

景德镇市昌江区住房和城乡建设局文件

昌住建字〔2025〕7号

关于进一步规范昌江区住宅小区公共收益 使用管理相关工作的通知

各街道（乡镇）民生服务办公室、辖区内各物业服务企业：

为规范昌江区住宅小区利用共有部分获取公共收益的归集、使用和管理，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》《江西省物业管理条例》等相关法律法规及文件规定，现将有关事项通知如下：

一、公共收益范围

公共收益，是指利用住宅小区物业管理区域内业主的共有部位、共有设施设备，用于生产、经营、租赁等获取的收入，扣除法定税收、能耗、人工等管理成本后，获得的收益。

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、饮水机等设施所得的收益；

（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）公共收益利息等其他收入。

二、公共收益获取

小区公共收益的获取应当符合《中华人民共和国民法典》第六章业主的建筑物区分所有权的规定，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，其管理成本应当在《前期物业服务合同》中予以约定。其他公共收益由物业服务企业签订合同后 30 日内向所在社区居委

会报备。物业服务企业代为收取、保管业主公共收益资金的管理费扣除比例，普通住宅前期物业期间，按不超过收益资金的 40%扣除。

（二）业主大会成立后，公共收益的获取应当依法按照《中华人民共和国民法典》第 278 条之规定，经业主大会表决同意。业主委员会签订合同后 30 日内向所在地社区居委会报备。

（三）业主委员会、物业服务企业将签订的合同应当在小区及楼道宣传栏公示不少于 15 天，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。

三、公共收益权属

小区公共收益扣除管理运营合理成本后（不超过收益资金的 40%扣除），剩余部分归全体业主所有。

四、公共收益账户管理

公共收益监管账户是指前期物业服务企业在银行开设的，或者业主大会委托的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、每半年进行公示，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。

五、公共收益经营管理

（一）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企业经营管理。物业服务企业在代为管理公共收益期间应当遵循勤勉尽职、诚实守信原则，如实登记账目明细，并留存与公共收益相关的发票、收据、银行对账单、合同等凭证，在业主大会成立后将加盖企业公章的明细账目和相关凭证提交业主大会。

（二）业主大会成立后，公共收益管理单位由业主共同决定，业主可以委托业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业管理公共收益。业主可以按法定程序在管理规约、议事规则、物业服务合同中约定公共收益管理单位、管理费用、分配比例、分配方式等。

业主公共收益委托物业服务企业管理的，委托管理合同期限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管理的，授权期限不得超过业主委员会或者物业管理委员会任期。授权委托书、物业服务合同或者委托合同应当在签订之日起7日内，在住宅小区和各楼栋出入口等显著位置公示，公示期不少于30日。

六、公共收益使用范围

公共收益应当主要用于补充房屋专项维修资金，按照《中华人民共和国民法典》第278条经业主大会表决同意，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）业主委员会人员的报酬或补贴；

（五）对公共收益的审计、信息公开费用、税费；

（六）业主共同决定用于物业服务的其他费用。

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。

七、公共收益使用程序

（一）前期物业服务期间（成立业主大会前），由物业服务企业制定公共收益使用方案。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。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 278 条进行表决，表决通过后由物业服务企业组织实施。

（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。

八、公共收益公示管理

公共收益应当单独列账、按规定公布账目。公共收益管理单位应当每半年对公共收益予以结算，并将具体收支事项明细表公示张贴于小区及楼道内宣传栏，同时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。公示情况同步所在地物业管理部门留档。业主有异议的，业主委员会或物业服务企业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，告知属地社区或昌江区城镇发展服务中心及时协调处理。

九、公共收益指导监督

（一）前期物业服务期间（成立业主大会前），物业服务企业应当将公共收益的收支情况纳入年度财务审计，社区居委会要加强监督。

（二）业主大会成立后，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，并向所在地社区居委会报备，社区居委会要加强监督审核。年度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，应当在换届选举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均需对审计结果在物业小区宣传栏公告30日，并接受业主查询。

