

（征求意见稿）

为进一步规范和加强全市住宅小区共有收益管理、使用、监督，维护、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》《嘉兴市住宅物业管理条例》等法律法规，结合我市实际，制定指导意见。

一、共有收益来源及归属

（一）共有收益的来源

共有收益，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、租赁等获取的收益。其来源一般包括但不限于：

1. 利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收益；
2. 利用业主共有场地开展商业活动及投放快递柜、自动售卖机等设施所得的收益；
3. 利用物业管理区域内公共场地、围墙、建筑物外立面、道闸、灯箱、单元门（厅）、走廊通道、电梯轿厢等设置广告所得的收益；
4. 利用全体业主共有的会所、游泳池（馆）、健身室（馆）、架空层等公建配套用房或者场地进行租赁或者经营产生的收入；
5. 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；
6. 相关单位支付的违约金、赔偿金等；

7. 共有收益利息、共用设施设备回收残值等其他收入；
8. 其他依法属于全体业主的收入。

（二）共有收益的归属

共有收益扣除法定税收、能耗、人工等管理运营合理成本后，剩余部分属于业主共有。

二、共有收益管理单位

未成立业主大会的，共有收益管理单位为所在地居（村）民委员会，经居（村）民委员会同意，共有收益可以由物业服务人代为管理。

成立业主大会的，共有收益管理单位为小区业主委员会，原则上由业主委员会自行管理共有收益。

三、共有收益经营管理

（一）业主大会成立前

物业服务人可以根据《前期物业服务合同》约定住宅小区共有部分的经营管理事项，明确获取收益范围、提取管理成本的比例、账目公布、财务审计、使用范围和使用限额等内容，其中物业服务人的管理成本应当在《前期物业服务合同》中予以约定，原则上不得高于共有收益的 30%。

（二）业主大会成立后

住宅小区共有部分的经营、收益的使用和分配应当经过业主大会同意，并在物业服务合同、议事规则或管理规约中作出约定。经业主大会授权，业主委员会可自行经营住宅小区共有部分，也可委托物业服务人经营；委托物业服务人经营的，应当在物业服务合同中约定共有收益的提取管理成本的比例。

住宅小区共有部分委托物业服务人经营的，原则上委托经营合同期限不得超过物业服务合同中约定合同期限后十二个月；业主大会授权业主委员会经营的，合同期限不得超过业主委员会任期后的十二个月。

四、共有收益账务管理

共有收益由业主委员会管理的，应以业主委员会名义开设共有收益专户，账户名称应当使用物业主管部门出具的备案回执所注明的业主委员会名称，不得以任何个人或组织名义开设账户用于共有收益的存放；共有收益由物业服务人代为管理的，物业服务人应以物业管理区域为单位单独开设账户，不得与企业其他收支合用一个账户。物业服务人开设的共有收益账户，账户名称应为“XX公司XX项目共有收益专户”；业委会开设账户的，账户名称应为“XX业主委员会”。

共有收益由物业服务人代为经营管理的，物业服务人应当在扣除物业服务合同约定的管理成本后，将共有收益交存至共有收益账户。

共有收益由业主委员会自行经营管理的，共有收益按实际发生进入业主委员会账户。负责管理共有资金或者办理共有资金账户手续的应当是业委会委员或业主委员会聘请的财务人员，不得由其他人管理共有资金或者办理共有资金账户手续。

共有收益管理单位应按照会计制度相关规定对小区共有收益支出事项进行审核、支付、记账，并根据实际发生的共有收益经济业务事项进行会计核算，依照《嘉兴市物业服务项目共有收益会计核算指引》（附件1）进行记账，编制财务会计报告，定

期向全体业主公示。有条件的业主大会、业主委员会可以委托第三方会计代理机构代理会计业务。实施代理记账的，共有收益管理单位应在每月第5个工作日前，将上个月份已盖章明细账目和相关原始凭证提交代理记账机构。

鼓励各县（市、区）物业主管部门结合实际，探索通过公开招标方式确定共有收益管理银行，并由共有收益存储银行提供代理记账、审计、数据共享等服务。

五、共有收益使用范围

经业主共同决定，共有收益可用于以下情形：

（一）用于补充物业专项维修资金。共有收益用于补充维修资金的，补充后达到首期交存金额的，可以停止补充；

（二）用于小区公共设施设备维修。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；

（三）用于业主大会、业主委员会工作经费。召开业主大会产生的费用（包括业主委员会换届、选聘物业企业、招标费用、第三方代理费等）；业主委员会办公经费、工作联系通讯费、经业主共同决定的有关人员报酬或补贴等；

