



小区公共收益可用于抵扣物业费

我省4部门联合印发《福建省住宅小区公共收益管理办法》，对公共收益的公示内容、使用、审计等作出明确规定

■海都记者 唐明亮 见习记者 张声琳

为规范住宅小区公共收益管理,保障业主的知情权、监督权及合法权益,日前,福建省住房和城乡建设厅等4部门联合印发了《福建省住宅小区公共收益管理办法》(以下简称《办法》),从公共收益归属、经营合同(协议)监管、简化公共收益使用程序等方面,让公共收益公示更加及时全面、公示内容更加完整真实、公共收益管理支出更加规范。

据了解,《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”)依法开展生产、经营、租赁等活动所产生的收益。

《办法》适用于本省行政区域内的住宅小区公共收益管理活动,自2025年3月1日起施行,有效期5年。

业委会可自行经营或委托物业经营

在公共收益归属上,《办法》明确,建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用住宅小区业主的共有部分所产生的公共收益归全体业主共有。

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。

物业服务合同未约定的住宅小区共有部分经营事项,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,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。

前期物业服务期间,物业

服务企业应当将公共收益以住宅小区物业服务区域为单位,单独开设公共收益银行账户并设专账,在每季度第一个月的月底前,将上一季度公共收益结余及时存入住宅专项维修资金专户。居(村)民委员会要加强对公共收益银行账户的监管。

业主大会成立后,决定自行经营或者委托经营共有部分的,业主委员会应当在街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会的指导下,建立公共收益管理制度,开设公共收益银行账户。

鼓励将“业主委员会管理的公共收益收入、支出由居(村)民委员会监督指导的管理制度”写入管理规约、业主大会议事规则,并制定公共收益财务监管制度,由居(村)民委员会成立业账监管小组,负责对业主委员会的收支情况进行审核和监督。

未建立住宅专项维修资金专户、公共收益银行账户的住宅小区,物业服务企业或者业主委员会应当及时申请补建专户。



杰清制图

可抵扣物业费以及水电公摊等

在公共收益的使用管理上,《办法》提出,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,应当由居(村)民委员会、临时物业管理委员会或者物业服务企业就公共收益使用、管理等事项征求业主意见,并形成业主共同决定后实施。

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。经业主大会决定,业主委员会账户的公共收益可以用于维修、更新和改造住宅小区电梯、照明、消防设施、绿地、道路、屋顶、外墙等共有部分以及业主委员

会工作经费等公共开支,也可以用于抵扣业主的物业服务费用、水电公摊费用、开展房屋保险和体检以及业主大会决定的其他事项支出。

业主大会可在管理规约中或者临时物业管理委员会可依法征得业主同意后,采取一次性授权的方式,分别明确物业服务企业或者业主委员会使用公共收益的情形、

条件、额度和程序。

业主委员会根据业主大会授权决定公共收益支出的,应当及时向小区所在地居(村)民委员会、社区(村)党组织报告。

鼓励业主委员会(临时物业管理委员会)或者物业服务企业制定住宅小区公共收益年度使用计划,经业主依法表决同意后按计划实施。

公共收益为5万元/年及以上的,每年审计1次

在公示和审计管理方面,《办法》要求,物业服务企业、业主委员会(临时物业管理委员会)应当在每季度首月月底前,将上一季度的公共收益收入以及使用情况在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示,公示日期不少于30日,并在省住建厅开发的住宅小区公共收益信息管

理系统上公示。

同时,为避免增加公共收益年度审计费用,《办法》提出,聘请第三方审计机构按照年度公共收益收入金额进行分类施策:对年度公共收益为5万元以下的,经公示无异议的,可不进行审计;对年度公共收益为5万元(含本数)以上的,每年审计1次。同

时,鼓励有条件的物业管理主管部门使用财政资金聘请第三方审计机构实行统一审计。

在监督检查方面,对于物业服务企业不按规定公布、公示共有部分经营情况,或者物业服务合同终止时拒不移交公共收益收支账目的,县级以上地方人民政府物业管理主管部

门应当责令限期改正;逾期不改正的,依照有关法律法规的规定予以处罚。

建设单位、物业服务企业侵占、损坏住宅小区共有部分的,县级以上地方人民政府物业管理主管部门应当责令限期改正;逾期不改正的,依照有关法律法规的规定予以处罚。

鼓楼中小学作业本“上新”

封面融入多个福州地标获赞

A04

小区拟建“宠物便便小屋”

事发福州绿城柳岸晓风小区,业主

反对意见较多

A03

DeepSeek“网课热”

这样步步“收割”你

A08

每位消费者最高补贴1万元

福建2025年家装厨卫补贴实施细则公布,政策加力扩围,力度再升级,惠及适老化需求

A02