

关于公开征求《平湖市物业服务项目公共收益指导意见（征求意见稿）》意见的公告

为进一步规范我市物业服务项目公共收益的归集、使用和管理，充分保障业主合法权益，我局起草了《平湖市物业服务项目公共收益指导意见（征求意见稿）》，现面向社会公开征求意见。公众可以通过以下途径和方式提出意见：

1. 通过信函方式将意见寄至：浙江省平湖市当湖街道梅园路 1333 号建设局物管中心两金管理科，请在信封上注明“征求意见”字样；
 2. 通过电话方式反馈：0573-85631997。
 3. 通过在线调查征集渠道反馈：在平湖市人民政府-政民互动-决策、文件意见征集板块（<http://www.pinghu.gov.cn/col/col1229439185/index.html>）通过我有建议模块在线提交。
- 意见反馈截止时间为 2026 年 3 月 25 日 17:00。

平湖市住房和城乡建设局

2026 年 3 月 16 日

平湖市物业服务项目公共收益指导意见 (征求意见稿)

为进一步规范我市物业服务项目公共收益的归集、使用和管理，充分保障业主合法权益，根据《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《平湖市小区重大事项请示报告制度》（平组通〔2023〕28号）等法律法规、文件精神，结合我市实际，制定本办法。

一、公共收益特性

(一) 公共收益组成

公共收益是指利用物业服务区域内，业主专有部分以外的共有部位、共有设施设备开展生产、经营、租赁等活动所获取的收入扣除法定税费和合理管理成本后获得的收益，管理成本主要包括能耗、人工等。

委托物业服务企业经营的，物业服务企业应根据《前期物业服务合同》或《物业服务合同》的约定提取管理成本，提取的管理成本原则上不得超过公共收益总额的30%。

(二) 公共收益来源

公共收益主要来源于：

1. 利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收入；
2. 利用业主共有场地开展商业活动及投放设施等所得的收入；
3. 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得的收入；

4. 利用全体业主共有的文体设施所得的收入；
5. 利用业主共有的房屋所得的收入；
6. 相关单位支付的违约金、赔偿金、旧设备残值等；
7. 上述收入资金利息等其他收入。

（三）公共收益用途

公共收益应当用于补充专项维修资金或者物业管理方面的其他需要。公共收益用于补充专项维修资金的，具体比例应在《临时管理规约》《管理规约》中予以约定并按季度补充，补充比例应当高于季度收益的50%。公共收益也可用于以下几方面：

1. 前期物业服务阶段、物管会成立前，除提取约定的管理成本、召开业主大会产生的经费外，不得另行从公共收益中提取维修、小区活动等费用。

2. 物管会成立后，应根据业主大会决定使用，可用于召开业主大会、共有部位和共有设施设备维护、第三方咨询服务、诉讼、公共收益审计等物业管理方面的其他合法支出。

3. 业委会成立后，按照业主大会的决定使用，用于业主大会和业委会日常办公、共有部位和共有设施设备维护、第三方咨询服务、诉讼、公共收益审计等物业管理方面的其他合法支出。

《前期物业服务合同》或《物业服务合同》中约定的属于物业服务费承担的维修费用不得在公共收益中列支。

二、公共收益的管理主体

根据管理阶段，公共收益分为物业服务企业代管、物管会管理、业委会自管、社区（村）代管四个管理模式。

（一）物管会成立前，根据《前期物业服务合同》，公共收益由物业服务企业代为管理的，物业服务企业为公共收益的管理

主体。

（二）物管会成立后，应由物管会管理公共收益，物管会为公共收益的管理主体。

（三）业委会成立后，原则上由业委会自行管理公共收益，业委会为公共收益的管理主体。

（四）物管会成立或解散、业委会首次成立或换届、终止时，原公共收益管理主体应于十日内，向新公共收益管理主体移交账户资金、印章、财务档案等相应资料。出现无公共收益管理主体情形时，公共收益应由社区（村）代为管理。

三、公共收益的管理平台

平湖市公共收益管理数字化平台，登陆地址为 www.phwgc.com，具备收支科目管理、资金核算、报告流转、公示查询等功能，政府端、企业端、业委会（物管会）端、银行端、代理记账端、业主手机端六端联动。

