**关于《业主共有资金会计核算手册》的说明**

为深入贯彻落实党的十九大精神，做好社区治理工作，规范小区物业管理活动和经济业务活动秩序，结合新修订的《深圳经济特区物业管理条例》（以下称《条例》），经过深入调研、征求各方意见，市住房建设局委托市注册会计师协会起草拟定了《业主共有资金会计核算手册》（下称《核算手册》）。现就有关情况说明如下：

一、核算手册起草的背景

《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称《条例》）经市人大常委会于2019年8月29日修订通过，已予公布，将于2020年3月1日起施行。《条例》建立了业主大会组织备案制度，明确业主大会在物业管理领域的市场主体地位，规定首届业主大会召开并选举产生业主委员会之日起十五内，由业主委员会向所在地区住房和建设部门办理业主大会备案，取得统一社会信用代码证书，业主大会可以凭统一社会信用代码证书在数据共享银行开设业主共有资金基本账户，也可以继续使用物业服务企业在数据共享银行开设的业主共有资金共管账户。新条例同时增设了第六章专章“业主共有资金管理”，设计了共有资金审计制度、资金使用公开制度等一系列规定，一方面确保业主共有资金安全，另一方面也促进业主自治组织规范运作。

《条例》修改基本确立了“业主大会”将作为一个新的会计主体，对业主共有资金进行独立建账核算。但由于业主大会的法律地位的特殊性（社会组织管理局不受理登记，不属于民间非营利组织，也不属于企业或事业单位），因此，目前没有现成的会计制度可供依照执行。

基于此，为完善的相关配套制度，规范业主共有资金管理，保障广大业主对共有资金的知情权，市住房建设局委托市注册会计师协会编制《业主共有资金会计核算手册》，研究编制共有资金会计制度。

二、起草过程

为做好配套会计制度的编制工作，市住房建设局与市注册会计师协会成立了课题组，市住房建设局委派从事物业监管工作的同志参加课题组，市注册会计师协会课题组成员由协会理事、正副秘书长并征集注册会计师事务所技术专家组成。

课题组首先进行了资料收集和广泛调研：前往多家会计师事务所开展物业业务调研；去雍翠豪园、景洲大厦等业主共有资金自管做得较好的小区实地调研；与万科物业、招商物业等物业服务企业开展座谈交流；与杨志敏（市人大代表）、杨锋（罗湖区人大代表）等物业行业专家进行探讨；前往市税务局、市财政局多次听取意见。在与市财政局的交流研讨会上，市财政局提出，在现有的会计制度体系及深圳的会计立法条件上，对业主大会“业主共有资金”的会计核算确定为一个新的会计制度来颁布，存在较大障碍。课题组结合与相关部门的沟通情况，编制了基于民间非营利组织会计制度框架下的《业主共有资金会计核算手册（初稿）》，并由市注册会计师协会牵头在行业内广泛征求意见，课题组根据征集来的意见进行了多次修改完善，现形成征求意见稿。

三、核算手册的主要内容

核算手册共分五个部分。

**第一部分：会计制度。**结合业主大会的特点并按照《民间非营利组织会计制度》编制，精简了《民间非营利组织会计制度》中不适合业主大会的部分；

**第二部分：会计科目使用说明。**除一级科目外，在《民间非营利组织会计制度》总体框架下，根据业主大会的业务活动特点，细化了业主大会可能经常使用的会计科目，比如：货币资金、往来类科目、收支类科目、物业专项维修资金等；

**第三部分：会计报表编制说明。**详细说明会计报表编制和列示；

**第四部分：业务报表编制说明。**详细说明业务报表各项目的含义，如何利用会计数据编制业务报表以及业务报表与会计科目之间的勾稽关系。业务报表也是为了实现业主对共有资金财务信息的知情权，主管部门实现对业主大会的财务监管的关键载体；

**第五部分：附件。**列示了会计报表、会计科目表和业务报表的格式。

其中一、三部分是基于《民间非营利组织会计制度》下对业主大会会计核算的原则性规定；第二、四部分则是为了适应和满足《条例》对业主共有资金管理需要而作的更具体、细化的规定，也是《核算手册》的重点和核心。若没有这两部分内容的具体规定，业主共有资金的核算、管理将无章可循，业主大会信息公开、行业监管将面临较大的困难和障碍。

四、其他说明

《民间非营利组织会计制度》于2005年1月1日起施行，至今已经15年未作修订和补充，可能存在一些缺陷和不足，不一定能完全适应时代发展、新的主体的核算需要。又基于业主大会主体的特殊性，基于《民间非营利组织会计制度》框架下的《核算手册》可能也不能完全满足业主大会的核算需要，期待国家层面的制度进一步完善后的进一步修订和补充。