



● 直通12345



● 民生在线



● 读者来信

出击 我们在新闻最前沿 帮办 我们就在您身边

## 手机一点 政府督办



12345·青诉即办媒体联动平台

收入多少?怎么花的?业主关心小区“钱袋子”——

## 让小区公共收益看得见

“小区公共收益有多少?具体花在哪儿了?我们业主完全不知情啊。”近日,市北区某小区的业主盖先生拨打党报热线反映,自2017年年底小区交付以来,小区里新增了电梯广告屏、快递柜和自动售水机,能给小区带来一些公共收益。盖先生和邻居们多次要求物业服务企业公开公共收益的收支明细,但始终未看到具体账目。

每到年终岁尾,如何让小区公共收益公开、透明,变成一本明白账、幸福账,是业主们普遍关心的话题,记者近日走访多个小区展开调查。

## 公示不透明 业主有疑问

根据《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同部分产生的收入,在扣除合理成本之后,属于业主共有。现实中,部分小区将公共设施委托给物业服务企业经营管理,业主基本不参与其中,对公共收益情况了解甚少。

城阳区某小区业主曹先生告诉记者,他曾多次找到物业公司,希望公示小区承接广告的收入,也曾要求物业在洽谈广告投放事宜前征得业主同意,但都未果。“后来,我将这个问题反映至12345·青诉即办,物业工作人员答复称每个季度已在公示栏公示了公共收益。可是,我们业主没见到过相关公示。”曹先生说。

除了是否公开公示的问题,公共收益的账目、流向也备受业主关注。

某小区业主李女士告诉记者,交房5年来,物业公司公示的公共收益一直为亏损状态,且不提供详细台账。“我们业主想了解钱用在了哪些地方,为何出现亏损,但物业公司称业主无权查看。”李女士对此十分不解。

李沧区一小区的业主王先生反映,他们小区2024年第一季度、第三季度公示的公共收益收入各有4000多元,第二季度只有79元,业主们觉得这与小区内投放广告和设立自动售水机的收益有出入。

记者在该小区4号楼的一部电梯内看到,轿厢内有3块广告牌和1块循环播放广告的LED显示屏。王先生告诉记者,他曾打听过周边相似规模小区的电梯广告收益,安装一台LED显示屏的广告费为每年1500元,3块框架广告的费用为每年500元,一般3个月或半年结算一次。“我们小区有7栋楼,26部电梯,每部电梯内都投放了广告。物业在引入电梯广告前没有向业主公示过投放价格,如今公示的广告收入远低于市场价,我们想知道原因。”王先生称,业主要求物业公司公开电梯广告投放合同,但物业公司不提供。

## 小邱帮办

## 农户如何申办家庭农场

“我家有30亩樱桃园,想办个家庭农场,开办采摘园,办理营业执照需要哪些材料?怎么办理?”近日,莱西市某村村民张先生拨打党报热线82863300,咨询申办家庭农场营业执照的政策。

记者从莱西市农业农村局了解到,农户注册家庭农场须到所在镇街便民服务中心(工商管理所)注册登记,并应当在取得营业执照30日内,向登记地农业等部门备案。记者致电张先生所在街道便民服务中心了解到,个体工商户以住宅地址申办家庭农场营业执照时,如果有房产证,可以到便民服务中心领取“住改商”利害关系人同意书,经有利害关系的业主(前一排、同一排、后一排房屋的业主)签字同意并按手印后,携带同意书、身份证件、户口本、房产证复印件或房屋租赁合同复印件到便民服务中心,材料审核通过后即可办理。如果申请人无法提供房产证,则需要村委开具经营场所使用证明。

莱西市行政审批服务局的工作人员介绍,2024年5月1日起施行的《山东省市场主体住所(经营场所)登记管理办法》明确了我省市场主体住所(经营场所)登记实行申报承诺制,但申报的住所(经营场所)属于住宅的,不适用申报承诺制。申请人办理登记时,应当向登记机关提供房屋产权证明、购房合同、租赁合同等合法使用证明,还应提交有利害关系业主一致同意的证明材料。“房产证是申办家庭农场营业执照的法定材料,一些申请人因为历史原因没有房产证,如果村委能够开具经营场所使用证明,我们也认可材料的有效性。”该工作人员说。

申办家庭农场对土地性质、种植作物是否有要求?莱西市农业农村局的一名工作人员表示,一般耕地、永久基本农田都可以申办家庭农场,对于种植作物没有具体要求,但是不能改变土地性质。例如,不能将永久基本农田转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。

