越城区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** 为有效指导我区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》、国家、省、市《物业管理条例》等法律法规,结合我区实际，制定本暂行办法。

**第二条** 越城区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、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设备的用途，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人签订合同后一个月内向所在地社区居民委员会报备。物业服务人代为收取、保管业主共有收益资金的管理费扣除比例，普通住宅前期物业期间，暂按不超过收益资金的20%扣除。

（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。业主委员会签订合同后一个月内向所在地社区居民委员会报备。

（三）业主委员会、物业服务人将签订的合同应当在小区及楼道宣传栏予以公示，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。

**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民委员会）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民委员会；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。所在地街道办事处（乡镇人民政府）负责对公共收益公示的监督管理，指导规范辖区业主委员会、物业服务人在每季度首月对上一季度公共收益收支情况在小区及楼道公示栏进行公示，公示时间不少于一个月，并做好公示照片及资料存档工作。同时要加强对业主委员会、物业服务人的宣传培训，提高相关人员规范归集、使用和管理公共收益的专业知识和能力。社区居民委员会协助街道办事处（乡镇人民政府）对住宅小区公共收益使用及公示情况进行日常监督。建立街道办事处（乡镇人民政府）公共收益抽查审计制度。以镇街为单位，每年以一定比例对辖区内物业服务项目开展财务收支审计，抽查比例由镇街自行确定，审计费用从小区公共收益中列支。审计结束后将审计结果反馈给公共收益管理主体，公共收益管理主体应及时将审计报告和整改情况在物业服务项目显著位置进行公示。

**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。公共经营合同应经社区居民委员会审核把关，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，或者业主大会委托选聘的物业服务人在银行代为开设的。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** 公共收益的资金管理。小区应建立公共收益财务会计管理制度，鼓励小区会计代理制度或“业财街理”，推动业主大会委托街道代理会计业务。

**第十一条** 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。

**第十二条** 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，提交社区居民委员会审核备案。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。经社区居民委员会审核后，符合使用范围的提交全体或相关业主，按照《民法典》第278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《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。

**第十三条** 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季度末对公共收益予以结算，并在每季度第一个月15日前将上一季度具体收支事项明细表公示张贴于小区及楼道内宣传栏，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。公示情况同步报街道办事处（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，辖区社区居民委员会和属地街道办事处（乡镇人民政府）及时协调处理。

**第十四条** 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），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，街道办事处（乡镇人民政府）要加强监督审核。

（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，社区居民委员会和街道办事处（乡镇人民政府）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，应当在换届改选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，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（乡镇人民政府）提出书面申请后，由街道办事处（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、街道办事处（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。

**第十五条** 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，由社区居民委员会进行资料保存。

（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，有关资金应在街道、社区居民委员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民委员会暂时保管。待新一届业主委员会产生后，由社区居民委员会与其进行移交。

（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街道办事处（乡镇人民政府）督促其移交。

**第十六条** 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。

附件：1.物业小区公共收益管理规约（模板）

      2.公共收益季度收支明细公示表（样表）

绍兴市越城区住房和城乡建设局

2024年7月19日

附件1

\_\_\_\_\_\_\_\_小区公共收益管理规约（模板）

为保障业主合法权益，规范小区公共收益管理和使用，经全体业主审核并于 年 月 日经业主大会决定通过本小区公共收益管理规约。

一、小区的公共收益是小区全体业主或相关业主的共有部分在合法经营下产生的收益，禁止任何单位、个人侵占。业主对共用部分享有权利并承担义务，不得以放弃权利不履行义务。

二、小区业主大会授权业主委员会具体负责本小区公共收益的管理和使用，业主委员会应在街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会的指导监督下开展工作，自觉接受和配合街道办事处（乡镇人民政府）的专项抽查审计。

三、本小区现有公共收益来源情况：…………

（根据小区实际情况填写，公共收益来源一般包括：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；利用业主共有场地开展商业活动及投放快递柜、饮水机、牛奶柜等设施所得的收益；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；利用全体业主共有的文体设施所得的收益；利用业主共有的房屋所得的收益；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；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；公共收益利息等其他收入。）

三、公共收益资金管理

1.小区公共收益资金实行单独记账，并按规定设立专项账户，现小区专项账户户名为 （业主委员会/物业服务人）；

2.小区公共收益资金收入以管理账户实际入账为准，资金支出必须有相关办法规定或业主大会、业主委员会会议决议为依据并附合同收据等;

