

龙岩市城市管理局文件

龙城规〔2024〕5号

龙岩市城市管理局关于印发《龙岩市 物业小区公共收益规范管理使用办法》的通知

各县（市、区）城市管理和综合执法局：

为进一步规范我市物业小区公共收益管理、使用、移交等工作，保障业主的知情权、监督权等合法权益，建立健全公共收益长效管理机制，依据《中华人民共和国民法典》《福建省物业管理条例》《福建省住宅小区公共收益管理办法（试行）》等有关规定，我局制定《龙岩市物业小区公共收益规范管理使用办法》，现印发给你们，请认真贯彻实施。



（此件主动公开）

龙岩市物业小区公共收益 规范管理使用办法

第一条 为有效指导我市物业小区公共收益的管理使用，规范引导物业服务企业行为，维护业主权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》《福建省住宅小区公共收益管理办法（试行）》等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 公共收益一般包括但不限于以下范围：

（一）利用空闲公共车位、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摆摊等商业活动及投放自助售卖机、快递柜、饮水机等设施所得的收益；

（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或其他经营活动，以及利用电梯轿厢、单元门厅、走廊通道等设置室内广告或其他经营活动所得的收益；

（四）利用全体业主共有的会所、游泳池（馆）、健身房（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；

（五）相关单位或个人支付的归全体业主或部分业主的违约金、赔偿金等；

（六）处置经业主同意报废的共用设施设备回收残值产生的收入；

（七）公共收益利息等其他收入；

（八）其他依法属于全体业主的收入。

第三条 由业主委员会或临时物业管理委员会（均未成立的由社区居委会，下同）牵头组织建立住宅小区物业服务用房、共有车位、公共架空层及其他用于经营的共用部位或设施等共有资产清单，摸底整理公共收益范围，清查共有资产出租和合同管理，建册备查并向业主公示。有物业服务企业的可以委托物业服务企业开展上述工作，业主委员会等相关单位负责监督。

第四条 小区公共收益的获取应当符合法律、法规的规定，未经业主大会同意不得擅自改变共有的房屋及设施的用途，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。

利用住宅小区共有部分进行经营的，应当签订经营合同，由物业服务企业委托经营的，委托经营合同期限不得超过物业服务合同中约定的合同期限；由业主委员会委托经营的，合同期限不得超过业主委员会任期。签订公共收益合同按照以下要求办理：

（一）前期物业服务期间

1. 物业服务企业可以根据《前期物业服务合同》《临时

管理规约》约定的住宅小区共有部分的经营管理事项，明确获取收益范围、管理方式、分配比例、账目公布、财务审计等内容，其中：物业服务企业的经营管理费用支出应当符合《福建省物业管理条例》第六十三条规定，不得超过公共收益的百分之三十。

2. 《前期物业服务合同》《临时管理规约》约定以外的经营事项，由临时物业管理委员会或物业服务企业牵头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表决，同意共有部分的经营范围、管理方式、收益总额、分配比例等内容后方可实施；三日（含）以内临时使用场地类的经营项目，业主无异议的可简化业主表决程序，但收入分配应符合法律法规规定。经营合同作为《前期物业服务合同》的补充合同由物业服务企业在签订合同后 30 日内向所在地物业主管部门报备。

（二）业主大会成立后，由业主委员会或其委托的物业服务企业牵头，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表决，同意共有部分的经营范围、管理方式、收益总额、分配比例等事项后方可实施；三日（含）以内临时使用

场地类的经营项目，业主无异议的可简化业主表决程序，但收入分配应符合法律法规规定。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，也可委托物业服务企业经营；委托物业服务企业经营的，应当在委托合同中约定公共收益的分配比例。

第五条 公共收益经营管理合同或者协议应当在签订之日起 7 日内，由签订合同的物业服务企业、业主委员会或临时物业管理委员会等管理单位(以下简称公共收益管理单位)在住宅小区醒目位置公示，公示期不少于 30 日。公示内容应包含共用部位具体位置、承包经营单位、合同期限、收益周期、收益金额、管理成本、分配方式等内容。

第六条 公共收益监管账户应当以住宅小区物业服务区域为单位，单独开户设账，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。

小区公共收益专户实行持卡（或存折、开户许可证）与拨付相分离的“资金双控”机制，使用“双 U 盾”或“U 盾+取款密码”相分离方式加强资金安全监管。前期物业服务期间，由前期物业服务企业和临时物业管理委员会（或小区党支部）分别持卡和 U 盾；业主委员会成立后，委托物业服务企业开设专户的，可由物业服务企业持卡，业主委员会、小

