

西安市住房和城乡建设局

关于进一步加强住宅小区公共收益 管理工作的通知

各区县、西咸新区、各开发区住建局，市物业行业管理协会：

为进一步规范住宅小区公共收益归集、使用和管理，维护业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《陕西省物业服务管理条例》《西安市物业管理条例》等有关规定，结合我市实际，现就进一步规范我市住宅小区公共收益管理工作有关事项通知如下：

一、公共收益的来源

本通知所称的公共收益，是指利用物业服务区域内共有部分、共用设施设备经营所取得的收益。其来源一般包括以下内容：

（一）利用业主共有道路或场地停放车辆收取的停车收益；

（二）利用业主共有场地、灯箱、大门、外墙、楼道、道闸，以及利用电梯轿厢、单元门厅、走廊通道等设置广告所得的收益；

（三）利用业主共有的物业服务用房、会所、游泳池（馆）、健身室（馆）、立体停车场、架空层等公建配套用房进行场地租赁或者引进自助饮水机、售卖机、快递柜等进行经营的收益；

(四) 通过占用、出租通信基站建设场地、安装充电桩等所产生的收益;

(五) 公共收益利息收入;

(六) 处置经业主同意报废的共用设施设备的回收残值以及因小区公共设施损坏所得赔偿产生的收益;

(七) 其他依法属于全体业主的收益。

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。

二、公共收益的管理

业主大会成立前，物业服务企业可以根据前期物业服务合同约定代为管理公共收益，物业服务企业是公共收益管理单位。业主大会成立后，业主委员会是公共收益管理单位。不具备成立业主大会条件的或具备成立业主大会条件但未成立的，物业管理委员会是公共收益管理单位。经业主共同决定，物业服务人可以是公共收益管理单位。

建设单位、物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）利用物业服务区域内共有部分、共用设施设备进行经营的，应当经业主共同决定，所得收益在扣除合理成本后，属于业主共有，单位和个人不得擅自挪用、处分和侵占。建设单位、物业服务企业利用共有部分、共用设施设备进行经营的收益应当主要用于补充维修资金，并按季度补充维修资金，补充比例应当高于经营收益的百分之五十。

三、公共收益管理账户

公共收益管理单位应当以住宅物业管理区域为单位开立公共收益管理账户，账户开立后应当将账户信息报区县、开发区住建局备案。

公共收益由物业服务企业代为管理的，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账户，独立核算，每半年公布一次经营所得收支情况，不得与物业服务费等企业其他收支合用一个账户。

公共收益由业主委员会（物业管理委员会）自行管理的，应以业主委员会（物业管理委员会）名义开设专门账户用于存放公共收益，鼓励业主委员会（物业管理委员会）在维修资金管理银行开设公共收益管理账户。

公共收益管理账户不得以个人或者非公共收益管理单位的其他组织名义开立。

四、公共收益的使用

公共收益应当遵循“所有权人决策、公平公开、专户专存、业主共有、政府监督”原则，按照共有部分的权属情况，依据《前期物业服务合同》《物业服务合同》《临时管理规约》《管理规约》的约定使用。公共收益应当主要用于补充住宅维修专项资金，也可按照业主大会的决定用于以下内容：

（一）业主大会、业主委员会（物业管理委员会）日常工作经费；

（二）公共收益的审计费用；

（三）共用部位、共用设施设备的维修、养护、更新、改造，但物业服务合同另有约定的除外；

(四) 购买房屋、电梯等综合商业保险;

(五) 物业管理方面的其他需求。

鼓励业主委员会(物业管理委员会)或物业服务企业委托第三方审计机构对公共收益收支情况进行审计,审计结果向全体业主公示,审计费用从公共收益中支出。

公共收益用于住宅小区内共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的,使用程序应当参照维修资金相关管理规定。

符合应急维修情形但相关主体未及时提出申请,且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的,属地街办和物业主管部门应当督促业主和业主委员会(物业管理委员会)或者相关责任人限期维修,也可以组织代为维修。代为维修费用经审核或者审计后,向业主公示并在公共收益中列支。

五、公共收益的监督

鼓励建设单位、物业服务企业依据《前期物业服务合同》《临时管理规约》,明确物业服务企业经营管理收益比例。

(一) 业主委员会(物业管理委员会)应当切实履行监督职责,定期对公共收益收支情况进行核查,发现问题及时向物业服务企业提出整改意见,并向全体业主报告。

(二) 物业服务企业应当建立健全内部管理制度,规范公共收益的收支行为,及时公示公共收益相关账目和资料,并积极配合业主委员会(物业管理委员会)和全体业主的监督工作。

(三) 各区县住建部门要督促建设单位、物业服务企业、业主委员会(物业管理委员会)规范公共收益管理行为,建立抽查审计制度,开展专项督导检查,依法查处曝光擅自挪用、处分和侵占公共收益等违规违法行为。对检查中发现的问题,及时督促物业服务企业整改,拒不整改的计入物业服务企业信用信息。对业主委员会(物业管理委员会)或物业服务企业挪用、侵占公共收益的行为,涉及犯罪的依法移送司法机关处理。



(联系人: 贾恒博 电话 89831715)