

小区公共收益不再“隐身”

山西新规让业主收益晒在阳光下

电梯广告静默滚动、公共车位按月收费、公共区域对外出租……这些本属于小区全体业主却长期“隐身”的收益，一直是笔糊涂账，如今在山西省一份新规的强光下无处遁形。

新年伊始，《山西省住宅物业服务标准》正式实施，其中关于公共收益的管理规定引发关注。事实上，早在2025年10

月，山西省住房和城乡建设厅印发的《关于加强住宅小区公共收益管理的指导意见（试行）》，即作为我省物业服务新规配套政策，对小区公共收益监管、使用作出规范性提前部署，以开设三方共管专户、定期公示等举措，直指长期困扰业主的公共收益管理顽疾。文件清晰界定了包括公共区域停车费、广告收入、共有设施

经营收入、公共房屋租金在内的九大类公共收益归属全体或部分业主。

这项新政的出台，标志着山西省在破解住宅小区公共收益管理难题上迈出了关键一步。那么这个广受群众欢迎的小区公共收益管理新规，能否快速落地？公共收益监管难、使用难可能会卡在哪里？

1 新规为公共收益划清权属

2026年1月起实施的《山西省住宅物业服务标准》系统性地为公共收益管理构建了可行性方式，旨在从根本上解决权属不清、管理混乱的历史问题。

新规进一步强调，公共收益在扣除合理成本后，所有权归属于全体或部分相关业主。知情业内人士介绍，在《民法典》和《物业管理条例》中，公共收益的归属都有明确的界定，《中华人民共和国民法典》第二百八十二条明确规定：“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。”同时，《物业管理条例》第五十四条也对利用共用部位、设施设备经营需经业主同意并收益归业主所有作出了原则规定。“但是在实际操作中，法律规定常常遭遇‘最后一公里’的梗阻。比如共有部分具体指哪些？什么是合理成本？收益如何管理、公示、使用？这些关键细节业主不明，导致公共收益长期沉睡在纸面文件。”业内人士表示，公共收益在实践中极易滑入权属

模糊、管理混乱、监督缺位的灰色地带。山西省此次出台的新规，其核心价值正是将此前已有的原则性规定，转化为一套具体、可操作、可监督的地方性实施细则。

除此之外，针对公共收益最易被侵占、挪用的风险，新规开出了“专户共管”的硬核处方。它强制要求公共收益必须存入设立的专用银行账户，并积极探索由物业主管部门、街道办事处和业主委员会（或物业管理委员会）实行“三方共管”的模式。这一设计，如同为公共收益资金筑起了一道物理“防火墙”，通过制度性安排将资金与物业服务企业的日常运营账户隔离，从源头上防止资金被随意划转或挪用，确保这笔“业主的钱”的安全独立。新规强制规定，公共收益管理人必须每季度第一个月月底前，将上一季度的收支明细在小区显著位置公示，并上传至“山西智慧物业管理服务平台”。每年第四季度的年度收支情况公示期不少于30日，保障业主的知情权和监督权。

2 从“糊涂账”到“暖心账”

事实上，公共收益的归属、使用一直有明确的界定，因此在山西地方政策出台前，省内一些地区和小区已通过实践探索，形成了很多管理优秀的案例。”业内人士表示，这些成功的经验印证了新规设计的合理性。

例如太原市杏花岭区五×花园小区，已经连续两年为千余户居民发放年货，而发放的主体并非物业公司，而是小区业主委员会。小区业委会负责人介绍，采购年货的资金来源于小区公共收益——那些长期隐身于电梯广告屏后、停车场道闸内的公共收入。五×花园北区的转变，是山西省推动公共收益“由暗转明”“为民所用”实践中的一个温暖注脚。曾经，这里的公共收益也是一笔“糊涂账”。在业委会成立前，由开发商聘请的前期物业公司代管代收，账目从未向业主公示过。改变始于2023年，在属地街道、社区及相关部门支持下，经过热心业主的不懈努力，小区终于依法成立了业委会。业委会第一把火，便是梳理并

公示了沉睡多年的公共收益账目，让停车费、场地租赁费等收入汇集成一个属于全体业主的“钱袋子”。

同样将小区公共收益合理分配给业主的还有太原市小店区真武南路社区的显×小区。据了解，该小区建于2005年，现有8栋居民楼，444户居民。由于产权问题，开发商提前撤离造成小区基础设施不完善。为更好地服务居民群众，提高小区治理水平，真武南路社区于2021年年底成立物管会，将2025年15万元公共收益扣除15%管理成本后，按每户房屋面积发放分红，20m²户型业主领到320元，该物管会积极为业主发声，为开展小区治理工作打下坚实基础。

业内人士表示，公共收益应主要用于补充住宅专项维修资金，经业主共同决定后，也可用于共有部位、共用设施设备的更新、改造、维修养护等用途。上述的一些案例，使用公共收益必须经过业主共同决定程序，确保收益真正服务于全体业主。

