关于规范物业管理区域公共收益管理

的通知（法律注解）

各市（区）住房和城乡建设局，各物业服务企业，各业主委员会：

为维护业主合法权益，推动物业服务行业健康发展，依据《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，现就规范物业管理区域公共收益管理通知如下：

**一、界定公共收益内容**

公共收益是指利用物业管理区域共用部位、共用设施设备经营、租赁等产生的收益，在扣除合理成本之后，属于业主共有。常见的公共收益包括不限于电梯轿厢、楼顶、外墙、灯杆、宣传栏等部位的广告收益；业主共有房屋、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、快递柜、售水机、临时摊位的租赁收益；活动场地等业主共有场所的经营收益等。

**二、明确管理主体责任**

**（一） 共用部位、共用设施设备的经营。**业主委员会和物业服务企业利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主和业主大会的同意，不得擅自经营。经营方可以扣除管理成本或享有收益分成，具体收益分成比例由业主和业主大会与经营方自由约定，业主委员会不得擅自决定。未经业主和业主大会同意，物业服务企业不得将公共收益折抵物业服务费。

**（二） 公共收益的使用。**业主委员会和物业服务企业不得挪用、侵占和擅自使用公共收益。公共收益按照业主和业主大会的决定使用。业主和业主大会同意后，可以用于维修、更新改造物业共用部位、共用设施设备、业主委员会工作经费等公共开支；可以分配给全体业主。用于补充住宅专项维修资金的，补充办法按照《江门市物业小区公共收益补充住宅专项维修资金工作指引》实施。用于应急维修的，可在属地街道办、住建局监督指导下应急使用并做好公示（应急维修指发生以下情形的维修：电梯、消防设施发生故障；外墙墙面存在脱落危险、外墙或者屋顶出现渗漏等情况；其他危及物业安全的紧急情况等）。

**（三） 公共收益的管理。**业主委员会和物业服务企业按管理项目对公共收益收支情况单独立账，财务资料妥善保管，至少每季度在物业管理区域显著位置公示一次，公示不少于30天，公示内容至少包含每笔收支项目的名称、内容、单价（如有）、数量（如有）和金额以及上期、本期结余等主要信息，接受业主监督。对公示内容有异议的，业主有权查阅有关财务账簿、维修施工方案、收入或支出合同等资料。鼓励业主大会委托会计师事务所对任期和离任的业主委员会、管理公共收益的物业服务企业进行经济责任审计，审计报告通报全体业主，可以向住建部门反映处理。

**（四） 公共收益的移交。**物业服务企业撤出小区时,或上一届业主委员会任期届满后，应当将公共收益余额和收支账目提请业主委员会确认（无业主委员会的，可以由社区居委会确认），在小区公示后移交给下一任管理主体，物业服务企业不得以业主欠交物业服务费等为由拒绝移交。有其他业主或业主共有相关财务的，如装修保证金等，也一并予以确认、公示、移交。

**三、强化公共收益监管**

**（一）属地检查。**各市（区）住房和城乡建设局督促属地物业服务企业和业主委员会按上述要求自查自纠，检查公共收益收支、结余情况，包含扣押装修保证金的结余情况，整改物业服务企业相关违法违规行为，实施物业服务企业和项目负责人信用扣分；会同属地街道办事处（镇人民政府）检查整改业主委员会相关违法违规行为，依法中止相关委员职务，在其物业管理区域内予以通报。涉嫌犯罪的，移交公安部门处理。

**（二）督导整治。**市住房和城乡建设局对部分市(区)开展专项督导，随机抽查、重点检查部分物业服务企业和业主委员会，采取行业通报、信用扣分、中止职务和移交犯罪线索等手段处理相关违法违规行为。

**（三）完善机制。**各级住建部门加强与街道办事处（镇人民政府）、公安部门联动，定期开展物业管理区域公共收益问题检查整治，总结物业管理区域公共收益管理的经验做法，建立长效工作机制。

本通知自印发之日起实施，有效期5年。

附件：1. 江门市物业小区公共收益补充住宅专项维修资金工作指引

2. 江门市物业管理区域公共收益检查表（供参考）

江门市住房和城乡建设局

2020年7月 日

（联系人：余策瑶， 联系电话：3831646）

抄送：市物业管理协会

附件1

江门市物业小区公共收益补充住宅

专项维修资金工作指引

**一、目的。**为保障业主对物业共用部位、共用设施设备经营收益的权利，维护业主合法权益，根据《物业管理条例》《广东省物业管理条例》、《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本工作指引。

**二、适用范围。**江门市行政区域内物业小区公共收益补充住宅专项维修资金适用本工作指引。

**三、分配补充住宅专项维修资金。**公共收益用于分配补充住宅专项维修资金，由全体业主决定，需经业主大会表决通过。

本工作指引所称公共收益是指利用物业管理区域共用部位、共用设施设备经营、租赁等产生的收益，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

**四、组织实施机构。**物业小区公共收益补充住宅专项维修资金的工作，业主大会成立前，由物业服务企业组织实施；业主大会成立后，由业主委员会组织实施；没有实施物业管理、没有成立业主大会的建成居住区，相关业主可自行实施，也可向所在地的居民委员会提出协助申请，由居民委员会协助相关业主组织实施。

**五、工作程序**

1.组织实施机构对小区物业共用部位、共用设施设备经营收益的收支情况进行清算，并在物业管理区域显著位置公示收支情况、收益分配范围，接受业主监督，公示时间不少于10天。

2. 组织实施机构在各地维修资金管理系统（简称“管理系统”）进行注册绑定物业小区后，核对物业管理区域、楼栋和分户信息，管理系统与物业管理区域实际情况有出入的，应补充完善，并联系物业区域所在地的住宅专项维修资金管理中心。

3.公示期满，完成物业区域、楼栋和分户信息核对，组织实施机构登录管理系统，发起收益交款，填写相关信息，确认提交，打印申请表。

4.组织实施机构持以下材料到物业区域所在地的住宅专项维修资金管理中心提出申请，中心审核通过后打印收益交款通知书。

（1）申请表；

（2）收益的约定文件资料；（前期物业服务合同、业主大会议事规则、收益分配方案）

（3）公示的材料及照片；

（4）收益分配房屋明细。

以上材料均须加盖组织实施机构公章。

5.组织实施机构携收益交款通知书到专户银行网点交款。

6. 住宅专项维修资金管理中心选择受益范围，分摊收益。

附件2

江门市物业管理区域公共收益检查表

（供参考）

检查日期： 年 月 日 表格版次：01

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业服务企业（业主委员会）名称 | |  | 项目名称 |  | |
| 序号 | 检查内容 | | 法规依据 | | 问题说明 |
| 1 | 不得擅自经营 | | 物业管理条例第六十三条、广东省物业管理条例第五十三条 | |  |
| 2 | 按要求公示 | | 业主大会和业主委员会指导规则第三十六条、关于规范物业管理区域公共收益管理的通知 | |  |
| 3 | 不得挪用、侵占 | | 中华人民共和国刑法第二百七十条、广东省物业管理条例第五十三条、广东省物业管理条例第三十条 、广东省物业管理条例第六十六条 | |  |
| 4 | 不得擅自使用 | | 《物业管理条例》第五十四条、广东省物业管理条例第五十三条、关于规范物业管理区域公共收益管理的通知 | |  |
| 5 | 按要求移交 | | 广东省物业管理条例第三十四条、广东省物业管理条例第四十二条、关于规范物业管理区域公共收益管理的通知 | |  |
| 检查发现的其他问题： | | | | | |

检查人员签字： 被检查项目负责人签字：

（行政执法证号） （企业盖章）