

# 你家小区的电梯广告费,进了谁的腰包?

“

各地都有地方性法规涉及电梯广告等社区公共区域的经营,并明确收益属于全体业主所有,但在人们对电梯广告司空见惯的同时,记者发现,电梯广告的管理和收入分配在很多地方却始终处于灰色地带

本报记者尹平

要不是正在学认字的儿子把广告牌上的字大声念出来,张维年对电梯上投放的广告早就习以为常,甚至视若无睹。

“医疗美容!减肥丰胸!”这个5岁的孩子念完还得意地看向爸爸,仿佛等着被表扬。

张维年赶紧扭过头看广告,这8个显眼的大字旁边,还站着一个穿着暴露姿势撩人的妙龄美女。张维年被美女“盯”得很尴尬。送孩子上幼儿园时,他跟其他家长说起这件事。对面楼的大妈叫起来:“你没注意到吗?去年情人节那段时间,电梯上那个电视一直在放避孕套的广告。我们家孙子都会背那段广告词了!”

张维年跑到居委会要求管一管。居委会的人告诉他这都是广告公司与物业签的合同,应该找物业,“其实按理说,电梯是社区的公共区域,你们买房时都算在公摊面积里的,不光广告放什么应该经过你们业主同意,广告费也应该归全体业主。”张维年这才意识到自己蒙受的不仅是精神损失。

张维年家住北京市东城区东花市一带,电梯广告绝非这里独有。全北京乃至全国各个城市,无论居民楼还是写字楼,电梯广告俯拾皆是。在人们对电梯广告司空见惯的同时,记者调查发现,电梯广告的管理和收入分配在很多地方却始终处于灰色地带。

## 电梯广告收入不菲

电梯广告其实价格不菲,相应的,靠电梯广告所获营收也是一笔不小的数目。

记者以要投放电梯广告为由,联系了几家广告公司,了解到北京地区电梯静态框架广告基本上每块每周的广告费在120元至150元之间。一年下来一块静态框架的广告费在六千至八千元左右。一个电梯起码可以安装3块静态框架广告,一年下来仅静态框架广告费就高达2万元左右。可以播放动态视频的电梯广告屏收费更高。以秒为单位计费,算下来一块电梯电子广告屏一周的广告费就高达六千元左右。

在广告商们口中,每一个电梯上的每一块广告屏,无论静态还是动态,都被称为一个“点位”。广告商们不仅会把各个社区的具体位置、社区里的楼栋数、单元数和电梯总数提供给客户,还会把社区的交房时间、房价和房租水平、业主入住人数和入住率,包括入住人群大概是哪种企业甚至具体是哪个单位的都调查得清清楚楚,有针对性地提供有不同需求的客户。

艾迪亚科技传媒集团的一名销售经理告诉记者,这些广告发布的合同,绝大多数都是由广告公司和物业公司签订的。据北京某大型物业公司内部人士透露,物业公司实际收到的电梯广告费用,大致为每块每年一两千。一个中等规模的社区,一年



“去向不明”新华社发 朱慧卿作

电梯广告费收入少则十几万元,多则几十万元。

至于电梯广告内容的管理,上述销售经理说,只要不涉及黄赌毒和政治因素,只有极少的物业公司会对广告内容有要求,顶多会有一些商住两用的楼拒绝投放其他楼宇的房产广告。“咱们合同都是跟物业公司签的,业主如果对内容不满,让他们跟物业闹去,一般也闹不出个所以然就不了了之。”

正好赶上物业公司公示年度收支,张维年认真看了看贴在电梯旁布告栏的公示,上面并没有公布电梯广告收入是多少以及用在了哪里。他用签字笔在公示的清单下方空白处写上“电梯广告费呢?”这张公示清单第二天就不见了。“往年物业开支都公示一周左右,可见他们有多心虚。”张维年对记者说。

## 电梯广告收入属于全体业主

记者在实地采访中发现,虽然绝大多数居民区的电梯内都被投放了广告,但不少人并没有意识到这笔电梯广告的收入和自己有关,更别提向物业公司要求说明电梯广告收入的使用情况。只有极少数社区的物业会在年度账目公示中提及电梯广告收入和支出,即使公示,一般也就是笼统地介绍用于社区的公共设施建设,具体是否照此执行,或者到底建了哪些公共设施,很少有哪家物业说得清。

