

附件 2

关于《乌兰浩特市住宅小区公共收益管理暂行办法》起草说明

为规范全市住宅小区公共收益归集、经营、使用、移交及全流程监督管理，明晰业主、物业服务企业、业主委员会、街道社区、行业主管部门各方权责，保障全体业主对共有财产的合法权益，依据《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》等法律法规及政策规定，结合我市住宅小区物业管理实际，经实地调研、多方征求意见、合法性论证，起草形成《乌兰浩特市住宅小区公共收益管理暂行办法（送审稿）》（以下简称《暂行办法》）。现就有关起草情况说明如下：

一、起草目的、必要性及可行性

党的二十大报告提出健全基层党组织领导的基层群众自治机制，完善居住小区共建共治共享治理体系。住宅小区公共收益来源于业主共有部位、共有设施经营所得，法定归全体业主共有，是补充住宅专项维修资金、保障小区运维的重要民生资金，规范公共收益闭环管理是基层物业治理、化解物业矛盾的核心工作。

当前我市商品住宅、老旧小区、商住混合小区数量持续增长，电梯广告、公共车位、充电桩、基站、场地租赁等经营场景不断增多，公共收益体量逐年扩大，但全市无统一专项管理制度，现有管理规则零散、操作性不足，行业管理存在突出短板：

（一）公共收益边界划分不清，来源认定无统一标准。物业、业主对广告、车位占地费、充电场地费、基站收益等是否属于公共收益认知分歧较大；未区分全体业主共有、部分楼栋业主共有收益，分配规则缺失，财产纠纷频发。

（二）经营签约、成本扣除缺乏刚性约束：前期物业、业委会经营签约流程未区分，经营合同未强制向街道、社区报备；部分物业服务企业随意抬高管理成本、超额截留收益，无管理费扣除上限约束。

（三）财务记账、信息公示机制落实不到位：多数小区公共收益与物业费混收混支，未单独建账独立核算；公示周期、公示时长、公示明细无硬性标准，业主查询账目、异议复核缺少法定时限保障，业主知情权难以落地。

（四）收益使用流程不完善，法定用途落地无细则：公共收益优先补充维修资金的法定要求缺少实操流程；未区分前期物业、已成立业主大会两种管理模式，无简易使用通道，业主表决、方案审核程序不清晰。

（五）资金移交机制缺失：业主委员会成立、物业服务企业退出、业委会换届等关键节点，公共收益资金、经营账目移交无强制时限，物业常以业主欠缴物业费为由拒绝移交，账目纠纷难以处置。

（六）多层级监管体系不完善：市住建局、街道社区、行业协会监管职责划分模糊；针对物业不公示、违规管理公共收益、

拒不移交账目等违法行为，未明确对应执法法规、处置路径，监管震慑不足。

在此背景下，制定本《暂行办法》具备充分必要性与现实可行性：一是上位法律法规明确要求完善配套制度，《民法典》《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》对公共收益权属、公示、监管、法律责任作出强制性规定，我市缺少落地细则，制度供给存在空白；二是贴合本地基层实操需求，办法区分前期物业服务、业主大会成立后两套管理模式，标准化经营报备、季度公示、移交审计流程，统一街道、物业、业委会办事执行口径；三是兼顾业主权利与治理效率，明确公共收益优先补充维修资金，配套简易使用流程，平衡业主共同决策权与小区设施运维需求；四是权责清晰、监管闭环，构建住建统筹、街道属地监管、行业自律、业主监督的多元监管体系，明确各类违规行为对应的执法依据，补齐追责处置短板。

二、政策制定依据

（一）法律：《中华人民共和国民法典》第二百七十一条、第二百八十二条、第二百七十八条、第二百八十六条、第九百四十三条、第九百四十九条；

（二）行政法规：国务院《物业管理条例》第五条、第十九条、第二十九条、第三十八条、第五十四条、第五十八条；

（三）地方性法规：《内蒙古自治区物业管理条例》第六条、第九条、第二十八条、第五十五条、第六十九条、第七十条。

三、起草过程

在全面摸排全市小区公共收益管理现状、梳理信访矛盾基础上，本《暂行办法》起草主要经过现状调研、经验借鉴、开展合法性初审三个阶段，逐步修改完善形成送审稿。

（一）全面调研梳理行业突出问题：市住建局物业管理业务部门联合各街道办事处开展住宅小区公共收益专项摸排，汇总近年公共收益相关信访投诉、物业纠纷案例，重点梳理收益界定难、账目不透明、移交难、违规截留、监管缺位等群众集中反映问题，以此作为制度设计核心导向，针对性设置管理条款。

