

广州市住房和城乡建设局 文件 中国人民银行广州分行营业管理部

穗建物业〔2020〕333号

广州市住房和城乡建设局 中国人民银行 广州分行营业管理部关于业主委员会 账户管理工作指引的通知

国家开发银行广东省分行、广州地区各政策性银行、国有商业银行、中国邮政储蓄银行、股份制商业银行、城市商业银行、农村商业银行、外资银行、村镇银行，各区住建(房管)局，全市各业主委员会：

业主委员会可以按照物业管理方面的法律法规和《人民币银行结算账户管理办法》等相关规定，向银行业金融机构申请开立和变更单位银行结算账户，管理本物业服务区域内业主的共有资

金。为进一步强化对业主委员会银行结算账户的管理，现就相关要求通知如下：

一、共有资金账户的开立和变更

(一)全体业主共同决定由业主委员会管理业主共有资金的，物业服务企业应当做好相关财务、资料的移交工作，由业主委员会开立账户并管理。

(二)由业主委员会管理的应当以业主委员会的名义开立账户，不得以个人名义开立业主共有资金账户，名称统一为业主委员会备案回执上的规范化名称。

(三)业主委员会应当与开户银行签订单位银行结算账户管理协议，明确双方权利与义务，并按照银行结算账户管理相关规定办理单位银行结算账户的开立、变更和撤销等相关手续。

(四)业主委员会申请开立单位银行结算账户的，应填写开户申请书，存款人类别应当为“其他组织”。银行业金融机构为业主委员会开立单位银行结算账户时，录入人民币银行结算账户管理系统的存款人类别应当为“其他组织”。

(五)申请开立基本存款账户的，应当向银行业金融机构提供：一是物业所在地的街道办事处(镇人民政府)出具的业主委员会备案回执；二是业主委员会主任的身份证件，如非业主委员会主任直接办理的，还应当提供业主委员会主任的授权委托书及被授权人的有效身份证件。业主委员会银行结算账户的预留签章为业主委员会的公章，加上业主委员会主任或者其授权代理人的签名或

者盖章。

(六) 申请开立物业专项维修资金专用存款账户的，按照物业专项维修资金的相关规定。确因本物业服务区域需要，业主委员会按照法律、法规、规章要求申请开立一般存款账户、专用存款账户的，应当向银行业金融机构出具其开立基本存款账户规定的证明文件、基本存款账户开户许可证、有关部门的证明文件和法律、法规、规章要求的其他资料。

(七) 业主委员会换届或者变更信息后，应当及时到开户银行办理银行结算账户变更手续。

二、共有资金的来源和使用

(一) 物业服务区域内依法属于全体业主所有的共有资金包括：利用共用部位、共用设施设备经营产生的收入，在扣除合理成本之后所得收益；管理规约、业主大会议事规则约定或者业主大会决定由全体业主共同分摊缴交的费用；共用部位被依法征收的补偿费；共有资金产生的孳息；其他合法收入。

(二) 业主共有资金可以用于物业管理的下列支出：补充维修资金；共用部位、共用设施设备的维修养护费用和专项财产保险，但物业服务合同另有约定的除外；业主委员会的办公经费，业主委员会委员的补贴，业主委员会专职工作人员的薪酬，召开业主大会会议所需费用；对业主共有资金的审计费用；业主共同决定用于物业管理的其他费用。

(三) 申请使用账户资金的，需要满足以下条件之一：

1. 2020年12月31日之前,按照《中华人民共和国物权法》第七十六条的规定,改建、重建建筑物及其附属设施的,应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意;有关共有和共同管理权利的其他重大事项的,应当经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

2.自2021年1月1日起,按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定,业主共同决定事项,应当由专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。改建、重建建筑物及其附属设施的,应当经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;有关共有和共同管理权利的其他重大事项,应当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。

业主的表决结果应当经过公示,没有异议或者异议不成立。

三、共有资金的管理

(一)业主共有资金的管理单位、财务管理制度和使用规则(议事规则),由全体业主共同决定。可以在使用规则(议事规则)或者物业服务合同中约定业主共有资金列支的相关内容,可以制定业主共有资金年度使用计划,经业主大会决定后使用业主共有资金。任何单位和个人不得挪用、侵占业主共有资金。

(二)业主委员会应当按照《中华人民共和国会计法》等相关规定和业主共有资金财务管理制度,设置会计账户,进行会计核

算，制作并妥善保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等会计资料。业主委员会不得伪造、变造、隐匿、故意销毁业主共有资金的会计资料。

(三)业主委员会应当每季度向业主公开业主共有资金的收支情况。业主对业主共有资金收支情况提出异议的，业主委员会应当自收到异议之日起七日内书面答复。

(四)可以依法对业主共有资金的收支情况进行审计，业主委员会应当依法配合，审计费用在业主共有资金中支出。

(五)业主委员会到期未成功换届的，原则上账户只收不支。如有特殊情况需要动用账户的，需满足本通知第二（三）点要求的条件，并提供物业所在地的街道办事处（镇人民政府）出具的证明。

(六)本通知着重规范由业主委员会开立业主共有资金银行结算账户并管理的行为。由物业服务企业开立业主共有资金银行结算账户并管理的，按照物业管理方面的法律法规、《人民币银行结算账户管理办法》和之前的相关要求执行。

特此通知。

广州市住房和城乡建设局



中国人民银行广州分行
营业管理部



2020年9月28日

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2020年10月10日印发