北京市朝阳区京园小区的1288户业主们却不同,他们已连续几年“真金白银”地分到了这笔钱。京园小区业委会主任武志中告诉记者,他们先后向全体业主发放过4次电梯广告收入:第一次是每户发了400元的附近超市购物卡,第二次是为每户直接抵扣了500元物业费,第三次是每户发了200元的电子购物卡,上个月则给每户直接发了500元现金。

主要是因为几家广告公司都是与京园小区的业委会而

不是物业公司签的合同。武志中向记者介绍说,这并不是他们近些年与物业公司专门为此打官司争取来的,而是早在十余年前第一届业委会筹建时,大家就决定牢牢地把社区公共区域的经营收入抓在能切实代表业主权益的业委会手中。

京园小区共有5栋居民楼,总计44部电梯,广告收入一直保持在每年30余万元左右。考虑到社会总体物价水平上涨,去年京园小区业委会委员们反复与各家广告公司沟通,使广告年收入上涨至接近50万元。武志中向记者强调,从2008年前后小区开始有公共区域的广告收入,十余年来,物业公司没有从中得到过一分钱,所有收入都以各种形式返还或用到全体业主身上。

根据《物权法》第七十条规定,业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。另据《北京市住宅区业主大会和业主委员会指导规则》第二十七条规定,应由业主大会决定物业共用部分的经营方式、管理、使用物业共用部分经营收益。

武志中说,这些法律法规就是他们代表业主争取权益的依据。不仅电梯广告,小区地下室、车辆出入口的灯箱广告,以及其他公共区域的使用,决定权都在业委会手中。由业主代表们共同商议决定如何经营和管理,如有经营收入该通过什么方式让全体业主获利。

不仅是北京,各地其实都有地方性法规涉及电梯广告等社区公共区域的经营,并明确收益属于全体业主所有。

比如山东省去年开始实施的《山东省物业服务收费管理办法》和陕西省颁布的《陕西省物业管理条例》中都明确规定:利用物业共用部位、共用设施设备从事广告、租赁等经营行为的,所得收益属于全体业主共有。此外陕西省自去年2月1日起还专门颁布实施了《陕西省电梯安全监督管理办法》,其中

明确规定:电梯轿厢内部广告所有收入归业主所有,优先用于支出电梯维护保养等费用。

## 如何保证业主从电梯广告收入中获益

即使如此,无论在哪个城市,都很少有业主能按规定从中获益。多数广告公司都是和物业公司进行交易。按理说这笔经费的支出应该通过业主大会决议决定或者至少由业委会监督使用。但记者在采访过程中了解到,很多社区要么根本就没有业委会,要么业委会被个人把持着以权谋私。

在不少社区中,由于商品房交易,业主更迭频繁,即使有想要有所作为的业委会主持,业主却一盘散沙,没人关心公共利益,召开业主大会更仿佛天方夜谭,业委会形同虚设。就算个别业委会就电梯广告的内容管理和收入分配与物业公司理论甚至打官司,却形单影只无法召集邻里们支持。

已在京园小区住了十几年的居民戴谦告诉记者,小区之所以能建立起有效力的业委会,离不开这里的群众基础:京园小区的业主多是北京师范大学的教师,还有部分附近医院的医生和部队退休干部,业主们整体文化素质高,维权意识强,在小区建成之初就迅速成立了有公信力的业委会,切实维护业主权益。

如此自律自治的业委会在全国范围内并非京园小区一家。比如西安南郊世家星城小区业委会也很“强势”。他们从2014年开始,就和物业公司签订合同,约定包括公共收益的项目在合同期内由物业公司自主经营,但所获收益,三成归物业公司,作为日常经营、管理的费用,另外七成在业主代表的监督下,用于社区的公共设施建设。社区电梯广告的经营,从物业公司广告公司谈判报价,到最后业主代表审查验证等一系列程序,业主代表都全程参与。

每年几十万的电梯广告收入,若能在有效监督下切实用于社区的公共设施建设或维修上,也能解决不少问题,可如果分到上千户业主手里每年也就三五百元而已。但是积极参与京园小区业委会各项活动的业主赵东亮告诉记者,之所以业主代表们商讨决定还是把这笔钱分到各家各户手中,主要是为了吸引业主们提高对社区自治的主人翁观念,激发大家参与社区公共事务的意识。

