

江西省住房和城乡建设厅
江西省发展和改革委员会
江西省公安厅文件
江西省市场监督管理局
中国人民银行江西省分行

赣建字〔2025〕6号

关于印发《关于规范全省住宅小区公共收益
管理的指导意见》的通知

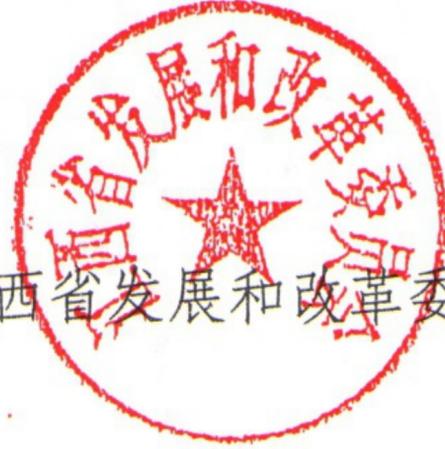
各设区市住房和城乡建设局、发展改革委、公安局、市场监管局，
人民银行省内各市分行，赣江新区城乡建设和交通局、经济发展
局、公安局、综合行政执法局，赣州市城市住房服务中心：

现将《关于规范全省住宅小区公共收益管理的指导意见》印

发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



江西省住房和城乡建设厅



江西省发展和改革委员会



江西省公安厅



江西省市场监督管理局



中国人民银行江西省分行

2025年6月19日

(此件主动公开)

关于规范全省住宅小区公共收益 管理的指导意见

为进一步规范全省住宅小区公共收益管理，充分保障业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江西省物业管理条例》等法律法规规定，结合我省物业管理工作实际，制定本指导意见。

一、公共收益范围

本意见所称公共收益，是指利用住宅物业服务区域内业主的共有部分（包括共用部位、共用设施设备）依法开展生产、经营、租赁等活动所产生的收入扣除法定税收、能耗、人工等成本费用后获得的收益。其来源一般包括以下内容：

（一）依法利用住宅小区全体业主共有的房屋进行租赁或者经营产生的收入；

（二）利用业主共有道路、公共场地停放车辆产生的收入；

（三）利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙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产生的收入；

（四）利用小区公共场地开展商业活动及投放快递柜、净水机、自动售卖机等设施产生的收入；

（五）对通信运营商设立的通信设施设备所收取的占用场

地费用；

(六) 处置经业主大会同意报废的共用设施设备回收残值等产生的收入；

(七) 相关单位支付的归全体业主共有的违约金、赔偿金等；

(八) 公共收益利息收入；

(九) 其他依法属于全体业主的收入。

二、公共收益归属

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，属于业主共有。

公共收益分配事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

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、公共收益经营管理

(一) 业主大会成立前，临时管理规约、前期物业服务合同有相关约定的，物业服务人可根据约定作为管理主体代为管理住宅小区公共收益。

临时管理规约、前期物业服务合同未作约定的，可由临时代行业主委员会职责的物业管理委员会或者居（村）民委员会作为公共收益经营管理主体；在物业管理委员会或者居（村）民委员

会监督下，征求业主意见并形成业主共同决定后，也可由物业服务人作为经营管理主体；未依法征得业主同意的，物业服务人不得擅自利用业主的共有部分从事经营活动。

（二）业主大会成立后，利用业主的共有部分从事经营活动、公共收益的分配、使用和管理应当由业主共同决定，并在业主大会议事规则、管理规约及物业服务合同中作出约定。

决定利用共有部分从事经营活动的，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，同时经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；决定公共收益的使用和管理有关事项的，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，同时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。

业主大会决定利用共有部分开展经营活动的，可以授权业主委员会或者物业管理委员会经营管理，也可以以合同方式委托物业服务人经营管理。

委托物业服务人经营的，委托经营期限原则上不得超过物业服务合同中约定的合同期限；业主大会授权业主委员会或者物业管理委员会经营的，授权经营期限原则上不得超过业主委员会或者物业管理委员会任期。