（四）用于委托第三方账务记账费、审计费、法务费、招标代理费，以及水电费等物业管理需要的其他支出；

（五）用于业主大会决定的其他支出。

六、共有收益的使用程序

业主委员会成立前，共有收益应根据《前期物业服务合同》和《临时管理规约》的约定进行使用。前期物业服务合同、临时管理规约中未约定的共有收益使用事项的，前期物业服务人应当向居

（村）民委员会报告后，参照《中华人民共和国民法典》中由业主共同决定事项的表决程序进行意见征询，并形成业主共同决定后实施。

业主委员会成立后，共有收益应根据《物业服务合同》和《业主大会议事规则》《管理规约》的约定进行使用。

各县（市、区）物业主管部门、街道（镇）、居（村）民委员会应结合地区实际指导首届业主大会筹备组把共有收益支取制度写入《业主大会议事规则》，经由业主大会审议通过后在小区内施行。鼓励共有收益单一支付项目可根据支付金额划分若干支付等级（可参照附件 2 制定）。

居（村）民委员会负责加强对小区共有收益使用的日常监管，物业服务人、业主委员会使用共有收益的必要性、规范性由居（村）民委员会全程监督。

共有收益使用宜遵循下列程序：

（一）业主委员会或物业服务人制定共有收益使用方案，报送居（村）民委员会备案。共有收益使用方案应当包括业主共有收益资金用途、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。

（二）符合小区议事规则、管理规约、合同规定的，物业服务人、业主委员会按约定组织实施；不符合小区议事规则、管理规约、合同规定的，居（村）民委员会应当要求提交业主大会表决通过后组织实施。

（三）共有收益每次使用情况应向全体业主公示。

业主大会对共有收益使用程序有明确规定的，从其规定。

七、共有收益的审计

首次业主委员会成立、业主委员会换届、业主委员会主任、财务负责人任期内离职的或已交付物业专有部分占总面积百分之二十以上或者占总人数百分之二十以上的业主提议的，本届或新一届业主委员会应当聘请专业机构对业主共有收益等进行审计，审计费用可以在共有收益中列支。

街道办事处（镇人民政府）应当每年组织对辖区内住宅小区以抽查方式或针对群众反映强烈、连续上报无共有收益及存在缴存记录明显异常的住宅小区开展审计，审计经费由街道办事处（镇人民政府）财政经费予以保障。

八、共有收益公开

共有收益管理单位原则上应当每半年对共有收益予以结算，并应当在每半年第一个月月底前将上一期收支公示表（样张详见附件4）、收支情况明细说明等张贴于小区主要出入口公告栏等显著位置，公示期不少于30日，并在嘉兴市智慧物业服务平台公布。公示下半年收支情况时，应一并公示年度收支情况。涉及到审计的，公示日期可适当顺延，在审计结束后及时公示。

街道办事处（镇人民政府）、居（村）民委员会应指导并组织小区业主委员会、物业服务人按年度开展住宅小区清产核资，建立住宅小区公共资产、资金清单。共有收益管理单位应在嘉兴市智慧物业服务平台及时更新资产、资金信息。住宅小区公共资产、资金清单（样张详见附件5）每年公示1次，原则上与年度共有收益收支情况同步公示。

物业服务人、业主委员会或者居（村）民委员会应当在住宅

小区公告栏、主出入口等醒目位置和嘉兴市智慧物业服务平台公示共有收益审计报告。

业主对共有收益归集、使用和管理等公示内容有异议的，应及时向共有收益管理单位提出，共有收益管理单位应当并对业主的询问予以解释和说明。

九、共有收益移交

（前期）物业服务合同终止或者上一届业主委员会任期届满之日起10日内，物业服务人或上一届业主委员会应当将共有收益及其经营收支账目等资料完整移交新一届业主委员会。未成立业主委员会的，应当由街道办事处（镇人民政府）确认后，将共有收益及其经营收支账目移交居（村）民委员会代管。

