

湖北省住宅小区公共收益管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范住宅小区公共收益（以下简称“公共收益”）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》《湖北省物业服务和管理条例》等法律法规，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本省行政区域内住宅小区公共收益来源、管理、使用、监督等活动适用本办法。

第三条 本办法所称公共收益，是指利用住宅小区内业主共有部分（含公用设施）依法开展生产、经营、租赁等活动，在扣除合理成本之后所产生的收入。

第四条 公共收益管理应当坚持公开透明、业主共有、规范管理、政府监督的原则。

第五条 省住房和城乡建设厅负责会同有关部门研究制定公共收益管理相关政策，并监督执行。

地市级人民政府物业管理主管部门牵头负责本地区公共收益管理政策执行情况的监督检查。

县级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）加强对公共收益政策执行情况的监督管理。

县级以上人民政府发展改革部门负责归集相关部门推送的物业服务企业公共收益管理信用信息，依法依规在“信用中国（湖北）”网站公示，推动守信激励和失信惩戒。

县级以上地方人民政府公安部门对涉嫌犯罪的侵占、挪用公共收益等行为，依法追究刑事责任。

县级以上人民政府自然资源部门在办理房屋所有权首次登记时，依据建设单位的申请和竣工验收材料，将建筑区划内依法属于全体业主共有的道路、绿地、其他公共场所、公用设施和物业服务用房及其占用范围内的建设用地使用权一并登记为业主共有。

各级人民银行负责指导商业银行配合业主大会开设公共收益银行账户。

第六条 街道办事处（乡镇人民政府）负责开展公共收益政策执行情况的日常监管，督促业主委员会、物业服务企业及其他管理人规范公共收益管理，调处公共收益纠纷。

第七条 各级物业管理行业协会应当加强行业自律，引导物业服务企业规范公共收益经营管理行为。

第二章 来源和账户管理

第八条 公共收益属于业主共有，来源包括但不限于：

（一）利用业主共有道路或场地停放车辆所得的场地使用费；

（二）利用业主共有场地开展商业活动及投放快递柜、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，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）利用业主共有的文体设施所得的收益；

（五）利用业主共有的配套房屋所得的收益；

（六）对通信运营商设立的通信基站等设备所收取的占地费或场地使用费；

（七）相关单位支付的归业主共有的违约金、赔偿金、补偿费、旧设备残值等；

（八）公共收益的存储利息；

（九）其他依法属于业主共有的收入。

第九条 业主大会、首届业主委员会成立前，以物业管理区域为单位，由物业管理主管部门指导前期物业服务企业单独开设公共收益银行账户、独立核算，接受街道办事处（乡镇人民政府）监督。

前期物业服务期间，建设单位与前期物业服务企业应当在《前期物业服务合同》中合理约定公共收益管理成本。

首届业主委员会成立之日起 30 日内，前期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进行审计。

第十条 业主大会、业主委员会成立后，由街道办事处（乡镇人民政府）指导业主大会、业主委员会单独开设公共收益银行账户、独立核算。

第十一条 住宅小区业主大会议事规则和管理规约应当明确公共收益范围、账户设立、管理方式、分配比例、公示公开、财务审计、监督措施等内容。

第十二条 业主大会可以委托物业服务人或授权业主委员会经营住宅小区共有部分。委托物业服务人经营的，签订的公共收益经营管理合同应当包含业主共有部分具体位置、公共收益来源、收益周期、收入金额、管理成本、分配方式等内容，期限不得超过物业服务人聘期；不签订专门公共收益管理合同的，物业服务合同应当明确前述内容。授权业主委员会经营的，期限不得超过业主委员会任期。

第三章 使用管理

第十三条 公共收益的使用由业主大会决定。公共收益主要用于补充住宅专项维修资金，也可以用于下列支出：

（一）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；

（二）业主大会筹备召开费用；

（三）业主委员会工作经费；

（四）公共收益的记账管理、审计、信息公开所需的费用、税费；

（五）业主委员会经济责任审计费用；

（六）业主共有部分水电公摊费用等支出；

（七）经业主大会表决同意的其他费用。

任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

第十四条 业主委员会成立前，需要使用公共收益的，街道办事处（乡镇人民政府）指导物业服务人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。

第十五条 经业主大会表决通过，可以在住宅小区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、物业服务人使用公共收益的情形、条件、额度和程序。

业主委员会、物业服务人根据业主大会授权决定公共收益支出的，应当及时向小区所在地街道办事处（乡镇人民政府）报告，并接受其指导监督。

业主委员会或者物业服务人应当制定住宅小区公共收益年度使用计划，经业主大会表决同意后按计划实施，相关使用情况向街道办事处（乡镇人民政府）报告，并接受其指导监督。

第四章 公示和审计管理

第十六条 业主委员会或者物业服务人应当在公共收益经营管理合同签订之日起 7 日内向业主进行公示，每半年向业主公示 1 次公共收益收支情况，公示期均不少于 30 日，公示情况抄送街道办事处（乡镇人民政府）。

业主对公共收益收支情况有异议的，业主委员会或者物业服务人应当接受查询并及时答复。专有部分面积占百分之二十以上且人数占百分之二十以上的业主对公共收益收支情况有异议的，业主委员会或者物业服务人应当作出书面说明，并可以聘请第三方审计机构开展审计。

第十七条 满足下列条件之一的，业主委员会或者物业服务人应当聘请第三方审计机构开展审计。

（一）年度公共收益 5 万元（含）以上的，每年审计 1 次；

（二）物业服务合同终止的；

（三）业主委员会任期届满的；

（四）业主委员会任期未满，业主委员会主任或半数以上委员离任的。

第十八条 开展公共收益审计的，业主委员会或者物业服务人应当向业主公示审计报告，公示期不少于 30 日，公示情况抄送街道办事处（乡镇人民政府）。

第十九条 物业服务合同终止或业主委员会任期届满时，

街道办事处（乡镇人民政府）指导原物业服务人或上一届业主委员会向新一届业主委员会移交下列内容：

- （一）公共收益账户及结余资金；
- （二）公共收益账户收支账目资料；
- （三）公共收益账户审计资料；
- （四）公共收益管理过程中形成的其他资料。

第五章 监督管理

第二十条 物业服务企业不按照规定公示、移交公共收益，或侵占、挪用公共收益的，由属地物业管理主管部门责令限期改正，逾期不改正的，依法予以处罚，录入信用档案并进行推送；涉嫌犯罪的，移交当地公安部门依法处理。

第二十一条 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（乡镇人民政府）依法处理，并向全体业主公告；涉嫌犯罪的，移交当地公安部门依法处理。

第二十二条 物业服务人、业主委员会不按规定组织开展公共收益账户收支情况审计的，街道办事处（乡镇人民政府）可以指导业主大会组织开展审计，并向全体业主公告。

第六章 附 则

第二十三条 各地市可根据本办法制定本地区实施细则。

本省行政区域内非住宅物业服务项目公共收益管理，可参照本办法有关规定执行。

第二十四条 本办法自印发之日起施行，有效期 2 年，施行过程中法律、行政法规、部门规章等另有规定的，从其规定。