

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2025〕8号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市住宅小区公共收益管理办法》 的通知

各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

现印发《上海市住宅小区公共收益管理办法》，请贯彻执行。

2025年12月31日

（此件公开发布）

上海市住宅小区公共收益管理办法

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，为进一步规范我市住宅小区利用共有部分获取公共收益的归集、使用和管理，制定本办法如下。

第二条 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、共有设施设备获取的收入（以下简称公共收入）扣除法定税收、能耗、人工等管理成本后获得的收益。

第三条 公共收入的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入；
- （二）利用业主共有场地开展商业活动及投放设施等所得的收入；
- （三）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得的收入；
- （四）利用全体业主共有的文体设施所得的收入；
- （五）利用业主共有的房屋所得的收入；
- （六）相关单位支付的归全体业主或部分业主的违约金、赔偿金、旧设备残值等；
- （七）上述收入资金利息等其他收入。

第四条 利用全体共有部分获取收入的，应当经过业主大会同意或者按照公共收益管理专项规约的约定经业主大会授权的业主委员会同意。利用部分共有部分获取收入的，应当经共同拥有该物业的业主表决同意或者经业主大会授权的业主委员会同意；但利用部分共有部分的外墙、屋顶从事广告、商业推广等活动的，经共同拥有该物业的业主表决同意后，还应当经业主大会或者经业主大会授权的业主委员会同意。

第五条 业主委员会或者物业服务企业应当在小区物业服务接待处醒目位置公开小区内产生公共收入的项目清单。获取公共收入的相关协议应当在小区物业服务接待处备份，接受相关业主查阅，协议内容应包含项目利用的物业共用部分具体位置、获取收入来源、收入金额、管理成本、分配方式等内容。

第六条 我市建立公共收入监管账户制度。物业服务企业应当只开立一个监管账户，并在账户下以物业管理区域为单位分别设置账簿。公共收入应当直接存入监管账户，坚持专户专储、单独列账、公开透明的管理原则。

第七条 业主大会成立前，公共收入主要来源于利用业主共有道路或场地停放车辆获取的收入，除税费以外的管理成本应当计入前期物业费，不得另行从公共收入中提取。

第八条 业主大会成立后，经业主大会同意，可委托物

物业服务企业管理小区公共收入，也可授权业主委员会自行管理。委托物业服务企业管理的，应当在物业服务合同中约定物业服务企业的管理职责、管理成本及违约责任。

第九条 物业服务企业应当在每季度第一个月的月底前，将上一季度扣除管理成本后的公共收益，从监管账户划转至区房屋行政管理部门的公共收益子账户或者业主大会公共收益子账户，相关管理成本资金转入物业服务企业其他账户。

前期物业管理期间的公共收益由区房屋行政管理部门代为管理。业主大会成立并开立账户后，区房屋行政管理部门将代管的公共收益本息一次性划转至业主大会公共收益子账户。

第十条 公共收益按照共有部分的权属情况，可分为全体业主公共收益和门牌幢业主公共收益。全体业主公共收益指利用全体业主共有部分获取的收益，门牌幢业主公共收益指利用部分业主共有部分获取的收益。

第十一条 公共收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用，用于业主大会和业主委员会工作经费、物业管理活动的代理记账及审计等费用、物业维护费用、房屋安全保险、聘请业主委员会秘书、诉讼费等物业管理方面的其他合法支出。属于专项维修资金使用范围的项目不得在公共收益中列支。

公共收益用于补充专项维修资金的，补充比例应当高于百分之五十，具体比例应在公共收益管理专项规约中予以约定并按季度入账补充专项维修资金。

第十二条 公共收益用于新增共用设施设备工程类项目的，实行工程审价和使用程序审核，工程金额 5 万元（含 5 万元）以上应当进行审价。

第十三条 业主委员会应当在每年第四季度拟定并公布下一年度公共收益使用年度计划。业主大会可在管理规约中采取一次性授权方式，明确授权业主委员会使用公共收益的情形、条件、额度和程序。业主委员会启动业主大会决策使用小区公共收益前，应当主动向居（村）“两委”报告。

第十四条 前期物业管理期间的公共收益实施代理记账制度，物业服务企业应当在公布账目前将盖章的明细账目复印件和相关凭证复印件提交代理记账机构。

业主委员会、物业服务企业或者代理记账机构应当在每季度第一个月 15 日前将上一季度公共收益收支公示表分别张贴于小区物业服务接待处、公告栏、每个门牌幢出入口等醒目位置，公示至下一季度公共收益收支公示表张贴。公共收入账户和公共收益子账户的收支明细账目留存在小区物业服务接待处备查，接受业主、街镇和房屋行政管理部门的监督。

第十五条 业主可以通过随申办、公共收入查询二维码

等渠道获取本小区、门牌幢的公共收入及公共收益收支情况。业主有异议的，业主委员会或物业服务企业应当接待业主查询。

第十六条 物业服务合同终止之日起十日内，物业服务企业应当向代理记账机构或者业主委员会完整移交公共收入及公共收益收支凭证、账目等资料，并将未入账的公共收益交存至区房屋行政管理部门的公共收益子账户或者业主大会公共收益子账户。

第十七条 非住宅物业项目的公共收益管理参照本办法执行。

第十八条 本办法自 2026 年 4 月 1 日起施行至 2030 年 12 月 31 日止。

