

上海市松江区住房保障和房屋管理局

沪松房管〔2022〕33号

松江区房管局关于住宅小区业主委员会 年度审计有关问题的通知

各街道办事处、镇人民政府：

根据《上海市住宅物业管理规定》及上海市房屋管理局有关文件的规定，为进一步规范本区业主大会成立后住宅小区专项维修资金、公共收益、业委会工作经费的使用和管理，现将年度审计工作有关问题通知如下：

一、适用范围

本区已成立业主大会并已开通业主大会账户的住宅小区，审计期间内已开展换届审计的住宅小区，仍须进行年度审计工作。

二、审计时间

年度审计期间为每年1月1日起至12月31日止。

三、审计内容

1. 专项维修资金收支情况

包括专项维修资金收入、支出、会计核算、使用程序审核

等。

2. 公共收益收支情况

包括公共收益收入、支出、会计核算、使用程序审核等。

3. 业主委员会工作经费使用情况

包括业主大会、业主委员会会议开支、必要的日常办公费用、有关人员津贴等，列支使用是否符合业主大会会议决定的额度和用途范围等。

四、审计流程

（一）审计准备

1. 组织动员准备

街镇摸清辖区内需开展年度审计工作的业主大会底数并建立清单，报区房管局；做好前期宣传，指导监督业主大会、业主委员会及物业服务企业履行年度审计工作相关义务，配合做好年度审计相关工作。

2. 聘请审计机构

业主委员会委托会计师事务所及分所（以下简称事务所）后，需将事务所信息及时反馈所属街镇。选择委托与业主大会账户开户银行合作事务所的，由银行安排事务所与街镇做好对接、提供服务，以街镇为单位，每家事务所需明确 1 名项目负责人对接协调相关工作。

（二）实施阶段

1. 签署审计业务约定书

业主大会应当与委托的事务所签署审计业务约定书，并在

物业管理区域内显著位置公告委托情况七日。

2. 提交审计材料

业主委员会、物业服务企业或代理记账公司应在签署审计业务约定书后三十日内向事务所提供年度审计所需资料（详见附件1），并保证其真实性和完整性。

3. 出具审计报告

事务所应在每年6月30日前出具上一年度审计报告，同时在相关业务系统上填报审计报告摘要并上传审计报告。不同房屋性质的混合小区的年度审计，应合并出具一份审计报告。

（三）审计结果

1. 审计意见类型

事务所注册会计师应在评价审计证据得出的结论基础上，在审计报告中发表无保留意见、保留意见、否定意见或无法表示意见。

2. 审计结果公告

业主委员会或街镇应当将审计结果在物业管理区域内显著位置公告三十日。（审计结果公告样张详见附件2）

五、经费来源

为确保年度审计工作顺利推进，切实保障业主利益，年度审计费用由各街镇根据小区实际情况自行协调解决。

业主大会账户开户银行应当与其合作的事务所就审计工作收费标准、审计工作要求等内容在合作协议中予以明确。

六、工作要求

（一）统一思想，有序部署

各街镇负责推进本辖区住宅小区年度审计工作，将年度审计工作纳入业主委员会规范化运作评价的范围之一。

区房管局对各街镇开展年度审计工作进行业务指导，协调业主大会账户开户银行配合开展年度审计工作，及时掌握本区年度审计开展情况。

（二）依约合规，要素齐全

业主大会与事务所签订的委托审计业务约定书中应明确审计期间、业主委员会、物业服务企业或代理记账公司提交审计材料时间、事务所出具审计报告时间和审计收费等事项。业主委员会、物业服务企业或代理记账公司应当在审计业务约定书约定的期限内向受托的事务所提供年度审计所必需的财务资料及其他相关资料，如合同、票据、银行对账单等。

（三）调处矛盾，督促整改

物业服务企业无故拖延、拒不提供相关资料、或提供的相关资料不完整、不真实，导致年度审计工作无法正常开展的，由街镇会同区房管局约谈物业服务企业。拒不整改的，区房管局根据《上海市物业服务企业和项目经理失信行为记分规则》予以处理。

业主委员会无故拖延、拒不提供相关资料、或提供的相关资料不完整、不真实，导致年度审计工作无法正常开展的，受委托的事务所应当向项目所在地的街镇报告。街镇、居民委员会依托住宅小区综合管理联席会议平台，做好具体协调和矛盾

化解，督促业主委员会整改落实。

附件：1. 年度审计资料清单
2. 审计结果公告样张

上海市松江区住房保障和房屋管理局

2022 年 2 月 24 日



附件

年度审计资料清单

1. 业主大会议事规则、管理规约（审计期间这一届使用的版本，需加盖过业主大会章的）；
2. 专项维修资金管理规约（如有）（审计期间这一届使用的版本，需加盖过业主大会章的）；
3. 业主委员会备案证（委托期间）；
4. 业主大会银行开户许可证、物业服务企业银行开户许可证；
5. 审计期间银行账户流水、对账单；
6. 审计期间内小区维修资金收支流水账及半年度账目公布报表（需业主委员会和物业服务企业双方确认盖章）；
7. 审计期间内小区公共收益收支流水账及公布《已成立业主大会的小区公共收益收支公示表》（需业主委员会和物业服务企业双方确认盖章）；
8. 反映审计期间内公共停车收益（固定和临时）的报表（需业主委员会和物业服务企业双方确认盖章）；
9. 审计期间内与维修资金或公共收益相关的原始凭证。如：与业主大会或物业服务企业签订的服务合同、广告合同、租赁合同，维修资金支出相关发票，支付银行回单，大型工程的竣工验收报告、审价报告等。
10. 售后公房维修资金管理报告（售后公房需要提供）；
11. 审价过程中需要提供的其他相关材料。

附件

20 年度专项维修资金、公共收益、 业主委员会工作经费审计结果公告

(样张)

_____小区全体业主:

依据《中国注册会计师审计准则》和本市物业管理相关法规政策文件规定, _____(会计师事务所名称)对本小区 20**年**月**日至 20**年**月**日期间的专项维修资金、公共收益、业主委员会工作经费进行审计并出具☐无保留意见☐保留意见☐否定意见☐无法表示意见的审计报告,相关内容如下: _____.(审计报告中“形成审计意见的基础”主要内容)

您可前往_____查询审计报告原文。原文公告时间为即日起至 30 日。

特此公告。

_____ (业主委员会盖章) / (街镇盖章)

年 月 日