”，外卖未使用封口签。种种问题，容易滋生“幽灵外卖”隐患。消费者隔着屏幕无法实地核验门店真实情况，一旦发生食品安全问题，溯源追责难度加大，食品安全监管出现漏洞。

“按照国家市场监督管理总局相关规定，入网餐饮商家须具备实体门店，线上线下店名、经营地址保持统一，如实公示资质；无堂食店铺要作出明确标识；外卖餐食应当使用不可复原封口包装，这些都是必须遵守的法定要求，绝非可做可不做的附加选项。”抚顺市检察院第五检察部主任张建明表示。

6月中旬，抚顺市检察院依法立案调查，核实其违反网络餐饮食品安全管理规定。6月下旬，抚顺市检察院向主管行政机关制发检察建议，建议其依法履职。

以网络餐饮商户违规经营问题为切入点，检察机关与主管行政机关建立协作机制，在全市开展网络餐饮食品安全整治。采取线上监测与线下排查相结合的方式，累计监测外卖经营者3068家，发现并整改问题92个，立案查办违法案件57件，责令171家存在问题商户限期整改。

“现在外卖袋上都贴了封口签，不提供堂食的，平台页面也标着‘无堂食’，我们点餐时心里踏实多了！”正在取餐的市民王洋指着外卖包装上的封口签说。

网络餐饮绝非法外之地，食品安全无小事。检察机关将持续发挥公益诉讼检察职能，督促行政机关加强监管，推动网络餐饮亮证经营、亮址经营、规范封口，平台公示真实、商户按许可经营、行政监管常态化，让外卖来源可查、信息可核、安全可控。

在此，检察机关提醒入网餐饮服务提供者须规范经营，及时在网络平台页面公示证照资质信息，使用不可复原的封口包装或粘贴封口签，不提供堂食服务的商家应在主页显著位置标注“无堂食”，切不可贪图一时“方便”而触碰法律的红线。

同时也提醒广大消费者，通过网络平台购买餐饮时务必擦亮双眼，下单时认真查验商家公示的证照资质信息，收取外卖时，应仔细检查封口标签是否完整。如发现损害食品安全相关线索，可通过12309检察服务热线或登录12309中国检察网向检察机关进行反映。

关键词

城市文明“合伙人”

今后，沈阳快递外卖骑手和网约车、出租车驾驶员等社会力量，发现市容环境问题，可通过“沈阳数字城管”小程序随手上报，积极参与线索上报还有机会领取文创礼品。

近日，沈阳市城管执法局发出倡议，邀请经常在室外工作的新就业群体及社会各界人士，当好城市文明“合伙人”。据介绍，占道经营、油污污染、街面脏污、垃圾乱堆、路面破损、路面积雪结冰、共享单车乱停放、树木折损倒伏，以及其他影响市容环境的问题，都在上报范围内。上报流程简单便捷，共分为六步：微信搜索“沈阳数字城管”小程序，点击“市容乱象问题收集”，精准选择属地点位、勾选问题类别、上传现场照片、补充文字说明，核对无误后即可一键提交线索。

活动配套多元激励机制，按有效上报线索数量分档发放奖品。沈阳市城管执法局相关负责人介绍，对上报有效线索30条及以上，可获得北陵公园(含清昭陵寝宫)门票两张与文创礼品；20条及以上赠送东陵公园门票两张和文创礼品；10条及以上可领取东陵公园、北陵公园文创小礼品各一份。奖励按最高档位发放，不重复兑现，虚假、重复、恶意举报不计入有效线索。表现突出的骑手、驾驶员，还有机会被择优聘为新一届“沈城环境体验官”。本轮奖励截至2026年12月31日。

所有上报线索将由城管部门及时接收、核实、分派，核实属实后第一时间组织整改，闭环反馈办理结果，做到件件有着落、事事有回音。上报全程免费，上报人信息严格保密，参与活动完全自愿。

本报记者 刘 桐

秋菜全链条监管

正值秋菜集中上市期，大连市市场监管部门联合大连市北方农副产品市场协会及第三方抽检人员，走进生鲜商超、学校食堂、食材配送中心和种植基地，开启秋菜“从田间到餐桌”全链条督导检查。

生鲜超市“快检”，在高新区甄仕好生鲜超市秋菜销售点，检测人员对热销秋菜现场开展甲醛快速检测，十几分钟后，结果出炉：合格。检测台就摆在摊位旁，让买菜的市民全程可见。要求食堂“溯源”，检查人员来到大连海事大学秋菜储备库房，检查每一批蔬菜入校前的检测报告，并要求通过“辽宁食安”小程序扫码完成溯源审批，让来源可查、去向可追，从入库到加工全程闭环。前移产地把关，大连市北方农副产品市场协会与全市18个种植片区、1.7万亩基地深度合作，把质量管控关口前移至种植源头：从品种选育、土壤养护、肥料施用、田间管护，到采收、储运，全流程落实安全规范。

