

我省住宅小区公共收益管理新规征求意见

## 小区公共收益专户储存

定期公布

生活报讯(记者张立)为规范我省住宅小区利用业主共有部分获取公共收益的归集、使用和管理,维护和保障业主的合法权益,黑龙江省住房和城乡建设厅制定了《关于规范住宅小区公共收益管理工作的通知(征求意见稿)》(以下简称:征求意见稿),即日起向社会公开征求意见。按照征求意见稿规定,我省住宅小区公共收益管理应当坚持公平公开、专户储存、业主共有、共同决策、政府监督的原则。任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

### 小区有这些公共收益

公共收益是指利用物业管理区域内业主专有部分以外的共有部分(含共用部位和共用设施设备,以下简称:住宅小区共有部分)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、人工等管理成本后获得的收益,其来源一般包括:

(一)利用业主共有道路或场地停放车辆所得的收益;  
(二)利用业主共有场地开展商业活动及投放快递柜、自动售卖机、净水机等设施所得的收益;  
(三)利用业主共有场地、灯箱、单元门、外墙、屋面、围墙、道闸、电梯轿厢、单元门厅、走廊通道、电子屏等设置商业广告所得的收益;

### 公共收益归谁所有、咋分配

征求意见稿规定了公共收益的权属。公共收益按照具有部分的权属情况,可分为全体业主公共收益和部分业主公共收益。  
全体业主公共收益指利用全体业主共有部分获取的收益。部分业主公

### 公共收益谁来管

按照征求意见稿规定,业主大会成立前,由街道办事处(乡镇人民政府)指导所在地居(村)民委员会代行业主委员会职责,作为该住宅小区公共收益管理人。

业主大会成立后,公共收益管理人为小区业主委员会(物业管理委员会),原则上由业主委员会(物业管理委员会)自行管理公共收益,接受居(村)民委员会和全体业主的监督。

### 公共收益这样获取

业主大会成立前。物业服务人可以根据临时管理规约、前期物业服务合同约定住宅小区共有部分的经营管理事项,明确获取收益范围、管理方式、分配比例、账目公布、财务审计等内容,其中物业服务人的经营管理费用支出不得超过公共收益的30%。

20%以上业主可以提出除临时管理规约、前期物业服务合同约定外利用其他住宅小区共有部分获取公共收益的书面提议,提议包括收益获取来源、获取收益周期、收入金额、管理成本、分配方式等内容。住宅小区所在地居(村)委会收到书面提议后,应当组织征询全体或部分业主意见。业主依法表决同意后,由物业服务人与相关单位签订获取收益的相关协议。

业主大会成立后。组建业主大会时,筹备组起草的管理规约应当包含公共收益管理使用专项条款,并明确获取收益的范围、归属分配、管理方式、收益

(四)利用全体业主共有的会所、游泳池(馆)、健身室(馆)等公建配套用房或场地进行租赁、经营所得的收益;

(五)对通信运营商设立的通信基站等设备所收取的占地费或场地费;

(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)公共收益利息等其他收入;

(八)其他依法属于全体业主的收入。

利用业主共有部分获取的公共收益应当符合法律、法规的规定,不得擅自改变房屋及设施设备的用途,不得妨碍业主和使用者正常使用物业,不得影响物业使用安全。

公共收益指利用部分业主共有部分获取的收益,部分业主公共收益的使用,由部分共有的业主进行表决。

对于公共收益的分配,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。

物业服务人可以依照(临时)管理规约、(前期)物业服务合同约定,或者业主委员会(物业管理委员会)、居(村)民委员会的委托代为管理公共收益。

公共收益由物业服务人代管的,应当接受业主委员会(物业管理委员会)的监督,未成立业主委员会(物业管理委员会)的,应当接受业主和居(村)民委员会的监督。

用途、账目公布制度、审计审价等制度内容。业主大会成立后,修订管理规约中公共收益管理使用等条款时,应当依法经业主大会表决同意。获取公共收益的相关协议应当由业主大会授权的业主委员会(物业管理委员会)与相关单位签订,协议应明确有效期。

经营合同期限。经业主大会授权,业主委员会(物业管理委员会)可自行经营住宅小区共有部分,也可委托物业服务人经营。自行经营合同期限不得超过业主委员会(物业管理委员会)任期;委托经营合同期限不得超过物业服务合同中约定的合同期限,并应当在物业服务合同中约定公共收益的分配比例。

为方便业主生活、保障业主人身和财产安全、落实政府应急处置和其他管理措施的需要,安装设置快递柜、电动自行车充电设施、公益宣传广告等设施的,由公共收益管理人报所在地街道办事处(乡镇人民政府)批准后实施。

