

福州市住房保障和房产管理局
福州市发展和改革委员会
福州市公安局 文件
福州市市场监督管理局

榕房〔2022〕198号

福州市住房保障和房产管理局等4部门
关于印发《福州市住宅小区公共收益
管理暂行办法》的通知

各县（市）区房管（住建）局、发改局、公安局、市场监管局：

根据深化“整治物业服务企业侵占业主公共收益、收入及分配不公开等问题，切实维护业主利益”工作要求，现将《福州市住宅小区公共收益管理暂行办法》印发给你们，请落实执行。

特此通知。

福州市住房保障和房产管理局

福州市发展和改革委员会

福州市公安局

福州市市场监督管理局

2022年10月21日

(此件主动公开)

福州市住宅小区公共收益管理暂行办法

第一条 为规范我市住宅小区共有部位的经营行为，加强住宅小区公共收益的管理、使用、监督，维护业主的合法权益，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》《福州市物业管理若干规定》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 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入。本办法所称公共收益包括：

（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、道闸等经营所得的收入；

（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）通信、宽带网络等进驻小区缴纳的场地费等；

(六) 公共收益利息收入;

(七) 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;

(八) 其他依法属于业主共有的收入。

第三条 公共收益扣除合理成本后,属于业主共有。共有部分的经营管理人应当按实测算公共收益的经营管理成本,经营管理费用的支出不得超过《福建省物业管理条例》规定的比例。

第四条 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。

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。

第五条 公共收益的存储应当以独立的物业管理区域开设专户,专户的账户名须注明物业管理区域名称,不得与共有部分经营管理人的其他账户混用。

业主委员会选举产生后,小区公共收支账户应当以小区业主委员会的名义设立,不得将公共收益存入其他单位或者任何个人的账户。

公共收益管理人应当按照《中华人民共和国会计法》等相关规定建立公共收益财务管理制度,设置会计账户并及时入账,指定专人负责保管会计凭证、会计账簿、财务会计报

告等会计资料。

第六条 公共收益的管理人是指实际经营管理小区公共收益的物业服务企业、其它管理人或业主委员会。

公共收益管理人不得伪造、变造、隐匿、故意销毁公共收益相关会计资料。

第七条 前期物业管理期间，物业服务企业可以经营物业共有部分、共用设施设备，按规定提取相应的经营管理费，剩余收入存入住宅专项维修资金账户。

业主大会成立之日起 30 日内，前期物业服务企业应当向业主委员会移交经营收支账目。业主委员会有异议的，可以查询、复制全部财务会计资料，也可以委托有资质的中介机构进行审计。

第八条 业主大会成立后物业共有部分经营、公共收益的使用应当经过业主大会同意，并在管理规约中规定。签订小区共有部分的承包、租赁、经营等合同的，应当根据业主大会的授权，合同期限、金额等不得授权业主委员会或者物业服务人决定，应经法定权数的业主同意。

第九条 业主委员会可以自行经营物业共有部分，也可以委托物业服务人经营物业共有部分。业主委员会经营的，合同期限不得超过业主委员会任期；委托物业服务人经营的，合同期限不得超过物业服务合同中约定的物业服务人的服务期限。

第十条 公共收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

经业主大会同意，公共收益可以用于下列支出，但物业服务合同另有约定的除外：

（一）共用部位、共用设施设备的维修养护费用和专项保险费用；

（二）物业共用部位、共用设施设备的更新、改造费用；

（三）召开业主大会会议所需费用；

（四）有关人员的报酬或补贴；

（五）对公共收益的审计、信息公开费用；

（六）抵扣业主的物业管理费；

（七）业主共同决定的其他事项支出。

第十一条 业主委员会任期届满前三个月应当对共有部分经营收支情况进行清查，清查结果应当在物业管理区域内醒目位置公示，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。业主对清查结果有异议的，经业主大会决定聘请第三方机构清查。