四、公共收益的资产管理

公共收益管理主体对物业服务项目中的共有部位、共有设施设备进行排查，在管理平台中提交资产信息、经营状况等内容。

资产经营情况发生变动的，公共收益管理主体应及时登录公共收益管理平台进行更新。

五、公共收益的资金管理

（一）管理银行

在物业主管部门物业两金存储银行招投标中中标的银行为公共收益管理银行，管理银行与管理平台共享数据，配合公共收益管理平台实现收益资金的信息联动、对账等功能。物业主管部门按物业两金存储银行招投标情况定期公布公共收益管理银行

信息。

（二）账户开设

公共收益由物业服务企业代管的，物业服务企业应在管理银行以物业服务项目为单位单独开设专户，不得与企业其他收支合用一个账户。

公共收益由物管会、业委会管理的，物管会、业委会开设的基本户为公共收益账户。

为保障资金安全，物管会、业委会不得以任何个人或组织名义开设账户用于公共收益的存放，不得将公共收益账户委托他人操作。

（三）资金入账

公共收益由物业服务企业代管的，管理主体应于每季度第一个月月底前，将上一季度公共收益交存至公共收益账户。

公共收益由物管会、业委会管理的，公共收益按实际发生额进入公共收益账户，按照约定将管理成本转入物业服务企业账户。

（四）会计核算

1. 物业服务企业代管的、未注册小规模纳税人的物管会或业委会，按照《平湖市物业服务项目公共收益核算办法》（附件2）进行核算。

2. 已注册小规模纳税人的物管会或业委会应参照《民间非营利组织会计制度》（财会〔2024〕25号）进行核算。

（五）代理记账

物业主管部门和公共收益管理银行共同确定代理记账机构，免费为将公共收益账户开设在管理银行的物业服务项目提供代

理记账服务。

代理记账机构根据应履行以下职责：

1. 根据《平湖市物业服务项目公共收益核算办法》和《民间非营利组织会计制度》，提供代理记账服务。
2. 对公共收益管理主体提供的财务资料进行核对审核。
3. 为公共收益管理主体提供相关财务咨询服务。
4. 每年末对公共收益管理主体的财务凭证及账本进行装订并进行档案移交。

六、公共收益的使用

（一）分级管理

公共收益管理主体应按照项目实际，建立公共收益分级管理制度（附件3），根据使用金额明确三种决策模式，并在《临时管理规约》《管理规约》中约定。

（二）使用报告

公共收益管理主体应在公共收益使用前，就使用项目名称、项目预算、议事决策记录向社区（村）党组织报告。

在使用后，公共收益管理主体应就项目实际使用金额向社区（村）党组织报告。

七、公共收益的审计

（一）离任审计

公共收益管理主体变更后、物管会或业委会换届、物管会或业委会负责人变更时，应对原管理主体管理期间内公共收益的收支情况进行审计。

离任审计经费从所审计的物业服务项目公共收益中支出。

（二）监督审计

以三年为一个审计周期，各镇街道每年按不低于辖区内物业服务项目总数三分之一的比例开展审计。

八、公共收益的公示

（一）公示类型

公共收益公示分为资产公示、使用报告公示、资金收支公示和审计结果公示四种类型。

资产公示由管理平台根据系统数据，自动生成资产公示信息，包括资产种类、坐落、经营等情况。

使用报告公示根据管理主体提交的重大事项请示报告，自动生成使用报告，包括使用项目名称、金额等。

资金收支公示由管理平台根据季度和年度财务报表自动生成资金收支公示。

审计结果公示分为审计报告公示和整改报告公示，管理主体或社区（村）上传审计报告、整改报告后生成公示。

（二）公示方式

公示均为线下线上同步公示，线上由系统自动生成并推送至浙里办平湖物业，线下由管理平台通过管理平台导出公示表单并在物业服务中心、三方公示栏、楼道、电梯等显著位置等显著位置公示。

九、异议处理

业主对公共收益归集、使用和管理等内容有异议的，应及时向公共收益管理主体提出，公共收益管理主体应予以答复。业主对答复内容仍有异议的，可向属地镇街道、社区（村）或物业主管部门反映，属地镇街道、社区（村）、物业主管部门应及时协调处理。

