

附件

海南省住宅小区公共收益管理的指导意见

（试行）

为进一步规范全省住宅小区公共收益管理，充分保障业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《海南经济特区物业管理条例》等法律法规规定，结合我省物业管理工作实际，制定本指导意见。

一、公共收益范围

本意见所称公共收益，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。公共收益属于业主共有，来源包括但不限于：

（一）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产生的收益；

（二）利用业主共有道路、公共场地停放车辆产生的收益；

（三）利用住宅小区共有场地设置电动自行车、新能源汽车充电设施所收取的场地使用费、充电服务费等收益；

（四）利用业主共有场地开展商业活动及投放设施等所得的收益；

（五）利用业主共有的会所、游泳池（馆）、健身室（馆）、

架空层等公建配套用房或者场地进行租赁或者经营产生的收益；

（六）对通信运营商设立的通信基站等设备所收取的进场费或场地使用费；

（七）处置经业主大会同意报废的共用设施设备回收残值产生的收益；

（八）相关单位支付的归全体业主的违约金、赔偿金等；

（九）公共收益增值收益（包含利息等法定孳息）；

（十）利用楼宇公共的屋面、外立面，和小区共有部分，应用太阳能光伏系统且实现发电上网的收益；

（十一）其他依法属于全体业主的公共收益。

二、公共收益管理

（一）建设单位、物业服务人或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收益，在扣除合理管理成本之后获得的收益属于业主共有。

公共收益分配事项，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。

（二）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。

在物业管理委员会或者居（村）民委员会监督下，征求业主意见并形成业主共同决定后，也可由物业服务人作为经营管理主体；未依法征得业主同意的，物业服务人不得擅自利用业主的共有部分从事经营活动。

（三）业主大会成立后，利用业主的共有部分从事经营活动，公共收益的管理、使用和分配应当由业主共同决定，并在管理规约或物业服务合同中作出约定。经业主大会授权，业主委员会可自行经营住宅小区共有部分，也可委托物业服务人经营；自行经营的，应当将经营事项告知物业服务人；委托物业服务人经营的，应当约定公共收益的分配比例，分配比例不得损害业主利益。

委托物业服务人经营的，委托经营期限原则上不得超过物业服务合同中约定的合同期限；业主大会授权业主委员会或者物业管理委员会经营的，授权经营期限原则上不得超过业主委员会或者物业管理委员会任期。

（四）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，并明确获取收益范围、管理方式、分配比例、账目公布、财务审计、使用范围和使用限额等内容。其中物业服务人的经营管理收益应当在物业服务合同中予以约定。

三、公共收益账户

（一）住宅小区的公共收益应当建立管理制度，收支情况应单独列账并设立单独账户，或者由业主委员会与物业服务人设立共管账户。公共收入应当直接存入公共收益账户，坚持专户专储、单独列账、公开透明的管理原则。一个物业管理区域设立一个公共收益专项账户。

（二）业主大会成立前且临时管理规约、前期物业服务合同

约定或者依法征求业主意见同意由物业服务人代为经营、管理小区公共收益的，物业服务人应当以物业管理区域为单位开设小区公共收益专用账户，不得将公共收益与企业其他收支合用一个账户，账户名称应当为“**公司**项目公共收益专户”。

（三）业主大会成立后，业主委员会应当持业主大会备案通知书或者成立证明、以业主大会名义向银行金融机构申请公共收益账户，账户名称应当与业主大会备案通知书或者成立证明记载的名称保持一致。不得以任何个人、其他单位或者组织名义开设公共收益专户。业主大会公共收益账户由业主委员会管理；业主大会决定委托其他主体管理的，从其决定。

业主大会成立后，物业服务人应及时向业主委员会报告公共收益及其经营收支账目，业主或业主委员会有异议的，经业主共同决定，可委托有资质的第三方审计机构进行审计，费用从公共收益中列支。物业服务人不得以业主欠交物业服务费、水电公摊费等为由拒绝报告。

（四）未开设公共收益专用账户的，物业服务人或业主委员会应当及时申请补建专户；以业主委员会名义申请设立的，应当及时申请重设账户并将公共收益资金转入业主大会公共收益账户。