第十二条 物业服务人、业主委员会经营物业共有部分的收支情况应当每季度在物业管理区域内的显著位置公布，通过移动通信等电子信息方式告知全体业主，并报送乡镇人民政府、街道办事处，接受业主和乡镇人民政府、街道办事处的监督。拒不公布的，经业主提议，乡镇人民政府、街道办事处可以组织业主代表对其收支情况进行审查并公布。

第十三条 业主委员会委托物业服务人经营共有部分的，业主委员会应当督促物业服务人，至少每季度在物业管理区域内醒目位置公布一次公共收益收入及使用情况，并可

以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第十四条 乡镇人民政府、街道办事处应当每年对小区共有部分经营收支情况进行检查。乡镇人民政府、街道办事处可以根据需要邀请相关专业部门参与检查，也可以聘请第三方机构参与检查或者进行审计。村（居）民委员会应当协助和配合乡镇人民政府、街道办事处指导监督业主大会、业主委员会、物业服务人依法开展工作。

第十五条 物业服务企业、业主委员会未按照规定公布、公示共有部分经营收益情况的，由县（市）区物业管理主管部门根据《福建省物业管理条例》的规定予以处理。

第十六条 业主委员会任期届满未按规定审计、公示共有部分经营收支的，由县（市）区物业管理主管部门根据《福建省物业管理条例》的规定予以处理。

第十七条 物业管理行政主管部门负责规范住宅小区公共收益管理，会同有关部门指导街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会开展属地监管。

第十八条 发改部门负责组织相关部门依法归集违法违规物业服务企业和从业人员失信信息，在“信用中国（福建福州）”网站向社会公示；对依法列入严重失信惩戒对象名单的物业服务企业，通过联合奖惩服务系统推送至相关部门实施失信联合惩戒。

第十九条 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。

第二十条 民政部门负责指导居（村）民委员会对小区设立业主大会和选举业主委员会主动给予指导和协助，配合住宅小区公共收益监管工作，依法保护业主的合法权益。

第二十一条 市场监管部门负责物业服务企业合同的监督管理，对违法违规的物业服务企业按程序并记入“国家企业信用信息公示系统”。

第二十二条 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；未能成立业主大会的，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，并按照法定程序由业主进行表决。

对公共收益列支有争议，可以由项目所在地县（市）、区物业管理行政主管部门组织协调处理，也可以由当事人通过法律途径解决；若有线索涉嫌犯罪的，可以将相关证据材料提交乡镇人民政府、街道办事处，乡镇人民政府、街道办事处应移送公安等司法部门依法处理。

第二十三条 本办法自 2022 年 11 月 1 日起施行。

附件：小区公共收益分配协议书（范本）

附件

小区公共收益分配协议书(范本)

甲方：_____小区业主委员会

乙方：_____物业服务公司

根据业主大会的决定（业主共同决定），并经相关业主同意，现将本小区物业管理区域内属于全体业主所有的物业共用部位、共用设施设备委托乙方经营管理，经双方协商一致，达成如下协议，以资共同遵守：

一、委托经营项目

甲方委托乙方经营管理的项目包括：

- 1、_____
- 2、_____
- 3、_____
- 4、_____
- 5、_____
- 6、_____
- 7、_____

甲方于本协议签订之日起_____日内将上述项目移交给乙方经营管理，双方另行办理移交清单。其中本小区_____

_____的产权属于开发商（或其他当事人）所有，不列入委托经营项目。

本协议终止、乙方终止本小区的物业服务或在协议履行过程中出现部分项目终止委托经营等情况的，则乙方需在终止委托之日起____日内将涉及的项目及资料等移交返给甲方，并办理好相关移交手续。

二、分配比例

就委托乙方经营项目所得的一切收益，甲乙双方约定具体按照以下项目和比例分配：

- 1、 _____
- 2、 _____
- 3、 _____
- 4、 _____
- 5、 _____
- 6、 _____
- 7、 _____

乙方的经营管理费用支出不得超过公共收益的百分之三十。

三、管理方式

1. 乙方经营项目的全过程需确保小区业主利益最大化，其所选择的合作对象，需经甲方同意（管理规约或者小区业主另有决定的，从其规定、决定）。乙方与合作对象确认价款、订立书面协议等过程均需甲方在场见证，同时订立的书

