

桂林市

住房和城乡建设局文件

市住建规〔2021〕1号

关于印发《桂林市住宅小区首次业主大会会议筹备经费管理办法》的通知

各有关单位：

为保障我市住宅小区顺利召开首次业主大会会议，根据《广西壮族自治区物业管理条例》相关规定，制订了《桂林市住宅小区首次业主大会会议筹备经费管理办法》，现予以印发，请认真贯彻执行。

桂林市住房和城乡建设局

2021年10月18日

（此件主动公开）

桂林市住宅小区首次业主大会会议筹备 经费管理办法

第一条 为了加强住宅小区首次业主大会会议筹备经费（以下简称“首次筹备经费”）管理，维护业主的合法权益，根据《广西壮族自治区物业管理条例》等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内住宅小区首次筹备经费的缴存、使用和监督管理，适用本办法。

第三条 市住房和城乡建设主管部门负责全市首次筹备经费的统一监督管理。

各县（市、区）物业管理行政主管部门负责辖区内首次筹备经费管理工作的指导和监督。

各街道办事处（乡镇人民政府）负责辖区内住宅小区首次筹备经费的支取、使用、核销等日常监管工作，负责协调处理相关矛盾纠纷。

第四条 新建物业的首次业主大会会议筹备经费由建设单位承担，建设单位应当在办理首栋物业销售手续前，将筹备经费交至街道办事处（乡镇人民政府）设立的专用账户，供业主大会筹备组使用。

本办法发布前，已办理首栋物业销售手续的，应当在首次业主大会筹备阶段补缴。

县（市、区）物业管理行政主管部门在办理物业承接查验备案手续时，应当查验建设单位缴存首次筹备经费的情况。

第五条 建设单位应当按照物业管理区域规划核准总建筑面积（含地下建筑面积）每平方米 0.3 元的标准缴纳首次筹备经费，单个物业管理区域总的筹备经费最高不超过 10 万元，最低不少于 2 万元。

街道办事处（乡镇人民政府）应当设立首次筹备经费专用账户，按照物业管理区域设账，做到专户储存，专款专用，专人管理。

第六条 首次筹备经费主要用于首次业主大会筹备及会议期间所需的办公用品、资料印刷、会务、宣传、交通、通讯、电子投票系统以及按照有关规定聘请第三方等必要费用的支出。

第七条 业主大会筹备组成立后，可按照本办法第六条的规定制定首次筹备经费预算，经筹备组全体成员签字后，向街道办事处（乡镇人民政府）提交书面申请报告申请预支首次筹备经费，并提供下列资料：

- （一）首次筹备经费申请报告及预算报告；
- （二）社区审查意见证明材料；
- （三）经筹备组成员签字的领款凭证。

街道办事处（乡镇人民政府）应当在接到申请后 3 个工作日内，核实并划拨首次筹备经费预支款。

申请预支额度一般不超过首次筹备经费总额的 60%。

第八条 筹备组应当按照经核实批准的预算列支首次筹备经费。需要进行调整的，应当事前征得街道办事处（乡镇人民政府）同意。

第九条 业主大会选举产生业主委员会后，筹备组应当将首次筹备经费使用情况，包括经费开支原始单据、预算执行报告等资料移交给业主委员会，并在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于7日。

业主大会未选举产生业主委员会，或业主大会未成立的，筹备组应当将前款资料在物业管理区域内显著位置公告，公告时间不少于7日。

业主对公告内容有异议的，可以向筹备组、业主委员会实名提出意见和建议，筹备组、业主委员会应当及时解释说明，协调解决。

第十条 首次业主大会会议应当审议首次筹备经费的预算执行报告。

业主委员会选举产生，并向街道办事处（乡镇人民政府）完成备案后，应当及时向街道办事处（乡镇人民政府）申请核销首次筹备经费，原筹备组组长和相关成员应当予以协助和配合。

业主大会未选举产生业主委员会或业主大会未成立的，由筹备组向街道办事处（乡镇人民政府）申请核销首次筹备经费。

第十一条 申请核销首次筹备经费的，应当提供下列资料：

（一）符合财务会计制度的原始凭证；

(二) 业主大会批准首次筹备经费预算执行报告的决定。未成立业主大会的,提供筹备组关于首次筹备经费的预算执行报告;

(三) 业主对首次筹备经费使用情况的意见、建议。

第十二条 街道办事处(乡镇人民政府)应当自收到核销申请之日起7个工作日内完成审核。

核定首次筹备经费低于预支额度的,核销申请人应当将差额部分退还至筹备经费专户。核定首次筹备经费超出预支额度的,街道办事处(乡镇人民政府)应当向核销申请人拨付超出部分。核定首次筹备经费超出首次筹备经费交存总额的,超出部分由核销申请人自行承担。

第十三条 首次筹备经费,如有结余的结余部分,已成立业主大会的,根据业主大会的决定,可以用于业主大会换届、改选、纳入住宅专项维修资金,或者用于业主组织运行的其他需要。

业主大会、业主委员会依据《广西壮族自治区物业管理条例》设立业主共有资金账户后,应当及时将账户设立情况书面告知街道办事处(乡、镇人民政府),街道办事处,(乡、镇人民政府)接到告知后,应当于15日内将首次筹备经费结余部分转入业主共有资金账户。

成立业主大会但未产生业主委员会或未成立业主大会的,由街道办事处(乡镇人民政府)继续保管。

第十四条 首次筹备经费存储产生的利息按照年度进行结算,根据结算时各物业管理区域首次筹备经费余额的比例,分别

计入相应物业管理区域的筹备经费，滚存用于首次业主大会会议筹备或业主大会换届、选举。

第十五条 各县（市、区）人民政府应加强对辖区街道办事处（乡镇人民政府）的指导和监督，规范筹备经费的使用管理。

第十六条 非住宅物业管理区域首次筹备经费管理可参照本办法执行。

第十七条 违反本办法第四条规定，建设单位拒不承担首次业主大会筹备经费的，按照《广西壮族自治区物业管理条例》第九十八条第三款规定处罚。

第十八条 2021年1月1日后办理首栋物业销售手续的住宅小区适用本办法，有效期至2026年1月1日。

第十九条 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。