（五）（前期）物业服务合同终止或者物业管理委员会（业主委员会）任期届满时，物业服务人或物业管理委员会（业主委员会）应当将公共收益及其经营收支账目等资料完整移交新一届业主委员会。新一届业主委员会应委托有资质的第三方审计机构

进行审计，费用从公共收益中列支。

物业服务合同终止或业主委员会任期届满时，街道办事处（乡镇人民政府）指导原物业服务人或上一届业主委员会向新一届业主委员会移交下列内容：

1. 公共收益账户及结余资金；
2. 公共收益账户收支账目资料；
3. 公共收益账户审计资料；
4. 公共收益管理过程中形成的其他资料。

四、公共收益使用

（一）经业主共同决定，公共收益可用于以下情形：

1. 补充住宅专项维修资金；
2. 公共设施设备维修，共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用和共用设施设备保险费用；
3. 业主大会筹备及业主大会、业主委员会或者物业管理委员会日常工作经费；
4. 抵扣应当由业主支付的物业服务费用、水电公摊费用；
5. 委托第三方账务记账费、审计费、法律服务费、招标代理费等；
6. 电动自行车充电设施、智能安防设施、文体设施等业主共有设施设备增设费用；
7. 其他与小区公共利益相关的费用；
8. 结余部分可按照业主专有部分面积所占比例分配给全体业主。

(二)未经业主共同决定,下列费用不得从公共收益中列支:

- 1.依法应当由建设单位或者施工单位承担的住宅共用部位、共用设施设备维修、更新和改造费用;
- 2.依法应当由相关单位承担的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等管线和设施设备的更新、维修、养护费用;
- 3.应当由当事人承担的因人为损坏住宅共用部位、共用设施设备所需的修复费用;
- 4.根据前期物业服务合同或者物业服务合同的约定,应当由物业服务人承担的住宅共用部位、共用设施设备的维修和养护费用。

任何单位、组织或者个人不得违法违规侵占公共收益。

(三) 公共收益使用程序

- 1.业主大会成立前,公共收益根据临时管理规约、前期物业服务合同的约定使用。

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,将前半年业主共有的公共收益余额存入到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。其中,物业服务人作为经营管理主体申请使用的,应当提前向临时代行业主委员会职责的物业管理委员会报告并全过程接受监督。

2. 业主委员会成立后，公共收益根据业主大会的决定以及管理规约、业主大会议事规则约定的使用。鼓励业主大会将扣除合理成本后的业主共有公共收益优先用于补充住宅专项维修资金。

3. 业主大会在管理规约中或者物业管理委员会、居（村）民委员会在依法征得业主同意后，可依法采取一次性授权的方式，授权业主委员会、物业管理委员会等行使一定额度内公共收益使用的决策权力，明确授权使用的情形、条件、额度和程序。

4. 社区居民委员会协助指导和监督业主大会和业主委员会依法履行职责，指导其就公共收益收支情况建立专门台账，并配合对相关账目进行核查。

五、公共收益公示

（一）物业服务人、业主委员会（物业管理委员会）应当自签订公共收益经营管理合同或者协议之日起7日内，在物业管理区域内显著位置公示有关信息，公示期不少于30日，同时通过业主微信群、相关物业信息平台或其他便捷方式告知全体业主。业主有权随时向物业服务人、业主委员会（物业管理委员会）查阅完整合同或协议内容。

（二）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。

（三）业主对公示内容有异议的，物业服务人、业主委员会（物业管理委员会）应当自异议提出之日起 7 个工作日内予以答复。

六、公共收益审计

（一）公共收益经营管理主体应当按照会计制度相关规定对住宅小区公共支出事项进行审核、支付、记账，根据实际发生的公共收益经济业务事项进行会计核算，编制财务会计报告，按照有关规定或者约定定期向全体业主公示。鼓励委托第三方代理记账机构实施公共收益的代理记账业务。

（二）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，将在管住宅小区公共收益存入由专户管理银行为项目所开设的专户前，应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 个工作日内一次性划转至专户管理银行。

