

辽宁省住房和城乡建设厅

辽住建办〔2026〕74号

辽宁省住房和城乡建设厅关于印发物业服务领域突出问题集中整治可复制经验做法（第六批）的通知

各市住建局、沈阳市房产局，沈抚示范区建设局：

为深入推进全省物业服务领域突出问题集中整治工作，进一步规范住宅小区公共收益的归集、使用和管理，现将第六批可复制经验做法印发给你们，请结合实际学习借鉴。

附件：关于印发《鞍山市住宅区公共收益管理指导意见（试行）》的通知（鞍住建发〔2026〕35号）

辽宁省住房和城乡建设厅

2026年8月28日

抄送：住房城乡建设部房地产市场监管司

附件：

鞍山市住房和城乡建设局文件

鞍住建发〔2026〕35号

关于印发《鞍山市住宅区公共收益管理指导意见（试行）》的通知

各县（市）区政府、开发区管委会：

为了规范本市住宅区公共收益的归集、使用和管理，维护业主合法权益，2025年7月7日市住建局印发了《鞍山市住宅区公共收益管理制度（试行）》，根据试行情况，市住建局对内容作了进一步修改完善，增加了指导性，并更名为《鞍山市住宅区公共收益管理指导意见（试行）》。现印发给你们，请组织相关单位、部门、企业严格落实。同时，2025年7月7日市住建局印发的《鞍山市住宅区公共收益管理制度（试行）》（鞍住建发〔2025〕30号）废止。

附件：《鞍山市住宅区公共收益管理指导意见（试行）》

(此页无正文)



(此件主动公开)

鞍山市住房和城乡建设局

2026年8月19日印发

鞍山市住宅区公共收益管理指导意见（试行）

第一部分 总则

第一条 为规范本市住宅小区公共收益的归集、使用、管理、监督，保障业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《辽宁省物业管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本意见。

第二条 公共收益管理应当坚持公平公开、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、处分或者挪用公共收益。

第三条 市物业管理行政主管部门（以下简称物业主管部门）负责指导和协助各县（市）区政府、开发区管委会（以下简称属地政府）开展辖区内住宅区公共收益相关管理工作。

各县（市、区）物业主管部门负责辖区内住宅区公共收益专户的管理，指导和协调各街道办事处（镇人民政府）开展辖区内住宅区公共收益相关管理工作。

街道办事处（镇人民政府）负责辖区内住宅区公共收益的日常监管，协助做好公共收益管理银行开户工作，加强对公共收益的日常巡查，调处公共收益管理、使用环节产生的纠纷。

居（村）民委员会负责协助、配合街道办事处（镇人民政府）做好公共收益管理的相关工作，指导公共收益管理单位做好交接工作，调处公共收益管理、使用环节产生的纠纷。

第四条 业主、业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业应当依照相关法律法规和本意见的规定，依法负责公共收益的管理、使用和监督。

第二部分 公共收益的来源及归属

第五条 本意见所称公共收益，是指利用住宅小区物业管理区域内业主的共有部位、共用设施设备，用于生产、经营、租赁等获取的收益。其来源一般包括但不限于：

（一）利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收益；

（二）利用物业管理区域内公共场地、围墙、建筑物外立面、道闸、灯箱、单元门（厅）、走廊通道、电梯轿厢、电子屏等设置商业广告所得的收益；

（三）利用业主共有的物业服务用房、文体设施、会所、架空层等公建配套用房或场地进行租赁或者利用业主共有场地开展商业活动及投放快递柜、净水机、自动售卖机等设施所得的收益；

（四）公共收益利息收入；

（五）相关单位支付的归全体业主的违约金、赔偿金、旧设施设备残值等；

（六）对通信运营商设立的通信设施设备所收取的占地费或场地费；

（七）其他依法属于全体业主的收益。

第六条 公共收益的获取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者正常使用，不得影响设施设备的正常使用安全。