（五）业主对审计结果有异议的，经业主总户数和总面积数 20%以上业主联名向所在地街道办事处提出书面申请后，由街道办事处组织另行审计。审计结果异议成立的，审计费用从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）业主发现公共收益管理单位有违反本小区公共收益归集使用行为的，经业主总户数和总面积数 20%以上业主联名向所在地街道办事处提出书面申请后，由街道办事处进行核查，或可依法向人民法院提起民事诉讼，维护业主合法权益。

十、公共收益移交形式

（一）物业服务终止或更换的，应在物业服务合同终止之日后 30 日内，由物业服务企业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（物业管理委员会）进行资料保存。

（二）成立业主大会后，物业服务企业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，有关资金应在社区居委会的监管下进行移交。

（三）街道办事处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）物业服务企业、业主委员会不按规定移交公共收益的由社区居委会督促其移交；拒不移交的由街道办事处召集物业管理联席会议协调解决。

十一、公共收益违规行为的处罚

对物业服务企业、业主委员会不按规定管理、使用、公示、移交小区公共收益的，除法律法规规定的上述监管处罚措施外，将其纳入物业服务企业信用考核，依据考核规定予以扣分处理；业主委员会或其成员则按照《昌江区业主委员会及其成员履职负面清单》进行处理。情节严重的，将移交公安机关处置。

附件：《小区公共收益收支情况表（示范文本）》

昌江区住房和城乡建设局

2025 年 4 月 10 日



202__年_半年公共收益收支情况表

街道（乡镇）：_____ 社区（村）：_____ 物业项目名称：
小区全体业主：

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》等相关法律法规及本项目《物业服务合同》《管理规约》等相关约定，现将本项目公共收益收支情况公示如下：

项 目	序 列	金 额（元）	周 期
1.业主共有部分经营收入	1		
1.1 公共停车场地收入	2		
1.1.1 车位月租收入	3		
1.1.2 车位临停收入	4		
1.2 广告经营收入	5		
1.2.1 电梯轿厢广告位收入	6		
1.2.2 户外广告位收入	7		
1.2.3 其他共有部位广告位收入	8		
1.3 共有配套用房或场地经营收入	9		
1.4 基站管理费收入	10		
1.5 其他利用共用设施及共用部位经营收入	11		
1.6 违约金、赔偿金、旧设施设备残值等收入	12		
1.7 物业公共收益利息收入	13		
2.物业共有部分经营成本支出	14		
2.1 经营人员人工成本支出	15		
2.2 材料成本支出	16		
2.3 水电能耗成本支出	17		
2.4 税金及附加	18		

2.5 其他成本支出	19		
3.经营收益（经营收入扣除经营成本	20		
4.经营收益依约或经业主同意的支出	21		
4.1 共用设施设备的维修、更新、改造及日常养护支出	22		
4.1.1 消防设备支出	23		
4.1.2 电梯设备支出	24		
4.1.3 监控设备支出	25		
4.1.4 其他共用设施设备支出	26		
4.2 共用部位维修、更新、改造及日常养护支出	27		
4.2.1 共用外墙面支出	28		
4.2.2 共用屋顶支出	29		
4.2.3 其他共用部位支出	30		
4.3 未直接抄表到户的住宅小区的供电系统和供水系统运行维护（包括电费、损耗、日常维护维修等）支出	31		
4.4 业主大会、业主委员会工作经费或开展业主活动支出	32		
4.5 补充住宅专项维修资金	33		
4.6 依约分配给物业服务企业所有部分	34		
4.7 财务审计费用	35		
4.8 经业主大会同意的其他支出	36		
5.本期经营收益结余（属业主共有）	37		
6.累计经营收益结余（属业主共有）	38		

业主委员会或者
物业管理委员会负责人（签字）：

物业服务企业负

责人（签字）：

业主委员会（盖章）

物业服务企业

（盖章）

说明：1.经营收益（经营收入扣除经营成本后）序列 20=1-14；本期经营收益结余（属业主共有）序列 37=20-21

2.本模板未罗列穷尽的其他依法属于业主共有部分的收入及支出项应当在本表中合适位置增加栏目予以公开。

3.本模板及列举项目、填写范例供参考使用，物业服务企业可结合实际做相应调整。

4.公开的文本保持清晰醒目、便于阅览。