今年大连市市场监管部门强化市县两级合作，对蔬菜供应点开展联合督导检查；市区两级同步开展巡查式快检和监督抽检，新增大白菜甲醛检测项目；督促销售者落实主体责任、公示销售信息，保障全市307处秋菜供应网点安全有序，让市民买得放心、吃得安心。

本报记者 吕 丽

沈阳举办新产业工人专场招聘会

本报讯 记者姜雪报道 就业是最大的民生，牵动着千家万户的幸福生计。近日，沈阳市新产业工人暨农民工专场招聘会举办。本次活动由沈阳市人力资源和社会保障局主办，沈阳市就业和人才服务中心、中国沈阳人才市场承办，以精准岗位对接、暖心就业服务，为求职者送上金秋就业红利。

本次招聘会供需对接氛围火热，汇聚60余家优质企业，释放1878个优质就业岗位，吸引近1500名求职者到场择业，最终312人现场敲定就业意向。同时，活动同步开启线上直播带岗模式，依托沈阳就业、E工会双平台开展云端招聘，累计吸引1.8万余人次在线参与。

岗位供给精准贴合务工群体需求，涵盖制造、物流、餐饮、零售、交通运输等多个热门领域，兼顾传统岗位与新兴技术岗位。京东物流、航铁集团、兴业银行沈阳分行等企业纷纷纳才，岗位薪资梯度丰富，基础岗位月薪5000元起，技术类高薪岗位最高可达1.5万元，为务工群众拓宽增收渠道。

除优质岗位外，本次招聘会全力提升就业质量，筑牢就业保障底线。参会企业纷纷配套完善福利体系，普遍提供五险一金、带薪年假、免费食宿、交通补贴等暖心福利。其中，京东物流等企业提供入职直签、六险一金、工龄奖等保障，让求职者不仅“有岗可就”，更能“安心就业”。

“本溪味道”城市美食品牌发布

本报讯 记者许蔚冰报道 10月31日，本溪市举办服务业大会暨文旅产业促进大会，聚力激活服务业新动能、拓宽文旅融合新赛道，推动资源优势加快转化为产业优势和发展优势。

会上，“本溪味道”城市美食品牌正式发布。本溪市将打造山珍河鲜、本草药膳、民族肴汇、抗联食忆、市井烟火五大门类美食体系，把本土食材、民俗文化、红色记忆融入美食之中，有效整合本土分散美食资源，实现行业协同发展。餐饮业界代表围绕品牌培育、特色传承与创新应用展开交流，为本溪餐饮产业高质量发展建言献策。

促进大会还印发了《本溪市服务业扩能提质行动计划》。今年以来，本溪市把文旅产业作为服务业发展最重要的抓手，通过打造“旅居本溪”品牌，发展康养酒店、民宿、露营地等项目；打造“畅行本溪”品牌，完善自驾、重机、越野等旅行线路；打造“彩绘本溪”品牌，统筹规范提升城市立面景观；打造“本溪研学”品牌，活化利用红色、历史、地质、民族、工业、中医等地域文化；打造“本溪冰雪”品牌，推出室内冰上项目、轻量化冰雪体验；打造“本溪户外”品牌，开发“880里溪蹊越野步道”；打造“本溪中医”品牌，让本溪成为健康之城、长寿之城、幸福之城。

大连开启“少年行”沉浸式实践之旅

本报讯 记者智曼卿报道 10月30日至11月3日，大连市青少年发展服务中心组织开展了“少年行”系列主题活动，让广大少年儿童走出课本，在丰富的沉浸式实践中启智润心、锤炼本领，近400名青少年参与了主题活动。

活动涵盖美育写生、劳动成长、科创科普、天文探索等特色板块，把活动阵地搬到校史展馆、乡野田间、科普现场，融合观察体验、动手实操、团队协作、科学探究。

在美育写生活动中，大连市青少年宫的老师们带领学员们走进大连理工大学一二九校区，参观校史馆，依托校园红墙秋景实景创作。劳动成长营活动则组织青少年走进大连的乡野田间，通过参与田间采收、野炊体验、趣味团建、星空课堂、手工搭建等丰富活动，让孩子们沉浸式体验农耕劳作。科创与天文科普活动精彩纷呈，大连市青少年宫学员们在老师的指导下动手操作电学实验、排查设备故障，锻炼逻辑思维与科创探索能力。百余名青少年参与天文科普大课堂，学习太阳系行星知识，动手拼装天体模型，近距离探索宇宙奥秘。