第七条 公共收益扣除经营项目直接发生的合理成本后，剩余部分属于业主共有。

合理扣除的成本费用范围包括但不限于：共有设施、房屋、场地租赁的装饰装修费用、设施成本、场地改造成本、保险费用、设施维护成本、人员工资；广告收入的设施成本、电费、保险、维护费用、安装或拆除成本；场地恢复美化成本、运输成本、人工成本、财务人员费用等。以上成本费用均为与产生公共收益相关工作而产生的费用。

公共收益项目由物业服务企业代管或受业主大会委托经营的，物业服务企业可根据经营公共收益项目需要的成本提取管理成本。

第三部分 公共收益的管理

第八条 业主大会成立前，建设企业、物业服务企业利用共有部位、共用设施设备从事经营性活动的，可以在前期物业服务合同、临时管理规约中约定，明确获取收益范围、账目公布、财务审计、收益支出用途等内容。公共收益除去合理成本后，应存入公共收益专户，主要用于补充住宅专项维修资金。临时管理规约、前期物业服务合同未约定的，由居（村）民委员会或物业管理委员会作为经营管理主体。

人数占比百分之二十以上业主联名可以提出除临时管理规约、前期物业服务合同约定外利用其他住宅小区共有部分获取公共收益的书面提议，提议包括收益获取来源、获取收益周期、收入金额、管理成本、分配方式等内容。住宅小区所在地居（村）委会收到书面提议后，应当组织征询业主意见。业主依法表决同意后，由物业服务企业与相关单位签订获取收益的相关协议。

第九条 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》《业主大会议事规则》或《管理规约》中作出约定。经业主大会授权，业主委员会或物业管理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。

委托物业服务企业经营的，物业服务企业应与业主委员会或物业管理委员会签订公共收益经营管理书面合同或者协议，并在合同或协议中约定公共收益提取管理成本的比例。合同或协议签订后七日内，应在小区显著位置公示，公示期不少于三十日。

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或物业管理委员会经营的，合同期限不得超过业主委员会或物业管理委员会任期。委托经营合同期限

超过物业服务合同期限、业主委员会或物业管理委员会任期的应经业主大会同意。

第十条 公共收益由物业服务企业代为管理的，建议物业服务企业以住宅物业管理区域为单位开设专户，独立核算，不得与企业其他收支合用一个账户，账户名称应为“行政区域名称+住宅小区名称+公共收益”。

公共收益由业主委员会或物业管理委员会管理的，可以业主委员会或物业管理委员会名义自主选择银行开设专门账户用于存放公共收益，建议开设在属地物业主管部门公共收益专户之下。账户名称应与所在地物业主管部门出具的备案回执记载的名称一致，不得以任何个人或组织名义开设账户用于公共收益的存放。

账户未开设在属地物业主管部门公共收益专户下的，资金支出受属地物业主管部门监管，银行依据属地物业主管部门出具的《公共收益专户支出业务办理通知书》办理支出业务。

第十一条 公共收益管理单位开立账户的，向公共收益管理银行(下称管理银行)提供的材料参考如下：

前期物业管理阶段，材料包括但不限于前期物业服务合同及备案表、临时管理规约、经办人授权书等。

业主大会成立后，材料包括但不限于业主委员会或物业管理委员会备案回执、业主大会决定、管理规约、管理公共收益的委托合同、物业服务合同及备案表、经办人授权书等。

业主大会决定的材料是指经法定比例业主同意，由公共收益管理单位管理公共收益的通告文书，加盖业主委员会印章或居（村）民委员会代章。

因无法召开业主大会的情形而成立的物业管理委员会开立公共收益账户，材料包括但不限于物业管理委员会备案回执、前期物业服务合同及备案表、临时管理规约、经办人授权书等。

公共收益管理账户禁止开通网上银行等电子支付渠道。公共收益管理单位银行结算账户的预留签章应当与公共收益管理单位名称一致。

公共收益管理单位将银行、户名、账号等信息于账户开通后七个工作日内书面报告属地政府、居（村）民委员会，并抄告物业主管部门，及时更新银行账户信息。

第十二条 公共收益由物业服务企业代管、代收的，物业服务企业应当在扣除物业服务合同约定的管理成本后，将公共收益实时转入公共收益管理账户。无法实时转入的，建议于每季度第一个月底前，将上一季度公共收益交存至公共收益管理账户。

