

重庆市渝中区住房和城市建设委员会文件

渝中住建〔2025〕509号

重庆市渝中区住房和城市建设委员会 关于印发《重庆市渝中区规范住宅小区公共 收益管理的指导意见（试行）》的通知

各街道办事处、物业服务企业、业主委员会：

为规范我区住宅小区公共收益管理，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》《重庆市物业管理条例》《重庆市物业专项维修资金管理办法》等相关规定，结合我区实际，制定本指导意见，现印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

附件：重庆市渝中区规范住宅小区公共收益管理的指导意见（试行）

重庆市渝中区住房和城市建设委员会

2025年10月29日

重庆市渝中区规范住宅小区公共收益管理的 指导意见

(试 行)

为规范我区住宅小区公共收益管理，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》《重庆市物业管理条例》《重庆市物业专项维修资金管理办法》等相关规定，结合我区实际，制定本指导意见。

一、来源及权属

(一) 公共收益的来源

物业管理区域公共收益，是指利用物业共有部位、共有设施设备经营所得收入扣除管理服务费用后的收益，主要包括公共场地的租赁经营收益、公共区域的广告收益、公共区域设立摊位的租金收益以及其他收益。

《物业服务合同》《议事规则》《管理规约》等对管理服务费有约定的，管理服务费按照约定扣除；未有明确约定的，管理服务费用不得超过所得收入的百分之三十。

(二) 公共收益的权属

公共收益属业主共有，由业主大会决定公共收益的管理、使用和分配。业主对公共收益的管理和使用情况享有知情权和监督权。

二、账户管理

业主大会成立前，由物业服务企业管理公共收益的，物业企

业应以住宅小区为单位在就近银行单独开设公共收益账户，不得与物业服务企业其他收支合用一个账户，账户名称为“XX公司XX小区公共收益专户”。小区公共收益专户项目账户实行物业服务企业、社区、银行三方共管，签订协议规范管理。经物业服务企业、社区、银行三方协商无法达成共管协议的，由区物业专项维修资金管理中心（以下简称区资金中心）代管。

业主大会决定公共收益由业主委员会自行管理的，应以业主委员会为主体选择就近银行开设公共收益专户，实行专款专用，业主委员会不得以任何个人或其他组织名义开设账户用于公共收益的存放。业主大会决定由业主委员会管理公共收益的，物业服务企业应当向业主委员会移交公共收益账户、结余资金及其经营收支账目等，不得以业主欠交物业服务费、水电公摊费等为由拒绝移交。业主委员会可委托有资质的第三方审计机构对移交的公共收益账户进行审计。

物业服务企业退场未能确定新的物业服务企业的，业主委员会中止解散未能产生新的业主委员会、业主大会未能确定公共收益管理主体的，物业服务企业和业主委员会在街道办事处的指导监督下做好公共收益的清算、公示，并将公共收益账面余额一次性划转至区资金中心代管。

三、使用管理

(一) 使用范围

公共收益主要用于补充物业专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。首次业主大会，应当在议事规则和管理规约中

明确公共收益范围、账户设立、管理方式、支取使用、分配比例、公示公开、财务审计、监督措施等内容。当小区物业专项维修资金余额不足首期应交存金额百分之三十时，公共收益应当首先补足物业专项维修资金，补足金额原则上不少于应交存的物业专项维修资金的百分之三十。

公共收益可用于以下事项：

- 1.业主共有部分维修、更新、改造和应急处置、房屋保险和体检费用；
- 2.业主大会筹备召开费用；
- 3.业主委员会工作经费；
- 4.公共收益的记账管理、审计、信息公开所需的费用、税费；
- 5.业主委员会经济责任审计费用；
- 6.业主共有部分水电公摊费用等支出；
- 7.经业主大会表决同意的其他费用。

《物业服务合同》中约定的属于物业服务企业承担的维修范围，不得在公共收益中列支。任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

（二）使用管理

业主委员会成立前，由物业服务企业管理公共收益，需要使用公共收益的，由街道办事处指导物业服务企业制定公共收益使用方案，使用方案应当包括公共收益资金用途、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，经业主共同决定后实施。

由业主委员会自行管理共管收益的，经业主大会表决通过，可以在业主大会议事规则和管理规约中，采取一次性授权的方式，明确业主委员会、物业服务企业使用公共收益的情形、条件、额度和程序。业主委员会、物业服务企业根据业主大会授权决定公共收益支出的，应当及时向街道办事处报告，并接受其指导监督。

由区资金中心代管公共收益的，使用流程如下：一是用于补充物业专项维修资金使用的，参照物业专项维修资金使用规定执行；二是用于补充物业专项维修资金以外用途的，应当在街道办事处指导下，召开业主大会决定其使用方案，物业服务企业或业主委员会按程序向区资金中心申请使用。

四、监督管理

（一）公示

业主委员会或物业服务企业应将公共收益收支明细账目至少每半年在物业管理区域显著位置公示一次，公示期不少于 30 日。

（二）审计制度

鼓励区域范围内委托同一家金融机构提供集约式的增值服务；鼓励有条件的住宅小区每年开展公共收益使用和收支情况的专项审计，审计费用在公共收益中列支；公共收益由业主委员会自行管理的，鼓励业主大会建立业主委员会任中审计和离任审计制度，在街道办事处的指导监督下委托第三方专业机构，对管理公共收益的情况进行审计。

（三）异议处理

业主对公共收益管理有异议的，可向业主委员会、物业服务

企业提出异议申请，业主委员会、物业服务企业应及时答复；物业管理区域百分之二十以上业主书面对公共收益收支提出异议的，可根据物业服务合同或者管理规约或者经业主大会决定，在街道办事处的指导监督下委托第三方专业机构进行财务审计，也可以申请物业管理联席会议协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

五、管理职责

（一）区住建委

负责指导建立公共收益管理长效机制，将物业服务企业的公共收益归集、使用和管理工作情况，纳入物业服务企业和项目的日常检查和评价。对物业服务企业未按照规定公示公共收益的，责令限期改正；逾期未改正的，依法予以处罚，录入信用档案；涉嫌犯罪的，移交公安部门依法处理。

（二）街道办事处

负责本辖区公共收益政策执行情况的日常监督和管理，组织开展公共收益收支情况检查，指导监督物业服务企业、业主委员会公示公共收益的收支和结余情况，指导业主大会制定公共收益管理制度，协调和处理公共收益相关矛盾纠纷。对业主委员会不按照规定公示、移交公共收益，或侵占、挪用公共收益的，由街道办事处依法依规处理；涉嫌犯罪的，移交公安部门依法处理。