### 公共收益账目专户储存

公共收益应当专户储存、单独列账、独立核算、定期公布,不得以任何个人名义进行存储和管理,不得伪造、隐匿、故意销毁公共收益相关会计资料。

公共收益由物业服务人代管的,物业服务人应当将公共收益以住宅小区(物业管理区域)为单位,单独开户设账,专户管理,禁止与其他账户共用。账户名称应为“XX公司XX项目公共收益专户”。

公共收益由业主委员会(物业管理委员会)管理的。业主委员会

### 公共收益咋使用

征求意见稿规范了公共收益的使用范围。其中,公共收益应当主要用于补充房屋专项维修资金,也可以按照业主大会的决定使用,主要用于共用部位、共用设施设备的更新、改造、维修养护费用和房屋及共用设施设备的保险、体检费用;业主大会和业主委员会(物业管理委员会)工作经费、聘用专职人员薪酬或者补贴等费用;委托第三方开展评估鉴定、财务审计、招标代理等费用;抵扣业主的物业服务费用、水电公摊费用等合法支出;业主共同决

### 公共收益须审计、要公示

业主大会成立前,对公共收益收入累计金额在10万元(含)及以上的小区,物业服务人应当将公共收益的收支情况纳入年度财务审计。街道办事处(乡镇人民政府)要加强监督审核,审计费用从公共收益中列支。

业主大会成立后,对公共收益收入累计金额在10万元(含)及以上的小区,业主委员会(物业管理委员会)应当将公共收益的收支情况、业主委员会(物业管理委员会)工作经费、聘用专职人员薪酬纳入年度财务审计。街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会要加强监督审核,审计费用从公共收益中列支。

无物业服务人或者业主委员会(物业管理委员会)的,对公共收益收入累计金额在10万元(含)及以

### 公共收益谁监管

按照征求意见稿,物业行政主管部门要结合日常检查、“双随机、一公开”联合检查等工作加大对公共收益监管力度,对物业服务人不按规定管理、使用、公示、移交住宅小区公共收益的,责令限期改正,拒不改正的依照法律法规规定予以处罚,并纳入企业信用档案。涉嫌经济犯罪的,移交公安部门处理。

街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会加强对辖区内公共收益的指导和监管工作,定期开展检查,督导物业服务人、业主委员会(物业管理委员会)规范公共收益的

(物业管理委员会)应当在街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会的指导下,建立公共收益管理制度,开设公共收益专项银行账户,专户管理,单独设账。账户名称应与所在地街道办事处出具的备案回执记载的名称一致。

未实行业主自行管理又未委托物业服务人代管的住宅小区,由街道办事处(乡镇人民政府)指导住宅小区所在地居(村)民委员会为该住宅小区申请补建公共收益专项银行账户。

定的其他费用等支出。

(前期)物业服务合同中约定的,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,不得在公共收益中列支;已纳入专项维修资金使用范围的费用不得在公共收益中重复列支。

公共收益的使用应当由有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,并经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。

上的小区,居(村)民委员会应当将公共收益的收支情况纳入年度财务审计。街道办事处(乡镇人民政府)要加强监督审核,审计费用从公共收益中列支。

物业服务人、业主委员会(物业管理委员会)应当在每半年第一个月的月底前,将上半年公共收益收支情况在住宅小区显著位置公示,公示日期不少于30日。收支情况也可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主,同时抄送街道办事处(乡镇人民政府)、居(村)民委员会。

物业服务人、业主委员会(物业管理委员会)或者居(村)民委员会应当在住宅小区显著位置公示公共收益审计报告,公示日期不少于30日。

管理行为;对发现的问题及时予以纠正,拒不改正的,问题线索、相关证据及时移交至所在地物业行政主管部门,由物业行政主管部门依照有关法律法规的规定予以处理。同时,依托党建引领基层治理、网格化管理、信访等渠道,及时化解小区公共收益日常管理问题;针对难点问题,牵头组织相关部门召开联席会议研究化解。

意见反馈:  
时间:2025年5月23日前  
电子邮箱:hljswyglc@163.com

## 老年公寓 华泽养老院

招自理、半自理、卧床老人,吃的好、住的好、玩的好,对半自理和卧床老人提供专业护理。交通便利,配套齐全、药店、洗衣房、食堂、专业医护队伍、老年大学、琴棋书画特色班、24小时热水、冰箱、互动电视、无线网络等。哈西红星城3号楼  
电话:0451-51025111、18545868229  
乘坐57.58.236公交车直达

