

附件 1:

乌兰浩特市住宅小区公共收益管理 暂行办法（征求意见稿）

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》《内蒙古自治区物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等有关政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市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，是指利用住宅小区物业服务区域内业主的共有部位、共有设施设备，用于生产、经营、租赁等获取的收入，扣除法定税收、能耗、人工等管理成本后，获得的收益。

第四条 公共收益管理应当坚持公平公开、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。

第五条 市住房和城乡建设局（以下简称市住建局）负责研究制定公共收益管理相关政策，并监督执行。

市住建局负有物业管理职能的股室和单位负责组织实施公

共收益政策执行，指导街道办事处加强对公共收益政策执行情况的日常监管。发展改革、市场监管等部门按照各自职责，协助做好公共收益管理相关工作。

第六条 物业管理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，促进行业健康有序发展。

第二章 公共收益的来源范围

第七条 公共收益来源一般包括以下内容：

（一）利用非规划类车位、业主共有道路或场地停放车辆所得的收益；

（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）利用全体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费；

（七）利用住宅小区共有场地设置电动自行车、新能源汽车充电设施所收取的场地使用费、充电服务费等收入；

（八）公共收益利息收入；

（九）其他依法属于全体业主的收入。

第三章 公共收益的管理和使用

第八条 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。

第九条 公共收益的获取应当符合法律、法规的规定,不得擅自改变房屋及设施的用途,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。签订公共收益合同应当遵循下列程序:

(一)前期物业服务期间(成立业主大会前),利用非规划类车位、业主共有道路或场地停放车辆获取的收益,其管理成本应当在《前期物业服务合同》中予以约定。其他公共收益由物业服务人签订合同后一个月内向社区居民委员会和街道办事处报备。合同期限不得超过物业服务合同中约定的合同期限。物业服务人代为收取、保管公共收益的管理费扣除比例,不超过收益资金的20%扣除。

(二)业主大会成立后,公共收益的获取应当依法经业主大会表决同意。业主委员会签订合同后一个月内向社区居民委员会和街道办事处报备。合同期限不得超过业主委员会任期。

(三)业主委员会、物业服务人应当将签订的合同在小区宣

宣传栏等显著位置予以公示，内容应包含共用部位具体位置、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。

第十条 业主委员会应当将公共收益单独列账、独立核算，按季度将收支明细在物业服务区域的显著位置予以公示，公示时间不少于 30 日。前期物业服务期间（成立业主大会前），公共收益可以由前期物业服务人代为收取并公示。业主有异议的，业主委员会或物业服务人等管理单位应当自受理异议申请之日起 5 日内接受业主查询。

第十一条 公共收益应当主要用于补充住宅专项维修资金，经业主大会同意，公共收益可以用于下列支出：

（一）共用部位、共用设施设备的更新、改造、维修养护费用和共用设施设备保险；

（二）共用部位、共用设施设备的应急处置费用；

（三）筹备成立召开业主大会和业主委员会工作经费；

（四）业主委员会成员的报酬或者补贴；

（五）对公共收益的审计、信息公开费用、税费；

（六）抵扣公共部位的物业服务费用或水电公摊费用等合法支出；

（七）业主共同决定的其他费用。

第十二条 公共收益使用按照以下程序执行：

（一）前期物业服务期间（成立业主大会前），由物业服务人制定公共收益使用方案，提交街道办事处、社区居民委员会审

核。使用方案应当包括业主公共收益资金用途、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。经审核后，符合使用范围的提交全体或相关业主，按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条进行表决，表决通过后由物业服务人组织实施。

（二）业主大会成立后，符合小区议事规则、管理规约规定的，由业主委员会制定公共收益使用方案，提交全体或相关业主进行表决，按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条进行表决，表决通过后由业主委员会组织实施。

（三）街道办事处指导成立业主大会筹备组时，可根据小区实际情况在制定业主议事规则或管理规约中设置公共收益使用简易流程，明确委托业主委员会进行相应的使用和管理，明确具体的制度和规则，明确使用范围、使用金额、使用方式、使用公示、审批程序等。公共收益使用简易流程，应排除按规定或约定属于物业服务人承担的责任范围，并不得损害业主的共同利益。

第十三条 业主委员会成立之日起 30 日内，前期物业服务人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。物业服务人不得以业主欠交物业服务费、水电公摊费等为由拒绝移交。

第十四条 物业服务合同解除或者终止、业主委员会任期届满的，物业服务人或者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，应当由街道办事处确认后，将公共收益及其经营收支账目移交社区居民委员会代管。

第四章 公共收益的监督管理

第十五条 物业服务人未按照规定公示、使用、管理物业共用部位、共用设施设备收益资金和车位场地使用费的，由县级以上人民政府物业行业主管部门按照《内蒙古自治区物业管理条例》调查处理。

第十六条 物业服务合同解除或者终止时，物业服务人拒不移交公共收益收支账目等资料的，由县级以上人民政府住房和城乡建设主管部门按照国务院《物业管理条例》调查处理。

第十七条 业主大会、业主委员会应当依法依规收取、管理和使用公共收益。业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，街道办事处应当责令限期改正或者撤销其决定，并通告全体业主。

第五章 附则

第十八条 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。

第十九条 本办法自 2026 年*月*日起施行，有效期至*年*月*日。