（三）满足下列条件之一的，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：

1. 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);

2. 物业服务合同终止的;

3. 业主委员会(物业管理委员会)任期届满的;

4. 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;

5. 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。

(四)开展公共收益审计的,业主委员会(物业管理委员会)或者物业服务人应当向业主公示审计报告,公示材料应附开户银行加盖业务公章的当期账户对账单,公示期不少于 30 日。

七、监督管理

(一)建设单位、物业服务人侵占、损坏住宅小区共有部分的,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。

(二)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,县级以上人民政府物业管理行政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理,并记入物业服务人信用信息档案。

(三)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,街道办事处(乡镇人民政府)应当督促业主委员会(物业管理委员

会)及时改正。

(四)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、代理记账机构等组织、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,依照相关法律法规给予处罚;涉嫌犯罪的,依法将线索移送公安机关。

八、其他事项

《海南省住宅小区公共收益管理的指导意见(试行)》自2026年8月7日起施行,有效期至2029年8月6日止。本指导意见实施期间,上级另有新规定的,从其规定。

附件: 1. 海南省住宅小区公共收益会计核算指引

2. 海南省住宅小区物业项目共有物业、共用设施设备
明细登记表

3. 住宅小区公共经营性收支公示表

附件 1

海南省住宅小区公共收益会计核算指引

第一部分 总说明

一、为进一步规范我省住宅小区公共收益的归集、使用和管理，充分保障业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《海南经济特区物业管理条例》等法律法规规定和有关文件精神，结合我省实际，制定本指引。

二、公共收益的会计核算应当以人民币作为记账本位币，采用借贷记账法，以权责发生制为基础。

三、公共收益的会计要素包括资产、负债、净资产、收入、成本和支出。

四、公共收益的会计核算应当划分会计期间，分期结算账目和编制资产负债表及经营收支报表。会计期间的起讫日期采用公历制。

五、公共收益的会计核算应当遵循下列基本原则：

（一）公共收益的会计核算应当以实际发生的经济业务为依据，如实反映公共收益的收支情况等信息，保证会计信息真实可靠、内容完整。

（二）公共收益的会计核算应当采用规定的会计政策，确保会计信息口径一致、相互可比。

（三）公共收益的会计核算应当及时进行，不得提前或者延后。

六、公共收益相关会计基础工作、会计档案管理以及内部控制等，应当按照《中华人民共和国会计法》《会计基础工作规范》《会计档案管理办法》及国家有关内部控制规范等相关法律法规规定执行。

第二部分 会计科目名称和编号（参考）

序号	科目编号	科目名称
一、资产类		
1	1001	现金
2	1002	银行存款
3	1121	应收账款
4	1122	其他应收款
5	1141	预付账款
6	1201	存货
7	1501	固定资产
8	1502	累计折旧
9	1601	无形资产
10	1602	无形资产摊销
二、负债类		
11	2202	应付账款
12	2203	预收账款
13	2206	应交税费
14	2209	其他应付款

序号	科目编号	科目名称
三、净资产类		
15	3001	累计结余
四、收入类		
16	4001	共有部分经营收入
17	4001-1	房屋租赁收入
18	4001-2	公共停车泊位收入
19	4001-3	广告位收入
20	4001-4	摆摊设点/场地占用收入
21	4001-5	快递柜、净水机、自动售卖机等场地收入
22	4001-6	通信设施场地收入
23	4001-7	设施设备残值收入
24	4001-8	光伏发电收入
25	4001-9	其他收入
26	4001-10	利息收入
五、成本类		
27	5001	公共收益经营管理成本
28	5001-1	物业服务人提取的管理成本

序号	科目编号	科目名称
29	5001-2	经营费用
30	5001-3	税费
六、支出类		
31	6001	公共收益支出
32	6001-1	补充住宅专项维修资金
33	6001-2	共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用
34	6001-3	业主大会、业主委员会、物业管理委员会运作经费
35	6001-4	第三方委托费用
36	6001-5	房屋保险、检测费用
37	6001-6	设施设备增设费用
38	6001-7	抵扣物业费、水电公摊费用
38	6001-8	其他支出