“国家虽然倡导建设和谐社会已有多年,但以前大家只关心自家的小家,很多人并没有参与建设和管理社区公共区域的概念,业委会把这笔钱分给大家,主要是想告诉大家:社区的公共区域是大家的,这里产生的利益也是大家的。”赵东亮向记者强调,“我们把社区这个小环境治理好,也有利于社会这个大环境的治理。”

不过,去年以来,此前能把电梯广告收入抓在手里的手业委会想把这笔钱分给业主也遇到了困难。京园小区业委会的会计徐春娇告诉记者,由于国家开始力推法人和其他组织统一社会信用代码制度,而业委会是居民自治组织,没有统一社会信用代码,因此无法在税务部门开具发票。他们跑遍了街道办、住建局、北京好几个区的税务部门,没有哪个机构能够给业委会编码。

“没有统一社会信用代码,开不了发票,我们就很难再从广告商那里拿到钱。”徐春娇对记者说,“除非委托物业和广告公司签合同,那这笔钱就又进到物业公司的腰包里,能否再用到业主身上,可就难说了。”

# 高空坠物抛物频发,“头顶安全”如何守护?

“

“绝大多数楼宇现在都没有设计防高空坠物、抛物的一个网或者遮挡的设施,能安装的话肯定可以起到作用,但整体美观、外立面设计均需要通过相关法规进行规范”

新华社“中国网事”记者向定杰、杨欣

随着城市化进程加快,一栋栋高楼大厦拔地而起。然而,高空坠物、抛物伤人的事件也呈多发态势。近日,贵州省贵阳市一女子被高空抛下的灭火器砸中身亡,肇事者为10岁男孩,引起不少网民的关注和担忧。面对“飞来横祸”,后续怎样追责赔偿?如何守护居民及行人的“头顶安全”?记者进行了调查。

## 多地频发高空坠物、抛物,安全隐患令人担忧

7月2日下午,贵州省贵阳市南明区中铁国际城天筑苑1栋发生一起意外。1楼住户袁女士遭遇高空抛物,一个灭火器从7楼砸下,砸中其头部,后经抢救无效死亡。

贵阳市公安局南明分局3日通报,接警后,警方迅速到场处置。警方提示:高空抛物严重危害他人生命财产安全!请严格自律。同时,监护人要教育未成年人不要高空抛物,避免造成无法挽回的严重后果。

7月4日,记者来到事发地,这里仍拉着警戒线,小区内多处挂着杜绝高空抛物的横幅。“听邻居说,上回还有扔矿泉水瓶的。”一位业主告诉记者,高空抛物安全隐患太大了。

记者梳理发现,近期多地频发高空坠物、抛物事件,从烟灰缸到红铃片再到灭火器,物品可谓五花八门,后果都很严重。

6月22日,广东省深圳市一名女子在经过地铁站出口时,被上空坠落的红铃片砸中,当场头部流血,被紧急送往医院。

6月19日,江苏省南京市一女童被楼上8岁男孩高空抛物砸中,经医院数小时紧急救治和急诊手术,各项生命体征才得以平稳。

6月13日,广东省深圳市一小区发生一起高空坠窗事件,一名5岁男童被砸中,后因伤势过重去世。

## 不幸被砸谁来担责?

记者发现,高空坠物、抛物存在较大偶然性和隐蔽性,特别是责任人为未成年人的情况下,一旦伤人在认赔赔偿上经常存在纠纷。

“高空坠物和抛物主要有人为主观想法上的区别,坠物属于一种过失和意外,抛物一般是存在故意的成分。”贵州大学法学院副教授曹波认为。

“对于意外高空坠物和故意从高空抛掷物品,二者从法律责任上来讲是不一样的。”京衡律师上海事务所副主任邓学平告诉



“祸从天降”新华社发 徐骏作

记者,一般意外坠物,责任人有可能只承担民事责任。但如果是故意从高空扔东西,造成了人身伤害或者较大财产损失,可能还要承担刑事责任。

在中国裁判文书网上,记者搜索“高空坠物”“高空抛物”等关键词,发现近年来有不少案件因难以确定具体侵权人,最后整栋建筑的业主被判赔偿损失。

2018年1月,重庆市合川区人民法院审结一起由高空铁架坠落引发的民事诉讼案件,事故所在楼栋28名住户被判赔偿受害人医疗费和交通费,费用均摊。

2017年12月,安徽省芜湖市镜湖区人民法院宣判一起“高空坠物致人死亡案”,物业和81户业主承担责任。

法院审理认为,根据《中华人民共和国侵权责任法》第八十七条规定,从建筑物中抛掷物品或者从建筑物上坠落的物品造成他人损害,难以确定具体侵权人的,除能够证明自己不是侵权人的外,由可能加害的建筑物使用人给予补偿。

