

厦门市湖里区人民政府金山街道办事处文件

湖金街政〔2021〕33号

金山街道办事处关于 印发金山街道物业服务企业侵占小区业主 公共收益专项整治实施方案的通知

各社区居民委员会、相关部门、协作单位，各物业服务企业：

为维护业主合法权益，加强和规范住宅小区业主公共收益管理，根据国家、省、市物业管理法律法规规定，按照省住建厅、市建设局、区建设局相关文件要求，结合我街的实际情況，现印发《金山街道物业服务企业侵占小区业主公共收益专项整治实施方案》，请认真贯彻执行。

厦门市湖里区人民政府金山街道办事处

2021年7月15日

金山街道物业服务企业 侵占小区业主公共收益专项整治实施方案

为维护业主合法权益，加强和规范住宅小区业主公共收益管理，根据《中华人民共和国民法典》《福建省物业管理条例》《厦门市物业管理若干规定》等法律法规规定，以及省住建厅等五部门《关于开展全省范围内物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益专项整治的通知》、市建设局等五部门《关于印发物业服务企业侵占小区业主公共收益专项整治实施方案的通知》、区建设局《湖里区物业服务企业侵占小区业主公共收益专项整治实施方案》要求，并结合我街实际情况，制定了本方案。

一、整治目标

坚守人民至上根本立场，及时回应当前群众信访反映较为集中的民生热点问题，更加突出整治群众身边腐败和不正之风，重点对新修订的《福建省物业管理条例》施行以来，物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益、收入及分配不公开等问题进行专项整治，纠正和查处一批物业服务企业，进一步规范住宅小区业主公共收益管理，推进物业服务企业规范化经营，维护业主合法权益，促进社会和谐稳定。

二、整治范围

聘请物业服务企业实施物业管理的住宅小区。

三、整治内容

（一）物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益

公共收益的概念：公共收益主要指住宅小区楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等广告费；公共场地、公共道路的车辆停放场地使用费；公共场地摆摊、自助售卖机、快递柜等进场费；通信基站等设备占地费；属于全体业主的会所、幼儿园、游泳池（馆）、健身室（馆）、物业服务用房、架空层等公建配套用房或公共场地的租金收入。

（二）物业服务企业未按规定分配住宅小区业主公共收益

相关规定：建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

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。

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。

（三）物业服务企业未将住宅小区业主公共收益存入专户

相关规定：前期物业服务企业依法利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当将扣除物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备的经营管理费用后的公共收益，自收到之日起三十日内存入市建设行政主管部门设立的专项维修资金专户，经营管理费用支出不得超过经营收入的百分之三十。

业主大会成立后，可以将物业共用部位、共用设施设备委托物业服务企业进行经营管理。取得的公共收益按照前款规定扣除物业服务企业的经营管理费用后，存入业主大会或者业主委员会

专用帐户。

（四）物业服务企业未按照规定公示公共收益收支明细

相关规定：业主委员会或物业服务企业应当至少每季度将公共收益收入及使用情况在物业管理区域内醒目位置公布一次，每半年在市建设行政主管部门网站公示。

四、责任分工

城管办负责牵头推进专项整治工作，会同有关部门指导社区居民委员会、各物业服务企业配合开展专项整治工作。

经服办负责对接区发改局依法归集相关部门推送的违法违规物业服务企业和从业人员失信信息，在“信用中国(福建厦门)”网站向社会公示；对依法列入严重失信惩戒对象名单的物业服务企业，通过联合奖惩系统推送至相关部门实施失信联合惩戒。

社建办负责指导社区居民委员会加强相关法规政策的宣传，配合开展专项整治工作。

金山派出所、五通派出所负责依法查处以暴力、威胁、恐吓等方式侵占公共收益的物业服务企业和个人，对构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；对构成犯罪的，依法追究刑事责任。

禾山市场监管所金山中队负责物业服务企业合同的监督管理，将各部门交换共享的查处物业服务企业案件信息归集至“国家企业信用信息公示系统”。

五、整治步骤

（一）自查自纠阶段（2021年7月15日前）

物业服务企业要按方案要求，对照整治内容，认真梳理新修订的《福建省物业管理条例》施行以来（2019年1月1日）公共收益归集、分配、使用和公示等情况，逐项开展自查自纠，填报自查自纠情况表（详见附件1），并于7月15日前上报街道城管办和区建设局。各业主委员会要积极配合物业服务企业认真做好自查自纠工作。