第三部分 会计科目入账说明

一、资产类

1001. 现金 本科目核算公共收益现金的各种收入和支出，应当设置“现金日记账”，根据收付款凭证，按照业务发生顺序逐笔登记。每日终了，应当计算当日的现金收入合计额、现金支出合计额和结余额，将结余额与实际库存额核对。本科目期末借方余额，反映公共收益实际库存现金。

1002. 银行存款 本科目核算公共收益账户银行存款的各种收入和支出，应当按照开户银行、存款种类等，分别设置“银行存款日记账”，由出纳人员根据收付款凭证，按照业务的发生顺序逐笔登记，每日终了应结出余额。“银行存款日记账”应定期与“银行对账单”核对，至少每月核对一次。月度终了，账面余额与银行对账单余额之间如有差额，必须逐笔查明原因进行处理，并按月编制“银行存款余额调节表”调节相符。本科目期末借方余额，反映公共收益实际存在银行或其他金融机构的款项。

1121. 应收账款 本科目核算因提供物业经营用房、公共停车泊位、广告位、其他场地出租等各项公共收益业务活动，应当向使用单位或接受服务单位等收取的、但尚未实际收到的款项。管理单位应当定期或者至少于每年年度终了，对应收账款进行全面检查，确定可回收性，对于确实无法收回的应收账款应当及时查明原因，并根据管理权限，报经业主大会批准后，按照无法收

回的应收账款金额，予以转销。如果已转销的应收账款在以后期间又收回，按照实际收回的金额，先恢复至本科目，再计入银行存款。本科目应当按照债务人设置明细账，进行明细核算。本科目期末借方余额，反映尚未收回的应收账款。

1122. 其他应收款 本科目核算除应收账款以外的其他各项应收、暂付款项，包括应收利息、应向经办人收取的各种垫付款项、借款、应收保险公司赔款等。管理单位应当定期或者至少于每年年度终了，对其他应收款进行全面检查，确定可回收性，对于确实无法收回的其他应收款应当及时查明原因，并根据管理权限，报经业主大会批准后，按照无法收回的其他应收款金额，予以转销。如果已转销的其他应收款在以后期间又收回，按照实际收回的金额，先恢复至本科目，再计入银行存款。本科目应当按照其他应收款的项目进行分类，并按不同的债务人设置明细账，进行明细核算。本科目期末借方余额，反映尚未收回的其他应收款。

1141. 预付账款 本科目核算按照已签订的合同约定预付给服务提供单位的款项。本科目应按供应单位设置明细账，进行明细核算。本科目期末借方余额，反映实际预付的款项。

1201. 存货 本科目管理机构在日常管理过程中耗用的材料、物资、商品等，包括材料、库存商品，以及达不到固定资产标准的工具、器具等。本科目应当按照存货的种类和存在形式设置明细账进行明细核算。存货在取得时，应当以其成本入账。存货在发出时，应当根据实际情况采用个别计价法、先进先出法或

者加权平均法，确定发出存货的实际成本。各种存货，应当定期进行清查盘点，每年至少盘点一次。对于发生的盘盈、盘亏以及变质、毁损等存货，应当及时查明原因，并根据管理权限，报经业主大会批准后，在期末结账前处理完毕。本科目期末借方余额，反映存货实际库存价值。

1501. 固定资产 本科目核算固定资产的原值。固定资产是指同时具有以下特征的有形资产：（一）为行政管理、出租目的而持有的；（二）预计使用年限超过1年；（三）单位价值较高。管理机构应当根据固定资产定义，结合具体情况，制定适合的固定资产目录、分类方法、每类或每项固定资产的折旧年限、折旧方法，作为进行固定资产核算的依据。固定资产在取得时，应当按照取得时的实际成本入账。取得时的实际成本包括买价、包装费、运输费、缴纳的有关税金等相关费用，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所必要的支出。管理机构对固定资产应当定期或者至少每年实地盘点一次。对盘盈、盘亏的固定资产，应当及时查明原因，并根据管理权限，报经批准后，在期末前结账处理完毕。本科目期末借方余额，反映期末固定资产的账面原价。

