

九江市住房和城乡建设局
九江市发展和改革委员会
九江市公安局文件
九江市市场监督管理局
中国人民银行九江市分行

九住建字（2025）138号

关于印发《九江市住宅小区公共收益
管理办法》的通知

各县（市、区）住建、发改、公安、市场监管部门：

现将《九江市住宅小区公共收益管理办法》印发给你们，
请结合实际，认真贯彻执行。

九江市住房和城乡建设局

九江市发展和改革委员会



九江市公安局



九江市市场监督管理局



中国人民银行九江分行

2025年8月4日

(此件主动公开)

九江市住宅小区公共收益管理办法

为进一步规范我市住宅小区公共收益的归集、使用和管理，充分保障业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江西省物业管理条例》《九江市物业管理条例》和《关于深化城市基层党建引领基层治理的若干措施（试行）》（中组发〔2022〕2号）、《关于规范全省住宅小区公共收益管理的指导意见》（赣建字〔2025〕6号）等法律法规、文件精神，结合我市实际，制定本办法。

一、公共收益的基本性质

公共收益，是指利用住宅物业服务区域内业主的共有部分（包括共用部位、共用设施设备）依法开展生产、经营、租赁等活动所产生的收入扣除法定税收、能耗、人工等成本费用后获得的收益。

（一）公共收益来源

1. 利用小区全体业主共有的公建配套房屋进行租赁或者经营产生的收入；
2. 利用业主共有道路、公共场地停放车辆产生的收入；
3. 利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙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产生的收入；
4. 利用小区公共场地开展商业活动及投放快递柜、净水机、

自动售卖机等设施产生的收入；

5. 对通信运营商设立的通信设施设备所收取的占用场地费用；

6. 处置经业主大会同意报废的共用设施设备回收残值等产生的收入；

7. 相关单位支付的归全体业主共有的违约金、赔偿金等。

8. 公共收益利息收入；

9. 其他依法属于全体业主的收入。

（二）公共收益的归属

建设单位、物业服务人或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

公共收益分配事项，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按照业主专有部分面积所占比例确定。

委托物业服务人经营管理的，应当在物业服务合同（包括前期物业服务合同）中就物业服务人提取合理成本的扣除标准、扣除方式等作出约定。

（三）公共收益的用途

1. 公共收益一般可以用于以下情形：

（1）补充建筑物及其附属设施的维修资金；

（2）电梯、照明、消防、监控、水泵、防雷装置、电动自行车充电设施、绿地、道路、屋顶、外墙等共有部位、共有设施设备的维修养护、更新、改造费用；

(3) 业主大会筹备及业主大会、业主委员会或者物业管理委员会日常工作经费；

(4) 业主大会决定的给予业主委员会、物业管理委员会有关人员及聘请的专职工作人员报酬或者补贴；

(5) 委托第三方开展评估鉴定、财务审计、招标代理等费用；

(6) 房屋及共用设施设备的保险、体检费用；

(7) 电动自行车充电设施、智能安防设施、文体设施等业主共有设施设备增设费用；

(8) 经业主大会决定抵扣应当由业主支付的物业服务费用、水电公摊费用；

(9) 应对物业管理区域突发失管状态时的紧急支出；

(10) 业主大会决定的其他用途或者支出。

公共收益用于补充专项维修资金的，具体比例应在《临时管理规约》或《管理规约》中予以约定。

公共收益用于新增共用设施设备等工程类项目的，参照九江市专项维修资金相关管理办法实行工程审价和使用程序审核，工程金额1万元及以上应当进行审价。

2. 下列费用不得从公共收益中列支：

(1) 依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用；

(2) 依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、

通讯、有线电视等管线和设施设备的维修、养护费用；

(3) 应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用；

(4) 根据前期物业服务合同或者物业服务合同的约定，应当由物业服务人承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用；

