

你家小区公共收益 怎么用? 怎么管?

海南住宅小区公共收益管理新规8月7日起施行

为规范住宅小区公共收益管理,保障业主合法权益,提升物业服务质量,海南省住房和城乡建设厅近日印发了《海南省住宅小区公共收益管理的指导意见(试行)》(以下简称《指导意见》)。

□南国都市报记者王小畅

小区哪些收入属于公共收益?

《指导意见》明确,公共收益是指利用住宅小区业主专有部分以外的共有部分(包括共用部位、共用设施设备,以下简称共有部分)依法开展生产、经营、租赁等活动所产生的收入,扣除法定税收、能耗、人工等管理成本费用后获得的收益。公共收益归全体业主共有。

小区公共收益的使用由谁决定?

业主大会成立前,临时管理规约、前期物业服务合同有相关约定的,物业服务人可根据约定作为管理主体代为管理住宅小区公共收益。

业主大会成立后,利用业主的共有部分从事经营活动以及公共收益的分配、使用和管理应当由业主共同决定,并在业主大会议事规则、管理规约及物业服务合同中作出约定。委托物业服务人经营管理的,物业服务合同(包括前期物业服务合同)内容应当包括共有部分经营管理事项,明确获取收益范围、管理方式、分配比例等内容。

对公共收益的使用,《指导意见》要求,公共收益的使用须经业主共同决定。公共收益可用于补充住宅专项维修资金、共有设施设备的维护更新、房屋保险体检、增设设施设备等八种情形;不得用于依法依约应当由建设单位、水电气专营单位、个人或物业服务企业承担费用共五个方面的情形。

此外,临时管理规约、前期物业服

务合同未作约定的,除提取合理成本外,公共收益经营管理主体可以依照有关规定,按照业主专有部分面积所占比例,于每年1月底、7月底前,将上半年业主共有的公共收益余额存入住宅专项维修资金专户的分户账;确需使用业主共有的公共收益用于其他用途的,公共收益经营管理主体应当就公共收益使用、管理等事项征求业主意见并形成业主共同决定后实施。

公共收益收支资金明细公示有啥要求?

《指导意见》要求公共收益经营管理主体应当建立公共收益收支情况台账清册、资料档案,每季度将公共收益收支资金明细在小区物业管理处、公告栏等物业管理区域显著位置公示一次公共收益取得、使用、经营合同签订等情况,原则上每季度首月10日前将上一季度公共收益收支明细(支出项应说明用途)、经营项目清单等进行公示,公示材料应附开户银行加盖业务公章的当期账户对账单、审计报告等相关证明材料,公示期不少于30日。

公示第四季度收支情况时,应一并公示上一年度收支情况。公示信息应当同时在业主微信群、相关物业信息平台等多种渠道同步进行。不能按期公示的,应当作出说明并公示理由。

对于公共收益的审计问题,《指导意见》要求,前期物业服务期间,物业服务人应按照物业主管部门有关规定,在将住宅小区公共收益存入专户管理银行为项目所开设的专户前,完成相关审计工作并向全体业主进行公示。公示完成后,需在7个工作日内将资金一

次性划转至专户管理银行。

年度公共收益达到一定数额以上的(具体额度及审计频次由业主共同决定);物业服务合同终止的;业主委员会(物业管理委员会)任期届满的;业主委员会任期未满,业主委员会主任或半数以上委员离任的;业主普遍对公共收益收支情况存在异议,经由百分之二十以上的业主提出审计要求的。满足以上条件之一的,经业主共同决定后,业主委员会(物业管理委员会)或者物业服务人应当聘请第三方审计机构开展审计,审计费用从公共收益中列支。无业主委员会(物业管理委员会)的,可以由物业服务人委托开展审计,经业主共同决定后实施。

据悉,《指导意见》还对四类监管问题明确了监管部门及处置细则。具体监督管理情形包含四类:一是建设单位、物业服务人侵占、损坏住宅小区共有部分的;二是物业服务人不按规定公布、公示共有部分经营收支情况,或者物业服务合同终止时拒不移交公共收益收支账目的;三是业主委员会(物业管理委员会)拒不公布、公示公共收益收支情况,或业主委员会(物业管理委员会)任期届满,未按照规定进行公共收益收支情况公示、清查、审计、移交的;四是业主委员会(物业管理委员会)委员、物业服务人、公共收益第三方经营、代理会计机构等组织、企业、机构、个人有挪用、侵占公共收益或者其他损害小区业主公共权益违法违规行为的。针对上述违规情形,县级以上地方人民政府物业管理主管部门应当责令限期改正;逾期不改正的,依照有关法律法规的规定予以处罚。《指导意见》自2026年8月7日起施行,有效期至2029年8月6日止。

上半年出口同比增长21.4%

海南医药品出口 跑出“加速度”

