

东源县住房和城乡建设局文件

东住建〔2025〕12号

东源县住房和城乡建设局关于规范物业管理区域共有收益管理的通知

各乡镇，局各有关股室（单位），各物业服务企业，各业主委员会：

为维护业主合法权益，推动物业服务行业健康发展，依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《业主大会和业主委员会指导规则》等有关规定，现就规范物业管理区域共有收益管理通知如下：

一、界定共有收益内容

本通知所称共有收益是指利用住宅小区业主专有部分以外共有部分（含共用设施设备，以下简称住宅小区共有部分）用于

生产、管理、租赁等获取的收入，扣除法定税收、能耗、人工管理成本等合理成本后，获得的收益。共有收益包括但不限于：

1. 利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收益；
2. 利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙、屋面、围墙、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；
3. 利用业主共有场地开展商业活动、引进自助售卖机或快递柜等设施所得的收益；
4. 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、场地或者文体设施进行租赁或者经营产生的收益；
5. 利用业主共有的配套房屋所得的收益；
6. 利用业主共有场地设立通信基站等设备向通信运营商收取的场地使用费等；
7. 相关单位支付的归全体业主或部分业主的违约金、赔偿金、补偿金等；
8. 处置经业主同意报废的共用设施设备回收残值产生的收益；
9. 共有收益产生的孳息；
10. 其他依法属于全体业主的收益。

二、明确管理主体责任

（一）共用部位、共用设施设备的经营。业主委员会、物业

服务企业在管理共有收益期间统称为共有收益管理单位。物业服务企业利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得业主大会或业主委员会的同意，不得擅自经营。

前期物业管理期间，共有收益由物业服务企业代为管理。物业服务企业在代为管理共有收益期间应当遵循勤勉尽职、诚实守信原则，如实登记账目明细，并留存与共有收益相关的发票、收据、银行对账单、合同等凭证，在业主大会成立后将加盖企业公章的明细账目和相关凭证提交业主大会。

业主大会成立后，共有收益管理单位由业主共同决定，业主可以委托业主委员会、物业服务企业管理共有收益。业主可以按法定程序在管理规约、议事规则、物业服务合同中约定共有收益管理单位、管理费用、分配比例、分配方式等。

（二）共有收益的使用。业主委员会和物业服务企业不得挪用、侵占和擅自使用共有收益。共有收益管理单位可以按照约定使用共有收益，共有收益经业主共同决定用于下列支出：

1. 补充住宅专项维修资金；
2. 共用部位、共用设施设备的维修、改造、更新、应急处置费用和共用设施设备保险；
3. 召开业主大会会议所需费用；
4. 对共有收益的审计费用、信息公开费用、税费；
5. 抵扣物业服务费用或水电公摊费用等合法支出；
6. 业主共同决定用于物业服务的其他费用。

(三)共有收益的管理。共有收益应当单独列账、独立核算、定期公布，任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用共有收益。共有收益管理单位定期公布共有收益，应当张贴于小区管理处、公告栏、每个门牌幢出入口等显著位置。

(四)共有收益的移交。物业服务企业撤出小区时，或上一届业主委员会任期届满三日内，应当将共有收益余额和收支账目等资料和财物移交给下一任管理主体。物业服务企业不得以业主欠交物业服务费等为由拒绝移交。

三、强化共有收益监管

住房和城乡建设部门会同各乡镇开展专项督导，随机抽查物业服务企业和业主委员会对共有收益的管理情况，如发现对共有收益管理存在违法违规行为的，依法予以处理。

四、其他事项

本通知如与上级规定有抵触的，按上级规定执行。

- 附件：1. 东源县物业管理区域共有收益检查表（供参考）
2. 东源县物业管理服务住宅小区共有收益收支公示表（示范文本）

东源县住房和城乡建设局

2025年5月15日

附件 1

东源县物业管理区域共有收益检查表

检查日期： 年 月 日

物业服务企业 (业主委员会) 名称		项目名称	
序号	检查内容	有关依据	问题说明
1	不得擅自经营	物业管理条例第六十三条;广东省物业管理条例第五十三条	
2	按要求公示	业主大会和业主委员会指导规则第三十六条	
3	不得挪用、侵占	中华人民共和国刑法第二百七十条;广东省物业管理条例第三十条、第五十三条、第六十六条	
4	不得擅自使用	物业管理条例第五十四条;广东省物业管理条例第五十三条	
5	按要求移交	广东省物业管理条例第三十四条、第四十二条	
检查发现的其他问题:			

