《关于进一步加强海安市住宅小区公共收益

管理的指导意见》政策解读

市城管局

（2025年7月）

一、制定的背景

近年来，我市住宅小区业主越来越重视公共收益的管理，但上位法未对公共收益的监督管理做详细明确，上海市、常州市、昆山市等地区都已进一步细化公共收益的监督管理，出台了相关指导文件，有效地指导物业服务企业和业主委员会（物业管理委员会）获取、使用和管理住宅小区公共收益。为进一步规范我市住宅小区物业服务项目公共收益的获取、使用和管理，避免住宅小区公共收益被侵占、挪用，维护业主合法权益，特此制定了《关于进一步加强海安市住宅小区公共收益管理的指导意见》（以下简称《指导意见》），并经海安市第十七届人民政府第38次常务会议讨论通过。

二、制定的主要依据

《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《南通市住宅物业管理条例》等法律法规。

三、主要内容

《指导意见》共二十二条，分别从制定依据、公共收益来源、公共收益管理原则、部门职责、管理主体、公共收益的使用和监管等方面，细化明确了住宅小区公共收益管理过程中各个环节的要求。主要内容如下：

（一）明确公共收益来源、管理原则和相关部门职责。公共收益是指利用物业管理区域内，业主专有部分以外的共有部分开展生产、经营、租赁等活动所获取的收入扣除法定税收、能耗、人工等合理管理成本后获得的收益。公共收益属于业主共有，公共收益的管理应当坚持公平公开、专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。市城市管理局负责指导区镇街道开展辖区内住宅小区公共收益相关监督管理工作。区镇街道、居（村）民委员会负责开展公共收益政策执行情况的日常监管，督促物业服务企业和业委会（物管会）规范公共收益管理行为，调处公共收益纠纷。

（二）明确公共收益的管理单位及账户开设要求。业主大会成立前，物业服务企业可以根据合同约定作为公共收益管理单位。业主大会成立后，可以由业委会（物管会）自行管理公共收益，或委托物业服务企业进行管理。公共收益管理单位应当以同一个物业管理区域为单位，开设独立的公共收益账户。公共收益账户开立成功后，公共收益管理单位应当及时将公共收益划转至公共收益账户。鼓励区镇街道与公共收益管理单位共同管理公共收益账户。

（三）明确公共收益管理的使用要求。公共收益主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。公共收益管理单位应当制定公共收益使用方案，使用方案应当按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定进行表决，表决通过后由公共收益管理单位组织实施。鼓励住宅小区在管理规约中明确公共收益使用和招标的具体办法。公共收益使用前和使用后，公共收益管理单位应当填写《海安市小区重大事项报告单》，并附相应材料，加盖印章后，书面提交居（村）民委员会。

（四）明确公共收益管理的公示和审计要求。公共收益管理单位应当每半年与银行核对公共收益账目，填写《住宅小区公共收益公示表》，加盖印章后，在小区醒目位置张贴公示，公示期不少于60天。鼓励业主大会委托第三方审计机构对公共收益管理情况进行审计。鼓励区镇街道按照“每年20%，5年全覆盖”的目标，对辖区内住宅小区公共收益管理制定日常审计计划，并按计划委托第三方审计机构进行审计。公共收益审计报告和整改情况应当在住宅小区显著位置进行公示。

（五）其他。非住宅物业公共收益的使用和管理，可以参照本意见执行。本指导意见自2025年9月1日起施行，有效期至2030年8月31日。