1502. 累计折旧 本科目核算固定资产的累计折旧。管理机构应当对固定资产计提折旧，在固定资产的预计使用寿命内系统地分摊固定资产的成本。文物资源、图书档案、艺术品、标本模型、动植物和以名义金额计量的固定资产等不计提折旧。一般应当按月提取折旧，当月增加的固定资产，当月开始计提折旧；当

月减少的固定资产，当月不再计提折旧。固定资产提足折旧后，无论能否继续使用，均不再提取折旧；提前报废的固定资产，也不再补提折旧。所谓提足折旧，是指已经提足该项固定资产应当提取的折旧总额，其中应当提取的折旧总额为固定资产原价减去预计净残值。本科目期末贷方余额，反映提取的固定资产折旧累计数。

1601. 无形资产 本科目核算管理机构为开展业务活动或为管理目的而持有的且没有实物形态的非货币性长期资产，包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权等。本科目应当按照无形资产类别设置明细账，进行明细核算。本科目期末借方余额，反映无形资产的账面余额。

1602. 无形资产摊销 本科目核算对无形资产计提的累计摊销。本科目应当按照所对应无形资产的明细分类进行明细核算。本科目期末贷方余额，反映计提的无形资产摊销累计数。

二、负债类

2202. 应付账款 本科目核算因购买材料、商品和接受服务供应等而应付给供应单位的款项。本科目应当按照债权人设置明细账，进行明细核算。本科目期末贷方余额，反映尚未支付的应付账款。

2203. 预收账款 本科目核算因提供物业经营用房、公共停车泊位、广告位、其他场地出租等各项公共收益业务活动，向使用单位或接受服务单位预收的各种款项。本科目应当按照使用单

位设置明细账，进行明细核算。本科目期末贷方余额，反映向使用单位预收的款项。

2206. 应交税费 本科目核算按照国家有关税法及相关法律法规规定应当缴纳的各种税费，如增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、房产税等。代扣代缴的个人所得税也通过本科目核算。本科目应当根据应交税费项目，设置明细科目，进行明细核算。本科目期末贷方余额，反映尚未缴纳的税费；期末借方余额，反映多交的税费。

2209. 其他应付款 本科目核算的是指应付、暂收其他单位或个人的款项，如应付租入固定资产和包装物的租金、存入保证金等。本科目应当按照应付和暂收款项的类别和单位或个人设置明细账，进行明细核算。本科目期末贷方余额，反映尚未支付的其他应付款项。

三、净资产类

3001. 累计结余 本科目是反映每个核算周期末公共收益的结余情况，每个核算周期应将所有的收入及支出结转到本科目。

四、收入类

4001. 共有部分经营收入

4001-1. 房屋租赁收入是指出租业主共有的经营用房所取得的收入。

4001-2. 公共停车泊位收入是指利用物业管理区域内的公共停车位、占用公共道路和场地设置的机动车临时停车位所取得

的收入。

4001-3. 广告位收入是指利用业主共有场地、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取得的收入。