针对近年来不少“熊孩子”高空抛物惹事的现象,邓学平表示,这里面情形比较复杂,应分别探讨。在故意从高空抛掷物件、造成人身伤害甚至死亡的情况下,如果是未满14周岁的未成年人,按我国刑法规定,不承担刑事责任,但应当责令其家长或监护人加以管教。如果是满14周岁、不满16周岁的未成年人高空掷物,是故意伤害致人重伤、死亡的,则应该追究其刑事责任。

不过,“由于未成年人从高空扔东西的行为造成的民事侵权责任,均应由其监护人承担。”邓学平说。

## 遏制高空坠物、抛物要构建立体防护网

针对高空坠物、抛物社会危害性大且屡禁不止的问题,广大网民呼吁在提高住户安全意识的同时,更需要相关单位加强监督管理,构建一张立体防护网。

记者调查发现,有的地方已经开始行动。一些小区尝试安装“防高空抛物监控”摄像头,起到了不错的效果。

此外,在建筑设计规划之初,能提前通过设计规避危险也备受业主期待。“窗户可以往里开或者采用左右滑动式。”“低楼层有伸出部分阻挡高空坠物,这样有一个缓冲。”记者随机采访的一些业主建议。

“从房屋美观和使用效果来讲,绝大多数楼宇现在都没有设计防高空坠物、抛物的一个网或者遮挡的设施,能安装的话肯定可以起到作用,但整体美观、外立面设计均需要通过相关法规进行规范。”中铁建物业公司贵阳分公司副总经理田永伍说,他也再次呼吁,广大业主主要行为自律,守住道德防线、法律底线。

新华社贵阳电

新华社记者王立彬

高空坠物被称为“悬在城市上空的痛”。痰液、剩饭、污水及花盆、铁钎、锅铲不时“从天而降”,不仅威胁市民生命安全,还污染环境、危害公共秩序,成为城市管理、社区治理一大顽症。各地援引法律、严肃惩戒,加装监控、威慑预防,但有关事件有增无减。

西安某小区近日还成立了一支“妈妈防空队”,对相关事件进行拍照录像、留取证据等。据报道,这支“防空队”已形成一定震慑力。这对我们的基层组织和社区工作是一个启示。

社区是城市治理“最后一公里”,是党和政府联系群众、服务群众的神经末梢。社区人口越来越多,楼房越建越高,社区治理水平也要更上一层楼。党中央高度重视社区工作,中共中央办公厅《关于加强和改进城市基层党的建设工作的意见》强调,充分调动居民参与积极性,形成社区治理合力。可以说,改革创新基层治理方式,提高社区治理能力,是根治高空坠物等“城市病”的根本遵循。

妈妈们行动起来,基层党组织与社区机构都要动起来。城市管理和物业服务力量要下沉,尽快把工作重心转移到基层党组织建设上来,转移到社区公共服务、公共管理、公共安全工作上,从基层干起来,从居民操心、烦心事、揪心事抓起,建设与邻为善、以邻为伴、守望相助的社区,对高空坠物等不良行为釜底抽薪。基层党组织要敢担当、有作为,督促业主委员会和物业服务企业履行职责,依法保护业主合法权益;推进政务公开和民主管理,发挥自治章程、居民公约的积极作用,弘扬公序良俗;充分运用网上社交平台,引导居民密切日常交往、参与公共事务,引导居民崇德向善;把居民维护公共利益的情况纳入社会信用体系,基层组织参与社区治理的情况纳入绩效评价……总之,要通过法治、德治、自治的有机融合去根治陋习。

“同住一栋楼,相逢不点头。”城镇化快速推进,深刻改变我国城市社会结构。不少人未完全适应城市生活方式,新型集体观念淡薄。某地陋习排行榜中,高空坠物与乱扔垃圾齐名。在街头乱扔垃圾的,跟高空抛物的很可能就是同一个人。

不是每个人都住在高层,但是每个人必然会从地面走过。当你从楼下走过时,不妨想想上楼之后该遵循什么样的行为准则。

新华社北京7月11日电

社区治理也要「上楼」