(5) 业主大会决定不得列支的其他情形。

任何单位、组织或者个人不得违法违规违约侵占公共收益。

二、公共收益的管理主体

(一) 业主大会成立前，公共收益由物业服务人代为管理的，物业服务人为公共收益的管理主体。未聘用物业服务人的，公共收益由居（村）民委员会或物业管理委员会代为管理。

(二) 业主大会成立后，原则上由业主委员会自行管理公共收益，业主委员会为公共收益的管理主体。

(三) 业主大会首次成立后，物业服务人、居（村）民委员会或物业管理委员会应在业主大会成立之日起十日内，向业主委员会移交公共收益和相应资料。

三、公共收益的经营管理

(一) 业主大会成立前，公共收益由物业服务人代管，公共收益其管理成本应当在前期物业服务合同中予以约定，原则上不得高于公共收益的 30%。未依法征得业主同意的，物业服务人不得擅自利用业主的共有部分从事经营活动。

(二) 业主大会成立后,筹备组或物业管理委员会应当在草拟业主大会议事规则、管理规约中明确公共收益获取收益范围、归属分配、管理方式、收益用途、账目公布制度、审计审价制度等内容,依法提请业主大会表决同意。小区业主大会选聘物业服务人的,公共收益管理成本应当在物业服务合同中予以约定,物业服务人代管的,获取收益的相关协议应当依据物业服务合同的约定,由物业服务人与相关单位签订。小区业主大会确定小区自我管理的,获取收益的相关协议应当由业主委员会或物业管理委员会与相关单位签订。

决定利用共有部分从事经营活动的,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,同时经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意;决定公共收益的使用和管理有关事项的,应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,同时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。

业主大会决定利用共有部分开展经营活动的,可以授权业主委员会或者物业管理委员会经营管理,也可以以合同方式委托物业服务人经营管理。

(三) 委托物业服务人经营的,委托经营期限原则上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或者物业管理委员会经营的,授权经营期限原则上不得超过业主委

员会或者物业管理委员会任期。

（四）物业服务人、业主委员会或物业管理委员会与相关单位签订获取收益的相关协议，应当在小区管理处、公告栏等醒目位置予以公示，协议内容应包含项目利用的物业共用部分具体位置、收益获取来源、收入金额、管理成本、分配方式等内容。相关协议应在住宅小区所在地居（村）民委员会进行登记。

四、公共收益的账目管理

（一）公共收益的账户管理

公共收益应当单独列账，并按规定公布账目。

1. 公共收益由物业服务人代为管理的，物业服务人应当以物业管理区域为单位开设小区公共收益专用账户，不得将公共收益与企业其他收支合用一个账户，账户名称应当为**公司**项目公共收益专户。

2. 公共收益由业主委员会自行管理的，应以业主大会名义自主选择银行开设专用账户用于存放公共收益，不得以任何个人或其他组织名义开设账户用于公共收益的存放。

3. 业主委员会中止或解散的，业主委员会应将印章、凭证等资料移交给居（村）民委员会；新一届业主委员会产生之前，公共收益由居（村）民委员会代为管理。

（二）公共收益的入账管理

1. 代理记账。鼓励有条件的业主委员会或者物业服务人委托第三方代理记账机构实施公共收益的代理记账业务，委托方应在

每年1月底和7月底前，将公共收益相关原始凭证提交代理记账机构。

2. 自行记账。首届业主委员会成立并开设业主大会公共收益账户后，物业服务人、居（村）民委员会或物业管理委员会应当在业委会成立后十日内，将公共收益相关原始凭证移交业主委员会，由业主委员会自行记账，不得以业主欠缴物业服务费等为由拒绝转账。每年1月底和7月底前，将盖章的公共收益明细账目复印件和相关凭证复印件向居（村）民委员会报备。

3. 收益入账。公共收益约定补充专项维修资金比例的，每年1月底和7月底前，公共收益管理主体将公共收益交存至专项维修资金账户。业主大会对公共收益的使用未作明确决定的，按公共收益不低于50%的比例，由公共收益管理主体将公共收益交存至专项维修资金账户。