公共收益由业主委员会或物业管理委员会自行管理的，公共收益按实际发生进入公共收益管理账户。建议由业主委员会委员或业主委员会、物业管理委员会聘请的财务人员负责

管理公共收益资金或者办理公共收益账户手续，不建议由其他人管理资金或者办理账户手续。

第十三条 公共收益管理单位应当按照《中华人民共和国会计法》等相关规定，设置会计账户，对小区公共收益支出事项进行审核、支付、记账，并根据实际发生的公共收益经济业务事项进行会计核算，建议参考《鞍山市住宅小区公共收益会计核算指引》（附件1）进行记账，编制财务会计报告，每半年向全体业主公示。

建议指定专人负责制作并妥善保管会计凭证、会计账簿、财务报表等会计资料，不得伪造、变造、隐匿、故意销毁公共收益的会计资料。

第十四条 自行记账的公共收益管理单位，建议在下一季度的第一个月底前完成相关原始凭证保存。鼓励自行记账的公共收益管理单位引入代理记账机构实施公共收益的记账工作，相关费用通过市场化方式自行协商解决。

鼓励各县（市、区）物业主管部门结合实际，探索由公共收益管理银行提供数据共享等服务。

实施代理记账的，建议公共收益管理主体在每月初第5个工作日前，将上个月份已盖章明细账目和相关原始凭证提交代理记账机构。

第四部分 公共收益的使用

第十五条 公共收益主要用于补充住宅专项维修资金，具体比例应在物业服务合同、管理规约中予以约定。也可按照业主大会的决定用于以下内容：

（一）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；召开业主大会产生的费用（包括业主委员会换届、选聘物业服务企业、招标费用、第三方代理费等）

（二）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的报酬、津贴或补贴；

（三）用于委托第三方账务记账费、审计费、法务费；

（四）共有部位、共用设施设备的维修、养护、更新、改造已符合使用住宅专项维修资金标准的可以动用公共收益，但物业服务合同另有约定的除外；

（五）购买房屋及共用设施设备的保险、体检费用；

（六）抵扣物业服务费用、业主福利支出、水电费等水电公摊费用。

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

（八）用于业主大会决定的其他支出。

第十六条 下列费用不得从公共收益中列支：

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

（二）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；

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

（四）根据前期物业服务合同或者物业服务合同的约定，应当由物业服务企业承担的住宅共有部位、共用设施设备的维修和养护费用。

（五）业主大会决定不得列支的其他情形。

第十七条 公共收益的分配，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。

第十八条 建立公共收益分级支付制度，分级金额阈值由业主大会授权决定，业主大会未授权的参考以下金额划分。

（一）单一支付项目费用在2000元（含）以下的，经业主委员会或物业管理委员会会议表决通过，并在本物业管理区域内公告满十五日，无异议后，向属地物业主管部门备案（附件2）。物业主管部门在接到备案后，3个工作日内出具《公共收益专户支出业务办理通知书》（附件3），专户银行据此办理相关业务。

（二）费用在2000元以上10000元（含）以下的，经业主委员会或物业管理委员会会议表决通过后，将该支付项目在本物业管理区域内公告满十五日，无异议后，向街道办事处（镇政府）申请（附件2），并提交业主委员会或物业管理委员会会议

事决策记录、使用方案等材料。公共收益使用不符合小区议事规则、管理规约、合同规定的，街道办事处（镇政府）应当建议提交业主大会表决通过后组织实施。街道办事处（镇政府）同意并盖章后，申请人持申请单原件向属地物业主管部门备案，物业主管部门在接到备案后，3个工作日内出具《公共收益专户支出业务办理通知书》，专户银行据此办理相关业务。

