

嘉发大厦第五届业委会 工作情况汇报

2023年11月6日

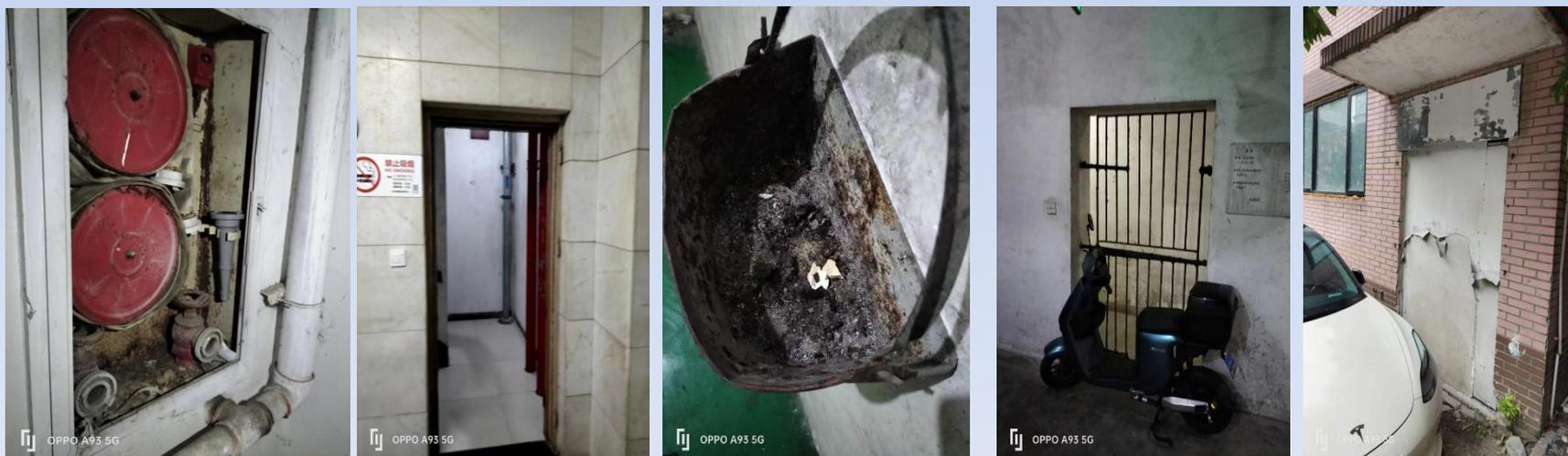
问题和挑战

- 1、发展商前期物业公司延续20多年至今；
- 2、原业委会监督管理作用缺失，规约、制度不健全，小区物业管理问题积累较多；
- 3、物业服务质量低下，导致小区安全隐患问题突出、环境卫生脏乱差、楼宇设施失修老化；
- 4、小区秩序缺乏有效管理，各种矛盾突显；
- 5、公共设施（如电梯）老化，更换、维修需要大量经费，但小区公共收益被物业公司控制而流失严重，专项维修资金长期未得到应有的补充。
- 6、在街道主管部门领导下，排除障碍，新一届业委会成立，业委会成员缺乏相关工作经验。

安全隐患1：顶层消防逃生通道长期被物业公司占用作为员工生活区



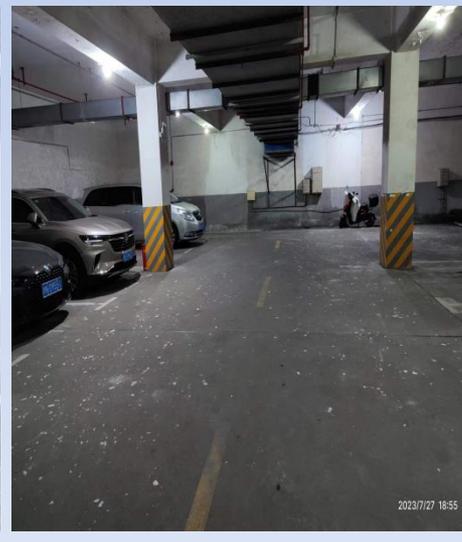
安全隐患2：消防栓、消防门长期失修保养、灭火设备缺配少配、逃生通道被堵



环境脏乱差1：绿化带垃圾乱堆乱放



环境脏乱差2：公共部位长期不清扫



环境脏乱差3：楼内公共部位清扫维护未履行合同约定



环境脏乱差4：摆拍工作方式应付业主



小区业主公共收益大量流失，触目惊心!