公共收益经营管理主体应当按照会计制度相关规定对住宅小区公共支出事项进行审核、支付、记账，根据实际发生的公共收益经济业务事项进行会计核算，编制财务会计报告，按照有关规定或者约定定期向全体业主公示。

（三）公共收益移交

公共收益管理主体发生变更的，物业服务人或者任期届满、中止的业主委员会、物业管理委员会等原管理单位应当在合同到期、任期届满或中止前十日内，将公共收益、经营收支账目、印章、相关凭证等资料完整移交给任期内或者新一届业主委员会、

物业管理委员会。无业主委员会或者物业管理委员会的，在物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下，移交物业所在地的居（村）民委员会代为暂时保存，待新一届业主委员会或者物业管理委员会产生、组建后，由居（村）民委员会与其进行移交。

五、公共收益的使用管理

（一）使用

业主大会成立前，公共收益根据临时管理规约和前期物业服务合同的约定使用。物业服务人作为公共收益管理主体的，应当根据临时管理规约、前期物业服务合同的约定，制定公共收益使用方案。临时管理规约、前期物业服务合同约定不明确或者未约定的公共收益使用事项，物业服务人应当向居（村）民委员会报告后，参照《中华人民共和国民法典》《江西省物业管理条例》中由业主共同决定事项的表决程序进行意见征询，形成业主共同决定后实施。

业主大会成立后，公共收益应根据业主大会决定或者管理规约、业主大会议事规则和物业服务合同的约定使用。

居（村）民委员会或物业管理委员会代为管理的，公共收益使用参照《中华人民共和国民法典》《江西省物业管理条例》中由业主共同决定事项的表决程序进行意见征询，形成业主共同决定后实施。

应对物业管理区域突发失管状态时需使用公共收益维持业

主基本生活服务事项的应急服务，可由业主委员会、物业管理委员会或属地居（村）民委员会先行决定，并在事后及时公示。

（二）报告

1. 公共收益使用前，公共收益的管理主体应编制使用报告，并附项目预算、业主委员会或物业管理委员会会议决策记录等材料，提交给属地居（村）民委员会。

2. 公共收益使用后，公共收益管理主体将公共收益的使用项目、金额、日期等事项报告给属地居（村）民委员会。

六、公共收益的公示

（一）公示时间和内容

公共收益每半年公示一次，一年公示两次，在下一个半年的第一个月月底前完成；公示内容为公共收益收支明细和经营合同清单等。公共收益收支明细按《九江市住宅小区公共收益收支公示表》（附件1）样式公示。

涉及到审计的，公示日期可适当顺延，在审计结束后及时公示。

（二）公示方式和期限

公共收益公示在线上线下同步进行。

1. 线上公示。公共收益管理主体通过小区业主微信群等方式主动向业主推送小区公共收益账户的实时变动情况、半年度（年度）公示表。

2. 线下公示。公共收益管理主体分别在半年度的第一个月底

前和下一年度的第一个月底前，在小区公告栏等显著位置公示。

3. 公示时限。公示期不少于 30 天。

七、公共收益的审计

鼓励居(村)民委员会指导业主大会建立公共收益审计制度，审计经费从所审计的小区公共收益中列支。

(一) 问题审计。物业管理区域专有部分面积占比百分之二十以上的业主或者人数占比百分之二十以上的业主对公共收益收支情况提出书面异议、业主大会决定或者业主大会议事规则作出约定的，公共收益管理主体应当委托第三方机构对公共收益进行审计。

(二) 离任审计。首届业主委员会成立后，对物业服务人代管期间公共收益收支情况进行审计。业主委员会、物业管理委员会届满或中止，以及业主委员会、物业管理委员会主要负责人离职时，对业主委员会任期内财务收支情况进行审计。