（三）费用在10000元以上，或对共有部位、共用设施设备的维修、养护、更新、改造已符合使用住宅专项维修资金标准，计划动用公共收益，应由业主委员会组织召开业主大会会议表决通过后进行公告，并将申请单、使用方案、业主大会决议提交属地物业主管部门。属地物业主管部门7个工作日内进行实质审查，通过后由属地物业主管部门出具《公共收益专户支出业务办理通知书》，专户银行据此办理相关业务。

业主大会成立后，由业主大会授权物业服务企业管理公共收益的，支付参考此条第一、二、三款执行。

管理主体制定公共收益使用方案，其中，资金使用方向为工程类，应写明造价预算与审核、施工单位遴选、验收与审计（验收过程需要至少3名业主代表全程参加）、资金支付等方式以及材料与设备、施工过程监督等要求。

公共收益专户未开设在属地物业主管部门公共收益专户之下的可参照此条执行。

第十九条 避免将同一事项或关联事项拆分为多笔小额款项，以规避第十八条规定的支付层级要求。自支出发起之日起30日内，同一物业管理区域内针对同一事项或关联事项产生多笔零散小额支出的，实行金额合并核算，严格按照合并后总金额对应层级履行决策、公示、备案（申请）程序。避免采用分批次付款、拆分施工标段、拆分服务类目、变更项目名目、跨时段分散列支等方式支出。公共收益管理主体上报支出计划、开展议事决策、财务入账列支时，必须如实申报项目整体投资总额，不得隐瞒整体项目规模、拆分瞒报支出金额。

该条同一事项指：同一修缮工程、同类服务项目、同一设施运维、同一服务周期内同类支出；关联事项指：施工内容衔接、资金用途相近、服务主体一致、实施场地相同、服务周期连续的多项零散支出。

按合同约定固定周期支付的常态化服务费用，不属于拆分规避。确需分期支付的工程类项目，提前报备整体方案与付款计划的，不认定为拆分规避。

第二十条 公共收益管理主体每月初将上月开支明细提交街道办事处（镇人民政府）备案。街道办事处（镇人民政府）发现短期内同类支出集中、存在疑似拆分规避流程情形的，出具书面风险提示告知相关责任主体整改，同时通报属地物业主管部门，由属地物业主管部门告知银行暂停办理相关业

务。整改期内，责任主体整合财务账目，补齐业主议事表决、公示公告等相关合规手续，完成整改后方可继续使用资金。

对恶意拆分规避支付程序的，由街道办事处（镇人民政府）初步调查，报属地物业主管部门最终认定。属地物业主管部门复核后，责令限期退回违规使用资金，同时在行业内予以通报批评，并将违规行为记入物业服务企业信用档案。业主委员会、物业管理委员会涉及退回违规使用资金的，由签字同意该决定的业主委员会、物业管理委员会委员共同承担民事责任。

借拆分项目套取、挪用、侵占小区公共收益，严重侵害全体业主合法权益的，由属地物业主管部门依法依规从严查处；涉嫌刑事犯罪的，依法移交司法机关追究相应法律责任。

第二十一条 建议各县(市、区)物业主管部门、街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会结合地区实际指导首届业主大会筹备组把公共收益支取制度写入《业主大会议事规则》，经由业主大会审议通过后在小区内施行。

业主委员会或物业管理委员会成立后，公共收益应根据《物业服务合同》《业主大会议事规则》和《管理规约》的约定使用。

第五部分 公共收益的监督

第二十二条 公共收益管理单位应当每半年对公共收益予以结算，并在每年7月底、1月底前将上一期收支公示表（

附件3)张贴于小区出入口、公告栏、单元门厅等显著位置公示，公示期持续至下一结算公示日；并同步在辽宁“阳光三务平台”进行长期公示。公示下半年收支情况时，应一并公示年度收支情况。