区党支部持 U 盾；业主委员会自行管理的，业主委员会持卡，小区党支部或监事会持 U 盾。

第七条 公共收益优先用于补充本小区住宅专项维修资金、更新改造小区共用部位及共用设施设备；经业主共同表决同意，公共收益可用于下列支出：

（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）业主委员会或监事会等小区管理人员的报酬或补贴；

（五）抵扣物业服务费用或水电公摊费用等合法支出；

（六）业主共同决定的其他费用。

鼓励通过制定公共收益年度使用计划，经业主共同决定后按年度有计划使用公共收益。

第八条 公共收益通过以下流程使用，使用后的结余部分在每季度第一个月的月底前存入本小区住宅专项维修资金专户：

（一）由公共收益管理单位制定公共收益管理使用方案，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、监督方式等内容。

（二）由公共收益管理单位组织业主对管理使用方案进

行表决，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。前期物业期间，由居（村）民委员会代行业主委员会职责征求业主代表意见。

（三）由组织表决单位对表决结果进行公示，公示日期不少于 10 日，同时向小区所在地居（村）民委员会、社区（村）党组织报告。

（四）由公共收益管理单位或其委托的物业服务企业组织实施。

公共收益使用方案、表决及公示情况、支出对账单及实施相关材料应整理造册备查。

业主大会授权业主委员会在一定范围内使用公共收益的，业主委员会应当制定公共收益管理制度，支出公共收益时，应及时向小区所在地居（村）民委员会、社区（村）党组织报告。

第九条 物业服务企业等公共收益管理人应当在每季度第一个月的月底前，将上一季度公共收益收支情况在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示，公示日期不少于 30 日。收支情况也可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主，同时抄送街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会。物业服务企业等公共收益管理人公示当年第四季度公

共收益收支情况，应当将该年度公共收益的全年收支情况一并公示。

第十条 物业服务合同终止或业主委员换届等情形，公共收益管理单位应按照以下要求及时移交公共收益及凭证、报表、对账单等相关材料：

（一）首次业主大会成立业委会后，物业服务企业应当在成立业主委员会之日起 30 日内向业主委员会移交。

（二）物业服务合同终止或物业服务企业退出的，应在物业服务合同终止或物业服务企业退出之日起 10 日内，由物业服务企业向业主委员会移交。尚未成立业主委员会的，由临时物业管理委员会接收，尚未成立临时物业管理委员会的，经街道办事处（乡镇人民政府）确认后移交居（村）民委员会代管。

（三）业主委员会完成换届选举，上一届业主委员会应在完成选举 10 日内向新一届业主委员会移交。

（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 日内经街道办事处（乡镇人民政府）确认后，移交居（村）民委员会代管。

第十一条 公共收益管理单位应按《福建省住宅小区公共收益管理办法（试行）》相关规定开展公共收益审计，费用从公共收益中列支。

(前期)物业服务合同终止或者上一届业主委员会任期届满时,物业服务企业或上一届业主委员将公共收益及其经营收支账目等资料完整移交后,新的物业服务企业或新一届业委会有异议的,可委托有资质的第三方审计机构进行审计,费用从公共收益中列支。

审计结果在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示,公示日期不少于 30 日,并接受业主查询。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提出书面申请后,由街道办事处组织另行审计。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。

业主发现业主委员会、物业服务企业有违反本小区公共收益管理使用行为的,可以向当地物业管理部门或街道办事处(乡镇人民政府)投诉,也可依法向人民法院提起民事诉讼,维护业主合法权益。

第十二条 街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会负责开展公共收益政策执行情况的日常监管,督促物业服务企业、业主委员会规范公共收益管理行为,调处公共收益纠纷。

县(市、区)人民政府物业管理主管部门负责组织实施公共收益管理政策,指导街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会加强对公共收益政策执行情况的日常监管。

第十三条 业主委员会及临时管理委员会不按规定管理、使用、公示、移交小区公共收益的，由街道办事处（乡镇人民政府）责令整改；拒不整改公示、移交相关问题的，可移交县（市、区）人民政府物业管理主管部门依照法律法规规定予以处置，并由街道办事处（乡镇人民政府）取消其参与本年度行业评优评先资格。

物业服务企业不按规定管理、使用、公示、移交小区公共收益，擅自侵占、损坏小区共有部分的，由县（市、区）人民政府物业管理主管部门责令限期改正，拒不改正的依照法律法规规定予以处置，将其纳入物业服务企业信用考核，取消其参与本年度行业评先评优资格。

第十四条 本办法自 2024 年 8 月 1 日起施行，有效期 5 年。

2022 年 10 月 28 日印发的《龙岩市城市管理局关于加强住宅小区业主公共收益资金安全管理的通知》（龙城管〔2022〕5 号）同步废止，不再执行。

本办法如有与上级规定不一致的，按上级规定执行。

附件：小区共有资产清单（样表）

附件

***小区共有资产清单（样表）

	公用部位 名称	具体位置	面积 或个 数	是否 用于 经营	经营收益情况 (合同名称、合同周期、收益金额、分配方式)
1	物业管理用房				
2	共有车位				
3	公共架空层				
4					

_____业主委员会（盖章）

_____物业服务企业（盖章）

202__年__月__日

抄送： 福建省住房和城乡建设厅，市物业管理协会。

龙岩市城市管理局办公室

2024 年 7 月 12 日印发