鼓励以街道(乡镇)为单位，对住宅小区公共收益开展财务收支审计，抽查比例由街道(乡镇)自行确定。

审计结果出来后，公共收益经营管理主体应当于六十日内将审计报告和整改情况在小区物业管理处、公告栏等物业服务区域显著位置进行公示，公示期不少于十五日。鼓励在业主微信群、相关物业信息平台等多种渠道同步进行公示。

八、公共收益部门职责

(一) 物业主管部门应将物业服务人的公共收益归集、使用

和管理工作情况，纳入物业服务企业信用评价、年度评优评先等评价依据。

（二）属地街道（乡镇）、居（村）民委员会应加强对管理主体的监督和指导，在指导成立或者召开业主大会时，应当指导业主大会筹备组或者组织者在草拟、修订业主大会议事规则和管理规约中，明确公共收益获取收益范围、归属分配、管理方式、收益用途、账目公布制度、财务监管、审计审价制度等内容，依法提请业主大会表决同意。开展业主委员会成员相关知识培训，提高业主委员会规范归集、使用和管理公共收益的专业知识和业务能力。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”写入业主大会议事规则、管理规约。

（三）业主委员会、物业管理委员会、物业服务人应严格落实《九江市住宅小区公共收益使用管理办法》，规范公共收益归集、使用和管理行为。

九、异议处理

业主对公共收益归集、使用和管理等内容有异议的，应及时向公共收益管理主体提出，公共收益管理主体应予以答复。业主对答复内容仍有异议的，公共收益管理主体属业主委员会、物业管理委员会的，可向属地街道（乡镇）、居（村）民委员会反映；公共收益管理主体属物业服务人的，可向物业主管部门反映。属地街道（乡镇）、居（村）民委员会、物业主管部门应及时协调处理。

十、违法违规行为处理

利用业主的共有部分获取收益应当符合法律法规的规定，不得擅自改变房屋及设施的用途，不得妨碍业主和使用人正常使用物业，不得影响物业使用安全。

擅自利用业主的共有部分进行经营的，由属地物业主管部门依法查处。未按规定或者约定进行公共收益收支情况公示和财务审计，未及时将公共收益转入管理账户，以及任期届满、中止或合同到期未按规定移交公共收益的，依法责令限期整改。对涉及物业服务人限期拒不整改的，由项目所在地物业主管部门对其违规行为予以曝光，涉及的物业服务企业在年度信用评价中直接降低一个评价等级，两年内不得参加美好家园项目等选树活动。对涉及业主委员会、物业管理委员会拒不整改的，由街道办事处（乡镇人民政府）将有关情况公告全体业主；情节严重的，可以由居（村）民委员会在街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督下组织召开业主大会对有关事项进行决议。

业主委员会、物业管理委员会届满或中止后，拒不向新一届业主委员会、物业管理委员会移交公共收益相关资料的，新一届业主委员会、物业管理委员会可以请求属地街道办事处（乡镇人民政府）协助移交。

业主委员会成员、物业管理委员会成员或物业服务人有挪用、侵占公共收益等涉嫌违法犯罪的，由属地街道办事处（乡镇人民政府）或县（市、区）人民政府（管委会）物业管理主管部门及

时将线索移送公安机关。

业主发现业主委员会、物业管理委员会、物业服务人有违反本小区业主大会的决定以及业主大会议事规则、管理规约相关约定行为的，业主可以向属地街道（乡镇）、物业主管部门投诉举报，也可以依法向人民法院提起民事诉讼，维护业主合法权益。