各镇街道、社区（村）应对公共收益归集、使用和管理加强监督和指导。

十、违法违规行为处理

委会届满或中止后，拒不向新一届业委会移交公共收益相关资料的，新一届业委会可以请求所在地的公安机关协助移交。

物管会成员、业委会成员、物业服务企业、记账机构有挪用、侵占公共收益或者其他违法违规行为的，根据国家相关法律法规处置，涉及违法犯罪的依法移送司法机关。

业主发现物管会、业委会、物业服务企业、记账机构有违反本物业服务项目相关《管理规约》《业主大会议事规则》相关约定的行为，业主可以向属地镇街道、物业主管部门投诉举报，也可以依法向人民法院提起民事诉讼，维护业主合法权益。

十一、其他

本办法自2026年 月 日起正式实施。2024年1月30日发布的《平湖市物业服务项目公共收益管理办法》（平建〔2024〕6号）同时废止。

- 附件：
1. 平湖市物业服务项目公共收益操作指引
 2. 平湖市物业服务项目公共收益会计核算办法
 3. 平湖市物业服务项目分级管理制度（参考模板）
 4. 平湖市物业服务项目资产公示表
 5. 银行开户资料清单

附件 1:

平湖市物业服务项目公共收益操作指引

为进一步规范我市物业服务项目公共收益的归集、使用和管理，充分保障业主合法权益，根据《平湖市物业服务项目公共收益指导意见》，制定本操作指引。

一、公共收益管理平台账户开设

公共收益管理主体在管理平台开设账号，按要求上传记账凭证等资料。已注册平湖市物业综合管理系统账号的管理主体以原账号登陆，尚未注册账号的管理主体，由属地镇街道联系物业主管部门进行账号注册。

二、公共收益银行账户管理

银行账户开设完成后，公共收益管理主体应及时在公共收益管理平台更新银行账户信息。

涉及管理主体变更的，原管理主体应及时注销原公共收益账户。新管理主体重新开设银行账户并在公共收益管理平台进行主体变更。

三、公共收益的会计核算

(一) 会计核算

公共收益管理平台根据《民间非营利组织会计制度》《平湖市物业服务项目公共收益核算办法》设置两种会计核算模块，代理记账机构、自行记账的公共收益管理主体根据适用的会计核算模块进行会计核算。

(二) 代理记账

由代理记账机构进行记账的公共收益管理主体，应在下一季度的第一个月底前，将相关原始凭证提交代理记账机构，由代理记账机构登录管理平台记账并上传相关凭证。相关凭证由代理记账机构装订成册，并于每年第一季度将上一年度的凭证交还给管理主体保管。

自行记账的公共收益管理主体，应在下一季度的第一个月底前自行记账并将相关凭证上传至管理平台。管理主体应按年度将相关凭证装订成册并自行保管。

三、公共收益的使用

（一）使用决策

公共收益管理主体应根据各自约定的公共收益分级管理制度，对公共收益使用进行分级决策。

（二）使用报告

公共收益使用前，公共收益的管理主体应在管理平台中发起使用报告，并附项目预算、决策记录等附件材料，提交后由平台自动将使用报告流转进社区（村）党组织。同时，管理主体在平台中导出《平湖市小区重大事项请示报告单》，加盖公章后，书面提交社区（村）党组织。

公共收益使用后，公共收益的管理主体应在管理平台上传实际使用金额、公示照片等，提交后由平台自动将使用报告流转进社区（村）党组织。同时，管理主体在平台中导出《平湖市小区重大事项请示报告单》，加盖公章后，书面提交社区（村）党组织。

四、公共收益的查询

（一）公示途径

公共收益公示在线上线下同步进行。

1. 线上公示。由公共收益管理平台在浙里办“平湖物业”应用向业主自动推送物业服务项目公共收益账户的实时变动情况、资产公示、使用报告公示、资金收支公示、审计结果公示。

2. 线下公示。公共收益管理主体分别在下一季度的第一个月底前和下一年度的第一个月底前，在管理平台中导出季度公示表和年度公示表，加盖公章后，在物业服务中心、三方公示栏、楼道、电梯等显著位置长期公示。

