

# 中卫市住宅小区公共收益资金规范管理和使用暂行办法

(征求意见稿)

**第一条** 为有效指导我市住宅小区公共收益资金的管理使用，规范引导物业服务企业、业主委员会行为，维护业主权益，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律法规，结合我市实际，制定本暂行办法。

**第二条** 中卫市行政区域内的住宅小区，适用本办法。

**第三条** 公共收益范围。本办法所称公共收益，是指利用住宅小区物业管理区域内业主的共用部位、共用设施设备，用于生产、经营、租赁等获取的收入。一般公共收益包括但不限于：

(一) 利用非规划类车位、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、牛奶柜等设施所得的收益；

(三) 利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙、屋面、围墙、大门道闸等设置户外广告，以及利用电梯轿厢、单元门厅、走廊通道等设置室内广告所得的收益；

(四) 利用全体业主共有的文体设施所得的收益；

(五) 利用业主共有的配套房屋所得的收益；

(六) 对通信运营商设立的通信基站等设备所收取的占地费或场地费；

(七) 相关单位支付的归全体业主或部分业主的违约金、赔

偿金、旧设备残值等；

（八）公共收益利息等其他收入。

**第四条** 公共收益的获取。小区公共收益的获取应当符合法律、法规的规定，不得擅自改变房屋及设施的用途，不得妨碍业主和使用人正常使用物业，不得影响物业使用安全。签订公共收益合同应遵循下列程序：

（一）前期物业服务期间（成立业主大会前），利用非规划类车位、业主共有道路或场地停放车辆获取的收益，由物业服务人代为收取、保管业主共有收益资金的管理费（指人工费、设施设备养护费、能耗费、企业管理费等费用）扣除比例应当在前期物业招标文件明确、《前期物业服务合同》中予以约定，物业服务人签订合同后一个月内向所在地社区居委会报备。前期物业服务期间，管理费按不超过收益资金的20%扣除。业主大会成立后，由业主大会或者业主委员会与物业服务人协商确定或招标文件明确。

（二）业主大会成立后，公共收益的获取应当依法经业主大会表决同意。业主大会可以授权业主委员会决定一定金额范围内业主公共收益资金的获取。

（三）业主委员会、物业服务人将签订的合同应当在小区公共事务公示栏予以公示，内容应包含共用部位具体位置、公共收益来源、收益周期、收入金额、管理成本、分配方式等内容。

**第五条** 公共收益的权属。小区公共收益扣除管理运营合理成本后，剩余部分归全体业主所有。公共收益管理运营成本比例由业主大会确定，并在合同中明确。未成立业主委员会的，由乡镇指导社区（村）组织业主协商确定，

其中老旧小区或者建筑面积在20000平方米以下的住宅小区，

公共收益管理运营合理成本不得高于 70%; 房屋交付 5 年及 5 年以下的住宅小区, 公共收益管理运营合理成本不得高于 25%; 其它住宅小区公共收益管理运营合理成本不得高于 50%。

**第六条** 公共收益的管理主体。由业主委员会(未成立业委会由社区居委会)牵头组织开展住宅小区物业服务用房、共用设施设备、公共收益摸底清理、建册备案, 规范共有资产出租和合同管理, 明确公共收益归属范围。业主委员会成立前, 公共收益管理单位为所在地社区居委会; 小区业主委员会成立后, 公共收益管理单位为小区业主委员会。

**第七条** 公共收益的监督主体。业主委员会负责具体执行, 需定期公示收支情况, 并接受业主质询。业主个人有权查询公共收益明细, 对异常情况提出异议。对业主存疑情况, 由业主大会委托第三方专业审计公司对公共收益进行专项审计, 确保账目透明。未成立业主委员会的住宅小区, 公共收益由物业服务企业代管, 但需单独列账并向所在社区(村)报备, 接受小区日常监督。所在乡镇人民政府负责监督公共收益公示, 指导业委会和物业规范管理, 组织年度抽查审计, 确保资金使用合法合规。社区(村)居委会协助乡镇开展日常监督, 审核合同并参与共管账户管理, 定期督促公示公共收益。并加强对业主委员会人员培训教育, 提高依法依规履职能力。物业行业主管部门负责通过日常检查、联合抽查等方式监管物业企业, 对违规行为责令整改, 纳入企业信用档案。

**第八条** 公共收益的经营管理。前期物业服务期间(成立业主大会前), 小区公共收益暂由物业服务人经营管理, 业主大会成立后, 小区公共收益由业主委员会经营管理, 若业主大会对经营管

理有相关决议，则以业主大会决议为准。公共收益经营合同签订后7日内向社区（村）备案，合同中要明确管理运营费用在公共收益中所占的比例。合同期限不得超过业主委员会任期和物业服务合同期限。

**第九条** 公共收益的账户管理。公共收益监管账户是指前期物业服务人在银行开设的，或者业主大会委托管理单位在银行代为开设的。一个物业管理区域应当开设一个专户存储公共收益，不得以任何个人名义进行存储和管理。公共收益应当专户储存、单独列账、独立核算、定期公布，公共收益管理单位不得伪造、变造、隐匿、故意销毁公共收益相关会计资料。