相关公示材料应当留存备查，接受业主、业主委员会、物业管理委员会、居(村)民委员会、属地政府和物业主管部门的监督。

第二十三条 建议街道办事处(镇人民政府)、居(村)民委员会指导并组织小区业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业按年度开展住宅小区清产核资，建立住宅小区公共资产、资金清单。住宅小区资产公示表(附件4)每年公示1次，原则上与年度公共收益收支情况同步公示。

第二十四条 物业服务企业作为公共收益管理单位的，还应当进行物业服务合同期满的财务审计。首次业主委员会成立、业主委员会换届、业主委员会主任、财务负责人任期内离职的或已交付物业专有部分占总面积百分之二十以上或者占总人数百分之二十以上的业主提议的，本届或新一届业主委员会可聘请专业机构对业主公共收益进行审计；以上审计费用可以在公共收益中列支。

审计机构建议由业主大会授权业主委员会或物业管理委员会，通过公开招标方式选聘，拟选聘的审计机构名单及资质

证书在小区显著位置公示，公示期不少于十五日，无异议后方可签订委托合同。

审计工作接受属地政府的指导和监督。审计报告应详细列明收益的具体来源、分配比例和使用情况。审计结果应当在小区显著位置公示，公示期不少于十五日。

公共收益管理单位逾期不组织审计的，业主可以向属地住建物业主管部门提出审计。属地住建物业主管部门应当督促公共收益管理单位限期组织审计，期满后仍未组织审计的，属地住建物业主管部门可以应业主要求组织审计。审计费用在公共收益中列支。

鼓励业主大会委托第三方会计师事务所对公共收益账户进行常态化监管。监管机构负责对公共收益的收支凭证进行审核，发现违规支出的，有权拒绝支付，并及时向业主大会和属地物业主管部门报告。监管费用从公共收益中列支。

第二十五条 业主对公共收益相关公示内容有异议的，业主可以持能证明其业主身份的相关资料，申请查阅公共收益的合同、银行流水等原始凭证，公共收益管理单位在七日内提供。业主有权复印相关原始凭证，公共收益管理单位不得拒绝，复印费用由业主承担。业主对查询内容仍有异议的，公共收益管理单位自收到异议之日起七日内书面答复。

业主对答复仍有异议的，街道办事处或者居(村)民委员会及时协调处理。经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上

且占总人数百分之二十以上业主联名向街道办事处或者居(村)民委员会提出书面异议的，由街道办事处或者居(村)民委员会另行组织审计，审计费用由联名业主先行垫付。审计结果异议经属地物业主管部门认定成立的，审计费用从公共收益中列支；审计结果异议不成立的，审计费用由联名业主共同承担。

第二十六条 物业服务企业是公共收益管理单位的，在前期物业服务合同或者物业服务合同终止之日起十五日内，将公共收益及相关资料移交给业主委员会或物业管理委员会。

依法成立新一届业主委员会或物业管理委员会的，上一届业主委员会或物业管理委员会在十五日内，将公共收益及相关资料移交给新一届业主委员会或物业管理委员会。

业主委员会任期届满、成员集体辞职等原因不能正常履职，且未能换届成立新一届业主委员会的，上一届业主委员会在停止履行职责之日起十日内，将公共收益及相关资料移交给居(村)民委员会代为管理。新一届业主委员会产生后，居(村)民委员会与其进行移交。

第二十七条 原公共收益管理单位自停止履行职责之日起不得使用公共收益；新公共收益管理单位应当自履职之日起三日内完成公共收益管理账户的相关变更手续。

第二十八条 业主委员会或物业管理委员会成员、物业服务企业、记账机构有挪用、侵占公共收益或者其他违法违规行为的，根据国家相关法律法规处理；按照相对集中行政处罚

权的规定应当由其他执法主体实施的，依照其规定执行；涉及违法犯罪的依法移送司法机关。

业主发现业主委员会或物业管理委员会、物业服务企业、记账机构有违反物业服务项目《管理规约》《业主大会议事规则》等相关约定的行为，业主可以依法向人民法院提起民事诉讼，维护业主合法权益；也可以向属地街道办事处(镇人民政府)、物业主管部门投诉举报，相关单位(部门)应当进行调查处理。

