

兴建发〔2026〕6号

签发人：肖启峰

各旗县市住建局:

为规范全盟住宅小区公共收益管理，维护业主合法权益，我局制定了《兴安盟住宅小区公共收益管理办法》，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

兴安盟住房和城乡建设局

2026 年 7 月 28 日

(此件公开发布)



兴安盟住宅小区公共收益管理办法

第一章 总则

第一条 为规范全盟住宅小区公共收益管理，维护业主合法权益，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》等法律法规，结合兴安盟实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于兴安盟范围内住宅小区公共收益的归属确认、收支核算、存储使用、公示公开、审计监督、移交清算等活动。

第三条 兴安盟住宅小区公共收益，是指利用住宅小区物业管理区域内业主的共有部分、共有设施设备依法开展生产、经营、租赁等活动所产生的公共收入，在扣除法定税费、能耗、人工等合理管理成本后归全体业主共有的净收益。其公共收入来源包括但不限于以下类型：

（一）利用住宅小区的围墙、道路、绿化带、小区出入口或者大门、建筑物外立面、楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等所得的经营收入；

（二）利用业主共有的道路、场地停放车辆收取的场地使用费；

（三）利用公共场地设置快递柜、自助售卖机、充电设施等取得的场地使用费；

（四）利用业主共有的会所、活动室、物业服务用房、架空层等公建配套用房或者场地进行租赁、经营产生的收入；

(五) 公共收益利息收入;

(六) 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;

(七) 对通信运营商设立通信基站等设施设备收取的场地使用费;

(八) 相关单位支付的归全体业主的违约金、赔偿金、旧设备残值等;

(九) 其他依法属于业主共有的收入。

第四条 住宅小区公共收益管理应当坚持权属清晰、公开透明、专户存储、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、私分、截留或者挪用公共收益。

第五条 盟住建局负责指导旗县市住建局开展相关工作。

旗县市住建局负责贯彻落实公共收益管理政策,开展政策宣讲、业务培训。

街道办事处(苏木乡镇人民政府、党群服务中心)负责监督管理公共收益管理主体落实公共收益政策制度,督促公共收益相关公示与资料移交,处理矛盾纠纷以及及时发现、纠正小区公共收益管理不规范行为,协助相关部门对违法行为进行查处等工作。

社区(嘎查村、居民委员会、村民委员会)负责住宅小区公共收益日常管理工作,对各项使用的必要性、合理性、规范性进行监督、指导,及时反映业主诉求和建议。

第二章 管理主体与职责

第六条 住宅小区公共收益管理主体按以下情形确定:

(一) 前期物业服务阶段,物业服务合同对公共收益管理已

作约定的，从其约定；其物业服务合同（包括前期物业服务合同）内容应当包括住宅小区共有部分经营管理事项，明确获取收益范围、管理方式、分配比例、账目公布、财务审计等，其中物业服务企业的经营管理费用支出应当符合有关规定。未约定的，应当经业主依法共同决定，并签订合同或者协议，作为物业服务合同的有效组成部分，向当地物业管理主管部门报备。经业主大会授权，业主委员会可自行经营住宅小区共有部分，也可委托物业服务企业经营；住宅小区共有部分委托物业服务企业经营的，委托经营合同期限不得超过物业服务合同中约定的合同期限；业主大会授权业主委员会经营的，合同期限不得超过业主委员会任期。

（二）已成立业主大会并选举产生业主委员会的，业主委员会为公共收益管理主体，统筹公共收益的收取、管理、使用和公示。

（三）已成立物业管理委员会的，物业管理委员会为公共收益管理主体，代行业主委员会相关职责，负责公共收益日常管理。

（四）尚未成立业主大会、业主委员会或物业管理委员会的，由街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心）指导社区（嘎查村）代行业主委员会职责管理公共收益，也可委托物业服务企业代为管理。业主委员会（物业管理委员会）成立后，按规定及时办理移交，或由业主大会决定委托有关主体代管并签订代管协议。

第七条鼓励业主委员会、物业服务企业或者其他管理主体创新住宅小区运营模式，通过共建等方式，引入各方资金资源，依法依规活化、盘活、利用小区公共空间及共用设施设备，拓展公

共收益增收渠道。

第八条 管理主体的职责包括：

- （一）建立健全公共收益管理制度；
- （二）设立和管理公共收益专用账户；
- （三）组织开展公共收益使用决策；
- （四）按规定公示公共收益收支情况；
- （五）接受业主、相关部门和社会的监督；
- （六）配合完成公共收益相关审计工作；
- （七）法律、法规规定的其他职责。