（三）委托物业服务人经营管理的，物业服务合同（包括前

期物业服务合同)内容应当包括共有部分经营管理事项,明确获取收益范围、管理方式、分配比例、账目公布、财务审计、使用范围和使用限额等内容。

四、公共收益账目管理

公共收益应当单独列账,一个物业服务区域设立一个业主大会公共收益账户。

业主大会成立前且临时管理规约、前期物业服务合同约定或者依法征求业主意见同意由物业服务人代为经营、管理小区公共收益的,物业服务人应当以物业管理区域为单位开设小区公共收益专用账户,不得将公共收益与企业其他收支合用一个账户,账户名称应当为“**公司**项目公共收益专户”。

业主大会成立后,业主委员会应当持业主大会备案通知书或者成立证明、以业主大会名义向银行金融机构申请公共收益账户,账户名称应当与业主大会备案通知书或者成立证明记载的名称保持一致。不得以任何个人、其他单位或者组织名义开设公共收益专户。业主大会公共收益账户由业主委员会管理;业主大会决定委托其他主体管理的,从其决定。

未开设公共收益专用账户的,物业服务人或业主委员会应当及时申请补建专户;以业主委员会名义申请设立的,应当及时申请重设账户并将公共收益资金转入业主大会公共收益账户。

公共收益经营管理主体应当按照会计制度相关规定对住宅

小区公共支出事项进行审核、支付、记账，根据实际发生的公共收益经济业务事项进行会计核算，编制财务会计报告，按照有关规定或者约定定期向全体业主公示。鼓励委托第三方代理记账机构实施公共收益的代理记账业务。

五、公共收益用途

(一) 公共收益一般可以用于以下情形：

1. 补充建筑物及其附属设施的维修资金；
2. 电梯、照明、消防、监控、水泵、防雷装置、电动自行车充电设施、绿地、道路、屋顶、外墙等共有部位、共有设施设备的维修保养、更新、改造费用；
3. 业主大会筹备及业主大会、业主委员会或者物业管理委员会日常工作经费；
4. 业主大会决定的给予业主委员会、物业管理委员会有关人员及聘请的专职工作人员报酬或者补贴；
5. 委托第三方开展评估鉴定、财务审计、招标代理等费用；
6. 房屋及共用设施设备的保险、体检费用；
7. 电动自行车充电设施、智能安防设施、文体设施等业主共有设施设备增设费用；
8. 经业主大会决定抵扣应当由业主支付的物业服务费用、水电公摊费用；
9. 业主大会决定的其他用途或者支出。

(二) 下列费用不得从公共收益中列支:

1. 依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用;
 2. 依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用;
 3. 应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用;
 4. 根据前期物业服务合同或者物业服务合同的约定,应当由物业服务人承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。
 5. 业主大会决定不得列支的其他情形。
- 任何单位、组织或者个人不得违法违规侵占公共收益。

六、公共收益使用程序

(一) 业主大会成立前,公共收益根据临时管理规约、前期物业服务合同的约定使用。

临时管理规约、前期物业服务合同未作约定的,除提取合理成本外,公共收益经营管理主体可以依照有关规定,按照业主专有部分面积所占比例,于每年1月底、7月底前,将上半年业主共有的公共收益余额存入到建筑物及其附属设施维修资金专户的分户账;确需使用业主共有的公共收益用于其他用途的,公共收益经营管理主体应当就公共收益使用、管理等事项征求业主意

见并形成业主共同决定后实施。其中，物业服务人作为经营管理主体申请使用的，应当提前向临时代行业主委员会职责的物业管理委员会或者居（村）民委员会报告并全过程接受监督。

（二）业主委员会成立后，公共收益根据业主大会的决定以及管理规约、业主大会议事规则约定的使用。鼓励业主大会将扣除合理成本后的业主共有公共收益优先用于补充建筑物及其附属设施的维修资金。