第二十九条 各县(市、区)物业主管部门应协同街道办事处(镇人民政府)开展居(村)民委员会、业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业培训；将物业服务企业的公共收益归集、使用和管理工作情况，作为物业服务考核、评优评先、信用评价等评价依据。

第六部分 附则

第三十条 因不可抗力等原因造成小区公共资产灭失或者其他情形需要对公共收益进行结算的，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。

法律法规另有规定的，依照其规定。

第三十一条 多业主的非住宅物业公共收益的使用和管理，可以参照本意见执行。

第三十二条 本意见施行前，业主委员会、物业服务企业已在银行开立账户管理利用共有部位、共用设施设备进行经营所得收益的，业主委员会、物业服务企业应当按照本意见规定在管理银行完善账户开户资料或者办理相应变更手续。

第三十三条 本意见需业主大会同意或者业主表决通过均是指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，并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。

第三十四条 本意见所称住宅共有部位，是指根据法律法规和房屋买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、管道及电梯等设施设备井、地面架空层等。

本意见所称共用设施设备，是指根据法律法规和房屋买卖合同，由住宅业主或者住宅业主及有关非住宅业主共有的附属设施设备，一般包括上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明设施、消防设施、安防监控设施、区域围护、避雷装置、锅炉、绿地、道路、路灯、沟渠、池、

井、湖、露天广场、非经营性车场车库、非机动车棚、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

本意见自印发之日起实施，2025年印发的《鞍山市住宅公共收益管理制度（试行）》自行废止。施行过程中法律、行政法规、部门规章等另有规定的，从其规定。

附件：1. 鞍山市住宅小区公共收益会计核算指引

2. 鞍山市住宅小区公共收益支出报备（申请）单

3. 公共收益专户支出业务办理通知书

4. 鞍山市住宅小区公共经营性收支公示表

5. 鞍山市住宅小区资产公示表

鞍山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《物业管理条例》《辽宁省物业管理条例》《鞍山市物业管理条例》等法律法规、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	公共收益收入
6	4001-1	物业经营用房收入
7	4001-2	公共停车泊位收入
8	4001-3	广告位收入
9	4001-4	移动通信设施场地收入
10	4001-5	智能快递柜场地收入
11	4001-6	自动售卖机、净水机场地收入
12	4001-7	会所场地经营收入
13	4001-8	摆摊设点收入
14	4001-9	其他收入
15	4001-10	利息收入

五、支出类

16	5001	公共收益支出
17	5001-1	补充物业专项维修资金
18	5001-2	共有部位、共用设施设备的维修、更新与改造费用
19	5001-3	业主大会、业主委员会运作经费
20	5001-4	经营管理成本
21	5001-5	税费
22	5001-6	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租金、存入保证金等。

三、净资产类

3001. 累计结余本科目是反映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 公共收益收入

4001-1. 物业经营用房收入是指出租物业管理区域内的物业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管理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电梯轿厢、灯箱、外墙、宣传栏、电子屏等共有部位、共用设施设备设置广告所取得的收入。

4001-4. 移动通信设施场地收入是指利用物业管理区域内共有部位设置移动通信设施所取得的收入。

4001-5. 智能快递柜场地收入是指利用物业管理区域内共有部位设置智能快递柜所取得的收入。

4001-6. 自动售卖机、净水机场地收入是指利用物业管理区域内共有部位设置自动售卖机、净水机所取得的收入。

4001-7. 会所场地经营收入是指将业主共有的会所用于经营所取得的收入。

4001-8. 摆摊设点收入是指在利用物业管理区域内共有部位用于摆摊设点所取得的收入。

4001-9. 其他收入是指除1到8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。

4001-10. 利息收入是指上述1到10项收入总和在报告期内产生的利息总额。

五、支出类

5001 公共收益支出

5001-1. 补充物业专项维修资金是指：1、用于弥补物业专项维修资金拨付额与申请额的差额部分的资金；2、由于物业维修资金增值部分不足，而动用物业专项维修资金本金后，将经营性收益缴存至专项维修资金专户，全体业主按比例分摊，用于补充物业维修资金本金的费用支出。