1. 新修订的《福建省物业管理条例》施行以来，前期物业服务企业未按照相关规定将公共收益存入市建设行政主管部门设立的专项维修资金专户的，应当将代收的公共收益余额足额存入市建设行政主管部门设立的专项维修资金专户（详见附件2）。

业主大会成立后，物业服务企业未按照相关规定将公共收益存入业主委员会专用帐户的，应当将代收的公共收益余额足额存入业主委员会开设的账户。

业主大会成立后，业主委员会到期或解散后一年内未成立新的业主委员会的，物业服务企业应当将代收的公共收益存入市建设行政主管部门设立的专项维修资金专户。

2. 新修订的《福建省物业管理条例》施行以来，业主委员会或物业服务企业未每季度将公共收益收入及使用情况在物业管理区域内醒目位置公布一次，每半年在市建设行政主管部门网站公示的，应当对照法规规定，分季度填写《住宅小区公共收益收支表》（详见附件3），并在物业管理区域内显著位置补充公示不少于十日，同时在市建设行政主管部门网站公示。

（二）抽查核实阶段（2021年7月底）

街道城管办将配合区建设局及相关部门组成调查组，对辖区物业管理的住宅小区进行抽查核实（抽查比例不少于辖区物业服务企业管理的小区总数的 10%），现场核查（前期）物业服务合同、公共收益收支账目、票据、工作台帐等相关资料以及公开公示等情况，查找问题线索，形成问题清单并收集问题佐证材料。

（三）集中整治阶段（2021 年 8 月底前）

对于查证属实的问题线索，城管办将协助区建设局约谈物业服务企业，责令限期整改，并指导社区居民委员会就地化解问题。物业服务企业拒不整改或逾期未整改的，由区建设局根据《福建省物业管理条例》《厦门市物业管理若干规定》的规定对物业服务企业分别予以相应处罚。各部门作出的处罚信息及时录入市公共信用信息平台获取相关信息并归集至“国家企业信用信息公示系统”，同时由经服办协助区发改局将相关信息归集至市公共信用信息平台。有关企业和人员存在暴力抗拒检查或侵占住宅小区公共收益等行为的，由公安派出所依法依规查处。

（四）验收巩固阶段（2021 年 9 月底前）

各社区居委会对辖区公共收益专项整治工作进行总结，通报整治情况，并汇总形成“问题（整改清单）、制度清单、成果清单、建议清单”，上报街道城管办。同时，建立健全物业服务企业在住宅小区公共收益收支管理、公示等方面的长效管理机制，加强常态化属地日常监管工作。

六、整治措施

（一）强化组织保障。成立金山街道专项整治工作领导小组，

领导小组办公室设在街道城管办，经服办、社建办、金山派出所和五通派出所、禾山市场监督所金山中队等部门作为领导小组成员。金山街道专项整治工作领导小组负责统筹推进专项整治行动，指导街道各相关部门、协作单位，积极协调社区居民委员会配合做好专项整治工作。

（二）积极动员部署。城管办要会同经服办、社建办、金山派出所和五通派出所、禾山市场监督所金山中队等部门要对照整治方案，细化整治工作举措，明确责任单位、责任人和整治时限，扎实推进专项整治行动。要全面排查摸底住宅物业服务项目备案情况，按照“一个企业不落、一个项目不落”的原则，摸清底数，建立物业服务企业和项目台账，不留死角。

（三）严肃查纠整治。对专项整治行动发现的问题，可以就地化解的，由社区居委会督促物业服务企业整改；无法化解的，上报街道办事处以及联合相关部门，督办整改问题，研究化解措施。对物业服务企业存在违法违规情况的，区建设局要会同有关部门严肃查处，通报曝光一批侵占业主公共收益的典型案例，以起到警示震慑和教育作用。

（四）完善长效机制。城管办要认真总结物业管理工作中的短板和漏洞，借鉴各地好的做法和经验，结合工作实际，坚持问题导向，及时制定或完善公共收益管理相关制度，建立长效机制。要将公共收益纳入日常物业管理监督检查内容，联合相关部门不定期开展检查活动，推动形成“上下贯通、横向联动、内外结合”的工作合力，规范和加强监管。