注：如没有有关检查内容，请在说明栏注明。

检查人员签字：
(行政执法证号)

被检查项目负责人签字：
(企业盖章)

附件 2

东源县物业管理服务住宅小区共有收益收支公示表（示范文本）

****年（上半年度/下半年度）年度业主公共部分收益收支公示	
****年*月*日至****年*月*日业主公共部分收益收支总览	
期初公共部分收益结余：	元
本期公共部分经营收入合计：	元
本期公共部分经营成本合计：	元
本期公共部分经营分成合计：	元
本期公共部分收益支出：	元
本期公共部分收益结余：	元
期末公共部分收益结余：	元
本期公共部分收益结余=本期公共部分经营收入-本期公共部分经营成本-本期公共部分经营分成-本期公共部分收益支出	
期末公共部分收益结余=期初公共部分收益结余+本期公共部分收益结余	

收支明细表

一、本期经营收入合计： 元

(一) 共有部分停车收入合计： 元

序号	收入项目	数量	收费标准	收费对象	本期收费周期	本期收入金额(元)	备注
1	月租卡		有多个标准或者合同的应分别说明(下同)		****年*月*日至****年*月*日(下同)		
2	临时停车服务费						

(二) 共有部分广告收入合计： 元

序号	收入项目	广告数量	收费标准	收费对象	收费(合同)周期	收费(合同)总金额	本期收费周期	本期收入金额	备注
1	电梯广告		有多个标准或者合同的应分别说明(下同)		合同期限: ****年**月**日至****年**月**日, 分期支付(下同)		****年*月*日至****年*月*日, 第 期支付(下同)		
2	楼道广告								
3	屋面广告								

4	外墙广告								
5	道闸广告								
6	据实填写 项目名称								
(三) 共有部分场地使用费合计: 元									
序号	收入项目	进场个数	收费标准	收费对象	收费周期	收费(合同)总金额	本期收费 周期	本期收入 金额	备注
1	摆摊进场 收入		有多个标准或 者合同的应分		合同期限: ****年**月** 日至****年**月**日,		****年*月*日 至****年*月*		

			别说明(下同)		分期支付(下同)			日,第 期支 付(下同)		
2	据实填写 项目名称									
(四) 赔偿或残值处理收入合计: 元										
序号	收入项目	数量	赔偿或者处理 标准	支出主体	赔偿或者处 理依据	收费周期	赔偿或者处理总额	本期收费 周期	本期收入 金额	备注
1	据实填写 项目名称				据实际填写	合同期 限: ****		****年*月*日 至****年*月*		

						年**月** 日至**** 年**月** 日, 分 期 支付(下 同)		日,第 期支 付(下同)		
(五) 其他收入合计: 元										
序号	收入项目	数量	收费标准	收费对象	收费依据	收费周期	收费(合同)总金 额	本期收费 周期	本期收入 金额	备注

1	据实填写 项目名称								
二、本期经营成本合计： 元									
序号	支出项目		支出标准	支出依据	本期分摊周期	本期支出金额	备注		
1	物业服务人经营管理费 用		人工成本	业主大会决定/合同/管理 规约等（下同）	****年*月*日至** **年*月*日（下同）				
			维护成本						
			维修成本						

		物业服务人代 业主方支付的 税费					
		据实填写项目 名称					
2	按合同约定提取的经营 成本	占经营收入% 或固定金额					
备注：1. 如合同中没有约定固定比例的经营成本，按照第 1 项内容公示；2. 如合同中约定固定比例的经营成本，按照第 2 项内容公示							
三、本期公共部分收益支出合计： 元							

序号	支出项目	支出金额	支出对象	支出依据	支出 总金额	本期支付 周期	本期支出金额	备注
1	补充住宅 专项维修 资金			业主大会决定/ 合同/管理规约 等(下同)		****年*月*日至**** 年*月*日(下同)		
2	小区 XXX 维 修、更新、 改造费用			按照住宅专项 维修资金管理 有关规定进行 公示				
3	按实际情况进 行公示。							

抄送：市住建局，县政府分管领导，县纪委监委、县府办。

东源县住房和城乡建设局办公室

2025年5月15日印发