第九条 管理主体应指定专人负责公共收益日常管理，建立收支台账，做好财务记录，确保账目清晰、数据准确。未经业主大会依法表决同意，任何主体不得擅自利用业主共有部分、共用设施设备开展经营性活动。委托物业服务企业代为经营管理公共收益的，应在物业服务合同中明确合理成本计提比例、核算方式、收益分配及管理权责；未经业主大会依法表决同意，不得擅自提高成本比例、变相抵扣收益。

第三章 账户管理

第十条 住宅小区公共收益应单独设立专用账户，实行专款专用、独立核算，不得与开发建设单位、物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）的自有资金混存混用。

一个物业管理区域设立一个公共收益专用账户。

（一）业主委员会（物业管理委员会）作为公共收益管理主体的，应当由居（村）民委员会与业主委员会（物业管理委员会）进行共管。

(二)物业服务企业作为公共收益管理主体的,应当由居(村)民委员会或业主委员会(物业管理委员会)与物业服务企业进行共管。

(三)居(村)民委员会作为公共收益管理主体,由居(村)民委员会单独进行管理。

第十一条 公共收益专用账户的开设、变更、注销须经业主大会同意;未成立业主大会的,须经街道办事处(苏木乡镇人民政府、党群服务中心)、社区(嘎查村)指导确认,并及时向业主公示。

第十二条 公共收益管理主体应在实际收取、存储公共收益前开设银行专用账户。委托物业服务企业管理的,应开设临时专用账户,接受属地和全体业主监督;临时专用账户应在业主委员会(物业管理委员会)成立之日起30日内,移交至自治组织管理或按规定转为正式专用账户,相关情况同步公示。

第十三条 公共收益收支应按以下要求管理:

(一)公共收益应全额存入专用账户,禁止账外存放、公款私存;

(二)每笔收支须有合法凭证,做到账款相符、账证相符;

(三)收支独立核算,凭证保存期限不少于10年。

第四章 使用管理

第十四条 公共收益应当主要用于补充住宅专项维修资金。

第十五条 前期物业服务期间,公共收益未存入住宅专项维修资金专户前,需要使用公共收益对共有部分进行维修、更新和改造的,应当就公共收益使用、管理等事项征求业主意见,并形

成业主共同决定后实施。

第十六条 业主大会成立后，住宅小区共有部分的经营、收益的使用和分配应当经过业主大会同意，并在物业服务合同或者管理规约中作出约定。

第十七条 经业主大会依法表决同意，公共收益也可以用于以下方向：

（一）物业服务合同约定之外的共用部位、共用设施设备的维修养护、更新改造和增设等，包括维修、更新和改造住宅小区电梯、照明、消防设施、绿地、道路、屋顶、外墙等。

（二）房屋及共用设施设备保险费用；

（三）委托第三方开展评估鉴定、财务审计、招标代理等费用；

（四）维护业主共有权益产生的诉讼、仲裁等费用；

（五）业主大会、业主委员会日常工作经费；

（六）按规定发放的业主委员会成员津贴或补贴；

（七）用于适度抵扣业主物业服务费、公共水电公摊或与小区其他公共利益相关的支出。

（八）业主大会决定的其他合法用途和支出。

第十八条 发生危及房屋安全、电梯故障、消防设施瘫痪等紧急情况，需立即使用公共收益维修的，管理主体可先行组织支出，事后 30 日内组织业主大会表决确认。

第十九条 下列费用不得从公共收益中列支：

（一）依法应由建设单位、施工单位承担的共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

(二) 依法应由供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位承担的管线和设施设备维修、养护费用;

(三) 依法及物业服务合同约定应由物业服务企业承担的共用部位、共用设施设备维修、养护费用;

(四) 依法应由当事人承担的人为损坏修复费用;

(五) 业主大会决定不得列支的其他费用。

第二十条 公共收益使用方案应按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定履行表决程序,使用方案及预算应在表决前公示不少于 15 日。

业主委员会根据业主大会授权使用公共收益的,授权额度及范围须经业主大会表决通过并载入业主大会议事规则,使用后应及时向业主公布。

业主大会决定将公共收益用于抵扣物业服务费等支出的,须在物业服务合同或管理规约中明确约定。

第五章 信息公示

第二十一条 公共收益管理主体应在住宅小区显著位置按季度公示公共收益收支明细,包括收入来源、收入金额、支出项目、支出金额、结余、凭证摘要及关键票据复印件等,年度收支情况应在次年第一季度内公示,接受全体业主监督。