十、共有收益的指导监督

业主委员会届满或中止后，拒不向新一届业主委员会移交共有收益相关资料的，新一届业主委员会可以请求所在地的公安机关协助移交。

利用物业公共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。

业主委员会成员、物业服务人、记账机构有挪用、侵占共有收益或者其他违法违规行为的，根据国家相关法律法规，涉及违法犯罪的依法移送司法机关处置。

业主发现业主委员会、物业服务人、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，相关单位

(部门)应当进行调查处理。

十一、其他事项

多业主的非住宅物业项目的共有收益管理参照本意见执行。

- 附件：
1. 嘉兴市物业服务项目共有收益会计核算指引
 2. 嘉兴市共有收益分级支付制度样式
 3. 嘉兴市小区公共收益支出审批、报备单
 4. 嘉兴市物业服务项目公共经营性收支公示表
 5. 嘉兴市物业服务项目资产公示表

附件 1

第一部分 总说明

一、为进一步规范我市物业服务项目共有收益的归集、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》《嘉兴市住宅物业管理条例》等法律法规、文件精神，结合我市实际，制定本指引。

二、共有收益的会计核算采用复式记账法。

三、共有收益的会计要素包括资产、负债、净资产、收入和支出。

四、共有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、共有收益的会计核算应当遵循下列基本原则：

（一）共有收益的会计核算应当以实际发生的经济业务为依据，如实反映共有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）共有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）共有收益的会计核算应当及时进行，不得提前或者延后。

六、共有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	共有收益支出
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、业主委员会运作经费
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 本科目核算共有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 本科目核算共有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共有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共有收益的结余情况，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 共有收益收入

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 共有收益支出

5001-1. 补充物业专项维修资金是指1、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；2、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《物业服务合同》和《业主大会议事规则》《管理规约》，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。

5001-4. 经营成本是指因取得经营收入而直接或间接发生、新增的有关成本和费用支出，如人工费、材料费、水费、电费等。

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。

附件2

本小区共有收益审批程序上采取分级审批支取的方式，由业主委员会主任落实审批负责制，共有收益支出审批程序如下：

(1) 单一支付项目费用在_____元及以下的，填写**小区共有收益支出审批单**（示范见附录3），由业主委员会主任签批后并向社区报备后开支（须有经手人、证明人、业委会主任签名）；

(2) 费用在_____ - _____元（含）的，填写**小区共有收益支出审批单**，经手人、证明人签字后，经业委会会议表决通过，由业委会主任签批后，并向社区报备后，方可开支；

(3) 费用在_____ - _____（含），填写**小区共有收益支出审批单**，经手人、证明人签字后，经业委会会议表决通过并向全体业主公示，方案预算应事前公示，公示期内反对的业主超过全体业主的20%不予推进，公示无异议后，经业委会主任签批，向社区报备后，方可开支；

(4) 费用在_____元以上，填写**小区共有收益支出审批单**，经手人、证明人、业委会主任签字后，由业主委员会组织召开业主大会会议表决通过后进行公告，并将相关事项向社区报备后，再行开支。

附件 3

物业服务项目： _____

支出内容摘要	金额（元）	经手人	证明人	备注
业委员会主任审批意见	业委员会主任签字： 年 月 日			
社区报备意见	社区盖章： 年 月 日			

日期： 年 月 日

附件 4

物业服务项目：_____核算周期：____年__月—____年__月

物业服务人或业主委员会（盖章）：_____

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 1（注： ）			
	10. 其他收入 2（注： ）			
	11. 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、业主委员会运作经费			
	4. 经营成本			
	5. 税费			
	6. 其他支出 1（注： ）			
	7. 其他支出 2（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 5

物业服务项目：_____

物业服务人或业主委员会（盖章）：_____

类 别		内 容	备注
一、资产	1. 物业经营用房（㎡）		
	1.1 物业经营用房坐落		
	1.2 物业经营用房坐落		
	2. 物业办公用房（㎡）		
	2.1 物业办公用房坐落		
	2.2 物业办公用房坐落		
	3. 会所（㎡）		
	3.1 会所坐落		
	4. 健身房、游泳馆（㎡）		
	4.1 健身房、游泳馆坐落		
	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	共有收益结余(元)		

公示日期：__年__月__日

填报说明：1. 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。

2. 对于有多处物业用房、会所等的，应在备注中填写对应坐落的面积。