

# 昆山市人民政府办公室文件

昆政办发〔2025〕12号

## 市政府办公室关于印发昆山市住宅区 公共收益管理实施细则的通知

昆山开发区、昆山高新区、花桥经济开发区、旅游度假区管委会，  
各镇人民政府，市各委办局，各直属单位：

《昆山市住宅区公共收益管理实施细则》已经市政府第70次  
常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

昆山市人民政府办公室  
2025年2月19日

（此件公开发布）

# 昆山市住宅区公共收益管理实施细则

## 第一部分 总则

**第一条** 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，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国会计法》《人民币银行结算账户管理办法》《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

**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）负责指导和协助各区管委会、各镇人民政府（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。

属地政府具体负责辖区内住宅区公共收益管理工作的日常监管，加强对公共收益管理单位的监督和指导，督促公共收益管理单位规范公共收益管理行为，组织开展公共收益归集、使用和管理相关培训，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、配合属地政府做好公共收益管理的相关工作，协助做好公共收益管理银行开户工作，履行业主

委员会缺失期间公共收益代为管理职责，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、业主委员会应当依照《苏州市住宅区物业管理条例》和本细则的规定，依法负责公共收益的管理、使用和监督。

## 第二部分 公共收益的获取

**第五条** 本细则所称公共收益，是指利用业主共有部分产生的收入扣除合理成本之后的收益。其来源一般包括以下内容：

- （一）利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收益；
- （二）利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙、道闸，以及利用电梯轿厢、单元门厅、走廊通道等设置广告所得的收益；
- （三）利用业主共有的物业服务用房、架空层等公建配套用房或场地进行租赁或者引进自助售卖机、快递柜等进行经营产生的收益；
- （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）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设备的用途，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。

**第七条** 前期物业管理阶段，公共收益应当按照《前期物业服务合同》约定的范围、标准获取。

**第八条** 业主大会成立后，需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车，以及利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，应当经业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定后依法开展。利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，还应当经有利害关系的业主同意。

### 第三部分 公共收益的管理

**第九条** 业主大会成立前，物业服务企业可以根据前期物业服务合同约定代为管理公共收益，物业服务企业是公共收益管理单位。

业主大会成立后，业主委员会是公共收益管理单位。经业主共同决定，物业服务人可以是公共收益管理单位。

**第十条** 在我市从事住宅小区公共收益相关管理活动的、与物业主管部门签订管理协议的银行为公共收益管理银行（下称管理银行）。管理银行与公共收益管理平台（下称管理平台）共享数据，共同承担管理平台维护、升级费用，通过管理平台实现收益资金的开户、归集、划拨、对账等功能。管理银行指派专员配合物业主管部门开展线上、线下的账户监管、业务指导工作。

**第十一条** 管理银行应当按照《人民币银行结算账户管理办法》和本细则等相关规定，在核实公共收益管理单位的相关材料后，

规范办理公共收益管理账户的开立、变更、撤销、资金结算和暂时停止支付业务等手续。

在审计机构对公共收益进行审计、行政机关及其他监管部门对公共收益管理单位进行监督管理时，管理银行应当予以协助。

**第十二条** 公共收益管理单位应当以住宅物业管理区域为单位开立公共收益管理账户。

公共收益由物业服务企业代为管理的，物业服务企业应在管理银行以物业服务项目为单位单独开设账户，不得与企业其他收支合用一个账户。

公共收益由业主委员会自行管理的，应以业主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，鼓励业主委员会在我市管理银行开设公共收益管理账户。

公共收益管理账户不得以个人或者非公共收益管理单位的其他组织名义开立。

**第十三条** 公共收益管理单位开立账户的，应当向管理银行提供开立专门账户所需要的材料。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备案回执、业主大会决定（业主共同决定）、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。业主共同决定的材料是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，加盖居（村）民委员会公章。业主大会

决定的材料是业主大会决定，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。

公共收益管理单位在管理银行开立的公共收益管理账户名称应当设为“行政区域名称+住宅小区名称+公共收益”。

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。

公共收益管理单位应当将银行、户名、账号等信息书面报告属地政府、居（村）民委员会，并抄告物业主管部门，及时在管理平台更新银行账户信息。

**第十四条** 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，进行会计核算，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。