管理主体在系统中导出物业服务项目资产公示表，加盖公章后在物业服务中心、三方公示栏、楼道、电梯等显著位置长期公示。

管理主体将使用报告、审计报告在物业服务中心、三方公示栏、楼道、电梯等显著位置长期公示，接受业主监督。

（二）公示查询

业主在浙里办或支付宝应用搜索“平湖物业”，依次点击“查看小区详情”“公共收益”，即可查询物业服务项目的共有资产、使用决策记录、使用报告、收支情况、审计报告及整改情况。

附件 2:

平湖市物业服务项目公共收益会计核算办法

目 录

第一部分	总说明
第二部分	会计科目名称和编号
第三部分	会计科目入账说明
第四部分	物业服务项目公共收益公示表

第一部分 总说明

一、为进一步规范我市物业服务项目公共收益的归集、使用和管理，充分保障业主合法权益，根据《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《平湖市物业管理实施办法》《平湖市小区重大事项请示报告制度》等法律法规、文件精神，结合我市实际，制定本核算办法。

二、本办法所称公共收益，是指利用物业管理区域内业主的共有部位、共有设施设备获取的收入，扣除法定税费、能耗、人工等管理成本后所取得的收益。

三、本办法的核算主体为：

（一）物管会成立前，根据《前期物业服务合同》，公共收益由物业服务企业代为管理的，物业服务企业为公共收益的管理主体。

（二）物管会成立后，应由物管会管理公共收益，物管会为公共收益的管理主体。

（三）业委会成立后，原则上由业委会自行管理公共收益，业委会为公共收益的管理主体。

四、公共收益的会计核算采用复式记账法。

五、公共收益的会计要素包括资产、负债、净资产、收入和支出。

六、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。

七、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。

八、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。

公共收益相关会计信息化工作，应当符合财政部制定的相关会计信息化工作规范和标准，确保利用现代信息技术手段开展会计核算及生成的会计信息符合本办法的规定。

九、本办法自2026年X月X日起施行。

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	公共收益收入
6	4001-1	物业经营用房收入
7	4001-2	公共停车泊位收入
8	4001-3	广告位收入
9	4001-4	信号发射基站场地收入
10	4001-5	智能快递柜场地收入
11	4001-6	游泳（馆）经营收入
12	4001-7	文体场所经营收入
13	4001-8	摆摊设点收入
14	4001-9	其他收入
15	4001-10	利息收入
五、支出类		
16	5001	公共收益支出
17	5001-1	补充物业专项维修资金
18	5001-2	共有部位、共有设施设备的维修、

		更新与改造费用
19	5001-3	业主大会、业委会运作经费
20	5001-4	经营成本
21	5001-5	税费
22	5001-6	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. 其他应付款科目核算的是指与公共收益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到本科目。

四、收入类

4001 公共收益收入

4001-1. 物业经营用房收入是指出租物业管理区域内的物业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管理区域内的公共道路和场地设置的机动车停车位所取得的收入。

4001-3. 广告位收入是指利用电梯轿箱、灯箱、外墙、宣传栏、电子屏等共有部位、共有设施设备设置广告所取得的收入。

4001-4. 信号发射基站场地收入是指利用物业管理区域内共有部位设置信号发射基站所取得的收入。

4001-5. 智能快递柜场地收入是指利用物业管理区域内共有部位设置智能快递柜所取得的收入。

4001-6. 泳池(馆)经营收入是指将业主共有的泳池(馆)用于经营所取得的收入。

4001-7. 文体场所经营收入是指将业主共有的文体场所用于经营所取得的收入。

4001-8. 摆摊设点收入是指在利用物业管理区域内共有部位用于摆摊设点所取得的收入。

4001-9. 其他收入是指除1到8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。

4001-10. 利息收入是指上述1到10项收入总和在报告期内产生的利息总额。

五、支出类

5001 公共收益支出

5001-1. 补充物业专项维修资金是指1、用于补充进入维修资金账户。2、用于弥补物业专项维修资金拨付额与申请额的差额部分的资金；3、由于物业维修资金增值部分不足，而动用物业专项维修资金本金后，将经营性收益缴存至专项维修资金专户，全体业主按比例分摊，用于补充物业维修资金本金的费用支出。

