

福建省住房和城乡建设厅
福建省发展和改革委员会
福建省公安厅
福建省市场监管局

文件

闽建〔2022〕8号

福建省住房和城乡建设厅等4部门印发
《福建省住宅小区公共收益管理办法
(试行)》的通知

各设区市建设局(房管局、城管局)、发改委、公安局、市场监管局,平潭综合实验区交建局、经济发展局、公安局、市场监管局:

为规范住宅小区公共收益管理,保障业主的知情权、监督权及合法权益,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》

《福建省物业管理条例》等法律、法规，并结合我省物业管理实际，省住建厅会同省发改委、公安厅、市场监管局等部门制定《福建省住宅小区公共收益管理办法（试行）》，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

福建省住房和城乡建设厅

福建省发展和改革委员会

福建省公安厅

福建省市场监管局

2022年9月30日

（此件主动公开）

福建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）的管理，维护住宅小区业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》有关法律法规规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内的住宅小区公共收益管理活动。

第三条 本办法所称公共收益，是指利用住宅小区业主专有部分以外的共有部分（含共用设施设备，以下简称住宅小区共有部分）开展生产、经营、租赁等活动所产生的收益。包括但不限于：

（一）利用住宅小区的围墙、小区出入口或者大门、建筑物外立面、楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等所得的经营收入；

（二）利用公共场地、公共道路停放车辆收取的场地使用费；

（三）利用公共场地摆摊、引进自助售卖机或快递柜等收取的进场费；

（四）利用全体业主共有的会所、游泳池（馆）、健身室（馆）、架空层等公建配套用房或者场地进行租赁或者经营产生的收入；

(五) 公共收益利息收入；

(六) 处置经业主同意报废的共用设施设备回收残值产生的收入；

(七) 其他依法属于全体业主的收入。

第四条 公共收益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。任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

第二章 职责分工

第五条 省人民政府物业管理主管部门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。

设区的市人民政府物业管理主管部门会同有关部门结合当地实际，制定本辖区内公共收益管理相关政策实施细则，并对相关政策执行情况进行监督检查。

县(市、区)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)、居(村)民委员会加强对公共收益政策执行情况的日常监管。

第六条 县级以上地方人民政府社会信用体系建设牵头部门依据《全国公共信用信息基础目录》，归集相关部门推送的物业服务企业信用信息，依法依规在“信用中国(福建)”网站公示；

对依法列入严重失信惩戒对象名单的物业服务企业，通过联合奖惩系统推送至相关部门实施失信联合惩戒。

第七条 县级以上地方人民政府公安机关负责依法查处侵占公共收益的违法犯罪行为，对构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；对构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八条 县级以上地方人民政府市场监管部门负责监管物业服务企业与业主签订的合同格式条款，依照《企业信息公示暂行条例》，将各有关单位通过部门协同监管平台，向国家企业信用信息公示系统(福建)推送的涉及物业服务市场主体的行政处罚、抽查检查结果等信用信息，记于相对应市场主体名下并依法公示，强化对有关市场主体的信用约束。

第九条 街道办事处（乡镇人民政府）、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、业主委员会规范公共收益管理行为，调处公共收益纠纷。

第十条 物业管理行业协会应当加强行业自律，规范住宅小区公共收益经营管理行为，推动行业健康有序发展。

第三章 公共收益的管理

第十一条 公共收益按照共有部分的权属情况，可分为全体业主公共收益和部分业主公共收益。

全体业主公共收益指利用全体业主共有部分获取的收益。部分业主公共收益指利用部分业主共有部分获取的收益，部分业主公共收益的使用，由部分共有的业主进行表决。

公共收益的分配，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

第十二条 前期物业服务期间，物业服务企业可以根据《前期物业服务合同》约定住宅小区共有部分的经营管理事项，明确获取收益范围、管理方式、分配比例、账目公布、财务审计等内容，其中物业服务企业的经营管理费用支出应当符合《福建省物业管理条例》第六十三条规定，不得超过公共收益的百分之三十。

第十三条 业主大会成立后，住宅小区共有部分的经营、收益的使用和分配应当经过业主大会同意，并在物业服务合同或管理规约中作出约定。经业主大会授权，业主委员会可自行经营住宅小区共有部分，也可委托物业服务企业经营；委托物业服务企业经营，应当在物业服务合同中约定公共收益的分配比例。

第十四条 住宅小区共有部分委托物业服务企业经营的，委托经营合同期限不得超过物业服务合同中约定的合同期限；业主大会授权业主委员会经营的，合同期限不得超过业主委员会任期。

第十五条 前期物业服务期间，物业服务企业应当将公共收益以住宅小区物业服务区域为单位，单独开户设账，在每季度第

一个月的月底前，将上一季度公共收益结余及时存入住宅专项维修资金专户。未建立住宅专项维修资金专户、公共收益专户的住宅小区，物业服务企业或业主委员会应当及时申请补建专户。

第十六条 业主大会成立后，业主委员会应当在街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会的指导下，建立公共收益管理制度，开设公共收益专项银行账户。公共收益应当实行专户管理，禁止与其他账户共用。业主大会未建立公共收益管理制度的，业主委员会应当在每季度第一个月的月底前，将上一季度公共收益存入住宅专项维修资金专户。

第十七条 未实行业主自行管理又未聘请物业服务企业的住宅小区，由街道办事处（乡镇人民政府）指导住宅小区所在地居（村）民委员会为该住宅小区申请补建住宅专项维修资金专户，并在每季度第一个月的月底前将公共收益及时存入住宅专项维修资金专户。

第十八条 前期物业服务期间，公共收益的使用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，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。