（三）业主大会在管理规约中或者物业管理委员会、居（村）民委员会在依法征得业主同意后，可依法采取一次性授权的方式，授权业主委员会、物业管理委员会等行使一定额度内公共收益使用的决策权力，明确授权使用的情形、条件、额度和程序。

（四）社区“两委”要督促业主委员会、物业管理委员会在研究小区公共收益支出前，主动向社区“两委”报告。公共收益使用后，公共收益经营管理主体应当将公共收益的使用项目、金额、日期等事项及相关支出佐证材料复印件报社区“两委”。

七、公共收益公示管理

（一）公共收益经营管理主体应当建立公共收益收支情况台账清册、资料档案，每半年在小区物业管理处、公告栏等物业服务区域显著位置公示一次公共收益取得、使用、经营合同签订等情况，原则上于每年1月底、7月底前将上一期公共收益收支明细（支出项应说明用途）、经营合同清单等进行公示，公示期不

少于三十日。公示下半年收支情况时，应一并公示年度收支情况。鼓励在业主微信群、相关物业信息平台等多种渠道同步进行公示。不能按期公示的，应当作出说明并公示理由。

（二）业主有权查询与公共收益相关的收支明细、合同或者协议等材料。业主对公共收益取得、使用等内容有异议的，可向业主委员会或者临时代行业主委员会职责的物业管理委员会、居（村）民委员会提出，公共收益经营管理主体应当于七日内予以解释与说明。

八、公共收益移交

（一）业主大会成立并开设业主大会公共收益账户后，物业服务人应当根据业主大会的决定及时将公共收益从企业建立的小区公共收益专用账户转入至业主大会公共收益账户，不得以业主欠缴物业服务费等为由拒绝转账。

（二）公共收益经营管理主体发生变更的，物业服务人或者任期届满的业主委员会、物业管理委员会等原管理单位应当在合同到期或者任期届满前十日内，将公共收益、经营收支账目、印章、相关凭证等资料完整移交给任期内或者新一届业主委员会、物业管理委员会。无业主委员会或者物业管理委员会的，在物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，移交物业所在地的居（村）民委员会代为暂时保存，待新一届业主委员会或者物业管理委员会产生、组建后，由居（村）民委员会与其

进行移交。

九、公共收益指导监督

(一)街道办事处、乡镇人民政府在指导成立或者召开业主大会时，应当指导业主大会筹备组或者组织者在草拟、修订业主大会议事规则和管理规约中，明确公共收益获取收益范围、归属分配、管理方式、收益用途、账目公布制度、财务监管、审计审价制度等内容，依法提请业主大会表决同意。

(二)鼓励将“业主委员会管理的公共收益收入、支出由居(村)民委员会监督指导”写入业主大会议事规则、管理规约。

(三)委托给物业服务人经营管理的，业主委员会或者临时代行业主委员会职责的物业管理委员会、居(村)民委员会应当根据议事规则、管理规约、合同约定等加强对公共收益的监督管理，发现违反规定、约定情形的，应当督促物业服务人限期整改，按照合同约定进行处置。

(四)物业服务区域专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主对公共收益收支情况提出书面异议的、业主大会决定或者业主大会议事规则作出约定的，业主委员会可以委托第三方机构对公共收益进行审计，审计费用在公共收益中列支。

引导在业主大会议事规则中对公共收益审计事项进行约定，包括但不限于：首届业主委员会成立后，对物业服务企业代管期

间公共收益收支情况进行审计；经营管理主体发生变更的，移交前对原主体管理期间公共收益收支情况进行审计；业主委员会届满或者解散，以及业主委员会主要负责人离任、离职时，对业主委员会任期内公共收益收支情况进行审计。