南国都市报7月23日讯(记者 赵航)记者从海口海关获悉,今年上半年海南企业出口医药品6.4亿元,同比增长21.4%,涵盖抗菌素、医用敷料、中式成药等多个种类,产品远销多个国家。

在齐鲁制药(海南)有限公司的生产车间里,一支支小容量注射剂经过精准灌装、密封后,再经过灯检、贴标、赋码,整条生产线全程实现电子记录追溯。“受美国市场持续补充库存及新增海外产品获批等因素带动,当前已进入传统出货旺季。”齐鲁制药(海南)有限公司伍先生表示。

为助力企业拓展海外市场,海口海关所属椰城海关推出“前置审核申报要素+全天候预约查验”服务模式,建立健全关企协同联动以及自贸港服务专员等机制,指导企业用好归类预裁定及“提前申报”等便利化措施,有效压缩企业通关时间,切实为企业降本增效。

海南医药品出口企业深入实施国际市场多元化战略,持续优化市场布局,实现了从过去单一依赖美国市场向欧洲、中东、东盟等多区域齐拓展的出口格局,对土耳其、墨西哥、孟加拉国等新兴市场出口呈现快速增长态势,增强了医药出口的整体韧性和抗风险能力。

海口市长秀片区 一地块拍出1.79亿元

南国都市报7月23日讯(记者 王小畅)23日上午,海口市长秀片区XY0601025-2地块成功出让。该地块位于秀英区长秀路东侧,土地面积9384.49平方米(合14.08亩),土地用途为城镇住宅用地(市场化商品房),出让年限70年。

该地块起拍价为12862.38万元,吸引了4家实力企业报名参与竞买。经过现场111轮胶着竞拍,最终由山西华中房地产开发有限公司以17932.38万元成功竞得,溢价率达39.42%,折合楼面地价约9554元/㎡。

据了解,该片区西侧的两宗地块XY0502022-1和XY0502022-2已于7月10日发布公告(网拍[2026]019号),报名截止时间为7月30日。

其中,XY0502022-1地块土地面积3306.83平方米(合4.96亩),用途为零售商业用地,出让年限40年;XY0502022-2地块土地面积15362.54平方米(合23.04亩),用途为城镇住宅用地(市场化商品房),出让年限70年。

两宗地块周边全龄段公办名校、三甲医疗资源一应俱全,生活、教育、休闲配套成熟完备;同时坐拥湿地与滨海双重稀缺生态资源,景观禀赋得天独厚,适宜依托片区生态、文体、教育核心优势,精准匹配市场主流高端改善需求,投资开发价值极具潜力。

响应居民诉求 化解物业难题 昌江首批25个小区物管会落地见效

南国都市报7月23日讯(记者 鲁启兰 通讯员 杨萍)记者日前了解到,全省部署海口、三亚先行试点物业管理委员会建设工作以来,昌江黎族自治县立足自身实际,将物管会组建列为年度重点民生实事,在县城率先完成首批25个小区物业管理委员会组建落地,有效补齐小区业主自治短板,高效化解物业矛盾纠纷,以基层治理提质增效的实际成效,扎实推进为民办实事落地落细。

7月22日上午,在石碌镇华田梅岭小区,物业工作人员正对公共区域设施、楼道环境开展常态化管护与整治提升,小区人居环境面貌焕然一新。据介绍,该小区此前长期存在公共设施维保滞后、居民诉求响应迟缓等问题。物业管理委员会成立后,第一时间广泛征集业

主意见诉求,与物业协商整改楼道照明、完善公共区域保洁制度,小区居住环境得到明显改善。

“现在只要跟物管会反映,物管会这边跟物业沟通或者是往社区这边一报,这个问题的解决效率会提高很多,所以现在小区的大多数业主都有了一个主心骨。”石碌镇华田梅岭小区业主陈晓彬说。

据悉,早在今年5月,昌江便出台县域专属物管会组建试行指导意见,围绕组建流程、人员架构、权责划分等九大板块细化落地细则,为全县物管会规范化组建划定清晰标准。小区物管会成立之后,石碌镇第一时间组织专题业务培训,结合本地物业纠纷真实案例讲解议事规则、权责边界,厘清社区、物管会、物业公

司三方协作模式,快速提升物管会成员履职能力。

石碌镇城北社区相关负责人介绍,通过系统培训,物管会成员已厘清工作职责,如今居民、物业、社区三方沟通渠道顺畅,邻里间小矛盾能够就地化解,极大减轻了基层调解压力。目前,石碌镇已全域铺开物管建设工作,木棉苑等25个小区物管会全部完成备案组建,覆盖城北、第二、红林等多个社区,惠及大批城镇居民。

据了解,下一步,昌江将对照全省工作标准,逐步在全县各乡镇开展物管会组建工作,做到符合条件小区应建尽建。同时常态化开展业务培训,不断完善协同治理机制,用心解决群众居住难题,以基层治理夯实城市品质根基。