（二）借鉴区内盟市成熟管理经验：系统学习自治区其他盟市公共收益管理配套制度，重点参考共有收益分类管理、经营合同报备、成本上限管控、季度公示、换届审计、违规处置等成熟实操规则，结合我市老旧小区占比、业委会组建率、基层监管力量配置实际，剔除不适配条款，吸纳可落地制度框架。

（三）开展合法性初审：对照《民法典》《物业管理条例》《内蒙古自治区物业管理条例》等上位法逐条核对条款，确保所有管理规则、程序要求、监管处置条款不与法律法规冲突，最终形成本次送审稿。

四、解决的主要问题及主要制度与措施

（一）构建分层协同监管架构，明晰各方管理职责

明确市住建局统筹全市公共收益政策制定、行业监督与执法处置；住建物业业务部门负责政策落地，指导街道开展日常监管；

发改、市场监管等部门依职责协同配合；物业管理协会强化行业自律。街道、社区负责属地日常指导、合同报备审核、违规决策纠错，形成“主管部门统筹、街道属地监管、行业自律约束、业主全程监督”四级管理体系，解决以往监管主体模糊、权责交叉缺位问题。

对应条款：第五条、第六条。

（二）统一公共收益认定标准，厘清共有财产范围

系统列明九大类公共收益来源，覆盖公共车位、广告、场地经营、充电桩、基站、配套用房、利息等全部常见经营收入；区分全体业主共有收益、部分业主共有收益，明确收益分配法定规则，统一税收、能耗、人工等合规成本扣除范围，从源头解决收益归属认定纠纷。

对应条款：第三条、第七条、第八条。

（三）分阶段规范经营签约管理，设置成本扣除上限

区分前期物业服务阶段、业主大会成立后两类场景，差异化设定经营合同签订、街道社区报备要求；限定物业服务人代管公共收益管理费扣除比例不超过 20%，杜绝超额截留；要求经营合同全部在小区显著位置公示，明确合同期限约束，规范公共收益经营行为。

对应条款：第九条。

（四）建立标准化财务公示与业主异议查询机制

强制公共收益单独列账、独立核算，明确按季度公示收支明

细，单次公示时长不少于 30 日；设定业主账目异议 5 日内核查答复时限，完整保障业主知情权、查询权，解决账目混支、公示流于形式、业主维权无渠道问题。

对应条款：第十条。

（五）明确公共收益法定用途，细化差异化使用流程

落实公共收益优先补充住宅专项维修资金上位法要求，列明七类合规支出范围；分前期物业、已成立业委会两种情形制定使用方案审核、业主表决流程；允许街道在小区管理规约、议事规则中增设公共收益简易使用流程，兼顾决策效率与资金安全。

对应条款：第十一条、第十二条。

（六）完善多场景账目移交与第三方审计制度

覆盖业委会成立、物业服务合同终止、业委会换届三类移交场景，明确前期物业、离任业委会完整移交经营合同、收支账目的法定义务，不得以业主欠费为由拒绝移交；规定移交存在争议时可委托第三方机构审计，审计费用从公共收益列支，堵塞账目隐匿、销毁漏洞。

对应条款：第十三条、第十四条。

（七）健全全链条监督体系，明确违规行为法定处置路径

1. 物业违规公示、使用、管理公共收益处置：物业服务人未按规定公示、使用、管理共有部位收益、车位场地使用费的，由县级以上物业行业主管部门依据《内蒙古自治区物业管理条例》开展调查处理；

2.拒不移交账目处置：物业服务企业合同终止拒不移交公共收益收支资料的，住建部门依据国务院《物业管理条例》调查处置；

3.业委会违规决策纠错：业主大会、业委会决定违反法律法规的，由街道责令限期改正或撤销决定并公示全体业主。

同步明确非住宅物业参照执行、办法施行时间等配套规则，打通从经营、记账、使用、移交到违规追责的完整监管闭环。

对应条款：第十五条、第十六条、第十七条、第十八条、第十九条。

五、实施预期成效

（一）财产权益保障更充分：清晰界定公共收益归属、收支、分配规则，从源头遏制物业侵占、截留业主共有资金行为，落实业主知情权、决策权、监督权；

（二）基层物业矛盾大幅减少：统一经营、使用、移交标准化流程，减少业主与物业、业委会之间因公共收益产生的信访纠纷；

（三）行业管理更加规范有序：通过上限约束代管成本、强制合同备案、定期公示、行业自律引导，推动物业服务企业合规开展共有部位经营；

（四）基层治理效能提升：赋予街道社区前置审核、全程指导、违规纠错职权，构建“政府监管+业主自治+行业自律”三维监管模式，补齐小区财产治理短板；

（五）政策落地操作性强：区分有无业主大会两类小区差异化设计流程，配套简易使用机制，兼顾资金安全与便民高效，便于街道、社区、物业日常落地执行。