4001-4. 摆摊设点或场地占用收入是指在利用物业管理区域内共有部位用于摆摊设点或场地占用所取得的收入。

4001-5. 快递柜、净水机、自动售卖机等场地收入指利用物业管理区域内共有部位设置快递柜、净水机、自动售卖机等所取得的收入。

4001-6. 通信设施场地收入是指利用物业管理区域内共有部位设置通信设施所取得的收入。

4001-7. 设施设备残值收入是指处置经业主大会同意报废的共用设施设备回收残值等所取得的收入。

4001-8. 光伏发电收入是指利用楼宇公共的屋面、外立面，和小区共有部分，应用太阳能光伏系统且实现发电上网、扣除必要的维护成本的收益。

4001-9. 其他收入是指除 1 到 8 项之外利用共有部位经营所取得的收入，须注明具体收入内容。

4001-10. 利息收入是指上述 1 到 9 项收入总和在报告期内产生的利息总额。

五、成本类

5001. 公共收益经营管理成本

经营管理成本是指因取得经营收入而直接或间接发生的有关成本和费用支出。包括委托物业服务人经营及业主委员会、物业管理委员会经营两种情形。其中：

5001-1. 物业服务人提取的管理成本是指委托物业服务人经营的，依据合同约定支付物业服务人管理成本的费用。

5001-2. 经营费用是指业主委员会、物业管理委员会经营时，在取得经营收入的过程中直接或间接发生有关费用支出，如人工费、材料费、水费、电费等。

5001-3. 税费是指业主委员会、物业管理委员会经营时，按照国家相关法律法规规定，在取得经营收入的过程中应当缴纳的营业税、教育费附加等相关税费。

六、支出类

6001 公共收益支出

6001-1. 补充住宅专项维修资金是指将业主共有的公共收益按照业主专有部分面积所占比例分配并存入住宅专项维修资金专户的分户账。

6001-2. 共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用是指根据《物业服务合同》《业主大会议事规则》《管理规约》等规定，用于物业管理区域内共有部位、共有设施设备维修、更新与改造的产生的费用支出。

6001-3. 业主大会、业主委员会、物业管理委员会运作经费是指按照管理规约或临时管理规约约定，按比例提取用于业主大

会、业主委员会、物业管理委员会正常运作所需的通讯费、纸张费、邮递费等日常办公费用。

6001-4. 第三方委托费用是指委托第三方开展评估鉴定、财务审计、招标代理等费用。

6001-5. 房屋保险、检测费用是指支付房屋及共用设施设备的保险、检测费用。

6001-6. 设施设备增设费用是指增设全体业主共有的电动自行车充电设施、智能安防设施、文体设施等设施设备费用。

6001-7. 抵扣物业费、水电公摊费用是根据业主大会决定支付应由业主承担的物业服务费用、水电公摊费用。

6001-8. 其他支出是指除上述 1 到 7 项之外所产生的支出，须注明支出。

第四部分 会计报表

资 产 负 债 表

物业小区名称:

物业服务人或业主委员会（盖章）：_____年____月____日 单位：元

资 产	年初数	期末数	负债和净资产	年初数	期末数
流动资产：			流动负债：		
货币资金			应付款项		
应收款项			预收账款		
预付账款			应交税金		
存 货			其他应付款		
其他流动资产			其他流动负债		
流动资产合计					
			负债合计		
固定资产：					
固定资产原价					
减：累计折旧					
固定资产净值					

无形资产：			净资产：		
无形资产			累计结余		
减：累计摊销					
无形资产净值			净资产合计		
资产总计			负债和净资产 总计		

附件 2

海南省住宅小区物业项目 共有物业、共用设施设备明细登记表

XX 市 XX 路 XX 号 XX 住宅小区

项目建设单位: ;

物业管理单位: _____;

业主委员会（物业管理委员会）；成立时间：

登记人: XX ; 首次登记日期: ; 联系方式: ;

物业管理区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况	本物业管理区域 车辆出入口		个	人行出入口	个
	道路		m ²	车行道	m ²
	绿化面积		m ²	园林建筑小品	座
	污水管长		m	污水检查井	座
	雨水管长		m	雨水检查井	座
	雨水进水井		m	化粪池	座
	路灯		个	地灯	个
	草坪灯		个	其他照明设施	个
	垃圾箱		个	垃圾房建筑面积	m ²
	体育设施				
	儿童娱乐设施				
	休闲设施				
房屋建	电梯	数量	台	功率	千瓦

筑本体 共有部 分及本 体共用 设施设 备		品牌 型号		启用时间		
	配电房 变压器	数量	台		容量	千瓦
		品牌 型号			启用时间	千瓦
	发电机组	功率			品牌型号	
		启用 时间				
	生活 蓄水池		消防水池		消防水箱	
	生活水泵		功率		启用时间	
	消防水泵		功率		启用时间	
	排污水泵		功率		启用时间	
	消防系统情况					
	智能化安防 系统情况					
	其他设施设备情况					
	物业办公用房		建筑面积_____； 坐落位置_____。			
	业主委员会用房		建筑面积_____； 坐落位置_____。			
	物业管理设施 设备用房		建筑面积_____； 坐落位置_____。			

