南京市住房保障和房产局

宁房规〔2026〕4号

关于印发《南京市住宅小区公共收益管理办法（试行）》的通知

各有关单位：

现将《南京市住宅小区公共收益管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

南京市住房保障和房产局

2026年11月10日

南京市住宅小区公共收益管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步推动本市住宅小区公共收益的归集、使用和管理，规范引导物业服务企业、业主自治组织的经营、管理行为，依法保障业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《江苏省物业管理条例》《南京市住宅物业管理条例》等法律、法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法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分（包括共有部位、共有设施设备）经营所得的公共收入扣除合理费用（包括管理费用、能耗费、法定税费）后的收益以及其他依法取得的收益。

第三条 公共收益管理应当坚持公开透明、业主决策、专业管理、共同监督的原则。公共收益资金管理人依法开立公共收益专用账户实行专户存储，坚持收支两条线的财务管理制度，通过专业化运营与规范化管理，实现公共收益经营效益和资金收益最大化。

第四条 小区业主是公共收益所有人，业主、业主委员会（以下简称业委会）、物业管理委员会（以下简称物管会）是公共收益共同监督人，物业管理行政主管部门、街道办事处（镇

人民政府）依法履行监督、指导职责。

第五条 小区业主通过共同决定可以选择、委托专业单位对公共收益进行经营管理和资金管理。需委托的，应当和经营管理人、资金管理人签订委托管理协议，明确委托管理内容、管理费用、权利义务、退出机制、违约责任以及委托期限等。

业委会（物管会）应当具体负责对经营管理人、资金管理人的委托和管理工作，并对履约情况以及公共收益的公示公开进行监管。

第六条 在确定经营管理人、资金管理人时，应当遵循公平合理原则约定需支付给管理人的管理费用，如经营管理人和资金管理人为同一单位时可以合并约定管理费用，具体占公共收入比例，由业主共同决定。

第七条 市物业管理行政主管部门建立统一的信息化管理平台，引导公共收益经营管理人、资金管理人对住宅小区公共收益收支账目实行常态化线上公开，接受业主以及相关主体查询监督。同时可以提供公益性公共收益专用账户，提供配套的资金管理服务，供小区业主自主选择。

第二章 经营管理

第八条 以下经营内容应当纳入公共收益管理：

（一）利用业主共有道路或者场地停放车辆所得的收益；

（二）利用业主共有场地、设施、构筑物、建筑物屋顶以及外墙、小区围墙、出入口、绿化树木、地下、空中、室内公共空间、电梯轿厢等投放广告、设施、开展商业活动所得的收益；

（三）利用业主共有的房屋开展经营活动所得的收益；

（四）归全体业主或者部分业主所得的违约金、赔偿金、旧设备残值等，依法属于特定业主、物业服务企业或者第三方的除外；

（五）公共收益利息等其他收入。

经营管理应当符合法律法规的规定，不得擅自改变房屋以及设施设备的用途，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，不得擅自占用业主专有区域。

第九条 住宅小区应当明确公共收益经营管理人，对小区共有部位、共有设施设备进行经营管理，实现收益最大化：

（一）处于前期物业管理阶段的小区，或者无业委会（物管会）的小区，按照物业服务合同约定由物业服务企业代为管理的，物业服务企业为公共收益经营管理人。

（二）已成立业委会（物管会）的小区，业委会（物管会）作为公共收益经营管理人，也可以委托本小区物业服务企业或

者其他机构作为公共收益经营管理人。

第十条 经营管理人应当在物业管理区域内显著位置公开小区产生公共收入的项目清单、经营商户清单以及约定水电费用承担方。各经营项目的收益方案应当全面、完整、合法、合理并追求效益最大化。业主可以共同决定聘请第三方机构对经营管理方案进行技术评估。

相关经营合同或者协议应当接受业主查阅。合同或者协议内容应当包含项目利用物业共用部分的具体位置、获取收入来源、收入金额、管理成本以及分配方式等内容。

第十一条 经营管理人应当履行下列职责：

（一）账务合规。票据开具、税费申报缴纳、账务登记核算等工作，必须严格遵循国家统一的会计制度，以及税收相关法律、法规和规章规定实施。

（二）专户归集。建立健全经营台账，精准核算各项收益；按照约定及时将公共收益全额归集到专用账户，不得拖延缴存、截留抵扣。

（三）档案管理。完整留存凭证、合同等档案资料；妥善保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等会计资料；妥善保管档案，管理人变更时，完整、按期移交资金、账目以及资料。