3.经小区业主委员会与物业服务人议定，本小区业主共有的车位，物业服务人将按总车位费用的 %提取劳务管理及其他费用,扣除税费的剩余部分纳入小区公共收益资金；

4.除业主共有的车位外的其它共用部位、共用设施设备经营收入，扣除法定税收、能耗、20%管理费等管理成本后，纳入小区公共收益资金；

5.小区公共收益资金的使用情况，由业主委员会、物业服务人按季度在小区内、楼道内宣传栏向全体业主公示。

四、公共收益资金使用范围

1.小区公共收益主要用于小区公共设施、园区建设、绿化的更新、增加、改造。使用前须由20%业主代表或物业服务人向业主委员会、业主大会提交书面申请，批准后公示7日后方可使用;

2.用于组织业主大会会议召开;

3.用于业主委员会换届选举筹备工作、办公经费及专职人员津贴补助等;

4.用于物业服务企业年终绩效考核奖励等（须经业主大会议事规则中约定）;

5.重大节假日活动组织执行经费（须经业主大会按程序表决同意）;

6.公共收益年度审计和专项审计费；

……（备注：可根据规范和实际进行补充）

7.其它由业主委员会或业主大会表决通过认为有必要支出的费用;

8.业主拒付物业服务费、车位租赁费、停车服务费、车位使用费、不交存专项维修资金以及不按规定分摊小区公共维修费用的，不得享有小区公共收益资金。

五、公共收益资金使用审批

1.按第四条要求动用公共收益资金在10000元以下，且每年度使用的资金总额在(50000)元以下的，业主大会可授权业主委员会审批，但须经业主委员会全体委员过半数同意。

2.按第四条要求动用公共收益资金在10000元以上的，应提交业主大会表决。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，并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。

（备注：具体权限、金额由业主委员会议定提交讨论）

六、新增或需要变更的公共收益的相关协议签订

1.授权业主委员会审批，但须经业主委员会全体委员过半数同意。

2.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，并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。

（备注：具体由业主委员会议定提交讨论，可选择一种方式）

七、公共收益资金审计

1.年度审计。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。业主委员会应委托第三方审计机构在次年一月底前完成对上一年度的小区公共收益资金使用情况年度财务审计工作，审计报告出具后七日内向全体业主公告。年度审计费用从小区公共收益中列支。

2.专项审计。

业主委员会任期届满前，应当在换届改选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。业主委员会应委托第三方进行专项审计，审计费用从小区公共收益中列支。

业主委员会拒绝审计或业主对年度审计结果有异议的，经业主总户数和总面积数20%以上业主联名，可向所在地街道办事处（乡镇人民政府）提出书面申请，由街道办事处（乡镇人民政府）组织另行审计。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。

街道办事处（乡镇人民政府）组织对本小区开展公共收益专项审计的，审计费用从公共收益资金中列支。

八、公共收益资金会计管理方式

本小区公共收益资金实行 会计管理方式（自管/会计代理/委托街道统一管理），应严格落实收支两条线管理，执行《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》等相关法律法规规定，确保会计信息真实可靠、内容完整。

九、其他

……

附件2

公共收益季度收支明细公示表（样表）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_小区 单位： 元 | | | |
| 本期收入  数额及来源 | 1.停车费收入（车位租赁费、停车服务费、车位场地使用费）：  2投放快递柜、牛奶柜、饮水机场地费：  3.公共部位和电梯广告费收入：  4.公共区域场地租金：  5.公共配套房屋设施收入：  6.通信运营商设立的通信基站等场地费：  7.赔偿或残值处理收入：  8.其他收入： | | |
| 管理成本 | 1.税费：  2.能耗等其他成本，不超过收益资金的20%： | | |
| 本期收益 | 合计： | 前期结余 | 合计： |
| 本期支出数额  及具体明细 | 1. 维修公共区域（要写明支出依据、数额、资金支付单位名称、支付时间等） 2. 业主大会、业主委员会工作经费 3. 补充物业专项维修资金情况 4. 补充物业服务费情况 | | |
| 总量结余 |  | | |
| \_\_\_\_\_\_业主委员会（盖章） \_\_\_\_\_\_\_物业服务企业（盖章）  （社区居委会） 202\_\_年\_\_\_月\_\_\_日 | | | |

注：本表内容根据小区实际情况调整。