公共收益未存入住宅专项维修资金专户前，需要使用公共收益对共有部分进行维修、更新和改造的，应当由居（村）民委员会代行业主委员会职责，就公共收益管理事项征求业主代表意

见，并形成业主共同决定后实施。

第十九条 业主大会成立后，经业主大会决定，业主委员会账户的公共收益可以用于维修和更新、改造住宅小区共有部分以及业主委员会工作经费等公共开支，也可以用于抵扣业主的物业服务费用、水电公摊费用以及业主大会决定的其他事项支出。

业主大会授权业主委员会在一定范围内使用公共收益事项的，应当制定公共收益管理制度。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居(村)民委员会、社区(村)党组织报告。

第二十条 业主大会成立之日起 30 日内，物业服务企业应当向业主委员会移交公共收益及其经营收支账目，业主委员会有异议的，可委托有资质的第三方审计机构进行审计，费用从公共收益中支取。物业服务企业不得以业主欠交物业服务费、水电公摊费等为由拒绝移交。

第二十一条 (前期)物业服务合同终止或者上一届业主委员会任期届满时，物业服务企业或上一届业主委员会应当将公共收益及其经营收支账目等资料完整移交新一届业主委员会。新一届业主委员会可委托有资质的第三方审计机构进行审计，费用从公共收益中支取。未成立业主委员会的，应当由街道办事处(乡镇人民政府)确认后，将公共收益及其经营收支账目移交居(村)民委员会代管。

第二十二条 前期物业服务期间，物业服务企业应当在每年第一季度委托第三方审计机构对上一年度公共收益收支情况进行审计，并向全体业主公示审计报告，费用从公共收益中支取。

业主大会成立后，业主委员会应当在每年第一季度委托第三方审计机构对物业服务企业代管或者自行管理的上一年度公共收益收支情况进行审计，费用从公共收益中支取。

物业服务企业、业主委员会应当配合财务审计。

第二十三条 无物业服务企业或者业主委员会的，居（村）民委员会应当每年委托有资质的第三方审计机构对公共收益进行审计，费用从公共收益中支取。

第二十四条 鼓励有条件的业主大会、业主委员会引入代理记账机构每年实施公共收益的记账工作。

第四章 公共收益的公示

第二十五条 物业服务企业或者业主大会授权的业主委员会签订公共收益经营管理合同或者协议的，应当在签订之日起7日内，在住宅小区醒目位置公示，公示期不少于30日。

第二十六条 物业服务企业、业主委员会应当在每季度第一个月的月底前，将上一季度公共收益收支情况在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示，公示日期不少于30日。收支

情况也可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主,同时抄送街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会。物业服务企业公示当年第四季度公共收益收支情况,应当将该年度公共收益的全年收支情况一并公示。

业主有异议的,物业服务企业、业主委员会应当自受理异议申请之日起5日内接受业主查询。

第二十七条 物业服务企业、业主委员会或者居(村)民委员会应当在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示公共收益审计报告。

第二十八条 物业服务企业拒不公示收支情况的,街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会应当将有关情况报送属地人民政府物业管理主管部门,并指导业主委员会或者业主代表对其收支情况进行审核。

第五章 监督检查

第二十九条 县级以上地方人民政府物业管理主管部门对未按规定公布、公示共有部分经营收支情况,或者物业服务合同终止时拒不移交公共收益收支账目的物业服务企业,县级以上地方人民政府物业管理主管部门应当责令限期改正;逾期不改正的,依照有关法律法规的规定予以处罚。对于拒不移交或者侵占公共

收益等涉嫌经济犯罪的，移交当地公安部门处理。

第三十条 物业服务企业侵占、损坏住宅小区共有部分的，县级以上地方人民政府物业管理主管部门应当责令限期改正；逾期不改正的，依照有关法律法规的规定予以处罚。

第三十一条 业主委员会拒不公布、公示公共收益收支情况，街道办事处（乡镇人民政府）应当进行调查核实，查证属实的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令业主委员会限期改正；业主委员会拒不改正的，街道办事处（乡镇人民政府）应当将相关证据移交至县（市、区）人民政府物业管理主管部门，由县（市、区）人民政府物业管理主管部门依照有关法律法规的规定予以处罚，并取消其参与本年度行业评优评先资格。

第三十二条 业主委员会任期届满，未按照规定进行公共收益收支情况公示、清查、审计、移交的，街道办事处（乡镇人民政府）应当开展调查核实，查证属实的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令业主委员会限期改正；业主委员会拒不改正的，街道办事处（乡镇人民政府）应当将相关证据移交至县（市、区）人民政府物业管理主管部门，由县（市、区）人民政府物业管理主管部门依照有关法律法规的规定予以处罚。

第三十三条 业主委员会委员、自行管理住宅小区的机构、代理记账机构有挪用、侵占公共收益或者其他违法违规行为的，依照《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《福建省

物业管理条例》等相关法律、法规处理。

第六章 附则

第三十四条 2019年1月1日后产生的公共收益，依照新修订的《福建省物业管理条例》的有关规定执行。

第三十五条 本办法印发前，物业服务企业从公共收益中已列支垫付的住宅小区共有部分维修、更新、改造的费用，可建档留存，待业主大会成立后，由业主按程序表决通过后追认核销；未成立业主大会的，由街道办事处（乡镇人民政府）指导居（村）民委员会组织业主提出处理意见，并按照法定程序进行表决。

第三十六条 各地可以根据实际出台实施细则。非住宅的物业服务项目公共收益管理，可参照本办法有关规定执行。

第三十七条 本办法自2022年9月30日起施行。

福建省住房和城乡建设厅办公室

2022年9月30日印发