（四）信息公开。定期公示收支、审计等情况，及时受理

业主查询与质询，接受核查。

第十二条 经营管理人不得有下列行为：

（一）隐瞒属于公共收益范围内的经营项目，不纳入公共收益归集；

（二）侵占、挪用、私分、变相转移公共收益；

（三）伪造、篡改、隐匿、销毁公共收益财务凭证以及管理档案；

（四）拒绝、阻挠业主查询、监督，拒不按规定公开相关信息；

（五）其他损害业主共同利益的行为。

第三章　资金管理

第十三条 住宅小区应当明确公共收益资金管理人，对小区公共收益进行资金账户管理，保障资金安全，实现保值增值：

（一）处于前期物业管理阶段的小区，或者无业委会（物管会）的小区，按照物业服务合同约定由物业服务企业代为管理的，物业服务企业作为公共收益资金管理人。

（二）已成立业委会（物管会）的小区，业委会（物管会）作为公共收益资金管理人，也可以委托本小区物业服务企业或者其他机构作为公共收益资金管理人。

（三）业委会（物管会）或者业主共同决定委托资金管理的，应当采取公平竞争方式确定资金管理人。参与竞选的单位应当提供资金保值增值、管理方案以及管理费用比例方案，通过比选，由业委会（物管会）或者业主共同确定选聘单位。

鼓励采用经营管理人、资金管理人分设的方式，聘请银行、信托、会计师事务所等专业机构作为资金管理人。

第十四条 公共收益应当进行专户管理，对于已经归集但还未开设的，应当及时补建；对于已经开设但不符合要求的，应当及时整改。公共收益账户开设按照下列规定执行：

（一）未成立业委会（物管会）的，资金管理人应当以物业管理区域为单位在银行开设专用账户，不得与其他资金合用一个账户。

（二）已成立业委会（物管会）的，应当以其名义开设业主共有资金基本账户，不得以其他组织或者任何个人名义开设专用账户，合同另有约定的除外。

（三）业主可以选择市物业管理行政主管部门提供的公益性公共收益专用账户。

开设账户时，应当同时书面授权开户银行将账户基本信息、收支流水等数据推送至本市阳光物业平台。

第十五条 资金管理人发生变更的，对应账户按照下列流

程规定办理：

（一）专用账户由物业服务企业或者其他机构开设的，原资金管理人应当在30日内配合新资金管理人完成公共收益转账、所有相关历史财务资料移交。

（二）开设业主共有资金基本账户的，业委会（物管会）可以沿用原账户，办理负责人、印章、网银权限等变更手续；资金管理人变更为物业服务企业或者其他机构的，适用第一项规定。

（三）选择市物业管理行政主管部门提供的公益性公共收益专用账户的，资金管理人可以沿用原有账户，办理负责人、印章、网银权限等变更手续。

第十六条 公共收益经营管理人应当按照委托协议的约定，定期将公共收益交存至第十四条规定的账户。

第十七条 小区公共收益的使用应当经业主依法共同决定，物业服务合同、管理规约、议事规则中已经约定公共收益使用范围的，按照约定使用：

（一）补充住宅专项维修资金，列入维修资金统筹账户。业主大会成立前，应当将公共收益的70%纳入住宅专项维修资金，但业主依法共同决定的除外；业主大会成立后，鼓励经业主共同决定，将不低于50%的公共收益补充住宅专项维修资

金。

（二）用于需业主共同承担的费用，如公共维修、更新、改造费用，业主大会、业委会工作经费，第三方技术评估、审计、法务、招标费用，购买房屋保险等。

（三）用于补贴物业费、公摊水电费、科技系统服务费等。

（四）用于业主大会决定的其他支出。

前款第一项、第三项经业主大会表决通过的，后续使用无须再次表决。前款第二项、第四项提请业主大会表决时，可以设定业主自治组织单次使用限额以及年度使用总额；超过限额以及总额标准的，另行经业主大会表决。

