

宿迁市住房和城乡建设局文件

宿建发〔2023〕12号

关于印发《关于规范宿迁市住宅物业公共收益管理的指导意见》的通知

各县（区）物业管理行政主管部门、各物业服务单位：

现将《关于规范宿迁市住宅物业公共收益管理的指导意见》印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

宿迁市住房和城乡建设局

2023年2月10日



关于规范宿迁市住宅物业公共收益管理的 指导意见

为规范住宅物业公共收益管理，维护住宅小区业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《宿迁市住宅物业管理条例》及相关法律、法规，现就规范本市住宅物业公共收益管理提出如下指导意见：

一、公共收益范围。住宅物业公共收益是指利用物业管理区域内业主共用部位、共用设施设备、公共资源等经营所得收入扣除成本后的收益。一般公共收益包括但不限于：利用小区的围墙、小区出入口或大门、建筑物外立面、楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等经营收入；利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收益；利用公共场地设摊、引进自助售卖机或快递柜等收取的进场费；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；将属于全体业主所有的会所、游泳池（馆）、健身室（馆）、架空层等公建配套用房或场地用于租赁或经营产生的收入；处置经业主同意报废后的共用设施设备报废后的回收残值产生的收入；因公共设施、设备被侵占、损害所得的补偿、赔偿费用；公共收益产生的利息收益等。

二、公共收益分配。公共收益按照共有部分的权属划分，分为全体业主公共收益和部分业主公共收益。全体业主公用收益，是指利用全体业主的共有部分取得的收益。部分业主公用收益是指使用部分业主的共有部分取得的收益。对公共收益的分配，有

约定的，按照约定确定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专属区域比例确定。

三、公共收益用途。公共收益使用范围为：物业共用部分及共用设施的维修、更新、改造；补充专项维修资金；弥补物业公共物业服务费不足；筹备成立召开业主大会的费用或召开业主大会会议所需费用；业主委员会有关人员的报酬或补贴；对公共收益的审计、信息公开费用；水、电均摊费用；业主共同决定的其他费用。

四、公共收益使用。前期物业服务使用公共收益，应当经专有面积占三分之二以上、业主人数占三分之二以上的业主表决，专有面积超过半数业主和参与投票的业主过半同意；业主大会或物业管理委员会成立后，经业主大会或物业管理委员会决定，公共收益专有账户内的公共收入可用于维护更新、公用部分改造等公共费用。业主大会授权业主委员会在一定范围内使用公共收益的，应当制定公共收益管理制度。业主委员会根据授权决定公共收益性支出的，应当及时向街道办事处（乡镇人民政府）报告。各县（区）可以根据工作实际制定公共收益使用操作细则。

五、公共收益公开。物业服务单位、业主委员会（物业管理委员会）应将该区域公共收益收入、使用的明细账目按照合同约定的公示时限在物业管理区域显著位置公示，公示期不少于一个月，接受业主监督，并对业主的询问予以答复；原则上在业主委员会换届前、物业服务企业退管前，或者多数业主对公共收益的收支情况存有较大质疑时，由属地物业管理行政主管部门委托第三方专业机构对公共收益专户开展专项审计，审计费用从公共收益中列支。

六、公共收益监管。公共收益管理应当坚持公平公开、专户存储、所有者所有、共同决策、政府监督的原则。任何单位和个人不得侵占、处分、挪用公共利益。市物业管理行政主管部门负责全市公共收益统一指导、监督和管理。县（区）物业管理行政主管部门负责辖区内公共收益的监督管理工作。县（区）物业管理行政主管部门设立公共收益代管账号，单独列账管理。物业服务单位或业主委员会（物业管理委员会）及时将公共收益存入银行专用账号（业主大会成立前汽车停放费所得收益的百分之七十纳入住宅专项维修资金，其余部分可以用于补贴物业费），每季度第一个月末前及时上报上季度公共收益归集和使用情况。

七、公共收益违法违规行为处理。利用物业共有部分获取收益应当符合法律、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。有挪用、侵占公共收益或者其他违法违规行为的，根据《物业管理条例》、《江苏省住宅物业管理条例》、《宿迁市住宅物业管理条例》等相关法律法规予以处理。业主发现有违反本小区相关管理规约、业主大会相关约定的行为，业主可以向街道办事处（乡镇人民政府）、属地物业管理行政主管部门投诉，也可以依法向人民法院提起民事诉讼，维护业主合法权益。