堵点痛点  
记者出击

■ 诉求来源  
12345·青诉即办  
观海新闻客户端“直通12345”  
党报热线82863300  
■ 话题热度 ★★★★



■ 逸景公馆小区用公共收益更换了儿童游乐设施。

## 规定待细化 维权难度大

根据《山东省物业服务收费管理办法》,利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的,应当征得相关业主、业主大会、物业服务企业的书面同意,并依法办理有关手续。利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及车位场地使用费等收益资金归全体业主共有,由业主大会决定其使用方式和用途;未作决定的,主要用于补充专项维修资金,也可以作为业主委员会、业主大会的活动经费或者折抵物业公共服务费。物业服务企业代为收取的物业共用部位、共用设施设备经营收入和车位场地使用费等收益资金,应当单独列账,独立核算,按季度将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。公示时间不得少于一个月。

此外,《青岛市物业管理条例》规定,业主对共有部分经营收益收支情况有异议的,可以要求查询有关财务账簿;管理规约约定或者业主大会决定对收支情况进行审计的,业主委员会、物业服务人应当配合。

记者采访多名物业服务企业管理人员了解

到,有的小区公共收益的财务管理、使用程序、信息公示等环节没有严格按照规定执行。例如,未将公共收益单独列账,将物业收入与公共收益混合核算;虽然单独列账,但选择性进账,将大项、固定收入入账,小项、零散收入则另行处理。此外,在公共收益的使用环节,部分管理主体擅自使用公共收益,以协商、通知代替决策,以公告、公示代替监督,导致公共收益的使用缺乏透明度,公示的内容简略、模糊,业主难以从中获取准确信息。

青岛市政协常委、青岛康合伟业商贸有限公司总经理王玉静长期关注小区治理问题。她认为,现有规定缺少关于公共收益如何公示和使用的指导细则,不同的物业服务企业在统计账目和公示时,详尽程度不一,有的公示内容非常笼统。

青岛市物业服务保障中心的工作人员表示:“小区物业公司不公开公共收益时,业主可以向物业主管部门反映。对公开账目有疑问的,由市场监管部门核查。”

“除了向相关部门反映外,业主还可以通过诉讼渠道维护权益。但由于公共收益的账目审计较为复杂,部分管理主体配合度不高,业主维权

难度大、维权成本高,需要花费大量精力收集证据。”山东德衡(西海岸)律师事务所律师邹文成介绍。

## 推广共有账户 用好合同“武器”

随着青岛市智慧物业管理服务平台上线,业主委员会从成立、备案、印章刻制,到账户开立、收益公开、收支监管等业主自治与基层治理中的诸多难点得以解决,越来越多的小区开始电子化、系统化地管理公共收益。我市一些小区在公共收益管理方面做出了有益探索,取得了成功经验。

近年来,逸景公馆小区、福林苑小区、海信慧园二期、四季景园等多个小区都曾将公共收益以现金红包形式回馈业主。以逸景公馆小区为例,其制定了《逸景公馆小区共有资金管理规定》来规范资金运用。2023年9月,该小区业委会还会在多个部门的支持下开通了全市首个业主共有资金银行账户,并且与青岛市智慧物业管理服务平台实现联网。

记者从青岛市物业服务保障中心获悉,目前,全市物业管理项目有4418个,智慧物业平台已绑定1177家物业企业、4355个物业服务项目,全市成立业主共有资金账户654个。

“我们小区作为试点,率先启用了青岛市智慧物业管理服务平台,通过网上公开投票的方式成功召开业主大会,选聘了新物业。”逸景公馆小区业委会负责人介绍,小区业委会顺利设立共有资金银行账户,成为山东首个借助共有资金账户实现公共收益存储、管理、公开的小区,并且公共收益记录详尽,连产生的利息都无一遗漏。

“为更好保障业主在小区公共收益方面的权益,应着重在前期物业服务合同的规范制定上下功夫。合同中应明确小区公共收益的管理流程和责任划分。例如,明确公共收益的收支如何记录、由谁负责监督、多长时间公示一次等。一旦发生纠纷,业主可依据具体条款维权,让合同成为保障权益的有力武器。”邹文成律师认为,在此基础上,有关部门要加大对公共收益管理主体的指导和管理,促使其依法依规管理和使用公共收益。

