

《中卫市住宅小区公共收益资金管理和使用暂行办法（征求意见稿）》 起草说明

为规范中卫市住宅小区公共收益资金管理使用，维护业主合法权益，市住房和城乡建设局依据相关法律法规，结合我市实际，起草了《中卫市住宅小区公共收益资金管理和使用暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现将有关起草情况说明如下：

一、制定背景

当前，我市住宅小区公共收益管理存在诸多问题，如收益范围界定模糊、权属划分不清晰、管理主体职责不明、使用程序不规范等，导致部分物业服务企业或个人违规侵占、挪用公共收益，引发业主投诉纠纷，影响小区和谐稳定。为解决上述问题，亟需出台专门办法，规范公共收益管理使用流程，保障业主合法权益。

二、制定依据

《办法》主要依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律法规，充分结合中卫市住宅小区管理实际情况，确保内容合法合规、贴合地方需求，为公共收益管理提供明确法律支撑和操作指引。

三、制定过程

市住房城乡建设局自启动《办法》起草工作以来，通过广泛征求各县（区）住建局、物业服务企业、业主代表及相关部门意见，梳理汇总各方反馈，对《办法》内容反复修改完善；同时，参考区内外先进城市经验，确保《办法》兼具科学性与可操作性，最终形成本征求意见稿。

四、主要内容

《办法》共十五条，涵盖公共收益管理全流程，核心内容如下：

一是明确适用范围与收益界定，清晰列出公共收益的八大类具体范围，避免界定模糊问题；**二是**规范收益获取与权属划分，区分前期物业服务期间与业主大会成立后不同阶段的收益获取程序，明确扣除合理成本后收益归全体业主所有，并按小区类型设定不同成本比例上限；**三是**确定管理与监督主体，明确业委会成立前后的管理主体，以及业主、乡镇政府、社区（村）居委会、物业行业主管部门的监督职责；**四是**细化经营、账户、使用管理，规范公共收益经营合同备案、账户专户存储要求，明确使用范围与程序，优先用于补充房屋专项维修资金；**五是**强化公示、审计与移交管理，要求每半年度公示收支情况，对一定金额以上收益开展审计，规范物业服务更换、业委会换届等场景下的资料与资金移交。

五、制定意义

《办法》的出台，将有效规范我市住宅小区公共收益管理使用行为，解决当前管理乱象，保障业主财产权益，促进物业服务企业规范运营，推动构建和谐有序的小区治理环境，为提升我市物业管理水平、维护社会稳定提供有力制度保障。