## 百业信息

订餐 13946092977

## 金福来全屋定制 家装工装一体化

承接家庭装修、办公场所装修;家装、工装整屋家具定制;承接同行二手单柜体定制;工厂一站式服务—设计—加工—安装。

橱柜门、衣柜柜门定制加工(种类有PVC吸塑、PET高光纳米板材等);免漆板材加工定制柜体(材料与环保等级自选)。

工厂设有样板展厅,欢迎参观选购。

定制热线  
18904515815  
15846048899

工厂地址:哈尔滨市南岗区王岗镇哈双公路592号,金福来家具有限公司

## 生活报中缝广告

受理地址:哈尔滨道里区地段街1号生活报一楼103室  
刊登 84681180  
15004697804  
电话 13613600156

本报所有刊登广告均须遵守国家及地方发布的法律法规,交易时请及时查验相关资质,谨防上当受骗,违法行为自行承担法律责任。

4年间夜不能寐

## 女子心脏一跳 耳朵就响



生活报讯(见习记者李晓航 记者王秋实)近日,哈尔滨医科大学附属第一医院耳鼻喉科二病房主任张天虹教授团队通过局部麻醉下显微外科手术,成功治愈一例乙状窦憩室引发的血管搏动性耳鸣。术后刘女士即刻消除伴随四年的顽固性“心跳频率耳鸣”。

刘女士4年间右耳持续出现与脉搏同步的“咚咚”异响,夜间声响加剧至60分贝(相当于正常交谈声),长期

与心跳共振的耳鸣导致刘女士长期睡眠障碍、焦虑抑郁。刘女士及家属来到哈医大一院就诊,医生采用颞骨薄层CT结合三维血管成像技术,锁定病因为乙状窦血管壁异常膨出形成的“憩室”。张天虹教授带领耳科团队经过对其精准的评估为刘女士制定了个性化手术方案。

“与传统全麻耳科手术不同,本次创新采用‘局麻-患者反馈’实时互动模式。”张天虹教授介绍,通过颞骨

薄层CT联合血管造影,能够精确靶向定位3.2mm乙状窦憩室;显微镜下采用耳后3cm微切口,通过局部麻醉下术中随时获取患者感知反馈;应用自体骨粉、新型血管外膜加固材料,同步消除耳鸣与血管壁薄弱区。

手术全程30分钟实现“即做即效”,局部麻醉下患者保持清醒状态亲证耳鸣消失瞬间,出血量不足5ml,术后2小时即可进食。术后评估显示,其耳鸣障碍量表(THI)评分

从术前56分显著降至2分,疗效远超预期。

医生介绍,耳鸣是临床最常见的症状,可以有多种原因造成,但往往和患者的听力损失相关,其中4%的耳鸣为搏动性耳鸣。血管搏动性耳鸣是指人体感知节律与自身心跳节律一致的耳鸣,并给病人带来格外的烦恼。乙状窦憩室可能是产生搏动性耳鸣的原因之一,可以通过手术治愈。

### 男子患罕见病“口吐息肉”

## 咽后壁惊现10厘米肿物

生活报讯(见习记者李晓航 记者王秋实)近日,哈医大一院消化内科唐印华教授团队成功为一名反复“口吐息肉”的罕见食管纤维血管性息肉患者实施内镜黏膜下剥离术(ESD),完整切除位于食管入口咽后壁的长达10cm的巨大肿物。患者次日即恢复经口进食,3日后患者顺利出院。

患者史先生因咽部异物感,胃镜检查食管腔内距门齿25cm见一肿物,可自行滑脱至口腔。史先生辗转多家医院均建议开刀手术治疗,后来到达哈医大一院消化内科寻求是否能够内镜下微创治疗。消化内科唐印华教授会诊后,考虑诊断是食管纤维血管性息肉,可尝试内镜下微创治疗。

医生介绍,史先生病变隐匿于咽后壁这一“手术禁区”,喉镜及胃镜均未见全貌,说明息肉巨大。他曾多次出现口

腔外吐肿物的惊险症状。这种息肉看似柔软,实则暗藏致命风险:一旦完全脱出卡喉可能引发窒息,长期摩擦易致溃疡出血。

史先生入院后完善检查,胸部CT提示食管内肿物。在全麻状态下,唐印华教授团队采用超细高清胃镜,进入咽喉部未发现肿物,继续进到食管腔后,在食管中段发现肿物头端,通过圈套器把肿物套住后,拽出至咽喉部,在咽后壁近食管入口处发现了肿物根部有一粗蒂,直径约2cm。在距门齿仅15cm的咽喉狭窄区域,唐印华教授通过精准注射抬举、分层剥离等ESD核心技术,历时20分钟完整切除病灶。术中零出血,电凝创面预防出血。息肉取出后测量大小2.0cm\*10.0cm。患者次日即恢复经口进食流食,3日后患者顺利出院。

