攀枝花市住房和城乡建设局
关于进一步加强住宅小区公共收益管理工作的通知

为进一步规范我市住宅小区公共收益的管理、使用与监督，切实保障业主的知情权、参与权和监督权，维护广大业主的合法权益，促进和谐社区建设，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》《攀枝花市物业管理办法》及相关法律法规精神，结合我市实际，现就进一步加强住宅小区公共收益管理工作通知如下:

一、公共收益的定义

本通知所称住宅小区公共收益，是指利用住宅小区的共有部分、共用设施设备进行经营所产生的收入，以及因共有部分被征收、征用等所获得的补偿等。主要包括但不限于:公共场地停放车辆收取的场地使用费，电梯轿厢、楼道、门厅、公共外墙等共有部位发布广告的经营性收入，公共配套设施（如游泳池、球场、会所等）的经营收入，新能源设施（如光伏、充电站等）的运营收入，小区公共用房的租赁收入，通信基站、快递柜、饮水机等设备占地费，经业主共同决定许可他人进入小区进行临时性经营活动的管理费，公共收益产生的利息等孳息，其他依法属于全体业主共有的收益。

二、公共收益的归属

（一）建设单位、物业服务人或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于全体业主共有。

（二）委托物业服务人经营管理的，应当在物业服务合同（包括前期物业服务合同）中就物业服务人提取合理成本的扣除标准、扣除方式等作出约定，明确合理成本是否包含公共设备设施的维修、养护、更新与改造。

三、公共收益的管理

（一）已成立业主大会的住宅小区，公共收益可由业主委员会自行管理，也可经业主大会决定委托物业服务人管理。未成立业主大会的住宅小区，公共收益由物业服务人代为管理，待业主大会成立后按规定进行移交。

（二）受托管理公共收益的物业服务人或业主委员会应单独开设公共收益银行账户并设专账，在每半年第一个月月底前，将半年公共收益结余及时存入公共收益银行账户，账户情况需向全体业主公开。

（三）鼓励采用第三方机构托管等方式，加强对公共收益资金的监管，确保资金安全。

四、公共收益的使用

（一）公共收益使用范围，住宅小区公共收益在扣除合理成本后，应优先用于补充住宅专项维修资金。也可按照业主大会的决定用于以下内容：一是用于小区共有部分、公共设施设备的维修、养护、更新与改造，但物业服务合同另有

约定的除外；二是用于抵扣全体业主承担的物业服务费、水电公摊费用，或支付业主大会、业主委员会（物业管理委员会）日常工作经费、房屋保险等公共开支；三是物业管理方面的其他需求。

（二）公共收益的使用，应当由物业服务人或业主委员会制定使用方案，经专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3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后实施。法律法规另有规定的，从其规定。

（三）业主大会在管理规约中、业主委员会（物业管理委员会）或居（村）民委员会依法征得业主同意后，可采取一次性授权的方式，授权物业服务企业或者业主委员会（物业管理委员会）等使用公共收益的条件、额度和程序。

五、公共收益的公示

（一）公共收益的管理方（包括物业服务人、业主委员会等）应当每半年对公共收益的收支情况进行结算。

（二）每半年，管理方须将公共收益的收支情况报表（含结余情况），长期、持续公示在住宅小区的公开栏、公示栏、单元门厅等显著位置，确保业主能随时查阅最新及历史账目。

（三）公示内容应真实、准确、完整，便于业主理解。同时，鼓励利用小区电子屏、业主群、网络平台等多种方式进行辅助公示。

六、公共收益的监督

（一）市住房城乡建设局负责统筹指导全市住宅小区公共收益管理工作，对各县（区）工作开展情况进行监督。市物业管理协会应积极发挥行业自律作用，配合主管部门做好相关指导和服务工作，倡导规范管理。

（二）各县（区）住房城乡建设局应切实履行属地管理职责，依据《四川省物业管理条例》《攀枝花市物业管理办法》等相关规定，指导并督促街道办事处（乡镇人民政府）将住宅小区公共收益管理纳入日常监管范围。街道办事处（乡镇人民政府）应每年至少组织一次对辖区内住宅小区共有资金收益和收支情况的检查，及时发现和纠正存在的问题，检查情况应当在物业服务区域显著位置公示。

（三）业主、业主大会、业主委员会（物业管理委员会）有权对公共收益的管理、使用情况进行监督。对违反公共收益管理规定的行为，业主有权向街道办事处（乡镇人民政府）、县（区）住房城乡建设部门投诉举报，相关部门应依法依规进行调查处理。

攀枝花市住房和城乡建设局

2025年10月14日