

小区办沙龙 教业主看物业账单

专家建议业主组成监督组或者引入第三方机构,重点审计账单真实性和合规性

物业必须公示哪些账目?如何保证公示的真实性?

去年1月1日起,北京市物业服务企业必须按照住建委规定,每年第一季度在小区的显著位置,公示上一年度物业财务账目情况。截至今年3月31日,北京市的物业企业已连“晒”两年账单。但对于纷繁复杂的数据,多数业主难以看懂,甚至有业主对账单的真实性提出质疑。昨日,北京市幸福指针业主大会辅导中心(专门提供业主大会运作服务的非营利性组织)邀请朗琴园物业公司以及专业经济师,为来自海淀、丰台、石景山等多个小区的业主讲解物业账目构成。

账单要“晒”哪些项? 账单详简合同决定

嘉浩物业的执行总经理邢俊霞称,按照住建委规定,朗琴园小区物业每年都会编制物业服务项目收支情况报告。物业服务费用的收支和共有部分的经营收支,是北京市住建委的硬性要求,也是账单中的必要要素,“前者显示物业收了多少钱,怎么用的钱,后者关系到业主共有收益的分配。”

有小区业主反映,物业“晒”的账单中,只是粗略地列出了某项服务的收支,比如保洁费、保安费,但费用具体明细则没有显示,比

如每个保安、保洁员的成本是多少钱?

对此,幸福指针业主大会辅导中心理事长蔡若焱表示,这些内容的详细与否,与物业各业主签订的合同约定有关,“朗琴园的物业和业主签订了《信托契约》,按照这个契约,物业公司每月都会向业主公示上月的财务情况,包括员工工资发放表、资产负债表,甚至当月的银行对账单。”

蔡若焱说,如何与物业公司签好物业合同,也反映了业委会成员的工作能力。

如何防账单造假? 可引入第三方监督

昨日,多名参加活动的业委会成员提出疑问,怎么保证这些来自物业的数据是真实的?如何监督物业的财务公示防止其谎报、瞒报?

对此,来自北京中德会计师事务所的经济师谷建中坦言,对于普通业主来说,看懂专业性较强的财务报表确实困难。业委会可以找“懂行”的业主组成监督组或者引入第三方机构,来帮助自己了解物业的财务收支。

作为朗琴园的业主,谷建中曾是小区原业主委员会

监督组的成员。他称,朗琴园专门有一个业委会监督小组,主要负责的任务是财务监督,每个月物业都要向监督组送交财务报表,接受审核和质询,并共同商讨财务中存在的问题。监督组还会参与物业公司的年终决算和年初预算,计划每年物业费如何合理使用。

如果没有专业业主参与监督,谷建中建议,业主大会要考虑“花点钱”,聘请有资质的审计机构,对物业的财务收支进行评估,考察服务项目花钱的真实性。

账单亏损说明啥? 账单亏不代表物业亏

昨日,有业主提出,自己小区的物业服务收支报告显示亏损,“你在我们小区都亏损了,为什么还会继续在小区经营?”

对此,幸福指针业主大会辅导中心理事长蔡若焱称,物业晒出的账单,只显示了物业费和共有收益的收支状况,满足业主的法定知情权,并不能表征物业公司或者法人的盈亏和运转状况。物业公司可能还会通过对小区其他项目的经营获得利润,比如替业主代租房屋等,也可能靠预收业

主下一年的物业费来维持运转。

谷建中建议各小区的业委会成员,聘请第三方审计机构评估时,要求注册会计师进行物业收入的真实性以及支出的合理、合规性审计并出具报告,而非报表审计报告。“因为报表数字对业主来说意义不大,收支数据来源是否真实才是关键。”

此外,选择审计机构时,尽量选择中小型审计机构,可以节省业主的费用。

新京报记者 刘珍妮

报警拆迁埋1人 搜救3小时无果

丰台一房屋租赁方称有人被埋,警方9小时后在朝阳找到“被埋人”

新京报讯 (记者卢漫刘珍妮 周岗峰) 昨日上午,丰台区南苑乡分钟寺村,一房屋被拆迁。房屋租赁方称,有一人在拆迁中被埋。救援人员使用搜救仪器施救,但尚未找到生命迹象。

昨晚11时许,警方在朝阳区小营将报警中“被埋人”找到,具体情况正在调查中。

搜救犬和探测仪 齐上阵

被拆迁的房屋为大汉写字楼。

昨日16时许,大汉写字楼大部分已成废墟。事发现场停有一辆999急救车及消防救援车,数十名消防人员拿着铁锹等工具挖掘,一只搜救犬及生命探测仪也在废墟中工作。

北京大汉物业管理有限公司总经理郭湘世称,他们分别于2008年、2009年,租下此处共计一万多平方米房屋,合约10年。去年3月,接到拆迁通知。今年3月,大汉物业被送上法庭。目前大汉方面每日派十几人在此守楼。

多名守楼人称,昨晨7时许,突然有很多黑衣保安

闯入,同时有数辆铲车进院开始拆迁。

搜救3小时无生命迹象

“下午两点多清点人数,少了一个。”郭湘世称,“失踪”的人平日住在北楼三层。

多名原守在楼内的人称,在拆迁人员进入时,他们曾给此人打电话,让他赶紧出来,之后便与他失去联系,“他没跑出来,可能埋在里面了。”

郭湘世称,发现有人不见,他们马上报警。

丰台警方证实,昨日15时33分接到报警,称大汉写字楼被强拆房子,有一人被埋,警方调集东铁营派出所、分局治安支队、刑侦支队数十名警力赶赴现场,同时联系消防到现场共同搜救,寻找是否有人被埋。至18时30分许,救援人员仍在搜寻。一名消防员称,他们已在此搜寻3个多小时,但未搜寻到生命迹象。丰台警方表示,仍在寻找是否有人被埋。

昨晚11时许,警方在朝阳区小营将报警中“被埋人”找到,具体情况正在调查中。



无臂“书法家”

昨日,西单文化广场,市民正在观看一名残疾人用嘴咬着毛笔写书法。当天,该处举行关爱残疾人活动。

新京报记者 王嘉宁 魏铭言 摄影报道

853路暂缓开通 乘客苦等1小时

原定5月19日开通,公交集团称何时开通需等待主管部门通知

新京报讯 (记者卢漫) 北京公交853路原定于昨日开通。多名乘客称,昨日在公交站等候多时,却不见车来。北京公交集团方面表示,前日接主管部门通知,该线路暂缓开通。

853路公交车首末站为顺义南彩汽车站和奶子房站,原定5月19日开通。

北京市交通委员会官方微博介绍,为接驳地铁十五号线石门站、南法信站,方便顺义城区居民换乘地铁及购物的需求,加强顺义区与朝阳区交通联系,新开公交853路,线路全长42.3公里。

昨日上午,多名欲搭乘此线路公交的乘客称,未见到853路运营。

“早晨7点多去车站,等了一个多小时没车来。”奶子房村村民王先生称,陆续有十几人来此等候,但853路车始终未到,“周围也没提示通知说到底开不开通。”

在沙子营汽车站等候853路的赵女士称,等候近一小时最终只得改乘其他线路公交车。

北京公交集团相关负责人表示,前日下午,集团接到主管部门关于暂缓开通853路的通知后,在公交网站公示,并通报至各家媒体。同时负责该线路运营的八方达客运公司也在各站点贴上通知。

对于853路将何时开通,该负责人表示,需等待主管部门通知。