公 告

根据上海住宅物业网 (<https://962121.fgj.sh.gov.cn/>) 公开信息,经查询嘉发大厦历年公共收益收支明细及汇总表,发现嘉发大厦小区公共收益瞒报少报、未按规定补充专项维修资金的情况极为严重、触目惊心。其中2013年、2015年小区公共收益分别仅申报一万元;2014年、2016年、2017年、2018年、2019年小区公共收益为0申报;2013年-2020年连续8年未补充小区专项维修资金。

嘉发大厦小区公共收益由60多辆月租付费车辆(收费300-600/月)、临时停车收费2.1-2.6万/月、各类广告位20个、3个电信运营商机房租金等构成。

《上海市住宅物业管理规定》第五十一条规定:公共收益归全体业主所有,并应当单独列账。公共收益应当主要用于补充专项维修资金,并应当按季度补充专项维修资金,补充比例应当高于百分之五十。但根据上海住宅物业网的官方数据统计汇总,物业公司历年申报的公共收益收入与实际情况差别巨大,小区专项维修资金未得到足额补充。

为保障嘉发大厦业主的知情权,将历年小区公共收益流失情况及补充专项维修资金的情况汇总告知各位业主(见附件),业主需进一步了解本公告告知事项,可于19:00-21:00到A栋1A室业委会办公室查看官网报表。

特此公告。



上海市静安区嘉发大厦第五届业委会
2023年10月13日

嘉发大厦近11年小区公共收益申报金额 及补充维修基金额汇总

年度	小区公共收益申报		收益补充维修基金
	申报收入内容	金额	
2013	停车费	1万	0
2014		0	0
2015	停车费	1万	0
2016		0	0
2017		0	0
2018		0	0
2019		0	0
2020	停车费	1.2万	0
2021	停车费	5.4万	0.5万
2022	停车费	10.7万	6.07万
2023前三 季度	停车费	42万	8.1万
	广告费		
	电信机房租金		



注:2023年截止3季度公共收益为42万,全年预计近60万,广告、机房租赁明显低于市场价,临时停车收费漏洞明显!

公共收益与补充维修资金的差额,物业公司未提供与其流向一致的合同发票及相关清单。

以上数据源自《上海住宅物业网》数据查询平台<http://962121.fgj.sh.gov.cn>

违规使用、套取专项维修资金及公共收益（1）

1、违规使用维修资金装修业委会办公室、使用公共收益发放奖金

序号	任务单编码	工程编号	归属维修对象类型	维修对象	实际支取额（元）	户数	交易日期
19	22715	230104000823	配套设施	业委会办公室	19,954.00	399	2023-01-13
26	221211	220822003141	配套设施	业委会办公室	19,374.64	399	2023-01-13
61	0001	220822003141	配套设施	业委会办公室	8,942.14	399	2022-11-11
62	20220916	220917000051	配套设施	业委会办公室	19,609.00	399	2022-09-26
					67879.78		

日期	业务日期	凭证字号	参考信息	摘要	业务编号	结算方式	业务描述	借方金额
2020/3/30	2020/3/30	现 - 31		嘉发业委会奖励抗疫员工				16000.00
2020/4/30	2020/4/30	现 - 37		嘉发业委会防疫奖励费				2000.00
2020/5/21	2020/5/21	现 - 19		嘉发购防疫用品				6174.00
2023/1/3	2023/1/3	现-24		支持物业新冠防疫支出				22920.00
								47094.00

2、使用维修资金，用于支出购买合同约定属于物业费包含的服务

序号	任务单编码	工程编号	归属维修对象类型	维修对象	实际支取额（元）	户数	交易日期
27	22122	221206002799	乔木	绿化树木修剪	3,800.00	399	2023-01-03
					3800.00		

序号	任务单编码	工程编号	归属维修对象类型	维修对象	实际支取额（元）	户数	交易日期
8	23624	230711003469	水池、水箱	水箱	4,406.00	394	2023-07-26
17	22128	221208001628	水池、水箱	水箱	4,406.00	394	2023-01-03
					8812.00		

违规使用、套取专项维修资金及公共收益（2）

3、超出业主大会授权范围使用维修资金

科目名称	日期	业务日期	凭证字号	参考信息	摘要	业务编号	结算方式	业务描述	借方金额
公共收益	2020/6/29	2020/6/29	银 - 204		嘉发修理电梯走道拱顶				74747.50
公共收益	2020/8/5	2020/8/5	银 - 9		嘉发电梯走道翻新工程				74747.50
									149495.00

工程编号	归属维修对象类型	维修对象	分摊范围类型	实际支取额（元）	户数	交易日期
150129458153	其他	A栋消防通道、大厅	门牌幢范围	143,814.60	196	2015-04-16
150129458153	其他	A栋消防通道、大厅	门牌幢范围	95,876.40	196	2015-03-24
150129458153	其他	A栋消防通道、大厅	门牌幢范围	85,127.25	196	2015-11-13
150129458153	其他	A栋消防通道、大厅	门牌幢范围	15,690.75	196	2015-10-10
				340509.00		