公共收益管理单位设置会计账簿，应当以住宅物业管理区域为单位设账。

**第十五条** 代理记账机构、自行记账的公共收益管理单位应按物业服务项目开展记账工作。

每季度、年度由管理平台根据记账内容，按项目自动生成季度和年度财务报表，由管理平台通过“昆物通”自动推送给公共收益管理单位。

**第十六条** 建立公共收益代理记账制度，由物业主管部门和管理银行共同确定代理记账机构，为将公共收益管理账户开设在管理银行的物业服务项目提供代理记账服务。提倡数字化赋能，运用云技术、智能软件和人工智能等先进技术提供记账功能。前期物业管理期间公共收益实施代理记账制度。由代理记账机构进行记账的公共收益管理单位，应在下一季度的第一个月底前，将相关原始凭证提交代理记账机构，由代理记账机构上传至管理平台。

自行记账的公共收益管理单位，应在下一季度的第一个月底前自行将相关原始凭证上传至管理平台。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。

**第十七条** 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，应当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自行管理的，公共收益应按实际发生进入公共收益管理账户。

#### **第四部分 公共收益的使用和监管**

**第十八条** 公共收益应当主要用于补充住宅专项维修资金，也可按照业主大会的决定用于以下内容：

（一）业主大会、业主委员会日常工作经费和业主委员会成员的工作补贴，业主委员会专职或者兼职工作人员的工作经费；

（二）对公共收益的代理记账和审计费用；

（三）共用部位、共用设施设备的维修、养护、更新、改造费用，但物业服务合同另有约定的除外；

（四）购买房屋、电梯等综合商业保险；

（五）抵扣物业服务费用或公共能耗费用等合法支出；

（六）物业管理方面的其他需求。

**第十九条** 前期物业管理阶段，按照《苏州市住宅区物业管理条例》的有关规定，物业服务企业可以将公共收益按年度补充住宅专项维修资金。

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。

**第二十条** 业主大会成立后，由业主委员会根据小区议事规则和管理规约规定，并在属地政府、居（村）民委员会的指导下，制定公共收益使用规则、使用计划方案，提交业主大会依法表决通过后，由公共收益管理单位组织实施。

**第二十一条** 建立公共收益使用报告制度，公共收益管理单位在公共收益使用前后，应当向居（村）民委员会报告。

公共收益使用前，公共收益管理单位应在管理平台中发起使用报告，并附项目预算、业主委员会或物业服务项目议事会决策记录等附件材料，提交后由平台自动将使用报告流转至居（村）

民委员会。同时，公共收益管理单位在平台中导出《昆山市小区重大事项请示报告单》，加盖印章后，书面提交居（村）民委员会。

公共收益使用后，代理记账机构或自行记账的公共收益管理单位在管理平台内记账，由管理平台将公共收益的使用项目、金额、日期等事项流转至居（村）民委员会。记账的项目必须与使用前报告给居（村）民委员会的项目一致。

业主大会授权业主委员会在一定范围内使用公共收益事项的，业主委员会根据授权决定公共收益支出的，应当及时向居（村）民委员会报告。

**第二十二条** 公共收益用于住宅小区内共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的，使用程序应当参照维修资金相关管理规定。

符合应急维修情形但相关主体未及时提出申请，且已出现严重影响业主生活或者危及人身财产安全情形的，属地政府和物业主管部门应当督促业主和业主委员会或者相关责任人限期维修，也可以组织代为维修。代为维修费用经审核或者审计后，向业主公示并在公共收益中列支。