附件 3

住宅小区公共经营性收支公示表

物业小区名称:

物业服务人或业主委员会 (盖章):

核算周期: 年 月— 年 月

单位: 元

项 目	金 额	备 注
一、收入类合计		
1. 房屋租赁收入		
2. 公共停车泊位收入		
3. 广告位收入		
4. 摆摊设点/场地占用收入		
5. 快递柜、净水机、自动售卖机等场 地收入		
6. 通信设备场地收入		
7. 设施设备残值收入		
8. 光伏发电收入		
9-1. 其他收入 1 (注:)		
9-2. 其他收入 2 (注:)		
10. 利息收入		
二、成本类合计		

项 目	金 额	备 注
1. 物业服务人提取的管理成本		
2. 经营费用		
3. 税费		
三、支出类合计		
1. 补充住宅专项维修资金		
2. 共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用		
3. 业主大会、业主委员会/物业管理委员会运作经费		
4. 第三方委托费用		
5. 房屋保险、检测费用		
6. 设施设备增设费用		
7. 抵扣物业费、水电公摊费用		
8-1. 其他支出 1（注： ）		
8-2. 其他支出 2（注： ）		
四、本期收支结余		
五、历年收支结余		
六、累计收支结余		

《住宅小区公共经营性收支公示表》填写指引

项目	序号	科目	科目项目包含范围	填报口径	需附佐证材料
一、收入类	1	房屋租赁收入	共有权会所、健身房、游泳池、活动室、老年活动中心、社区服务站（产权归全体业主）、屋顶公共区域、架空层、公共走廊、地下室公共区域、归全体业主的物业服务用房附属空间、闲置商铺（非开发商产权）。	据实填报，注明位置、租期、单价	租赁合同、租金收款凭证、租赁标的权属证明、租金发票/收据、公开招租的补充招租公告、评标/竞价记录
	2	公共停车泊位收入	1. 地面共有道路及场地车位； 2. 临时停车费：小区内共有道路、公共广场划定的固定/临时车位； 3. 地下公共车位：非产权、非人防的地下公共停车区域； 3. 临时占道停车：外来车辆临时停放收入（含道闸扫码收费、人工收费）。	按固定、临时车位分别统计： 1. 固定车位：按月租金×租赁数量核算；临时车位：按实际收费金额核算（按固定、临时含日租、月租、年租）； 2. 备注栏注明车位数量、收费标准、收费时段。	车位规划权属图/文件、收费公示照片、收费系统数据、银行流水、 停车管理合同（如有委托第三方管理，需附合同及服务费结算单）
	3	广告位收入	1. 电梯轿厢、电梯门、候梯厅广告； 2. 楼道、墙面、单元门、围墙、道闸、宣传栏、公共走廊、灯箱广告； 3. 外墙、屋顶公共区域、小区大门门头广告； 4. 公共区域 LED 屏、监	按位置、类型、周期分项填报	广告合同、现场照片、银行收款凭证、发票、户外广告审批文件

			控屏广告。		
	4	摆摊设点/场地占用收入	广场、空地摊位、临时集市、促销场地、社区活动、商业活动场地占用等	按单次/长期填报，注明用途	活动备案/业主决议资料、摊位使用协议/收费标准、收款凭证、现场照片
	5	快递柜、自动售卖机、净水机等场地收入	快递柜、自动售卖机、净水机、共享充电宝、充电桩等、设备进场费/销售额分成	注明设备数量、位置、分成比例	设备入驻合同、银行结算账单、银行收款凭证、现场照片
	6	通信设备场地收入	楼顶/公共区域基站场地、通信设备、弱电井、移动/联通/电信/广电等运营商费用	按运营商分项填报	基站租赁协议、选址/审批文件、收款凭证、现场照片
	7	设施设备残值收入	报废电梯、健身器材、水泵残值； 老旧路灯、监控、管道变卖收入； 处置收入扣除清运、运输费后净额	注明设备名称、报废原因、处置方式	业主决议资料、处置合同/协议、收款回单、报废鉴定/验收记录
	8	光伏发电收入	楼宇公共的屋面、外立面，和小区共有部分，应用太阳能光伏系统且实现发电上网、扣除必要的维护成本的收益。	注明并网发电单位、发电量	业主决议资料、并网发电合同/协议、发电计量数据
	9	其他公共收益收入	违约金、赔偿金、公共区域赔偿款、其他共有收入	注明来源、事由	协议/判决书/认定书、收款凭证、相关证明材料
	10	利息收入	公共收益专户利息、定期存款利息	据实填报	银行对账单、利息回单、专户开户证明
二、成本类	1	物业服务人提取的管理成本	1. 公共收益管理相关人工、社保； 2. 广告、停车、设备相关能耗、耗材； 3. 账户管理、对账、	比例一般不超过公共收益总收入 30%	成本核算明细表、工资/社保/考勤记录、水电费、发票、完税凭证