第二十二条 公共收益管理主体对公开信息的真实性、完整性和准确性负责,对于业主提出的问题、意见和建议,公共收益管理主体应当及时作出针对性答复并做好沟通解释工作。

第二十三条 业主对公示内容有异议的,管理主体应及时答复;业主要求查阅账目和凭证的,应予以配合。

第二十四条 物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）签订公共收益经营管理合同或者协议的，应当在签订之日起7日内，在住宅小区公告栏公示，公示期不少于30日。

第二十五条 推行线上线下一体化公示，引导管理主体依托自治区物业服务监管平台同步公示公共收益收支情况。

第六章 财务审计

第二十六条 公共收益管理主体每年应当对公共收益收支情况进行自查审计，自查结果在小区显著位置公示。

第二十七条 有下列情形之一的，应当委托第三方审计机构进行审计并将有关要求写入住宅小区公共收益管理制度，经业主共同决定后定期实施。无业主委员会（物业管理委员会）的，社区（嘎查村）委托第三方机构开展审计：

（一）前期物业服务企业或者受托承担公共收益管理日常工作的物业服务企业终止服务时；

（二）物业服务合同终止的；

（三）业主委员会任期届满或依法解散的；

（四）物业管理委员会依法解散的；

（五）业主委员会（物业管理委员会）主任或者负责财务管理的相关成员职务终止时。

（六）经占总人数20%以上业主书面提出审计要求的。审计结果应在小区显著位置公示，并将相关情况报告各旗县市和街道办事处（党群服务中心）。

第二十八条 住宅小区公共收益收支情况原则上每三年至少开展一次审计，鼓励每年主动进行审计。

第七章 账目与资料移交

第二十九条 住宅小区公共收益相关台账、资料应当及时进行移交，包括但不限于以下几方面：

（一）前期物业服务企业或者受托承担公共收益管理日常工作的物业服务企业在终止服务之日前10日内，应当将台账、资料完整移交给业主委员会（物业管理委员会）或社区（嘎查村）。

前期物业服务企业或受托承担公共收益管理日常工作的物业服务企业中分管或具体负责人员离开原岗位的，应在离开岗位前10日内完成交接，物业服务企业应当指派专人监督移交。

（二）业主委员会（物业管理委员会）应在任期届满或中止之日起10日内，将台账、资料完整移交给新一届业主委员会（物业管理委员会）、社区（嘎查村）。

业主委员会（物业管理委员会）中分管或具体负责人员离开原岗位的，应在离开原岗位前10日内完成交接，业主委员会（物业管理委员会）应当指派专人监督移交。

第三十条 交接双方应在街道办事处（党群服务中心）、社区（嘎查村）监督下填写移交清单，签字确认并存档备查。

第八章 监督管理

第三十一条 各旗县市住建局应会同有关部门加强对住宅小区公共收益管理工作的指导和监督，开展日常检查，及时发现问题并督促整改。

第三十二条 街道办事处（苏木乡镇人民政府、党群服务中心）、社区（嘎查村）落实属地监管职责，指导业主自治组织规

范运作，常态化排查公共收益管理乱象，及时调解收益分配、账目公示等矛盾纠纷。

第三十三条 各旗县市应定期组织开展住宅小区公共收益管理摸底排查，重点排查侵占、挪用、截留公共收益，未单独设账，未按规定公示，交接不规范等问题，建立问题台账、限期整改。

第三十四条 依托物业“码上办”、12345 政务服务热线等平台，建立公共收益诉求快速受理、核查处置、闭环反馈机制，及时回应群众诉求。

第三十五条 对存在下列行为的单位和个人，由住房城乡建设主管部门依规约谈整改、通报批评；情节严重的依法实施行政处罚；涉嫌违纪违法的，按程序移送纪检监察机关、司法机关处理：

- （一）擅自侵占、挪用、截留公共收益的；
- （二）未单独设立专用账户或与自有资金混存的；
- （三）隐瞒经营项目、未按规定公示收支情况或公示内容虚假、不完整的；
- （四）未经业主同意擅自使用公共收益的；
- （五）退出时未按规定办理公共收益资料移交手续的；
- （六）拒绝、阻碍业主查阅账目凭证或对异议未按时答复的。

对违法违规的物业服务企业，记入信用档案，依法实施惩戒；对履职不力、监管缺位、滥用职权的单位和个人，查实后移交有关部门依规依纪追究责任。

第九章 附则

第三十六条 保障性住房、公共租赁住房等住宅小区公共收

益管理，按照国家和自治区相关规定执行。

第三十七条 本办法由兴安盟住房和城乡建设局负责解释。

第三十八条 本办法自印发之日起施行。本办法施行前已存在的公共收益，应按本办法规定补建专用账户并规范管理。