不提倡以现金、购物卡、实物等形式将公共收益直接发放给业主。不得超出约定向业委会（物管会）成员发放津贴、奖金、补贴，或者以考察、培训等名义变相分配公共收益。

第十八条 物业服务企业、业委会（物管会）可以作为公共收益使用申请主体。

物业服务企业作为公共收益使用申请主体的，使用流程如下：

（一）提交申请。物业服务企业编制使用方案，载明用途、预算、依据、实施计划等，向业委会（物管会）提交申请，并进行公示。

（二）方案审核。单项使用金额未超出业主大会预先确定限额标准的，依据业主大会决议、管理规约的既定授权，由业委会（物管会）集体审核。需业主共同决定的，业委会（物管会）应当组织业主投票，根据业主共同决定出具审核意见，并留存表决原始档案。鼓励采用第三方专业机构或者信息化辅助手段对使用方案的合理性进行技术评估。

（三）合规拨付。在取得业委会（物管会）书面同意的审核意见后，由资金管理人及时拨付资金，留存审批台账、支出凭证。

（四）结果公示。资金管理人应当及时向全体业主公示表决结果、资金使用、竣工验收等材料。

业委会（物管会）作为公共收益使用申请主体的，参照前款第一项规定编制使用方案；属于应当由业主共同决定事项的，参照前款第二项规定组织业主表决；资金拨付、结果公示参照前款第三项、第四项规定执行。

第十九条 经业主共同决定用于补充住宅专项维修资金的公共收益，由资金管理人根据资金管理方案，定期交存至住宅专项维修资金统筹账户。

经业主共同决定用于补贴物业费、公摊水电费以及科技系统服务费的公共收益，由资金管理人按期划转至相应账户。

第四章 监督管理

第二十条 经业主共同决定，业委会（物管会）应当委托专业机构对公共收益的经营和资金管理开展整体或者专项审计，审计费用可以从公共收益中列支，审计结果应当公开公示：

（一）定期进行公共收益年度审计，一般每年开展1次审计。

（二）公共收益的经营管理人或者资金管理人协议终止时进行审计。

（三）业委会（物管会）任期结束时，应当在任期届满前3个月进行离任审计。

（四）经已交付使用物业专有部分占建筑物总面积20%以上且占总人数20%以上的业主提议开展审计。

（五）业主大会议事规则、管理规约等约定的其他情形。

第二十一条 本办法中所列需公开公示事项以及其他依法应当公开公示的事项，应当在物业管理区域内显著位置（包括小区主出入口、公告栏、楼栋门厅等）张贴，并同时在阳光物业平台或者小区业主线上自治沟通平台（包括业主微信群、微信公众号或者物业服务企业APP等）公示。线下公示期不少于7日，线上公开公示内容长期保存备查。

业主共有部分的经营与收益情况公示格式，按照《关于印发江苏省住宅小区物业服务公示公开清单及模板的通知》（苏建房管〔2026〕115号）模板执行。

第二十二条 公开公示信息的真实性、完整性和准确性由信息公开人负责。对于业主在公示期内通过线上、线下等方式提出的问题、意见和建议，信息公开人应当在7日内作出针对性答复并做好沟通解释工作。

第二十三条 业主以及其他共同监督人发现有违法违规行为侵犯业主相关权益的，可以向有关部门举报并要求处理，也可以依法向人民法院提起民事诉讼。涉嫌违法犯罪的，可以及时将线索移送公安机关。

相关主体有下列行为之一的，依照规定处理：

（一）违反国务院《物业管理条例》规定，擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，由区、江北新区物业管理行政主管部门依法查处。

（二）违反《江苏省物业管理条例》规定，物业服务企业未在物业管理区域内显著位置公示经营设施收益收支情况或者公示失实信息的，由相关部门依法查处。

（三）违反《南京市住宅物业管理条例》规定，物业服务企业挪用公共收益的，业委会成员挪用或者侵占公共收益的，

业委会成员、物管会中的业主成员拒不移交其所使用、保管的文书、财务、印章等档案、资料的，由区、江北新区物业管理行政主管部门依法查处。

（四）物业服务企业限期拒不整改的，由项目所在地物业管理行政主管部门将其行为纳入企业年度评价体系。

（五）业委会（物管会）限期拒不整改的，业主可以向街道办事处（镇人民政府）申请在其指导、监督下组织召开业主大会对有关事项进行表决。

第五章　附则

第二十四条 本办法自2027年1月1日起施行，有效期至2028年12月31日。

南京市住房保障和房产局办公室　　2026年11月10日印发