

# 江门市住房和城乡建设局文件

江建〔2021〕229号

## 江门市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

各市（区）住房和城乡建设局，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物业管理区域共用部位、共用设施设备经营、租赁等产生的收益，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

## 二、明确管理主体责任

(一) 共用部位、共用设施设备的经营。业主委员会和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，应当征得相关业主和业主大会的同意，不得擅自经营。委托物业服务企业或其他单位经营的，业主和业主大会可以与经营方约定收益分成，业主委员会不得擅自决定。

(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。共有收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主和业主大会的决定使用。经业主和业主大会同意后，可以用于维修、更新改造物业共用部位、共用设施设备、业主委员会工作经费等公共开支；也可以分配给全体业主。用于补充住宅专项维修资金的，补充办法按照《江门市物业小区共有收益补充住宅专项维修资金工作指引》实施。用于应急维修的，申请人可在业主和业主大会监督下应急使用并做好公示。应急维修的情形参照《江门市住宅专项维修资金管理实施细则》第二十六条实施。

(三) 共有收益的管理。业主委员会和物业服务企业按管理项目对共有收益收支情况单独立账，财务资料妥善保管，在物业服务管理区域显著位置设立物业服务信息监督公示栏，每季度公示一次，公示期不少于 30 天，公示内容至少包含每笔收支项目的名称、内容、单价、数量和金额以及上期、

本期结余等主要信息，接受业主监督。对公示内容有异议的，业主有权查阅有关财务账簿、维修施工方案、收入或支出合同等资料。鼓励业主大会委托会计师事务所对任期和离任的业主委员会、管理共有收益的物业服务企业进行经济责任审计，审计报告通报全体业主，可以向住建部门反映处理。

**（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**

**（一）属地检查。**各市（区）住房和城乡建设局督促属地物业服务企业和业主委员会按上述要求自查自纠，检查共有收益收支、结余情况，整改物业服务企业相关违法违规行为，实施物业服务企业和项目负责人信用扣分；会同属地街道办事处（镇人民政府）检查整改业主委员会相关违法违规行为，在其物业管理区域内予以通报。涉嫌犯罪的，移交公安机关处理。

**（二）督导整治。**市住房和城乡建设局对部分市（区）开展专项督导，随机抽查、重点检查部分物业服务企业和业主委员会，采取通报、信用扣分和移交犯罪线索等手段处理相关违法违规行为。

**（三）完善机制。**各级住建部门加强与街道办事处（镇人

民政府)、公安机关联动,定期开展物业管理区域共有收益问题检查整治,总结物业管理区域共有收益管理的经验做法,建立长效工作机制。

本通知自2021年11月15日起实施,有效期至2026年11月14日。

- 附件: 1. 江门市物业小区共有收益补充住宅专项维修资金工作指引  
2. 江门市物业管理区域共有收益检查表(供参考)

江门市住房和城乡建设局

2021年10月20日

**公开方式:** 主动公开

---

抄送: 市物业管理协会。

---

江门市住房和城乡建设局办公室

2021年10月20日印发

---

## 附件 1

# 江门市物业小区共有收益补充 住宅专项维修资金工作指引

### 一、目的

为保障业主对物业共用部位、共用设施设备经营收益的权利，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》《广东省物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本工作指引。

### 二、适用范围

江门市行政区域内物业小区共有收益补充住宅专项维修资金适用本工作指引。

### 三、分配补充住宅专项维修资金

共有收益用于分配补充住宅专项维修资金，由全体业主决定，需经业主表决通过。

### 四、组织实施

物业小区共有收益补充住宅专项维修资金的工作，业主大会成立前，由物业服务企业组织实施；业主大会成立后，由业主委员会组织实施；未成立业主大会、又无物业服务企业的建成居住区，相关业主可自行实施。

### 五、工作程序

1. 组织实施主体在各地维修资金管理系统（简称“管理系统”）进行注册绑定物业小区后，核对物业管理区域、楼栋和分户信息，管理系统与物业管理区域实际情况有出入的，应补充完善，并通知物业管理区域所在地的住宅专项维修资金管理中心。

2. 组织实施主体完成物业管理区域、楼栋和分户信息核对后，登录管理系统，发起收益交款，填写相关信息，确认提交，打印申请表。

3. 组织实施主体持以下材料向物业管理区域所在地的住宅专项维修资金管理中心提出申请，审核通过后打印收益交款通知书。

（1）申请表；

（2）收益的约定文件资料；（前期物业服务合同、业主大会议事规则、收益分配方案）

（3）公示的材料及照片；

（4）收益分配房屋明细。

以上材料均须有组织实施主体签章。

4. 组织实施主体持收益交款通知书到专户银行网点交款。

5. 住宅专项维修资金管理中心按申请选择受益范围，分摊收益。

## 附件 2

# 江门市物业管理区域共有收益检查表

(供参考)

检查日期： 年 月 日

表格版次：01

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; 江门市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	
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; 江门市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	
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; 江门市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	
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)