5001-2. 共有部位、共用设施设备的维修、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，用于物业管理区域内共有部位、共用设施设备维修、更新与改造，已达到使用专项维修资金的标准而动用公共收益，因此产生的费用支出。

5001-3. 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。

5001-4. 经营成本是指因取得经营收入而直接或间接发生、新增的有关成本和费用支出。若公共收益由物业服务企业代管或受业主大会委托管理，此项为物业提取的管理成本。

5001-5. 税费是指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。

5001-6. 其他支出是指除上述1到5项之外所产生的支出，须注明支出内容。

附件 2

鞍山市住宅小区公共收益支出报备（申请）单

物业服务项目： _____

支出内容摘要	金额(元)	联系人姓名	联系方式	备注
物业服务企业 意见	企业盖章：负责人签字： 年 月 日			
业主委员会意见	业主委员会盖章：主任签字： 年 月 日			
街道（镇政府） 意见	年 月 日			

备注：备案（申请）时根据实际需要附相关业主委员会事项表决会议纪要、业主大会会议表决记录、使用方案等证明材料。

附件3

公共收益专户支出业务办理通知书

通知编号：	(填写编号)	发出日期：		(填写日期)			
受理银行：	(填写银行全称)						
物业项目名称：	(填写项目全称)						
项目地址：	(填写项目详细地址)						
业主委员会/物业主体：	(填写业委会或物业服务企业全称)						
公共收益专户账号：	(填写专户完整账号)						
公共收益支出明细							
序号	支出日期	支出金额（元）	支出用途	收款方名称	收款方账号	收款方开户行	备注
合计		0.00	大写金额：		人民币零元零角零分		
公共收益管理主体盖章					物业主管部门盖章		

附件4

鞍山市住宅小区公共经营性收支公示表

物业服务项目：_____核算周期：_____年___月一_____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. 物业经营用房收入			
	2. 公共停车泊位收入			
	3. 广告位收入			
	4. 移动通信设施场地收入			
	5. 智能快递柜场地收入			
	6. 自动售卖机场地收入			
	7. 会所经营收入			
	8. 摆摊设点收入			
	9. 其他收入1(注：)			
	10. 其他收入2(注：)			
	11. 利息收入			
二、支出	1. 补充物业专项维修资金			
	2. 共有部位、共用设施设备的维修、更新与改造费用			
	3. 业主大会、业主委员会运作经费			
	4. 经营成本			
	5. 税费			
	6. 其他支出1(注：)			
	7. 其他支出2(注：)			
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

附件5

鞍山市住宅小区资产公示表

物业服务项目：_____

物业服务企业或业主委员会(盖章)：_____

类 别		内 容	备注
一、资产	1. 物业经营用房(m ²)		
	1.1 物业经营用房坐落		
	1.2 物业经营用房坐落		
	2. 物业办公用房(m ²)		
	2.1 物业办公用房坐落		
	2.2 物业办公用房坐落		
	3. 会所(m ²)		
	3.1 会所坐落		
	5. 公共停车泊位(个)		
	6. 广告位(个)		
	6.1 电梯广告(个)		
	6.2 室外广告(个)		
	6.3 其他广告(个)		
	7. 其他资产(个)		
二、资金	公共收益结余(元)		

公示日期：_____年____月____日

填报说明：1. 各管理主体按实际情况填写，一个项目有多项内容的可自行扩表。
 2. 对于有多处物业用房、会所等的，应在备注中填写对应坐落的面积。
 3. 物业用房未区分经营用房和办公用房的，合并表内1.2资产分类，类别为“物业用房(m²)（未区分办公用房和经营用房）”，并自行调整类别序号。