**第十条** 公共收益的使用范围。公共收益应当主要用于补充房屋专项维修资金，经业主大会同意，公共收益可以用于下列支出：

（一）共用部位、共用设施设备的更新、改造、维修养护费用和共用设施设备保险；

（二）共用部位、共用设施设备的应急处置费用；

（三）筹备成立召开业主大会和业主委员会工作经费；

（四）业主委员会的报酬或补贴；

（五）对公共收益的审计、信息公开费用、税费；

（六）抵扣物业服务费用或水电公摊费用等合法支出；

（七）业主共同决定的其他费用。

公共收益管理单位应在小区管理规约、公共收益使用办法中约定公共收益列支的相关内容，应当制定公共收益年度使用计划，经业主大会决定后使用公共收益。任何单位和个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

**第十一条** 公共收益使用程序。

（一）前期物业服务期间（成立业主大会前），由物业服务人制定公共收益使用方案，提交社区居委会审核。使用方案应当包括业主公共收益资金用途、预算、项目实施时间安排、监督方式以及是否需要审计审价等内容。经社区居委会审核后，符合使用范围的提交全体或相关业主，按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条进行表决，表决通过后由物业服务人组织实施。

（二）业主大会成立后，符合小区议事规则、管理规约规定的，由业主委员会制定公共收益使用方案，提交全体或相关业主进行表决，按照《中华人民共和国民法典》第 278 条进行表决，表决通过后由业主委员会组织实施。

（三）业主大会可以授权业主委员会决定一定金额范围内业主公共收益资金的使用。在符合紧急使用房屋专项维修资金的情况下，优先使用公共收益，使用前，由物业服务人或者相关业主提出建议，经业主委员会或者社区居委会证明核实，并提交小区物业管理三方联席会议讨论通过后，直接使用小区公共收益。

**第十二条** 公共收益的公示管理。公共收益应当单独列账、按规定公布账目。业主委员会、物业服务人应当于每半年度末对公共收益予以结算，并在每半年度首月 15 日前将具体收支事项明细表公示张贴于小区公共事务公示栏，也可通过小区业主微信群等方式告知全体业主，公示期不少于 1 个月。公示情况同步报所在社区、乡镇人民政府留档。业主有异议的，业主委员会或物业服务人等应当自受理异议申请的 5 日内接受业主查询。业主对查询内容仍有异议的，由所在辖区社（村）区居民委员会聘请第三方专业审计机构进行审计并公示。

**第十三条** 公共收益的指导监督。

(一) 前期物业服务期间(成立业主大会前),对公共收益累计金额在10万元(含)及以上的小区,物业服务人应当将公共收益的收支情况纳入年度财务审计,乡镇人民政府要加强监督审核。

(二) 业主大会成立后,对公共收益累计金额在10万元(含)及以上的小区,业主委员会应当将公共收益的收支情况、业主委员会工作经费纳入年度财务审计,社区居委会和乡镇人民政府要加强监督审核。审计费用从小区公共收益中列支。

(三) 业主委员会任期届满前,应当在换届小组的指导下将公共收益的使用情况、业主委员会工作经费纳入换届财务审计。

(四) 前期物业服务期间、业主大会成立后以及业主委员会任期届满符合审计条件的,审计结束后均需将审计结果在物业小区公共事务公示栏和客服前台公告30日,并接受业主查询。

(五) 业主对审计结果有异议的或公共收益变动异常的,经业主总户数和总面积数20%以上业主联名向所在地乡镇人民政府提出书面申请后,由乡镇人民政府组织另行审计。审计结果异议成立的,审计费用从小区公共收益资金中列支;审计结果异议不成立的,审计费用由联名业主共同承担。

(六) 业主发现业主委员会、物业服务人有违反本小区公共收益归集使用行为的,业主可以向区物业管理主管部门、乡镇人民政府反映,也可依法向人民法院提起民事诉讼,维护业主合法权益。

#### **第十四条 公共收益的移交形式。**

(一) 物业服务终止或更换的,应在物业服务合同终止之日10日内,由物业服务人向业主委员会移交公共收益相关资料,包括凭证、报表、对账单等。无业主委员会的,由社区居委会进行

资料保存。

（二）成立业主大会后，物业服务人应当将加盖企业公章的收益明细账目和相关凭证移交业主委员会，有关资金应在乡镇、社区居委会的监管下进行移交。

（三）乡镇组织换届小组进行换届的，业主委员会应当自换届小组成立10日内，将公共收益相关资料移交给换届小组。换届小组应当在新一届业主委员会选举完成10日内，将其保管的公共收益相关资料移交新一届业主委员会。

（四）业主委员会集体辞职、任期届满仍未选举产生新一届业主委员会或委员人数不足二分之一的，原业主委员会应在10日内将其保管的公共收益相关材料移交社区居委会暂时保管。待新一届业主委员会产生后，由社区居委会与其进行移交。

（五）物业服务人、业主委员会不按规定移交公共收益的由区物业管理主管部门和乡镇人民政府督促其移交。

**第十五条** 本办法自发布之日起施行。本办法如有与上级规定不一致的，按上级规定执行。