

攀枝花市住房和城乡建设局

攀枝花市住房和城乡建设局 关于进一步加强住宅物业小区 公共收益管理工作的通知

各县（区）住房城乡建设局、国家钒钛高新区自然资源和建设交通局，市物业管理协会，各物业服务企业：

为进一步规范我市住宅物业小区公共收益的管理、使用与监督，切实保障业主的知情权、参与权和监督权，维护广大业主的合法权益，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》《攀枝花市物业管理办法》及相关法律法规精神，结合我市实际，现就进一步加强住宅物业小区公共收益管理工作通知如下：

一、公共收益的定义

本通知所称住宅物业小区公共收益，是指利用住宅物业小区业主共有部分、共用设施设备进行经营所产生的收入在扣除合理成本之后属于业主共有，以及因共有部分被征收、征用等所获得的补偿等。公共收益包括但不限于以下内容。

- （一）利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收益；
 - （二）利用业主共有场地开展商业活动及投放快递柜、自动售卖机、饮水机等设施所得的收益；
-

(三)利用物业管理区域内公共场地、围墙、建筑物外立面、道闸、灯箱、单元门(厅)、走廊通道、电梯轿厢、电子屏等设置商业广告所得的收益;

(四)利用全体业主共有的游泳池(馆)、健身室(馆)、休闲娱乐室及架空层、设备用房等公建配套用房或者场地进行租赁或者经营产生的收入;

(五)对通信运营商设立的通信设施设备等所收取的占地费或场地费;

(六)相关责任单位侵犯小区业主公共区域及公共收益所支付的违约金、赔偿金等;

(七)公共收益利息、共用设施设备回收残值等其他收入;

(八)其他依法属于全体业主的收入。

二、公共收益的归属

(一)建设单位、物业服务人或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于全体业主共有。

(二)委托物业服务人经营管理的，应当在物业服务合同(包括前期物业服务合同)中就物业服务人提取合理成本的扣除标准、扣除方式等作出约定。

三、公共收益的管理

(一)已成立业主大会的住宅物业小区，公共收益可由

业主委员会自行管理，也可经业主大会决定委托物业服务人管理。未成立业主大会的住宅物业小区，公共收益以合同方式委托物业服务人等代为管理，待业主大会成立后按规定进行移交。

(二) 受托管理公共收益的物业服务人、业主委员会应对共有部分的公共收益单独列账，业主大会应当设立业主共有资金账户。

(三) 在每半年第一个月月底前，将半年公共收益结余及时存入共有资金账户，账户情况需向全体业主公开。

四、公共收益的使用

(一) 公共收益使用范围。住宅物业小区公共收益在扣除合理成本后。一是优先用于补充住宅专项维修资金；二是用于小区共有部分、公共设施设备的维修、养护、更新与改造，但物业服务合同另有约定的除外；三是用于抵扣全体业主承担的物业服务费、水电公摊费用，或支付业主大会、业主委员会（物业管理委员会）日常工作经费、房屋保险等公共开支；四是业主大会决定的其他支出。

(二) 公共收益的使用。一是若《物业服务合同》或业主大会决议中明确约定了公共收益的分配比例，则按约定执行；二是用于业主公共支出的，应当由物业服务人或业主委员会制定使用方案，经专有部分面积占比 $2/3$ 以上的业主且人数占比 $2/3$ 以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分

面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后实施。法律法规另有规定的，从其规定；三是业主大会在管理规约中、业主委员会（物业管理委员会）或居（村）民委员会依法征得业主同意后，可采取一次性授权的方式，授权物业服务企业或者业主委员会（物业管理委员会）等使用公共收益的条件、额度和程序，授权内容应明确授权时间期限，该期限不得超过业主委员会（物业管理委员会）的任期，且不得超出相关物业服务合同的有效期限。

五、公共收益的公示

（一）公共收益的管理方（包括物业服务人、业主委员会等）应当每半年对公共收益的收支情况进行结算。

（二）管理方每月须将公共收益的收支情况表（详见附件），公示在住宅物业小区的公开栏、公示栏、单元门厅等显著位置，确保业主能随时查阅最新及历史账目，公示时间每月不少于 30 日（2 月份不少于 28 日）。

（三）公示内容应真实、准确、完整，便于业主理解。同时，鼓励利用小区电子屏、业主群、网络平台等多种方式进行辅助公示。

六、公共收益的监督

（一）市住房城乡建设局负责统筹指导全市住宅物业小区公共收益管理工作，对各县（区）工作开展情况进行监督。市物业管理协会应积极发挥行业自律作用，配合主管部门做

好相关指导和服务工作，倡导规范管理。

(二)各县(区)住房城乡建设局、国家钒钛高新区自然资源和建设交通局应切实履行监督管理职责，依据《四川省物业管理条例》《攀枝花市物业管理办法》等相关规定，指导并督促街道办事处(乡镇人民政府)将住宅物业小区公共收益管理纳入日常监管范围。街道办事处(乡镇人民政府)应每年至少组织一次对辖区内住宅物业小区共有资金收益和收支情况的检查，及时发现和纠正存在的问题，检查情况应当在物业服务区域显著位置公示。

(三)业主、业主大会、业主委员会(物业管理委员会)有权对公共收益的管理、使用情况进行监督。对违反公共收益管理规定的行为，业主有权向街道办事处(乡镇人民政府)、县(区)住房城乡建设部门投诉举报，相关部门应依法依规进行调查处理。

附件：攀枝花市xx小区公共收益收支情况公示表



附件

攀枝花市 xx 小区公共收益收支情况公示表

(公示周期: ____年____月____日-____年____月____日)

项目	本期发生金额(元)	备注
一、收入	1.物业经营用房收入	
	2.公共停车泊位收入	
	3.广告位收入	
	4.智能快递柜场地收入	
	5.自动售卖机场地收入	
	6.饮水机场地收入	
	7.通信设施场地收入	
	8.利用全体业主共有的游泳池 (馆)、健身室(馆)、休闲娱乐室 及架空层、设备用房等公建配套 用房或者场地进行租赁或者经 营产生的收入 (注:)	
	9.相关责任单位侵犯小区业主 公共区域及公共收益所支付的 违约金、赔偿金等收入	
	10.公共收益利息、共用设施设 备回收残值等其他收入	
	11.其他依法属于全体业主的收 入(注:)	
本期收入合计		

二、支出	1.用于补充住宅专项维修资金		
	2.用于小区共有部分、公共设施设备的维修、养护、更新与改造		
	3.用于抵扣全体业主承担的物业服务费、水电公摊费用，或支付业主大会、业主委员会（物业管理委员会）日常工作经费、房屋保险等公共开支（注：）		
	4.业主大会决定的其他支出 (注：)		
	5.物业管理方面的其他需求 (注：)		
	6.其他支出1(注：)		
	7.其他支出2(注：)		
	8.其他支出3(注：)		
	本期支出合计		
三、本期收支结余			
四、历年收支结余			
五、累计收支结余			
物业服务项目			
公共收益管理方 (盖章)			

公示时间：_____年____月____日