面协议应提交给甲方备案。

2. 进行经营应当按照规定办理有关手续，乙方应将办理的
的有关手续报送甲方备案。

3. 乙方将共有部分的经营权委托给第三方的，应当经过
业主大会依法作出决议或者由业主依法共同决定同意。

四、公告公示

1. 乙方应当就本协议中的业主共有部分经营收支情况
单独建账，严格按照财务会计规定进行管理，并按照规定保
存真实、完整、有效的财务资料。

2. 乙方应就经营项目有关合同签订、经营情况以及所得
收益及支出等信息，每月定期在小区内公示栏予以公开公
示，并对公示信息的真实性和准确性负责。

五、款项支付

乙方应就经营项目所得收益，与甲方根据本协议第二条
的约定进行结算，并按照（每年/季度/月）_____ 在 _____ 月 _____ 日
之前将相应款项支付至甲方指定的以下账户：

户 名： _____（业主委员会）

账 号： _____

开户行： _____

不论何种情况，乙方不得将本协议项下的款项支付给除
上述账户之外的任何账户（但按规定支付至本小区专项维修
资金账户的除外）。

六、日常维护

乙方经营项目期间，应按照物业服务合同的约定提供日

常管理服务，对于经营项目涉及的共用部位、共用设施设备维修养护所产生的费用，甲乙双方约定按照如下方式支付：

七、双方权利与义务

（一）甲方权利义务

- 1、甲方有权按照本协议约定的比例获得项目经营收益；
- 2、甲方有权确认乙方选择的合作对象，并有权就乙方经营项目的全过程进行监督、提出意见建议。

（二）乙方权利义务

- 1、乙方在经营项目过程中需确保小区业主利益最大化，并需按照物业服务合同的约定提供相关管理服务；
- 2、乙方有权利按照本协议约定的比例获得项目经营收益；
- 3、乙方应当按照本协议约定向甲方支付款项和定期公告公示；
- 4、履行国家、福建省、福州市有关法律法规规章和政策以及物业服务合同和本协议约定的其他相关义务。

八、车辆管理收费

本小区共有停车位___个，其中私家车位___个，公用车位___个，开发商保留产权___个，乙方收取的私家车位管理费及公用车位管理费（包括非小区业主的停车费、租赁费等）属于本小区公共收益，由甲乙双方按___比例进行分配。

其他约定：_____

九、违约责任

1. 若一方未按本协议约定履行相关的义务，则另一方除有权要求其履行相关义务外，还有权要求其承担涉及的项目收益__的违约金，同时违约方还应承担守约方为主张权利所支出的一切费用（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、公告费等）。

2. 乙方逾期支付款项的，每逾期一日，应按照____支付逾期付款违约金。

3. 其他违约责任：_____

十、争议解决

履行本协议过程中产生的争议纠纷，甲乙双方应协商解决，协商不成的，任何一方可选择以下第__种方式解决争议：

1. 向有管辖权的人民法院提起诉讼。
2. 向福州仲裁委员会申请仲裁。

十一、双方联络

甲方指定本协议的送达接收人：_____，送达地点：_____，联系方式：_____。

乙方指定本协议的送达接收人：_____，送达地点：_____，联系方式：_____。

任何一方根据上述信息向对方寄送的文书材料均视为有效送达。一方变更联络方式的，应当提前三日书面通知对方，否则对方或人民法院按照本协议约定的接收信息向变更方寄送任何法律文书材料等，均视为有效送达，所造成的不利法律后果由变更方自行承担。

十二、其他

本协议未尽事宜，双方可友好协商达成补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

本协议一式贰份，双方各执壹份，经双方签字盖章时生效。

甲方签章:

乙方签章:

签订日期:

签订日期: