

深圳市住房和建设局文件

深建规〔2020〕8号

深圳市住房和建设局关于印发《深圳市业主共有资金监督管理办法》的通知

各有关单位：

为了规范我市物业管理活动中业主共有资金的监督管理工作，维护业主的合法权益，我局制定了《深圳市业主共有资金监督管理办法》，现予发布，请遵照执行。



深圳市业主共有资金监督管理办法

第一条 为了规范深圳市物业管理活动中业主共有资金的监督管理工作，维护业主的合法权益，根据《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）等有关法律法规，结合实际，制定本办法。

第二条 深圳市行政区域范围内物业管理活动中业主共有资金使用与管理适用本办法。

第三条 业主共有资金是指根据《条例》第七十条的规定，属于物业管理区域内全体业主共有的资金。

第四条 市住房和城乡建设部门负责制定共有物业和业主共有资金使用与管理办法的示范文本，建立物业管理信息平台，指导区住房和城乡建设部门对业主共有资金信息的公开进行监督管理。

区住房和城乡建设部门依照《条例》负责监督辖区范围内物业管理区域业主共有资金账户信息的公开，开展行政执法工作。

街道办事处负责指导业主大会实施本办法，对本辖区内业主共有资金日常使用与管理进行指导，按照本办法第二十条的规定对业主共有资金的收支情况组织审计。

第五条 业主共有资金账户开户单位（以下简称“账户开户单位”）负责共有资金账户管理，按规定公开账户财务数据信息，

委托数据共享银行监管大额资金转账。

数据共享银行按照《条例》和本办法规定及合同约定，履行对大额资金转账的监管义务。

第六条 业主、业主委员会、监事会或者监事应当依照《条例》和本办法的规定对业主共有资金进行监督。

第七条 业主共有资金账户包括业主共有资金基本账户和业主共有资金共管账户，一个物业管理区域只能开设其中一种业主共有资金账户。

业主共有资金基本账户是指业主大会在取得社会统一信用代码证后，在数据共享银行开设的账户；业主共有资金共管账户是指前期物业服务企业在数据共享银行开设的，或者业主大会委托选聘的物业服务企业在数据共享银行开设的账户。

第八条 账户开户单位开设业主共有资金账户时，应当与数据共享银行签订书面协议，约定账户信息的共享方式、共享内容、业主共有资金监管的服务内容以及大额资金转账的监管方式等。

第九条 新的业主共有资金基本账户或业主共有资金共管账户开设后十五日内，原共有资金管理单位应当将业主共有资金转入新账户。

第十条 日常收取的专项维修资金移交物业专项维修资金管理机构进行管理的，业主大会或者物业服务企业应当按月存入物业专项维修资金专户。

日常收取的专项维修资金由业主大会自行管理的，应当存入业主共有资金账户下设立的物业专项维修资金子账户，按照《深圳市物业专项维修资金管理规定》进行管理和使用。

第十一条 业主委员会参照住房和城乡建设部门发布的示范文本拟定本物业管理区域共有物业和业主共有资金的使用与管理办法，提交业主大会决定。

第十二条 管理规约或者共有物业和业主共有资金使用与管理办法中可以规定利用共有物业收益补充物业专项维修资金和其他依法使用共有物业收益的情形。

第十三条 除物业专项维修资金以外，业主大会可以在一定金额范围内授权业主委员会决定业主共有资金的使用。

业主委员会、占业主总人数百分之二十以上的业主或者物业服务企业可以提出业主共有资金的使用提案，按规定程序提交业主大会进行表决。使用提案应当包括业主共有资金用途、预算、项目实施时间安排、监督方式以及是否需要审计等内容。

第十四条 业主大会根据物业管理区域的规模、物业管理费的标准、业主人数，并综合考虑业主委员会委员、执行秘书

与财务人员的工作情况，决定业主委员会委员津贴、执行秘书与财务人员薪酬的标准，从业主共有资金中列支。

业主委员会候补委员不领取津贴。

第十五条 账户开户单位应当建立业主共有资金财务档案并指定专人负责，妥善保管财务原始凭证及相关会计资料。

第十六条 账户开户单位应当在物业管理信息平台上向全体业主实时公开业主共有资金账户的基本信息及交易明细。

前款所称基本信息包括账户账号、账户名称、开户银行等。

第十七条 账户开户单位应当每月与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度公示以下业主共有资金账目信息：

（一）业主共有资金缴存和结余情况；

（二）收支项目明细、具体金额和费用分摊情况；

（三）业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；

（四）业主共有资金存入、使用和管理的其他有关情况。

第十八条 对业主共有资金的大额资金支出，账户开户单位应当提前十日公示资金支出需求，数据共享银行在收到资金支出需求后，应当核实相关公示编号，并对符合监管协议约定的资金支出进行转账操作。

业主、监事会或者监事对大额资金的支出有异议的，应当在公示期内书面提出异议，账户开户单位应当书面答复异议并进行相关资金转账操作。

业主大会可以决定达到一定金额标准的资金参照大额资金支出方式委托数据共享银行进行监管。

第十九条 业主欠缴物业管理费、物业专项维修资金等业主共有资金的，业主委员会或者受业主大会委托的物业服务企业应当向欠费业主发出欠费缴纳通知单，欠费缴纳通知单应当写明欠费金额、缴费期限、滞纳金以及计算方法、缴费账户、缴费方法、相关后果等内容。

欠费业主经催缴后三十日内仍不缴纳的，业主委员会或者受业主大会委托的物业服务企业应当按照本办法第十七条的规定予以公示。

第二十条 业主对业主大会委托审计的报告有异议的，经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名向物业所在地街道办事处提出书面异议后，由街道办事处组织另行进行审计，审计费用由联名业主先行垫付。审计结果异议成立的，审计费用从业主共有资金中列支；审计结果异议不成立的，审计费用由联名业主共同承担。

第二十一条 物业因不可抗力或者拆迁改造等原因灭失的，业主共有资金账户在物业灭失后十五日内依法进行结算。

结算后的结余资金按各业主专有部分面积占总面积的比例计算进行分配，物业专项维修资金按《深圳市物业专项维修资金管理规定》进行结算。

第二十二条 本办法下列用语的含义：

（一）大额资金是指十万元以上的业主共有资金。

（二）数据共享银行是指已经与我市物业管理信息平台进行数据共享，并在物业管理信息平台公示名单内的银行。

（三）账户开户单位是指在数据共享银行开户的业主大会或物业服务企业。

（四）公示是指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日。

第二十三条 本办法自 2020 年 7 月 1 日起实施。