王玉静认为,除了要完善法律法规,在公共收益财务管理、使用程序、信息公示等方面制定操作细则外,还应发挥好业主共有资金账户的作用。“目前青岛仅支持成立业委会的小区设立共有资金账户,没有成立业委会的小区则不能设立,而这类小区的数量更多。”王玉静建议,相关部门扩大业主共有资金账户的设立范围。同时,街道和社区参与到共有资金账户的管理中,促使公共收益的公示和使用更加规范、透明。

## 城事微观

扎堆放气球  
别让浪漫变了味

在各种庆祝活动中,放飞气球似乎已成常见的浪漫表达方式,人们将心愿寄托于五颜六色的气球,看着它们冉冉升空,仿佛美好的未来就此开启。然而,浪漫的背后却隐藏着诸多不容忽视的安全与环境隐患。

近日,杭州、重庆、西安等地出现了“气球树”。节日后,不少气球缠绕在树枝、电线、环卫人员不得不系上安全绳,借助登高车,费尽周折地清理,一棵树上的气球往往需要半小時才能清理干净。

更为严重的是,这些气球所使用的气体往往存在安全隐患。根据国家规定,制作气球应使用相对安全的惰性气体,但出于成本考虑,不少商贩选择用氢气与空气混合制作气球。氢气易燃易爆,静电、太阳暴晒、明火等都可能引发其爆燃。在前不久的跨年夜,河南信阳某商场门口发生了群众自带氢气球爆燃、灼伤路人的事件。

除了安全隐患,放飞气球还伴生环境污染问题。大量气球漏气后落入水域,会成为难以降解的垃圾。尤其是用金属铝制成的铝箔气球,不具备生物降解属性。在杭州西湖等地,跨年夜留下的气球飘在湖面上,给生态环境造成了破坏。

庆祝美好时刻、表达美好愿望的方式有很多种,万万不能以牺牲公共安全和生态环境为代价。政府部门应加强监管,严厉打击违规销售和使用氢气球的行为,推广可降解的气球材料。当然,每一位市民都是维护安全和保护环境的第一责任人,应该自觉遵守相关规定,莫要盲目跟风,使祝福和浪漫变了味。

## 是非疑惑 记者核查

OBD检测不容易过?  
传言不实

■ 检测员使用专用设备进行OBD检测。

“燃油车年检新增OBD检测”“只要车辆有故障码就过不了检测”“OBD检测3次不合格,车辆就会被强制报废”……近日,网上有关“史上最严车检”的话题引发车主们关注。记者核查发现,上述传言不实。

记者在市北区南京路的青岛中青机动车检测站看到,前来检测的车辆络绎不绝,检测车辆依次上线,通过外观看, OBD检测、环保检测、刹车性能检测等环节。

“OBD是安装在车辆上的车载诊断系统,能够实时监测并记录车辆的各项状况。通过OBD检测,可以准确判断排放控制系统的具体故障类别和配件部位,对于精准维修、确保污染物稳定达标排放起着决定性作用。”青岛市生态环境局市北分局的工作人员介绍,早在2018年,生态环境部就修订了在用机动车两项污染物排放限值及测量方法,新增对在用机动车的OBD检测要求,从2019年开始在全国实施,并不存在今年车检比往年更加严格的情况。

“汽车维修店平时进行的OBD检测是查看车辆全部设备的状况,而检测站的OBD检测只检测与尾气排放相关的系统参数是否正常,并自动做出判断。”检测员王师傅表示,“只要车辆有故障码就过不了检测”的说法是在人为制造车检焦虑。

对于“OBD检测3次不合格,车辆就会被强制报废”的说法,王师傅指出,如果OBD检测不合格,车主需要维修、调试车辆。维修完成后,车主可以再次进行OBD检测。检测站不会限制车辆维修和复检的次数。

此外,根据《机动车强制报废标准规定》,在检验有效期届满后,连续3个机动车检验周期内未取得机动车检验合格标志,应当强制报废。这里所说的“连续3个检验周期”并不是网上传言所说的“OBD检测3次不合格”。

据中国环境科学研究院机动车排污监控中心监测,OBD检测实行5年来,大部分燃油车能够通过检测,只有个别维护保养不到位、使用年限过长或污染控制装置存在问题的车辆才通不过检测。

## 记者调查

## “写好评”竟成“生意”,属不正当竞争

“30元一人,现场结算,市区一门店招XX点评‘选手’。”某微信群内,此招募信息一出,便立刻“秒没”。网络时代,好评往往代表着“好口碑”,人气则意味着“大流量”。为此,部分商家动起歪脑筋,利用返现、购买等方式诱导消费者给出好评。