5001-2. 共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造

费用是指按照物业服务合同的约定，用于物业管理区域内共有部位、共有设施设备维修、更新与改造的产生的费用支出。

5001-3. 业主大会、业委会运作经费是指按照业主规约或临时业主规约约定，按比例提取用于业主大会、业委会正常运作所需的通讯费、纸张费、邮递费、第三方咨询服务费用等日常办公费用。

5001-4. 经营成本是指根据《前期物业服务合同》《物业服务合同》提取的管理成本。

5001-5. 税费是指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。

5001-6. 其他支出是指除上述1到5项之外所产生的支出，须注明支出内容。

第五部分 物业服务项目公共收益公示表格式

物业服务项目：_____核算周期：_____年___月—___年___月记账主体：_____

管理主体（盖章）：_____物业服务企业：_____

开户银行：_____账户名称：_____单位：元

	项 目	本期发生额	合 计	备 注
一、收入	1. 物业经营用房收入			
	2. 公共停车泊位收入			
	3. 广告位收入			
	4. 信号发射基站场地收入			
	5. 智能快递柜场地收入			
	6. 泳池（馆）经营收入			
	7. 文体场所经营收入			
	8. 摆摊设点收入			
	9. 其他收入			
	9.1. 其他收入1（注： ）			
10. 利息收入				
二、支出	1. 补充物业专项维修资金			
	2. 共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用			
	3. 业主大会、业委会运作经费			
	4. 经营成本			
	5. 税费			
	6. 其他支出			
6.1. 其他支出1（注： ）				
三、本期收支结余				
四、历年收支结余				
五、累计收支结余				

公示时间：___年___月___日

附件 3:

平湖市物业服务项目分级管理制度 (参考模板)

本项目公共收益审批程序上采取分级审批支取的方式，公共收益支出审批程序如下：

1. 支出金额在___以下的，需经物管会、业委会会议表决通过，并在物业服务项目公示。

2. 支出金额在___-___之间的，需经三方协同议事会表决通过后，并在物业服务项目公示。

3. 支出金额在___以上的，应组织召开业主大会会议表决通过后进行公告。鼓励公共收益管理主体进行造价审核并在物业服务项目公示。

附件 4:

平湖市物业服务项目资产公示表

物业服务项目: _____

管理主体 (盖章): _____

类别		坐落	内容	使用单位	备注
一、资产	1. 物业经营用房 (m ²)				
	1.1 物业经营用房 1				
	1.2 物业经营用房 2				
	2. 物业办公用房 (m ²)				
	2.1 物业办公用房 1				
	2.2 物业办公用房 2				
	3. 会所 (m ²)				
	4. 健身房、游泳馆 (m ²)				
	5. 公共停车泊位 (个)				
	6. 广告位 (个)				
	6.1 电梯广告 (个)				
	6.2 室外广告 (个)				
	6.3 其他广告 (个)				
7. 其他资产 (个)					
二、资金	公共收益结余 (元)				

填报日期: _____年____月____日

填报说明: 各管理主体按实际情况进行填写, 一个项目有多项内容的可自行扩表。

附件 5:

银行开户资料清单

一、业委会（物管会）

1. 业委会（物管会）备案证明；
2. 业委会（物管会）成员公示材料（标明业委会（物管会）成员分工，须盖有业委会（物管会）所在社区居委会公章）；
3. 业委会（物管会）负责人身份证原件；
4. 授权书及授权经办人身份证原件（如代办须提供）；
5. 业委会（物管会）公章、财务章、负责人名章。

二、物业服务企业

1. 《平湖湖市物业服务项目公共收益管理办法》纸质文件；
2. 企业基本存款账户开户许可证（又名基本存款账户信息表）；
3. 企业营业执照（纸质副本原件或电子营业执照）；
4. 企业法定代表人或负责人身份证原件；
5. 授权书及授权经办人身份证原件（如代办须提供）；
6. 物业服务合同备案证明；
7. 企业公章、财务章、法人或负责人名章。