十一、其他

（一）非单一产权的非住宅物业项目的公共收益管理可参照本办法执行。

（二）本办法自 2025 年 10 月 1 日起施行。

附件：1. 九江市住宅小区公共收益收支公示表

2. 九江市住宅小区公共收益会计核算指引

附件 1

九江市住宅小区公共收益收支公示表

小区名称：_____ 核算周期：____年__月—____年__月

物业服务企业或业主委员会（盖章）：_____

开户银行：_____ 账户名称：_____（单位：元）

	项 目	本期发生额	合 计	备 注
一、收入	1. 房屋租赁收入			
	2. 公共停车泊位收入			
	3. 广告位收入			
	4. 摆摊设点收入			
	5. 快递柜、净水机等场地收入			
	6. 移动通信设施场地收入			
	7. 文体场所经营收入			
	8. 设备残值收入			
	9. 其他收入（注： ）			
	10. 利息收入			
二、支出	1. 补充住宅专项维修资金			
	2. 共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用			
	3. 业主大会、业主委员会运作经费			
	4. 人员报酬			
	5. 设施设备增设费用			
	6. 抵扣物业费、水电公摊费用			
	7. 其他支出（注：说明用途）			
三、本期收支结余				
四、历年收支结余				
五、累计收支结余				

公示时间：____年__月__日

填报说明：各管理主体按实际情况进行填写，一个小区有多项内容的可自行扩表。

九江市住宅小区公共收益会计核算指引

第一部分 总说明

一、为进一步规范我市住宅小区公共收益的归集、使用和管理，充分保障业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江西省物业管理条例》《九江市物业管理条例》等法律法规规定和有关文件精神，结合我市实际，制定本指引。

二、公共收益的会计核算采用复式记账法。

三、公共收益的会计要素包括资产、负债、净资产、收入和支出。

四、公共收益的会计核算应当划分会计期间，分期结算账目和编制经营收支报表。会计期间的起讫日期采用公历制。

五、公共收益的会计核算应当遵循下列基本原则：

（一）公共收益的会计核算应当以实际发生的经济业务为依据，如实反映公共收益的收支情况等信息，保证会计信息真实可靠、内容完整，

（二）公共收益的会计核算应当采用规定的会计政策，确保会计信息口径一致、相互可比。

（三）公共收益的会计核算应当及时进行，不得提前或者延后。

六、公共收益相关会计基础工作、会计档案管理以及内部控制等，应当按照《中华人民共和国会计法》《会计基础工作规范》《会计档案管理办法》及国家有关内部控制规范等相关法律法规规定执行。

第二部分 会计科目名称和编号

序号	科目编号	科目名称
一、资产类		
1	1001	现金
2	1002	银行存款
二、负债类		
3	2001	其他应付款
三、净资产类		
4	3001	累计结余
四、收入类		
5	4001	共有部分经营收入
6	4001-1	房屋租赁收入
7	4001-2	公共停车泊位收入
8	4001-3	广告位收入
9	4001-4	摆摊设点收入
10	4001-5	快递柜、净水机、自动售卖机等场地收入

序号	科目编号	科目名称
11	4001-6	移动通信设施场地收入
12	4001-7	设备残值收入
13	4001-8	其他收入
14	4001-9	利息收入
五、成本类		
15	5001	公共收益经营管理成本
16	5001-1	物业服务人提取的合理成本
17	5001-2	经营费用
18	5001-3	税费
六、支出类		
19	6001	公共收益支出
20	6001-1	补充住宅专项维修资金
21	6001-2	共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用
22	6001-3	业主大会、业主委员会运作经费
23	6001-4	人员报酬
24	6001-5	第三方委托费用
25	6001-6	房屋保险、体检费用
26	6001-7	设施设备增设费用
27	6001-8	抵扣物业费、水电公摊费用
28	6001-9	失管状态紧急支出
29	6001-10	其他支出

第三部分 会计科目入账说明

一、资产类

1001. 现金 本科目核算公共收益现金的各种收入和支出，应当设置“现金日记账”，根据收付款凭证，按照业务发生顺序逐笔登记。每日终了，应当计算当日的现金收入合计额、现金支出合计额和结余额，将结余额与实际库存额核对。

