

法讯观察

全国多地陆续出台住宅小区公共收益管理规定 公共收益归业主将成为现实

长期以来，住宅小区公共收益管理乱象丛生，诸如收益被侵占挪用、收支公示流于形式等，严重侵害业主权益。2025年起，上海、河南、黑龙江等多地陆续出台住宅小区公共收益相关规定。其中，去年12月31日发布的《上海市住宅小区公共收益管理办法》明确建立“住宅小区公共收益监管账户制度”，这一创新举措为保障业主共有权益提供制度支撑。

小区公共收益归全体业主共有

华东师范大学曾刚教授在接受采访时表示，小区公共收益是指利用共有部分、共用设施设备经营所产生的收入，主要分三类：一是场地租金类，如公共场地停车费、广告位租金、快递柜占地费等；二是经营收入类，包括业主共有房屋租金、泳池会所对外经营净收入等；三是其他收益类，如公共配套设施租赁费、社区活动分成、违约金、废旧设施残值等。

公共收益的归属问题一直以来备受关注。武汉大学法学院孟勤国教授表示，《民法典》第282条已清晰界定，建设单位、物业服务企业利用业主共有部分产生的收入，扣除合理成本后属于业主共有。实践中，部分物业将公共收益视为“额外收入”擅自截留，侵犯了业主共有权，而各地新规将“法律原则”转化为“操作细则”，让业主的共有权益从纸面走向现实。

曾刚进一步补充，公共收益有明确的使用清单，可以用于补充专项维修资金、共用部位、设施的维修、更新和改造，业主大会、业委会的日常合理工作经费等，但不得用于支付本应由物业费承担的服务成本以及由开发建设单位承担的费用，并严禁任何单位或个人侵占、挪用或私分。

建立监管账户是瞄准资金安全盲区的制度创新

当前部分小区公共收益侵占问题



图片为AI生成

突出，包括收入不入账、少入账、虚增成本、直接转入私人账户等，一些物业与业委会部分成员串通牟利，严重损害了业主权益。

在孟勤国看来，这一乱象的根源在于社区和街道监管不到位，建议各省参照上海新规出台公共收益专项规定，结合小区规模、位置细化条款，方便业主监督；街道和社区需要承担监管责任，及时查处举报，定期审计抽查，实现常态化监管；相关部门要强化惩戒力度，对偶尔违规行为予以行政处罚或批评教育，侵占金额超3万元的则按侵占罪追究刑事责任。此次上海出台的“管理办法”值得肯定，但缺乏相应的惩罚措施，建议补充“侵占公共收益达到刑事起点，一律移交公安机关处理”条款，避免法规流于形式。

曾刚告诉记者，此次上海明确建立“住宅小区公共收益监管账户制度”，是瞄准资金安全盲区的一次关键制度创新。通过构建一道由“银行专户”和“第三方监管”组成的防火墙，可以有效防范资金被私自挪用侵占，解决换届或更换物业时的“历史烂账”问题，并且凭借银行明细可以提升公示透明度。这一做法为全国提供有益借鉴，通过第三方金融机构的制衡机制，实现了权力的制度性约束。此外，“专户管理、双重要素支取”的账户技术标准，厘清了多方权责边界，与业主表决、审计监督等环节形成完整的制度链条。通过将资金监管转化为标准的、可操作的金融流程，能够降低监管成本、提升治理效能。

公共收益在满足维修需求后可按户分配

实践中，小区公共区域产生的收入有多少、怎么用，是业主们十分关心的问题。

曾刚提醒业主，如需查询小区公共收益明细，可以在小区物业管理处、公告栏等显著位置，查阅管理方定期张贴的收支公示表；也可以线上查询，如上海可以通过“随申办”APP或扫描小区张贴的“公共收入查询二维码”查询；还可以书面或当面向业委会、物业服务企业申请查询。如果发现公共收益存在挪用等违规情况，可以先向相关方提出书面异议，同时留存公示信息、收支记录等证据；再通过住建部门投诉电话、12345热线等渠道向政府主管部门举报。对复杂或大额收支的质疑，可以联合其他业主提议第三方专项审计。在行政途径无果且证据充分时，可由业主大会或业委会代表全体业主提起法律诉讼，追讨损失。