街道城管办和社区居民委员会鼓励业主委员会制定住宅小区公共收益具体使用管理办法，并经业主大会表决通过。提倡公共收益单独列账，并按规定公布账目。鼓励业主委员会引入第三方代理记账机构实施公共收益记账制度，代理记账费用可从公共收益中列支。街道经服办可以以辖区为单位对接金融机构，集中委托第三方会计师事务所，对辖区住宅小区公共收益实施统一记账管理，代理记账费用商金融机构承担。鼓励在物业服务企业变更时，有业主委员会开展公共收益审计；未成立业主委员会或业主委员会无法正常履职的，可由街道经服办委托第三方会计师事务所开展公共收益审计，居民委员会配合做好情况摸底等工作。鼓励业主委员会变更离任时，由新一届业主委员会开展公共收益审计；新一届业主委员会尚未成立的，由街道经服办根据工作需要委托第三方会计师事务所开展公共收益审计，居民委员会配合做好情况摸底等工作。以上审计结果应当在物业管理区域内显著位置公示不少于7日，审计费用可从小区公共收益中列支。

七、工作要求

（一）加大宣传力度。街道相关部门、各社区居委会要大力开展物业服务企业侵占住宅小区业主公共收益专项整治的宣传力度，在官方网站和微信公众号公布投诉举报渠道，开设“点题整治专栏”，将专项整治的精神和决心向群众传达，充分发挥社会监督作用，广泛征集整治问题线索。

（二）强化部门协作。街道城管办牵头，会同经服办、社建办、金山派出所和五通派出所、禾山市场监管所金山中队等部门，

协调推进专项整治行动。各相关部门要加强专项整治工作的组织协调，充分发挥物业管理联席工作机制，按照各自职责，积极配合，形成合力，建立信息共享、联动查处、齐抓共管的协调机制。

（三）及时报送进展。各相关部门、社区居委会要及时收集汇总工作进展情况，落实报送制度，定期汇总“工作台账”和“问题（线索）台账”上报街道城管办（每月3日、18日报送）；9月4日前，向街道城管办报送专项整治工作总结报告（含问题（线索）与整改清单、制度清单、成果清单、专项整治工作情况、解决的突出问题、发现的典型案例等）。

各相关部门、社区居委会要将负责整治的领导、联络员名单以及联系方式，于7月15日前将名单通报给街道城管办（洪毓峰 18950197466）。

- 附件：
1. 物业管理住宅小区公共收益管理自查自纠情况表
 2. 前期物业期间公共收益交存办理流程
 - 3-1. 小区公共收益收支公示表（前期物业管理期间）
 - 3-2. 小区公共收益收支公示表（已成立业主大会）
 4. 金山街道物业服务企业侵占小区业主公共收益专项整治工作领导小组名单

附件 1

小区公共收益管理自查自纠情况表

基本情况	项目情况 (前期物业/已成立业主大会)		业主委员会 成立情况 (是/否)		联系电话		
	物业服务 企业名称		项目经理		联系电话		
	所属辖区		所属街道(镇)		所属居(村) 民委员会		
	公共收益 账户余额 (元)		公共收益累计 收取情况(元)		公共收益 交存账户 (市建设主管 部门专户/业 主委员会专 户/物业服 务企业账 户)		
		公共收益累计 支出情况(元)					
		公共收益累计 增值情况(元)					
自查自纠内容				主要情况	存在问题	整改措施	完成时限
1	是否按照相关 规定分配公共 收益	分配依据和分配比例(相关法律法规/物 业服务合同/管理规约……)					
		分配情况	管理成本(元)				
			补充专项维修资金 (元)				
			业主共有(元)				
			业主委员会工作经费 (元)				
			物业服务企业(元)				
			根据管理规约等规定 明确的分配对象…… (元)				
2	是否按照相关规定将公共收益存入相应账户 (市建设主管部门专户/业主委员会专户)						
3	是否按照相关规定公示公共收益收支情况 (2019年1月1日以来每季度公示情况)						

物业服务企业全称(盖章):

项目经理(签字)

年 月 日

附件 2

前期物业期间公共收益交存办理流程

一、各物业服务企业应登录厦门市专项维修资金管理网 (<http://xmwxzj.com/>), 按照办事指南中的《用户注册流程》注册账号。

二、通过物业项目管理处账号登录厦门市专项维修资金管理系统, 在“公共收益管理”板块中的“资金缴交”模块, 点击“新增缴交”, 填写缴交金额等信息并提交, 经物业服务企业账号审核通过后, 办理交存工作。