**第二十三条** 物业服务人或者业主大会授权的业主委员会应当签订公共收益经营管理书面合同或者协议，并在签订之日起七日内，在小区显著位置和“昆物通”公示，公示期不少于三十日。

**第二十四条** 公共收益管理单位，应当每月与银行核对公共收益账目，并在每季度第一个月的月底前，将上一季度公共收益

信息在小区出入口、公告栏、单元门厅等显著位置和“昆物通”公示，公示期不少于三十日，主要包括：

- （一）公共收益管理账户的银行、账号、名称；
- （二）公共收益收入、支付的项目、具体金额等相关信息；
- （三）公共收益管理账户余额等相关信息；
- （四）公共收益使用和管理的其他情况。

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

**第二十五条** 资产清单公示由公共收益管理单位对物业服务项目中的业主共有资产进行排查，在管理平台中填报资产信息。鼓励聘请专业机构开展承接查验工作，对小区共有资产进行排查。

资产发生变动的，公共收益管理单位应在平台内及时更新资产信息。

**第二十六条** 公共收益公示在线上线下同步进行。

线上公示由管理平台在“昆物通”向业主自动推送所绑定房屋的物业服务项目公共收益管理账户的实时变动情况、季度/年度公示表和资产公示表。

线下公示由公共收益管理单位在管理平台中导出物业服务项目资产公示表，加盖公章后在物业服务项目的显著位置长期公示，接受业主监督。

**第二十七条** 公共收益管理单位应当聘请第三方审计机构于每年一季度末前，对上一年度公共收益的收支情况进行财务审计。

业主委员会作为公共收益管理单位的，还应在任期届满前，对其管理的公共收益的收支情况进行审计。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。

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和“昆物通”公示，公示期不少于三十日。

业主对公示内容有异议的，公共收益管理单位应当自受理异议申请五日内接受业主查询。业主对查询内容仍有异议的，公共收益管理单位应当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，属地政府或者居（村）民委员会应当及时协调处理。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属地政府或者居（村）民委员会提出书面异议的，属地政府或者居（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。

公共收益管理单位逾期不组织审计的，业主可以向属地政府提出审计。属地政府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，属地政府可以应业主要求组织审计。审计费用在公共收益中列支。

**第二十八条** 建立抽查审计制度，由物业主管部门和管理银行共同确定第三方审计机构。以属地政府为单位，以一定比例对

物业服务项目开展财务收支审计，抽查比例由属地政府自行确定，但每年抽查的比例不得低于辖区内物业服务项目总数的10%。

审计结束后，公共收益管理单位应及时将审计报告和整改情况上传至管理平台，由“昆物通”推送给本项目业主，同时在物业服务项目显著位置进行公示，公示期不少于三十日。

**第二十九条** 物业服务人是公共收益管理单位的，应当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。

**第三十条** 依法成立新一届业主委员会的，上一届业主委员会应当在十日内，将公共收益及相关资料移交给新一届业主委员会。

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，上一届业主委员会应当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。居（村）民委员会应当及时向管理银行书面告知业主委员会停止履职等相关事项。新一届业主委员会产生后，居（村）民委员会与其进行移交。

**第三十一条** 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，管理银行应当暂停账户支付业务；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。

## 第五部分 附则

**第三十二条** 因不可抗力等原因造成物业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。

**第三十三条** 挪用、侵占公共收益的，由物业主管部门、属地政府根据《苏州市住宅区物业管理条例》等法律法规予以处理，涉及违法犯罪的依法移送司法机关处置。

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。

业主发现业主委员会、物业服务企业、记账机构有违反本物业服务项目《管理规约》《业主大会议事规则》相关约定的行为，业主可以向属地政府、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。

**第三十四条** 物业管理委员会代行业主大会、业主委员会职责的，参照本细则执行。

**第三十五条** 非住宅物业公共收益的使用和管理，可以参照本细则执行。

**第三十六条** 本细则施行前，业主委员会、物业服务企业已在银行开立账户管理利用共用部位、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细则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。

公共收益管理单位应于 2025 年 4 月 1 日前，将属于全体业主的公共收益资金全部打入按照本细则依法开立的公共收益管理账户。

**第三十七条** 本细则自 2025 年 3 月 1 日起实施。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市委各部门，  
市法院，市检察院，市各民主党派，各群众团体。

---

昆山市人民政府办公室

2025 年 2 月 19 日印发

---