



重庆市渝北区住房和城乡建设委员会 关于加强物业管理区域公共收益管理的通知

渝北建发〔2024〕31号

各镇人民政府、街道办事处，各业主委员会，各物业服务企业：

为加强我区物业管理区域公共收益的管理，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《重庆市物业管理条例》《重庆市物业专项维修资金管理办法》等相关规定，现就有关事项通知如下：

一、公共收益的定义

物业管理区域公共收益，是指利用物业共有部位、共有设施设备经营所得收入扣除管理服务费用后的收益，主要包括公共场地的车位租金收益、公共区域的广告收益、公共区域设立摊位的租金收益及其他利用业主共有部分产生的收益等。

二、公共收益的管理

（一）一般规定

公共收益属于全体业主所有，实行专户管理。首次建立物业管理区域公共收益单独账目前，物业所在地街道办事处、镇人民



政府应当组织开展公共收益使用和收支情况检查，并将检查情况向全体业主公布。检查结果作为公共收益独立账目期初数。

（二）委托代管

业主大会成立前或未设立业主大会的小区，在物业所在地街道办事处、镇人民政府以及居（村）民委员会的指导下将公共收益存入物业专项维修资金账户，由区物业专项维修资金管理中心代管，并设立单独账目。

业主大会成立后，根据业主大会决定，选择自行管理或者由区物业专项维修资金管理中心代为管理。

1. 交存原则

（1）2020年4月30日前，物业服务合同、管理规约或业主大会的决定对公共收益的用途、分配方案等有约定或决定的，按照约定或决定执行；未有约定或决定的，在扣除物业服务企业管理服务费用后，剩余的公共收益全部纳入物业专项维修资金。

（2）2020年5月1日后，未成立业主委员会的小区，物业服务企业可以在公共区域经营所得收入中提取不超过百分之三十作为管理服务费用，剩余的公共收益全部纳入物业专项维修资金；成立了业主委员会的小区，按照物业服务合同约定提取管理服务费用，未约定管理服务费用标准的，物业服务企业提取管理服务费的比例不得超过经营收入所得的百分之三十，剩余的公共



收益按业主大会决定使用，未作决定的全部纳入物业专项维修资金。

2. 交存时间

当年产生的公共收益应于次年3月31日之前向区物业专项维修资金管理中心完成申报交存。

3. 交存主体

(1) 居(村)民委员会代管的公共收益或未成立业主大会小区的公共收益，由居(村)民委员会或者物业服务企业向区物业专项维修资金管理中心申报交存。

(2) 已成立业主大会的小区，选择由区物业专项维修资金管理中心代管的公共收益，由业主委员会或者委托物业服务企业向区物业专项维修资金管理中心申报交存。

4. 交存流程

(1) 自查：业主委员会或者物业服务企业对公共收益所得收入、结余等进行自查，物业专项维修资金账面余额不足首期交存金额百分之三十的，应制定公共收益补充物业专项维修资金的分配方案。

(2) 公示：业主委员会或者物业服务企业应将公共收益收支明细表、公共收益补充物业专项维修资金的分配方案(物业专项维修资金账面余额不足首期交存金额百分之三十时提供)等进



行公示，公示时间不少于 7 日。

(3) 申报：当年产生的公共收益，业主委员会或者物业服务企业按规定流程申报并提交资料。

(4) 交存：经物业所在地街道办事处、镇人民政府对公共收益申报资料进行审核后，业主委员会或者物业服务企业将公共收益存入物业专项维修资金账户。

居（村）民委员会代管的公共收益交存流程参照执行。

(三) 自行管理

1. 自行管理决议

业主大会成立后，决定自行管理公共收益的小区，应当在物业所在地街道办事处、镇人民政府的指导监督下召开业主大会决定有关事项。

2. 自行管理账户

自行管理期间，公共收益应当存入业主委员会账户，不得以任何个人或者其他组织名义进行管理。业主委员会可以持街道办事处、镇人民政府出具的业主委员会备案证明到物业所在地的物业专项维修资金专户管理银行开设账户。

(四) 自行管理转为代管

自行管理期间，由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 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，业主大会可以重新申请由区物业专项维修资金管理中心代管。

业主大会或者业主委员会解散的，解散前在物业所在地街道办事处、镇人民政府的指导监督下做好公共收益的清算工作，并将资金账面余额划转到区物业专项维修资金管理中心代管。

（五）代管转为自行管理

公共收益交由区物业专项维修资金管理中心代管后，业主大会决定自行管理的，业主委员会应当持相关资料向区物业专项维修资金管理中心提出书面申请，区物业专项维修资金管理中心自收到书面申请之日起 15 个工作日内进行审核，审核通过的，通知专户管理银行将该物业管理区域交存的公共收益账面余额划转至业主委员会账户，并将有关账目等资料移交业主委员会。

三、公共收益的使用

（一）用途及使用范围

公共收益主要用于补充物业专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。物业专项维修资金余额不足首期交存金额百分之三十时，公共收益应当首先补足物业专项维修资金，用于全体业主共有部位、共有设施设备保修期满后的维修、更新、改造。

（二）使用流程

1. 用于补充物业专项维修资金的公共收益，使用流程参照



物业专项维修资金使用规定执行。

2. 用于补充物业专项维修资金以外用途的公共收益，应当在物业所在地街道办事处、镇人民政府指导监督下，召开业主大会决定其年度预算方案，主要包括支出项目明细、使用审核、公示及决算办法等，按程序向区物业专项维修资金管理中心申请使用。

3. 自行管理的公共收益，由业主委员会按业主大会决定使用。

四、公共收益的公示

业主对公共收益的管理和使用情况享有知情权和监督权。业主委员会或者物业服务企业应当每半年公布一次公共收益收支情况，公示期不少于7日。

五、公共收益的争议处理

物业管理区域百分之二十以上业主书面对公共收益收支提出异议的，可以根据物业服务合同、管理规约或者业主大会决定，在物业所在地街道办事处、镇人民政府的指导监督下委托有资质的中介机构进行财务审计，也可以申请物业管理联席会协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。



重庆市渝北区住房和城乡建设委员会

2024年12月30日

(此件公开发布)