4、工程造价虚高、实际价格高于合同公示价格

科目名称	日期	业务日期	凭证字号	参考信息	摘要	业务编号	结算方式	系统模块	业务描述	借方金额
公共收益	2019/12/25	2019/12/25	银 - 149		嘉发建坡道工程费					20746.5
公共收益	2021/9/27	2021/9/27	银 - 98		嘉发残疾人坡道改造					36666
公共收益	2019/8/29	2019/8/29	转 - 31		中建代付嘉发B幢坡道工程费用					20746.5
公共收益	2019/8/29	2019/8/29	转 - 31		中建代付嘉发B幢坡道工程费用					41985
									120144	

工程编号	维修对象	分摊范围类型	实际支取额（元）	户数	交易日期
230109002689	A幢自来水总管	门牌幢范围	26150.00	196	2023-01-13
230113002373	A幢污水管	门牌幢范围	22062.00	196	2023-01-31
230406000471	A幢污水管	门牌幢范围	19954.00	196	2023-04-13
			68166.00		

工程编号	维修对象	分摊范围类型	实际支取额（元）	户数	交易日期
230721002336	B幢污水管	门牌幢范围	7,626.00	198	2023-07-26
230502000134	B幢污水管	门牌幢范围	7,194.00	198	2023-06-16
221021002809	B幢污水管	门牌幢范围	5,155.30	198	2022-11-11
			19975.30		

主要工作和成效

新一届业委会将建章立制、保障业主知情权作为开展工作的起点，有序推进小区治理工作开展。

业务学习、建章立制方面主要工作

- 1、多次组织全体委员进行业务学习、研讨，参加任职培训；
- 2、听取业主意见，咨询专家破解难题；
- 3、起草三项规约，组织召开业主大会。

推进改善物业服务质量，展开小区综合治理工作

- 1、汇总业主意见，确定60项整改问题，要求物业公司进行整改；
- 2、建立业委会、物业公司定期工作沟通例会制度；
- 3、监督各项整改工作落实情况；
- 4、正确面对困难重重的账务移交工作，边办移交、边开展各项小区治理工作；
- 5、逐步厘清多年积累的公共收益账目不清、维修资金使用违规问题。

初见成效

- 1、在街道主管部门领导下，小区安全隐患问题，得到根本性改善
对主要被占用封堵的消防通道、避难空间，进行全面清理；
对多处存在安全隐患场所、设施进行修缮整治，确保居民安全通行
- 2、在业委会督促下，小区环境卫生情况得到改善
对小区道路、绿化带、地下车库多年积存的垃圾进行清除；
- 3、在小区居民的监督下，楼宇内清洁服务工作有所提高；
- 4、在居委会的指导监督下，业委会及时通报工作情况，听取业主意见，公开长期以来应公开而未公开的小区公共收益等情况。尊重业主知情权得到业主的普遍认可。
- 5、业委会广泛宣传“一规二约”及相关制度的重要性，业主参与小区自治管理的积极性提高。
- 6、在街道主管部门、居委会的组织领导下，业委会开展大量群众工作，力所能及地帮助解决较突出问题，业委会的工作，得到业主认可和支持。
- 7、初步形成共同参与、群策群力的小区自治管理的有序格局。

应对措施及展望

- 1、继续强化“一规二约”宣传普及工作，在居委会的组织领导下积极参与编制易读易懂的居民行为准则手册；
- 2、贯彻执行业主大会各项决议，做好物业公司续聘或选聘工作；
- 3、从历史问题汲取教训，健全完善业主委员会管理制度，强化组织领导和决策约束机制，依法依规办事，接受业主监督。具体落实 岗位责任，建立业务学习制度、会议制度、信息公开制度、公共收益及专项维修资金管理制度、供应商及工程项目管理制度、印章管理制度及档案管理制度。
- 4、厘清历史遗留的公共收益和维修资金账目问题，并向业主大会报告；
- 5、理顺物业公司于业务会的工作界面和流程，建立长效管理机制，确保公共收益归业主所有不流失；
- 6、积极参与“馨嘉乐苑楼管会”项目；
- 7、计划和组织分步骤解决小区电梯老旧、设施设备老旧的更换维修工作；
- 8、建立小区公共信息管理平台，用信息化手段凝聚小区自治管理力量；
- 9、争取一年内完成建章立制，小区治理走上正规，2-3年小区面貌得到改善。