

上海市房屋管理局

关于进一步规范本市住宅小区公共收益使用管理相关工作的通知

各区住房保障房屋管理局，各街镇，各业主委员会，各自行管理执行机构，各物业服务企业：

根据国家和本市物业管理相关规定，为规范本市住宅小区利用共有部分获取公共收益的归集、使用和管理，现将有关事项通知如下：

一、公共收益的来源

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，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所得的收益；
- （二）利用业主共有场地开展商业活动及投放设施等所得的收益；
- （三）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）利用业主共有的房屋所得的收益；
- （六）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；
- （七）公共收益利息等其他收入。

二、公共收益的归属及分配

公共收益按照共有部分的权属情况，可分为全体业主公共收益和门牌幢业主公共收益。

全体业主公共收益指利用全体业主共有部分获取的收益，门牌幢业主公共收益指利用部分业主共有部分获取的收益。

公共收益的分配，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

三、公共收益的用途

全体公共收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用，主要用于业主大会和业主委员会工作经费、物业管理活动的代理记账及审计等费用、物业维护费用等物业管理方面的其他合法支出。属于专项维修资金使用范围的项目不得在公共收益中列支。

公共收益用于补充专项维修资金的，补充比例应当高于百分之五十，具体比例应在公共收益管理专项规约中予以约定并按季度入账补充专项维修资金。

公共收益用于新增共用设施设备等项目，参照专项维修资金相关管理办法实行工程审价和使用程序审核，工程金额5万元（含5万）以上应当进行审价。

四、公共收益的获取及表决

（一）业主大会成立前

业主大会成立前，公共收益主要来源于利用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。

20%以上业主可以提出除停车收益外利用其他业主共有部分获取公共收益的书面提议，提议内容包括收益获取来源、获取收益周期、收入金额、管理成本、分配方式等，住宅小区所在地居（村）委会收到书面提议后，应当组织征询全体或部分业主意见，表决通过后，由物业服务企业与相关单位签订获取收益的相关协议。

（二）业主大会成立后

组建业主大会时，筹备组应当草拟住宅小区公共收益管理专项规约。公共收益管理专项规约应当明确获取收益范围、归属分配、管理方式、收益用途、账目公布制度、审计审价制度等内容。业主大会成立后，公共收益管理专项规约的修订应当依法经业主大会表决同意。获取收益的相关协议应当由业主大会与相关单位签订。

利用全体共有部分获取收益的，应当按照公共收益管理专项规约的约定经过业主大会同意或者经业主大会授权业主委员会同意。利用部分共有部分获取收益的，应当经共同拥有该物业的业主表决同意；但利用部分共有部分的外墙、屋顶从事广告、商业推广等活动的，经共同拥有该物业的业主表决同意后，还应当经业主大会或者经业主大会授权的业主委员会同意。

获取收益的相关协议应当在小区管理处、公告栏等醒目位置予以公示，协议内容应包含项目利用的物业共用部分具体位置、收益获取来源、收入金额、管理成本、分配方式等内容。

五、公共收益的账目管理

公共收益应当单独列账，并按规定公布账目。

业主委员会、物业服务企业、自行管理执行机构或者代理记账机构应当于每季度末对公共收益予以结算，并应当在每季度第一个月 15 日前将上一季度收支公示表（样张详见附件）分别张贴于小区管理处、公告栏、每个门牌幢出入口等醒目位置予以公布，收支公示表及明细账目留存在小区管理处备查，接受业主、街镇和房屋行政管理部门的监督。

前期物业管理期间公共收益实施代理记账制度。物业服务企业应当在公布账目前将盖章的明细账目复印件和相关凭证复印件提交代理记账机构；业主大会成立后，物业服务企业或者自行管理机构应当在公布账目前将加盖企业公章的明细账目复印件和相关凭证复印件提交业主委员会。

业主有异议的，业主委员会或物业服务企业应当自受理异议申请的 5 天内接待业主查询。

物业服务合同终止之日十日内，物业服务企业应当向业主委员会或代理记账机构移交规定的资料，包括凭证、报表、对账单复印件等，并将未入账的公共收益交存至业主大会公共收益子账户或区房管局指定的公共收益账户。

六、公共收益的入账管理

业主大会成立前，物业服务企业应当在每季度第一个月的月底前将上一季度公共收益交存至区房管局指定的公共收益账户。业主大会账户开设后，区房管局将代管的公共收益本息一次性划转至业主大会账户。

业主大会成立后，物业服务企业或者自行管理机构应当在每季度第一个月的月底前，将上一季度公共收益交存至业主大会公共收益子账户，并转入专项维修

资金子账户、业委会工作经费子账户等账户。

七、公共收益的审计

业主大会成立后，业主大会、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。

物业服务企业应当配合财务审计提供公共收益相关账目资料。

审计结果应当在物业管理区域内小区管理处等显著位置公告 30 日，并接受业主申请查询。

鼓励有条件的业主大会引入代理记账机构实施公共收益的记账工作。

八、公共收益使用管理的违法违规行为处理

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。

业主委员会委员、物业服务企业、自行管理执行机构或者代理记账机构有挪用、侵占公共收益或者其他违法违规行为的，根据《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等相关法律法规予以处理。

业主发现业主委员会、物业服务企业、自行管理执行机构或者代理记账机构有违反本小区相关管理规约、业主大会相关约定的行为，业主可以向街镇、房屋行政管理部门投诉，也可以依法向人民法院提起民事诉讼，维护业主合法权益。

九、其他

多业主的非住宅物业项目的公共收益管理参照本通知执行。

本通知自 2021 年 4 月 1 日起施行至 2025 年 12 月 31 日止。

附件：

1. 前期物业管理期间小区公共收益收支公示表（样张）
2. 前期物业管理期间小区门牌幢公共收益收支公示表（样张）
3. 已成立业主大会的小区公共收益收支公示表（样张）
4. 小区门牌幢业主公共收益收支公示表（样张）

2020 年 12 月 21 日

附件 3:

已成立业主大会的小区公共收益收支公示表（样张）
（2021 年 01 月 01 日-2021 年 03 月 31 日）

***小区业主大会

单位:元

本期收入 (不包括银行产生的利息)	1、停车费收入: 2、广告费收入: 3、公共区域设摊场地租金: 4、公共配套房屋设施收入: 5、通信设备用房租金和维护费等: 6、赔偿或残值处理收入: 7、其它收入: 小计:
管理成本	1、税费: 2、能耗等其他成本(按合同约定): 小计:
本期收益	合计:
拟入账金额	公共收益子账户: 其中: 1、公共收益子账户转维修资金子账户: 2、公共收益子账户转业委会工作经费子账户:
本期公共收益子账户	支出: ①补贴物业服务费: ②用于物业管理其他需要: ③其他:
本期业委会工作经费子账户	支出: ① ② ③

本业委会已收到物业服务企业提供的上述账目明细。

***物业服务企业(盖章)

***业委会(盖章)

打印日期: 2021 年**月**日

