



关于规范住宅小区公共收益管理的通知

建函〔2026〕80号

各区住房城乡建设局、枞阳县房产和土地房屋征收服务中心，各物业服务企业，各有关单位：

为规范住宅小区公共收益（以下简称“公共收益”）的管理、使用与监督，维护业主合法权益，依据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《安徽省物业管理条例》等法律法规，结合本市实际，现就有关事项通知如下：

一、公共收益来源

本通知所称公共收益，是指利用住宅小区业主共有部位、共用设施设备依法开展生产、经营、租赁等活动，在扣除法定税费、能耗、人工等合理成本后所产生的收益，属于全体业主共有。来源包括但不限于：

- （一）利用业主共有道路、场地停放车辆产生的收入；
- （二）利用小区围墙、建筑物外立面、楼道、屋面、电梯、道闸等共有部位、设施发布广告或开展经营产生的收入；
- （三）利用小区公共场地开展商业活动及设置快递柜、净水机、自动售卖机等设施产生的收入；



（四）依法利用全体业主共有的公建配套房屋或场地进行租赁、经营所产生的收入；

（五）经业主大会同意报废的共用设施设备回收残值等收入；

（六）相关单位支付的归全体业主共有的违约金、赔偿金等；

（七）公共收益利息收入；

（八）其他依法应当归属于全体业主的收入。

二、公共收益的获取

业主大会成立前，公共收益可由物业服务企业根据前期物业服务合同约定代为管理，管理成本应在合同中约定，原则上不超过公共收益总额的 30%。物业服务企业不得擅自利用业主共有部分开展经营活动。

业主大会筹备组或物业管理委员会在拟定业主大会议事规则、管理规约时，应明确公共收益的管理主体、使用范围、决策程序、财务制度及监督机制等内容，并提交业主大会表决。决定利用共有部分进行经营的，应当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，同时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同意。

委托物业服务企业经营或由业主委员会自行经营的，相关合同期限不得超过物业服务合同期限或业主委员会任期。经营协议



应在物业管理区域内显著位置及智慧物业管理公共服务平台进行公示，内容包括经营项目、收益标准、成本构成、分配方案等，并向乡镇（办事处、区直管社区）报送。

三、公共收益的使用

公共收益按照业主共同决定、物业服务合同约定使用。可用于以下支出：

- （一）补充物业专项维修资金；
- （二）共用部位、共用设施设备的维修、改造、更新费用，但物业服务合同另有约定的除外；
- （三）购买物业共用部位、共用设施设备的安全责任保险及财产保险；
- （四）业主大会依法决定的对业主委员会成员、物业管理委员会成员、执行秘书及聘请的专职工作人员发放的津贴、补贴或薪酬；
- （五）业主大会会议决定的其他符合法律法规及管理规约的支出。

公共收益使用方案，应当按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定履行表决程序。使用方案及预算应在表决前进行公示，公示期不少于十五日。

业主大会授权业主委员会在一定额度或范围内使用公共收益事项的，需经业主大会表决通过具体授权额度及范围，并载入



业主大会议事规则或相关管理制度。业主委员会根据授权决定公共收益支出的，应当及时向小区所在地乡镇（办事处、区直管社区）报告，并在使用后及时向业主公布具体使用情况，接受监督。

四、公共收益账户管理

业主大会成立前，在乡镇（办事处、区直管社区）的监督下，可由受委托的物业服务企业开设公共收益专用账户进行管理；业主大会成立后，经业主大会表决通过，可授权业主委员会负责开设并管理专用账户。鼓励探索业主委员会与乡镇（办事处、区直管社区）建立共管账户模式。

公共收益管理主体应规范财务记账，可委托专业机构代理记账或自行建立符合会计制度的账目。公共收益资金在扣除相关税费及合同约定合理成本后，应及时、足额存入专用账户。管理主体发生变更时，原管理主体应在乡镇（办事处、区直管社区）监督下，全面移交账户余额、财务账册、凭证、合同、银行对账单及印章等资料。

五、公共收益的信息公示

公共收益的收支情况应当在物业管理区域内显著位置和智慧物业管理公共服务平台公示，每半年至少公示一次，每次公告期不少于三十日。公示内容应包括收入与支出的明细及相关经营合同等。

六、公共收益审计及违规处理



业主大会成立后，可将公共收益的收支情况、业主委员会工作经费等纳入年度财务审计范围。业主委员会换届或业主委员会主任离任时，应对其任期内的财务收支情况进行审计。经百分之二十以上业主提议，业主委员会应当组织审计，无正当理由拒绝审计的，由乡镇（办事处、区直管社区）督促其限期改正。审计费用可从公共收益中列支，或由业主大会另行决定。审计结果应在物业管理区域显著位置及智慧物业管理公共服务平台公告，并接受业主申请查询。

利用物业共有部分获取收益，必须遵守法律法规，不得擅自改变房屋及设施设备用途，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。对于侵占、挪用公共收益等行为，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

七、组织实施

县区物业主管部门应依托“皖美红色物业”工作机制，加强与辖区纪检监察、组织、社会工作、市场监管、消防救援、城市管理等部门以及乡镇（办事处、区直管社区）的协作联动，加大对小区公共收益管理不规范、擅自经营、收支不公示、违规侵占等问题的排查整治力度。积极推进住宅小区公共收益规范化管理，指导、督促设立业主共有资金账户，鼓励与乡镇（办事处、区直管社区）建立共管账户。加强政策宣传，畅通投诉渠道，引导业主增强参与意识、责任意识和监督意识，共同营造公开透明、共建共治共享的住宅小区治理环境。



铜陵市住房和城乡建设局行政规范性文件

铜陵市住房和城乡建设局

2026 年 2 月 25 日

TG-2026-14-01

2026 年 3 月 2 日