			简单维护费用; 4. 相关税费 (增值税及附加等)		
	2	经营费用	1. 广告制作、安装、维护费; 2. 停车设施、道闸运维费; 3. 场地清洁、安保、布置费用; 4. 设备维修保养、线路改造费 ; 5. 招商代理佣金、专项管理人工费、手续费、保险费等	据实填报	服务 / 施工合同、发票、付款回单、 验收 / 维护记录 、法规规定、合同约定 / 业委会决议
	3	税费	1. 租赁、广告、经营合同印花税 2. 经营收入增值税及附加税 3. 与公共收益直接相关的法定税费	据实填报	完税证明、纳税申报表、计税依据合同、法规规定、合同约定 / 业主决议资料
三、支出类	1	补充住宅专项维修资金	公共收益转入维修资金专户金额, 优先列支	注明转入金额、账户、时间	业主决议资料 / 规定依据、银行转账回单、维修资金入账回执
	2	共有部位、共有设施设备的维修、更新与改造费用	1. 屋顶、外墙、楼道、道路修缮; 2. 电梯、消防、水泵、监控大中修; 3. 绿化、路灯、健身器材更新改造; 4. 排水、管网、公共区域翻新等;	注明项目名称、地点、金额填报	业主决议资料、施工合同、预算、验收报告、付款凭证、发票、前后对比照片
	3	业主大会、业主委员会 / 物业管理委员会运作经费	1. 办公耗材、通讯、印刷、公告费用; 2. 会议、投票、场地、资料费用; 3. 经同意的误工补贴、办公租金。	注明预算+实际支出填报	业主决议资料 (经费标准)、发票及付款记录、发放签收表
	4	第三方委托费用	1. 年度 / 专项审计费; 2. 资产评估、造价咨询费;	据实填报	服务合同、发票、付款回单、审计 / 评估报告

			3. 法律咨询、诉讼、公证费； 4. 代理记账、平台服务费。		
	5	房屋保险、检测费用	1. 公共区域财产保险、公众责任险、电梯责任险、消防设施保险等； 2. 消防检测、电梯检测、防雷检测、水质检测、结构安全检测、环保及噪音检测、公共设施安全鉴定等	按保单金额、保险期限、检测项目、机构填报	1. 保单及保险合同、付款凭证及发票、保险清单； 2. 检测合同、检测报告、发票及付款凭证。
	6	设施设备增设费用	新增监控、门禁、充电桩、健身设施、儿童游乐设施、垃圾分类设施、安防设施、照明设施等购置及安装费用	据实填报，注明项目内容、受益范围	业主大会/业委会决议、采购及安装合同、发票、验收记录、现场照片
	7	抵扣物业费、水电公摊费用	1. 经业主大会同意，将公共收益直接冲抵业主物业服务费； 2. 经业主大会同意，用公共收益补贴、抵扣小区公共水电公摊费用，减轻业主分摊负担。	注明抵扣标准、户数、总额、时段；注明公摊周期、金额、覆盖范围	业主决议资料、物业费抵扣方案、抵扣明细及业主确认记录、公共水电缴费单据、公摊计算明细、抵扣公示记录
	8	其他支出	经业主大会同意的其他合理用途支出	注明用途、依据	业主决议资料、合同协议、付款凭证