

惠州市物业管理协会

惠市物协〔2025〕52号

关于举办“业主共有部分经营法律风险防范及 收入合规管控”物业法律专题培训的通知

各物业服务企业、各会员单位：

为进一步提升物业服务质量，规范物业服务企业在共有部分经营的行为，维护业主合法权益，促进物业服务行业健康有序发展，惠州市物业管理协会联合深圳市法眼法律咨询有限公司举办“业主共有部分经营法律风险防范及收入合规管控”物业法律专题培训，现将有关事项通知如下：

一、组织机构

主办单位：惠州市物业管理协会

协办单位：深圳市法眼法律咨询有限公司

二、培训对象

物业服务管理层人员、企业负责人、项目经理、管家等。

三、讲师介绍

宋燊宇：更生学院院长，法眼集团首席法律讲师，省物协合作讲师。

四、培训目的

(一) 明确2021年民法典实施后公共收益的使用变化及相关规定;

(二) 明确公共收益范围, 正确列明公共收益项目;

(三) 贯彻落实《民法典》等新规, 了解条文背后含义, 调整工作方式方法;

(四) 明确公共收益的收费边界, 明确收费项目;

(五) 明确公共收益的种类, 清晰收益标的;

(六) 明确公共收益的用途, 哪些项目可以使用公共收益;

(七) 明确收益与成本之间的关系, 成本核算“合理”界限在哪;

(八) 熟练掌握收益公示方式以及公示周期, 公示过程中的相关留证工作;

(九) 明确公共收益纠纷焦点, 提前做好工作调整;

(十) 掌握公共收益纠纷处理方式, 把握与相关当事人的沟通;

(十一) 明确公共收益账户管理方式, 及相关罚则, 避免纠纷产生;

结合目前物业企业发展的突出问题, 必须规范公共收益的合理使用, 明确公共收益的合法用途, 透明公共收益的资金使用, 从而加强管理风险意识, 做好风险防范, 降低企业风险。

五、课程内容

(一) 公共收益概念

什么是小区业主公共收益？

2021年《民法典》生效后公共收益出现了哪些变化？

（二）公共收益性质

公共收益是否属于业主共有？

非住宅业主是否有公共收益？

（三）公共收益范围

公共收益的范围边界在哪里？

如果超过界限收取的费用是否可以认定为公共收益？

超过界限收取费用的后果是什么？

讨论：

临时停车费是否可以认定为公共收益？

地下停车收费是否可以认定为公共收益？

经典案例：1

（四）公共收益种类

占用小区业主共有的道路或者其他场地作为停放车辆的车位收益？

公用设施和物业服务用房等收益？

公共区域内租赁摊位租金、摊位费、入场费和场地费等收益？

公共区域的广告收益，如电梯间广告、楼道广告、户外广告等收益？

利用公共区域内的活动场所对外开放产生的收益？

通信运营管理费？

因损坏或违法使用小区的公共设施进行的赔偿或收益？

讨论：

还有哪些属于小区的公共收益？

经典案例：2-3

（五）公共收益用途

公共收益的法定用途是什么？

公共收益的约定用途是什么？

公共收益是否在合同中有约定就会得到法院的支持？

前期物业服务合同与物业服务合同对公共收益的约定效力是否一致？

小区没有业主组织如何征求业主同意使用公共收益？

公共收益和维修资金的关系是什么？

公共收益如果出现亏损的话由谁承担？

讨论：

公共收益是否可用于以下用途？

A是否可以用于补充物业费的亏损？

B是否可以用于维修公共设施设备？

C是否可以用于冲抵公摊水电费？

D是否可以直接发给业主？

经典案例：4-5

（六）公共收益与合理成本

哪些属于利用业主共有部分经营的合理成本？

合理成本的种类有哪些？

如何论证扣除成本的合理性？

合理成本中的人工成本如何计算？

合理成本中是否包括利润？

合理成本的认定需要哪些服务痕迹的保留？

经典案例：6-8

（七）公共收益的公示

公共收益多久公示一次？

公共收益公示方式有哪些？

公共收益未公示的后果是什么？

公共收益的公示监督主体是谁？

经典案例：9

（八）公共收益诉讼纠纷

公共收益涉及的诉讼纠纷有哪些案由？

公共收益类诉讼案件的焦点问题一般在哪里？

物业服务企业在该类诉讼中胜诉率如何？

公共收益类案件取证注意事项有哪些？

经典案例：10—11

（九）公共收益账户

业主的公共收益可以存入哪些账户？

如何建立业主共管资金账户？

业主共管资金账户由谁来管理？如何管理？

业主共管资金账户如何存取？有哪些程序？

共管资金账户收支由谁监督？如何监督？

经典案例：12

（十）公共收益研讨

线下沙龙

面对面研讨

六、培训时间和地点

培训时间：2025年9月开始接受报名，每一期报名人数满60人开班，全年接受报名，培训时间一天。

培训地点：惠州市建设工程质量检测中心四楼会议室

七、收费标准和报名方式

扫码报名，会员企业799元/人（非会员999元/人），会员企业报名5人以上优惠至599元/人，报名后将由工作人员联系缴费，进入学员群。

“业主共有部分经营法律风险防范及
收入合规管控”物业法律专题...



微信扫描或长按识别，填写内容

报名人员需将费用转至以下账户，账户信息：

户名：法眼教育（深圳）有限公司

开户行：中国农业银行深圳竹子林支行

账号：41007100040023559

八、联系方式：

法眼联系电话：17688539828 陈汝良

物协联系电话：2898840 陈文斯、王悄悄、李翠媚

惠州市物业管理协会

2025年9月9日