审计结果出来后，公共收益经营管理主体应当于六十日内将审计报告和整改情况在小区物业管理处、公告栏等物业服务区域显著位置进行公示，公示期不少于十五日。鼓励在业主微信群、相关物业信息平台等多种渠道同步进行公示。

（五）利用业主的共有部分经营产生收益应当符合法律、法规的规定，不得擅自改变公共建筑和共用设施设备的用途，不得妨碍业主和物业使用人正常使用物业，不得影响物业使用安全。

（六）擅自利用业主的共有部分进行经营的，由县级以上人民政府物业管理主管部门依法查处。未按规定或者约定进行公共收益收支情况公示和财务审计，以及任期届满或者合同到期未按规定移交公共收益的，依法责令限期整改。对涉及物业服务人限期拒不整改的，由项目所在地物业管理主管部门对其违规行为予以曝光，记入物业服务企业信用信息档案。对涉及业主委员会拒不整改的，由街道办事处（乡镇人民政府）将有关情况公告全体业主；侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销；情节严重的，可以由居（村）民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下组织召开业主大会对有关事项进行

决议。侵占公共收益等涉嫌违法犯罪的，及时将线索移送公安机关。

十、其他事项

（一）非单一产权的非住宅物业项目公共收益管理可参照本意见执行。

（二）本意见自 2025 年 10 月 1 日起施行。

附件：江西省住宅小区公共收益会计核算指引

附件

江西省住宅小区公共收益会计核算指引

第一部分 总说明

一、为进一步规范我省住宅小区公共收益的归集、使用和管理，充分保障业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江西省物业管理条例》等法律法规规定和有关文件精神，结合我省实际，制定本指引。

二、公共收益的会计核算采用复式记账法。

三、公共收益的会计要素包括资产、负债、净资产、收入和支出。

四、公共收益的会计核算应当划分会计期间，分期结算账目和编制经营收支报表。会计期间的起讫日期采用公历制。

五、公共收益的会计核算应当遵循下列基本原则：

（一）公共收益的会计核算应当以实际发生的经济业务为依据，如实反映公共收益的收支情况等信息，保证会计信息真实可靠、内容完整。

（二）公共收益的会计核算应当采用规定的会计政策，确保会计信息口径一致、相互可比。

（三）公共收益的会计核算应当及时进行，不得提前或者延

后。

六、公共收益相关会计基础工作、会计档案管理以及内部控制等，应当按照《中华人民共和国会计法》《会计基础工作规范》《会计档案管理办法》及国家有关内部控制规范等相关法律法规规定执行。

第二部分 会计科目名称和编号

序号	科目编号	科目名称
一、资产类		
1	1001	现金
2	1002	银行存款
二、负债类		
3	2001	其他应付款
三、净资产类		
4	3001	累计结余
四、收入类		
5	4001	共有部分经营收入
6	4001-1	房屋租赁收入
7	4001-2	公共停车泊位收入
8	4001-3	广告位收入
9	4001-4	摆摊设点收入

序号	科目编号	科目名称
10	4001-5	快递柜、净水机、自动售卖机等场地收入
11	4001-6	移动通信设施场地收入
12	4001-7	设备残值收入
13	4001-8	其他收入
14	4001-9	利息收入
五、成本类		
15	5001	公共收益经营管理成本
16	5001-1	物业服务人提取的合理成本
17	5001-2	经营费用
18	5001-3	税费
六、支出类		
19	6001	公共收益支出
20	6001-1	补充住宅专项维修资金
21	6001-2	共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用
22	6001-3	业主大会、业主委员会运作经费
23	6001-4	人员报酬
24	6001-5	第三方委托费用
25	6001-6	房屋保险、体检费用
26	6001-7	设施设备增设费用
27	6001-8	抵扣物业费、水电公摊费用
28	6001-9	其他支出

第三部分 会计科目入账说明

一、资产类

1001. 现金 本科目核算公共收益现金的各种收入和支出，应当设置“现金日记账”，根据收付款凭证，按照业务发生顺序逐笔登记。每日终了，应当计算当日的现金收入合计额、现金支出合计额和结余额，将结余额与实际库存额核对。