孟勤国还提出，小区公共收益的管理和使用有明确规范，在满足维修需求后，可以按业主住房面积进行分配。如果收益金额较高，可以进行国债、债券等保本无风险投资实现增值，避免因仅取得活期利息所造成的收益贬值，以保障业主权益最大化。当然，公共收益需单独立账，严禁与维修基金混同管理，此次上海推行的公共监管账户制度值得全国推广。

(记者 朱非)

扫码读

个人消费贷贴息政策 期限延长至2026年年底

日前，财政部等三部门发布《关于优化实施个人消费贷款财政贴息政策有关事项的通知》。“通知”明确，将个人消费贷款财政贴息政策实施期限延长至2026年年底。此外，取消单笔消费贴息金额上限500元的要求，取消每名借款人在一家经办机构可享受5万元以下累计消费贴息上限1000元的要求。

扫描下方二维码详读。(朱非)



扫码详读

城市

【深圳】 配售型保障房只能封闭流转 禁止以任何方式变为商品房

近日，深圳发布《深圳市配售型保障性住房管理办法》。“管理办法”明确，配售型保障性住房实行现房配售，主要以小户型为主。

配售型保障性住房实施严格封闭管理，禁止以任何方式变更为商品房。购房人需退出配售型保障性住房的，签订买卖合同满3年后可以向市住房保障实施机构或者区住房主管部门申请在信息平台进行封闭流转，面向符合条件的对象转让，转让价格由转让方和受让方协商确定。

【南京】 为青年人才发放多项补贴 专项购房补贴最高15万元

日前，南京市官方平台一次性发布三项人才新政，分别为《南京人才政策2.0》《紫金山英才计划宁聚项目》及《南京市青年人才房票政策》。对符合条件的青年人才，按学士1万元、硕士3万元、博士10万元发放一次性生活补贴；按博士2000元/月、硕士800元/月、学士600元/月发放住房租赁补贴。此外，大专、本科、硕士、博士分别可获不少于3万元、6万元、10万元、15万元专项购房补贴。(朱非)

国务院办公厅发布《加快培育服务消费新增长点工作方案》

加强对代抢、倒卖票等行为的打击与惩戒

记者 徐慧

1月29日，国务院办公厅日前印发的《加快培育服务消费新增长点工作方案》正式对外发布。“方案”从激发重点领域发展活力、培育潜力领域发展动能、加强支持保障三方面提出12条政策举措。

聚焦交通、家政、网络视听、旅居、汽车后市场、入境消费等重点领域，“方案”提出，加快车站、列车旅

游化改造，支持有条件的地方开展邮轮消费创新，修订游艇安全管理规定等相关规章制度；鼓励推动中介制家政企业向员工制转型；培育一批旅居目的地城市(区域)；打造汽车与旅游、文化、体育等跨界融合创新项目。“方案”还提出“创新中国消费名品场景化体验，培育高质量国际赛事、演出、医疗、教育、旅居、康养品牌”。

对于演出、体育赛事，以及情绪式、体验式服务等潜力领域，“方案”

提出，要科学合理设置安全容量限制，持续推进跨地区巡演，加强对代抢、倒卖等行为的打击和惩戒等措施；鼓励引进一批国外优秀体育赛事，支持地方举办群众性体育赛事等。针对情绪式、体验式服务，将创新监管方式，对新业态实施包容审慎监管，逐步完善相关监管要求；支持将具备条件的情绪式、体验式服务相关职业纳入国家职业分类体系；加强对相关不法行为的打击惩戒，营造有利于新业态发展的消费环境。



扫描左侧二维码关注