1002. 银行存款 本科目核算公共收益账户银行存款的各种收入和支出，应当按照开户银行、存款种类等，分别设置“银行存款日记账”，由出纳人员根据收付款凭证，按照业务的发生顺序逐笔登记，每季度终了应结出余额。

二、负债类

2001. 其他应付款 本科目核算的是指与公共收益账户暂收其他单位或个人的款项，如应付租入固定资产和包装物的租金、存入保证金等。

三、净资产类

3001. 累计结余 本科目是反应每个核算周期末公共收益的结余情况，每个核算周期应将所有的收入及支出结转到本科目。

四、收入类

4001 共有部分经营收入

4001-1. 房屋租赁收入是指出租业主共有的经营用房所取得的收入。

4001-2. 公共停车泊位收入是指利用物业服务区域内的公共

停车位、占用公共道路和场地设置的机动车临时停车位所取得的收入。

4001-3. 广告位收入是指利用业主共有场地、灯箱、单元门外墙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取得的收入。

4001-4. 摆摊设点收入是指在利用物业服务区域内共有部位用于摆摊设点所取得的收入。

4001-5. 快递柜、净水机、自动售卖机等场地收入指利用物业服务区域内共有部位设置快递柜、净水机、自动售卖机等所取得的收入。

4001-6. 移动通信设施场地收入是指利用物业服务区域内共有部位设置移动通信设施所取得的收入。

4001-7. 设备残值收入就指处置经业主大会同意报废的共用设施设备回收残值等所取得的收入。

4001-8. 其他收入是指除 1 到 7 项之外利用共有部位经营所取得的收入，须注明具体收入内容。

4001-9. 利息收入是指上述 1 到 8 项收入总和在报告期内产生的利息总额。

五、成本类

5001 公共收益经营管理成本

经营管理成本是指因取得经营收入而直接或间接发生的有关成本和费用支出。包括委托物业服务人经营及业主委员会、物

业管理委员会经营两种情形。其中：

5001-1. 物业服务人提取的合理成本是指委托物业服务人经营的，依据合同约定支付物业服务人合理成本的费用。

5001-2. 经营费用是指业主委员会、物业管理委员会经营时在取得经营收入的过程中直接或间接发生有关费用支出，如人工费、材料费、水费、电费等。

5001-3. 税费是指业主委员会、物业管理委员会经营时，按照国家相关法律法规规定，在取得经营收入的过程中应当缴纳的营业税、教育费附加等相关税费。

六、支出类

6001 公共收益支出

6001-1. 补充住宅专项维修资金是指将业主共有的公共收益按照业主专有部分面积所占比例分配并存入到住宅专项维修资金专户的分户账。

6001-2. 共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用是指根据《物业服务合同》和《业主大会议事规则》《管理规约》等规定，用于物业服务区域内共有部位、共有设施设备维修、更新与改造的产生的费用支出。

6001-3. 业主大会、业主委员会运作经费是指按照管理规约或临时管理规约约定，按比例提取用于业主大会、业主委员会正常运作所需的通讯费、纸张费、邮递费等日常办公费用。

6001-4. 人员报酬是指业主大会决定给予业主委员会、物业

管理委员会有关人员及聘请的专职工作人员报酬或者补贴。

6001-5. 第三方委托费用是指委托第三方开展评估鉴定、财务审计、招标代理等费用。

6001-6. 房屋保险、体检费用是指支付房屋及共用设施设备的保险、体检费用。

6001-7. 设施设备增设费用是指增设全体业主共有的电动自行车充电设施、智能安防设施、文体设施等设施设备费用。

6001-8. 抵扣物业费、水电公摊费用是根据业主大会决定支付应由业主承担的物业服务费用、水电公摊费用。

6001-9. 失管状态紧急支出是指物业管理区域突发失管状态时，提供供水、保洁、垃圾清运、安全防范、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急支出。

6001-10. 其他支出是指除上述1到9项之外所产生的支出须注明支出内容。