1002. 银行存款 本科目核算公共收益账户银行存款的各种收入和支出，应当按照开户银行、存款种类等，分别设置“银行存款日记账”，由出纳人员根据收付款凭证，按照业务的发生顺序逐笔登记，每季度终了应结出余额。

二、负债类

2001. 其他应付款 本科目核算的是指与公共收益账户暂收其他单位或个人的款项，如应付租入固定资产和包装物的租金、存入保证金等。

三、净资产类

3001. 累计结余 本科目是反应每个核算周期末公共收益的结余情况，每个核算周期应将所有的收入及支出结转本科目。

四、收入类

4001 共有部分经营收入

4001-1. 房屋租赁收入是指出租业主共有的经营用房所取得的收入。

4001-2. 公共停车泊位收入是指利用物业服务区域内的公共停车位、占用公共道路和场地设置的机动车临时停车位所取得的收入。

4001-3. 广告位收入是指利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙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取得的收入。

4001-4. 摆摊设点收入是指在利用物业服务区域内共有部位用于摆摊设点所取得的收入。

4001-5. 快递柜、净水机、自动售卖机等场地收入指利用物业服务区域内共有部位设置快递柜、净水机、自动售卖机等所取得的收入。

4001-6. 移动通信设施场地收入是指利用物业服务区域内共有部位设置移动通信设施所取得的收入。

4001-7. 设备残值收入就指处置经业主大会同意报废的共用设施设备回收残值等所取得的收入。

4001-8. 其他收入是指除 1 到 7 项之外利用共有部位经营所取得的收入，须注明具体收入内容。

4001-9. 利息收入是指上述 1 到 8 项收入总和在报告期内产生的利息总额。

五、成本类

5001 公共收益经营管理成本

经营管理成本是指因取得经营收入而直接或间接发生的有关成本和费用支出。包括委托物业服务人经营及业主委员会、物业管理委员会经营两种情形。其中：

5001-1. 物业服务人提取的合理成本是指委托物业服务人经营的，依据合同约定支付物业服务人合理成本的费用。

5001-2. 经营费用是指业主委员会、物业管理委员会经营时，在取得经营收入的过程中直接或间接发生有关费用支出，如人工费、材料费、水费、电费等。

5001-3. 税费是指业主委员会、物业管理委员会经营时，按照国家相关法律法规规定，在取得经营收入的过程中应当缴纳的营业税、教育费附加等相关税费。

六、支出类

6001 公共收益支出

6001-1. 补充住宅专项维修资金是指将业主共有的公共收益按照业主专有部分面积所占比例分配并存入到住宅专项维修资金专户的分户账。

6001-2. 共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用是指根据《物业服务合同》和《业主大会议事规则》《管理规约》等规定，用于物业服务区域内共有部位、共有设施设备维修、更新与改造的产生的费用支出。

6001-3. 业主大会、业主委员会运作经费是指按照管理规约

或临时管理规约约定，按比例提取用于业主大会、业主委员会正常运作所需的通讯费、纸张费、邮递费等日常办公费用。

6001-4. 人员报酬是指业主大会决定给予业主委员会、物业管理委员会有关人员及聘请的专职工作人员报酬或者补贴。

6001-5. 第三方委托费用是指委托第三方开展评估鉴定、财务审计、招标代理等费用。

6001-6. 房屋保险、体检费用是指支付房屋及共用设施设备的保险、体检费用。

6001-7. 设施设备增设费用是指增设全体业主共有的电动自行车充电设施、智能安防设施、文体设施等设施设备费用。

6001-8. 抵扣物业费、水电公摊费用是根据业主大会决定支付应由业主承担的物业服务费用、水电公摊费用。

6001-9. 其他支出是指除上述 1 到 8 项之外所产生的支出，须注明支出内容。