3 业委会缺失或成新规落地难题

山西的新规落地首先面临的是基层社区治理中一个普遍的问题——业主委员会（业委会）的缺失与孱弱。这一问题直接影响新规中的“三方共管”“业主决策”等核心机制。

“关于公共收益，业委会是管理、监督的核心角色，但一个残酷的现实是，拥有业委会的小区占比极低。”业内人士介绍，虽然没有官方统计的数据，但有数千个住宅小区的省城太原，成立业委会的小区比例仅占10%。“很多小区业主人数量多、利益多元，达到参与表决的业主数量门槛极高。”业内人士进一步解释，从现实情况来看，大部分业主对小区成立业委会存在“搭便车”心理，对出力不讨好的社区公共事务参与意愿低，只能依靠少数热心业主“单打独斗”。而业委会的工作需要付出大量时间、精力，还有财力，且易陷入利益纠纷、信任危机。此外，部分物业公司担心业委会成立后会监督制衡甚至更换物业，会利用其管理优势和信息不对称进行隐性阻挠业主成立业委会，激化业委会与业主、物业的矛盾。许多小区的业委会筹备工作“一拖再拖”，甚至历时数年也无法成功。

业委会的缺位直接导致新规中“三方共管”机制面临困难。业内人士介绍，业委会、街道社区和物业主管部门应形成稳定的三角监督关系。但在现

实中，这个三角常常因为缺少“业主”退而求其次，转为物业管理委员会（物管会）参与管理。“按照相关规定，物管会是必须成立的，成立的目的是代行业主委员会职责，组织业主共同决定物业管理事项，并推动符合条件的区域召开业主大会、选举产生业主委员会。”业内人士表示，通常情况下，物管会由物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府组建，由业主代表和社区工作者、社区（村）党组织或居（村）民委员会代表等组成。物管会的任期一般不超过3年，一旦小区成功选举出业主委员会，物管会应在办理移交手续后解散。对比业委会和物管会可以发现，业委会是长期代表全体业主行使权利的常设机构，而物管会则可以看作是临时履职、并推动成立正式的业主委员会的临时机构，由此可见，业委会更能代表业主利益且具有长期性。

由于业委会普遍缺失，很多小区即使由物业公司公布了公共收益，仍然会引发业主诸多猜忌。现实中，由于缺乏业委会的有效制衡，即便物管会、街道社区想加强监管，也面临人手有限、问题堆积多等挑战，难以兼顾到每个小区。更重要的是，当发生公共收益纠纷时，分散的业主个体维权成本极高，没有业委会，业主在追责、诉讼中会常面临障碍。

4 分清收益家底，业主参与是关键

展望未来，新规落地实施后，要想真正管好公共收益，需要业主提升权利意识和参与能力。

业内人士介绍，在最新的《山西省物业管理条例》中，很多需要业主共同决定的事项，要求参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意，例如改建建筑物、筹集维修资金、利用共有部分从事经营活动等，但在关于制定和修改业主大会议事规则、选举业主委员会或者更换业主委员会成员等事项上，则只需参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。这意味着相比其他事项，业委会成立需要达到的参与表决的业主数量门槛更低，为业委会的成立提供了更加有利的前提。只有当足够多的业主不再沉默，业委会的成立和运作才有了基础，公共收益的管理才能更加规范与透明。

此外，业主不要对公共收益的金额抱有 too 高的期待。“在很多人的认识中，小区公共收益常被认为是一笔巨款，电梯广告、停车费、快递柜进场费等都是公共收益，一年下来肯定有不少钱，但与实际情况可能存在较大落差。”业内人士表示，这就要求大家认清一个前提，可以被当做公共收益的核心在于“共有部分”产生的收入，

这意味着产权归属是判断公共收益的重要标准。很多小区都有开发商拥有独立产权并未计入公摊的沿街商铺、地下产权车位等，这部分区域的出租所得，收益归产权人所有，不属于公共收益。此外，搞明白产权所有问题之后，接下来还需理性看待“有多少”。“公共收益的总量受小区规模、地段品质、入住率等多重因素制约，不同小区具有巨大差异。业内人士强调，这些公共收益，首要用途是补充住宅专项维修资金，其次才是经业主共同决定用于设施更新或社区福利。个别小区用公共收益发放福利的举动，是在保障上述用途且经业主共同决定后，才能将部分结余用于发放福利。居民不宜将公共收益简单幻想为可以年年分红的“巨款”，不仅不切实际，更易在资金使用上引发无端猜忌和纠纷。

山西新规的出台，为破解公共收益管理困局照亮了前路。然而，让“业主的钱”真正安全透明、用之于公，既需要制度的持续完善与刚性执行，也离不开每一位业主从“旁观者”到“参与者”的转变。从明确权属到阳光公示，从政府推动到基层实践，这场关乎千家万户切身利益的社区治理变革，正在三晋大地深入推进并落地生根。

据《山西晚报》