记者在采访中了解到,部分餐饮商家为获得更高的网络评分或星级,会采用赠送小吃饮料、打折扣等方式,诱导消费者给予好评;很多消费者在点外卖、网购时,都收到过“好评返现”小卡片,商家为了获取好评,往往支付几元“感谢费”;极少数酒店、民宿专门在顾客退押金时提出给予好评的要求。

与此同时,买卖好评成了一门生意。“某酒店,线下给好评,15元,半小时就能做完。”“需要XX点评用户,等级高的优先。”……在部分网络社交平台,不少商家和个人招募“好评写手”。

34岁的董瑶(化名)经常写“好评”。“一般1小时就能完成,这个活儿性价比比较高,因此要

拼手速抢单。”董瑶透露,“写好评”花费时间不长,有时还能获得免费吃喝的机会,因此在兼职圈内比较受欢迎。“为了避免评价内容重复,‘写手’基本上要自己拍照、写文案,有的商家会准备好文案和图片,很多文案都是AI生成的,一眼就能看出来。”

《反不正当竞争法》第八条规定:经营者不得对其商品的性能、功能、质量、销售状况、用户评价、曾获荣誉等作假或者引人误解的商业宣传、欺骗、误导消费者。经营者不得通过组织虚假交易等方式,帮助其他经营者进行虚假或者引人误解的商业宣传。

“商家通过返现、购买等手段诱导消费者给出不真实的好评,干扰了市场秩序。对那些诚实经营的商家来说,此类行为无异于‘作弊’,使得市场评价机制失去了公信力。”山东言治诚律师事务所律师赵增祥认为,虚假好评违背了诚实信用原则,会影响其他消费者的判断和选择。

## 记者追访

## 甲流“神药”需求增加,好买吗

最近甲流高发,抗流感病毒药物的销量持续增长。继奥司他韦之后,玛巴洛沙韦成为新一代“流感神药”,并引发一波购药潮。在青岛,玛巴洛沙韦好买吗?记者深入岛城多家药店调查。

全病程只需服用一次——玛巴洛沙韦又叫“速福达”,通过抑制病毒转录所需特异酶的活性,从根源抑制病毒复制,发挥抗流感病毒的作用。为何玛巴洛沙韦比奥司他韦更受欢迎?记者在采访中了解到,从临床来看,玛巴洛沙韦是一次用药,奥司他韦一般是5天用药,“不少市民受到网络信息的影响选择备药,认为有备无患。”市北区一家药店的店员介绍,近期药店售出的玛巴洛沙韦多是通过网络平台成交。

1月6日,记者来到崂山区深圳路的一家同方药业门店。“我们这里一盒卖235元,前两天

还有货,这两天没了。每次我们店只能分到两盒,卖得很快。”店员说。在松岗路的金海大药房,店员告诉记者,一盒玛巴洛沙韦卖235元,但是需要提前预定,一般1到2天就能到货,“最近来买的不少,但有预定才会进货,这么贵的药我们不会进太多。”

在李沧区九水东路的两家医保城药店,店员均表示没有玛巴洛沙韦,建议购买奥司他韦。记者随后来到宾川路的康杰大药房,店员告诉记者,玛巴洛沙韦售价为一盒259元,比网络平台上便宜近40元。当天没货,但第二天会有货。记者又走访市南区、市北区的多家药店发现,多数药店均没有现货,但可以通过预定来购买,一两天即可取,售价多在240元至280元之间。

1月9日下午,记者在美团平台上定位多

个收货地址发现,出售玛巴洛沙韦并能够外卖配送的药店均有多家,多数售价为278元/盒,少数药店的售价超过290元/盒;美团自营大药房每日10时、19时可以抢购,通过顺丰快递发货,235元/盒。京东平台上也有支持“秒送”的药店,能够实现城区1小时内送达,售价为277元/盒;“京东买药”则显示1月12日后有货,价格为235元/盒。

记者了解到,流感进入高发时期,尽管市民对相关药物需求量上升,不少药店供货相对紧张,但远远没有到“一药难求”的程度。专家表示,玛巴洛沙韦仅获批用于流感的治疗,没有明确规定有预防性,目前接种疫苗仍然是预防流感最好的办法。此外,国家的流感药物储备充足,市民按照自身实际需求购买即可,不建议囤货。