## 男子逆向行驶 一查竟是醉驾

生活报讯(记者何兴丽)为保障群众出行安全,预防和减少因酒驾引发的道路交通事故,哈尔滨市公安局交警部门在重点路段、重点时段开展酒驾专项整治行动。通过科学设置检查卡点,采取定点检查与流动巡查相结合的方式,加大对酒驾违法行为的查处力度,形成严管高压态势,全力为群众营造安全有序的道路交通环境。

2日20时20分许,交警哈西大队警力在中兴街与和兴七道街路口执勤时,发现一辆黑AU739\*号车辆逆向行驶。上前查看后,驾驶人朱某身上散发着明显酒气。经询问,朱某表示喝酒后叫代驾将车开回家附近,代驾走后打算换个路段停车,自认为这样不属于酒驾。然而,经酒精检测,驾驶人血液内酒精含量为223mg/100ml,属于醉酒后驾驶机动车。朱某将面临吊销机动车驾驶证、五年内不得重新取得,并将承担严厉的刑事责任。

3日1时许,交警哈西大队民警于浩洋、高纬等人在和兴路文兴街设卡查



处酒驾。当黑A909V\*号车辆行驶至检查点突然减速,民警迅速将其截停。车内浓烈的酒气引起民警警觉,在进行呼气式酒精检测时,驾驶人赵某拒不配合,后经抽血检验,其血液内酒精含量高达202mg/100mL,涉嫌醉酒后驾驶机动车。进一步检查发现,赵某此前分别在2016年4月、2024年5月因酒驾被处罚,此次已是第三次酒驾,且驾驶处于吊销状态,等待他的,将是更为严厉的刑事处罚。

哈尔滨市交警部门供图

### 3厘米切口,10毫升出血!

## 女子手臂 麻木疼痛治愈

生活报讯(见习记者李晓航 记者王秋实)近日,哈医大一院骨科一病房鄂晓强主任医师团队成功实施单孔分体内镜技术辅助下颈椎前路间盘切除植骨融合内固咽喉部未发现肿物,继续进到食管腔后,在食管中段发现肿物头端,通过圈套器把肿物套住后,拽出至咽喉部,在咽后壁近食管入口处发现了肿物根部有一粗蒂,直径约2cm。在距门齿仅15cm的咽喉狭窄区域,唐印华教授通过精准注射抬举、分层剥离等ESD核心技术,历时20分钟完整切除病灶。术中零出血,电凝创面预防出血。息肉取出后测量大小2.0cm\*10.0cm。患者次日即恢复经口进食流食,3日后患者顺利出院。

50岁的郝女士经常感觉自己左边前臂麻木疼痛,疼痛发作时走路都不稳,一直采取保守治疗,但效果不佳。在家属的陪同下,来到哈医大一院。经过系统检查后,郝女士被确诊为颈椎5-6节段椎间盘突出伴脊髓、神经根受迫,急需手术。

术后第一日,郝女士立即感到左上肢疼痛症状明显缓解,下肢力量改善,已能佩戴颈托下床活动。术后第二日,郝女士便已出院。

## 黑河市查处3起学科类 隐形变异培训行为

生活报讯(记者赵政府)近日,黑河市教育体育局公布了3起“学科类隐形变异培训”行为。

### 案例1

2025年1月14日,爱辉区教体局开展寒假日常监督检查,在中央大街某门市发现李某组织15名学生违规开展语文阅读训练培训。经查,举办者有营业执照,无办学许可证,属于“学科类隐形变异培训”。经查,举办者有营业执照,无办学许可证,属于“学科类隐形变异培训”。爱辉区教体局根据《中华人民共和国民办教育促进法》第六十四条、《校外培训行政处罚暂行办法》第十八条的相关规定,责令其立即停止办学,退还课时费4830元,并处罚款4830元。

### 案例3

2025年3月22日,爱辉区教体局开展日常监督检查,在爱家佳苑小区发现李某组织8名小学生违规开展英语新概念学科培训。经查,举办者有营业执照,无办学许可证,属于“学科类隐形变异培训”。爱辉区教体局根据《中华人民共和国民办教育促进法》第六十四条、《校外培训行政处罚暂行办法》第十八条的相关规定,责令其立即停止办学,退还家长课时费1200元,并处罚款2400元。

### 案例2

2025年2月15日,逊克县教育局接到移交线索,在逊克县圈楼后二层楼发现孙某违规开展英语学科培训活动,现场有学生29