

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2021〕8号

上海市房屋管理局 关于住宅小区专项维修资金、 公共收益的收支情况以及业主委员会 工作经费年度审计工作有关问题的通知

各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

根据《上海市住宅物业管理规定》有关规定，为进一步规范本市业主大会成立后住宅小区专项维修资金、公共收益、业主委员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

本市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、审计期间

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，报属地区住房保障房屋管理局；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有关工作。

(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(审计报告摘要样张详见附件 2)。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，根据《中国注册会计师审计准则》的规定，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 3)

五、经费来源

年度审计费用应当由全体业主承担，可从小区公共收益中列支。小区无公共收益且确有困难的，业主委员会可以向所属街镇提出申请，由街镇协调解决。

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。

区住房保障房屋管理局要对相关街镇和单位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。

业主大会账户开户银行选择合作事务所时，可以优先考虑执业质量良好、内部治理规范的事务所。

（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，由街镇会同区住房保障房屋管理局约谈物业服务企业。拒不整改的，区住房保障房屋管理局应根据《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。

本通知自 2021 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 6 月 30 日。

- 附件：1、年度审计资料清单
2、审计报告摘要样张
3、审计结果公告样张

2021 年 6 月 11 日

附件 1:

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、审计过程中需要提供的其他相关材料。

附件 2:

审计报告摘要 (样张)

审计报告摘要 ID: ***



审计报告摘要

编号: *** (20**) 第***号

上海市**区 (业主大会名称):

根据《上海市住宅物业管理规定》、《关于开展住宅小区专项维修资金、公共收益的收支情况、以及业主委员会工作经费年度审计的工作通知》有关规定和要求,我们接受委托,对上海市**区****业主大会(以下简称“贵业主大会”) 20**年**月**日至 20**年 12 月 31 日专项维修资金、公共收益、业主委员会工作经费进行审计。现将审计情况报告摘要如下:

一、审计对象基本情况

(一) 小区情况

上海市__区__(街镇)__路__弄__小区总建筑面积__平方米,于__年__月__日取得《业主大会业主委员会备案证》。

- 1、业主大会业主委员会备案证编号: _____
- 2、业主大会代码: _____
- 3、业主委员会负责人: _____ 副主任: _____
- 4、业主大会开户银行: _____ 账号: _____
其他开户银行: _____ (若无其他账户,此栏删除)
- 5、物业服务企业/代理记账单位: _____
- 6、物业服务企业开户银行: _____ 账号: _____

(二) 专项维修资金使用的授权情况

授权物业服务企业金额及范围: _____ 授权业委会金额及范围: _____ 审价起点金额: _____

(三) 公共收益资金使用的约定情况(专项规约)

- 1、约定补充维修资金比例或金额: _____
- 2、业主委员会工作经费用于下列开支: (1) 业主大会、业主委员会会议开支,计__元/年; (2) 必要的日常办公等费用,计__元/月; (3) 有关人员津贴,共计费用__元/月,具体支付对象如下: ① 主任,费用__元/月; ② 副主任,费用__元/月; ③ 委员,费用__元/月; 以上(1)、(2)、(3)项支出合计:__元/年。业主委员会开展工作的经费来源采用下列第__种筹集方式: (1) 共有部分、共用设施设备经营收益的__以内列支; (2) 每户业主每月交__元。
- 3、用于补充物业费不足的比例或金额: _____

(四) 其他

二、专项维修资金收支情况

(一) 总体情况

经审计,自 20 年 月 日至 20 年 12 月 31 日,贵业主大会专项维修资金银行账户期初余额 元,收入合计 元,支出合计 元,期末余额为 元,其中活期存款金额 元,定期存款金额 元。专项维修资金银行账户期末余额为首期筹集金额的 %。

(二) 收入情况

- 1、区局专户划转维修资金 元。
- 2、维修资金交款 元。
- 3、活期存款结息 元;
定期存款结息 元。
- 4、公共收益补充维修资金 元。
- 5、其他收入 元。

(三) 支出情况

- 1、维修资金用于授权物业服务企业维修项目支出 元。
- 2、维修资金用于授权业主委员会维修项目支出 元。
- 3、维修资金用于业主大会/业主小组决定维修的项目支出 元。
- 4、维修资金退款 元。
- 5、其他支出 元。

三、公共收益相关资金收支情况

(一) 总体情况

经审计,自 20 年 月 日至 20 年 12 月 31 日,贵业主大会公共收益资金期初余额 元,收入合计 元,支出合计 元,期末余额 元。在上述期间,公共收益资金累计交入业主大会银行账户金额共计为 元。

(二) 收入情况(收支公示表中“本期收入”汇总金额)

- 1、固定车位收入 元。
临停车位收入 元。
- 2、广告费收入 元。
- 3、公共区域设摊场地租金收入 元。
- 4、公共配套房屋设施收入 元。
- 5、通信设备用房租金和维护费收入 元。
- 6、赔偿或残值处理收入 元。
- 7、其他收入 元。

(三) 管理成本情况(收支公示表中“管理成本”汇总金额)

- 1、用于相关税费支出 元。
- 2、用于能耗等其他成本支出 元。

(四) 收益情况

收益合计 元。(收支公示表中“本期收益”汇总金额)

(五) 入账情况

公共收益子账户拟入账 元,实际入账 元
其中:拟转维修资金子账户 元,实际转维修资金子账户 元,
拟转业委会工作经费子账户 元。实际转业委会工作经费子账户 元。

(六) 公共收益子账户实际支出情况 (收支公示表中“本期公共收益子账户支出”汇总金额)

- 1、补贴物业服务费不足_____元。
- 2、用于物业管理其他需要_____元。
- 3、其他支出_____元。

四、业委会工作经费子账户实际支出情况 (收支公示表中“本期业委会工作经费子账户支出”汇总金额)

五、审计意见

我们认为, _____。

六、形成审计意见的基础

七、重要事项或其他说明的情况

附件:《审计报告》(PDF版本)

会计师事务所_____

中国注册会计师: _____

注册会计师编号: _____

中国注册会计师: _____

注册会计师编号: _____

二〇__年__月__日

附件 3:

**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 12 月 31 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 30 日。

特此公告。

_____ (业主委员会盖章) / (街镇盖章)

年 月 日