三、将公共收益交存至厦门市建设主管部门设立的专项维修资金专户(以下任一专户均可), 并填写转账摘要(附言、用途), 如: 20**年*月至 20**年*月****小区公共收益收入。

(一) 开户行: 厦门银行故宫支行

账户名称: 厦门市建设局

账号: 83300120450000040

(二) 开户行: 中国农业银行莲前支行

账户名称: 厦门市建设局

账号: 386001040012819

(三) 开户行: 中国建设银行厦门营业部

账户名称: 厦门市建设局

账号: 35101535001052520582

(四) 开户行: 民生银行厦门分行

账户名称：厦门市建设局

账号：626257914

（五）开户行：兴业银行股份有限公司厦门分行

账户名称：厦门市建设局

账号：129680100101059691

备注：转账后，可凭银行转账单前往市行政服务中心三楼 C 区 14 号专项维修资金窗口领取相关票据；或致电 7703876 留下联系方式、地址以邮寄票据。

附件 3-1

小区公共收益收支公示表（前期物业管理期间） （2019 年 1 月 1 日-2019 年 3 月 31 日） （样张）

厦门市***区***小区		单位:元
本期收入 (不包括银行 产生的利息)	1、停车费收入: 2、广告费收入: 3、公共区域设摊场地租金: 4、公共配套房屋设施收入: 5、通信设备用房租金和维护费等: 6、赔偿或残值处理收入: 7、其它收入: 小计:	
管理成本	1、税费: 2、能耗等其他成本(按合同约定): 小计:	
本期收益	合计:	
拟入账金额	市建设主管部门设立的专项维修资金专户:	

****物业服务企业(盖章)

2021年**月**日

附件 3-2

小区公共收益收支公示表（已成立业主大会）

（2019 年 1 月 1 日-2019 年 3 月 31 日）

（样张）

厦门市***区***小区业主大会		单位:元
本期收入 (不包括银行 产生的利息)	1、停车费收入: 2、广告费收入: 3、公共区域设摊场地租金: 4、公共配套房屋设施收入: 5、通信设备用房租金和维护费等: 6、赔偿或残值处理收入: 7、其它收入: 小计:	
管理成本	1、税费: 2、能耗等其他成本(按合同约定): 小计:	
本期收益	合计:	
拟入账金额	公共收益账户入账金额: 公共收益账户转维修资金账户金额: 公共收益账户转业委会工作经费子账户金额:	
本期公共收益 账户	支出: ①补贴物业服务费: ②用于物业管理其他需要: ③其他:	

本业委会已收到物业服务企业提供的上述账目明细。

****物业服务企业（盖章）

****业主委员会（盖章）

2021年**月**

附件 4

金山街道物业服务企业侵占小区业主公共收益

专项整治工作领导小组名单

为进一步加强物业服务企业侵占小区业主公共收益专项整治工作，经研究决定，成立金山街道物业服务企业侵占小区业主公共收益专项整治工作领导小组，组成人员名单如下：

组 长：	周富强	党工委委员	街道办事处二级调研员
副 组 长：	顾关贤	党工委委员	街道办事处二级调研员
	梁秀芳	党工委委员	金山派出所所长
	林 进	党工委委员	街道办事处副主任（挂职）
	叶志勇	党工委委员	五通派出所所长
成 员：	陈剑鸣		街道综治办主任
	吕巧莉		街道社建办主任
	陈伟鸿		街道城管办主任
	曾 彦		街道经服办负责人、综合中心副主任
	洪大树		街道综合服务中心副主任
	魏 靖		金山派出所副所长
	柳 扬		五通派出所副所长

林建川	禾山市场监管所金山中队副所长
林龙伟	金山社区居委会委员
温文祥	后坑社区居委会委员
王建利	湖边社区居委会副主任
毛训欢	金湖社区居委会社区工作者
孙松德	高林社区居委会委员
黄文彬	金林社区居委会社区工作者
陈央央	金安社区居委会委员
王勇强	五通社区居委会委员
蔡伟斌	金海社区居委会副主任

领导小组下设办公室，挂靠在街道城管办，由陈伟鸿任办公室主任，工作人员由洪大树、洪毓峰、邱琬婷组成，各单位指定工作人员担任联络员，承担领导小组安排的工作任务。

抄送：湖里区建设局

金山街道党政办

2021 年 7 月 15 日印发
