

上海市房屋管理局 文件
上海市财政局

沪房规范〔2025〕9号

关于印发《关于住宅小区业主大会账户资金及管理责任年度审计工作的实施意见》的通知

各区住房保障房屋管理局，各相关单位：

现印发《关于住宅小区业主大会账户资金及管理责任年度审计工作的实施意见》，请贯彻执行。

2025年12月31日

(此件公开发布)

关于住宅小区业主大会账户资金及管理 责任年度审计工作的实施意见

为进一步规范我市业主大会成立后住宅小区业主大会账户资金的使用和管理，根据《上海市住宅物业管理规定》，现将年度审计工作实施意见通知如下。

一、适用范围

我市已开通业主大会账户的住宅小区应当开展专项维修资金、公共收益、业主委员会工作经费等资金及管理责任年度审计工作。

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。业主大会账户开通不满1年的，首次年度审计期间自开通业主大会账户之日起至次年12月31日止。

三、审计内容

(一) 规范化运作方面

包括资金是否应收尽收、及时入账；资金使用过程中决策程序及印章使用是否合规、业主大会或者业主委员会决议是否公布并履行；收支是否按时公布；业主委员会委员、物业服务企业人员有无挪用、侵占资金和私设“账外账”“小金库”等。

(二) 财务收支方面

包括公共收入和业主大会账户资金的收支情况、会计核算、使用程序、列支使用的金额和范围是否符合规定和业主大会或者业主委员会决议等。

(三) 上一年度审计问题整改情况

包括审计整改对象是否采取整改措施，是否已经完成整改等。

四、审计流程

(一) 审计准备

1、组织动员准备

街镇在每年 10 月底前摸清辖区内当年需开展年度审计工作的业主大会数量，报属地区房屋管理部门。

2、聘请审计机构

业主委员会委托会计师事务所（以下简称事务所）后，应当将事务所信息及时反馈属地街镇。选择委托与业主大会账户开户银行合作事务所的，由银行安排事务所将委托情况告知街镇。

3、经费来源渠道

年度审计费用应当由全体业主承担，可以从小区公共收益中列支。小区业主大会承担年度审计费用确有困难的，业主委员会可以向属地街镇提出申请，由街镇协调解决。

鼓励有条件的区、街镇委托事务所实行统一审计，探索

建立相应的经费支持机制。

（二）实施阶段

1、签署审计业务约定书

业主委员会应当与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。约定书中应明确审计期间、项目负责人信息、提交审计材料时间、审计所需资料、出具审计报告时间和审计收费等事项。

2、提交审计材料

物业服务企业应当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；无物业服务企业的小区由业主委员会提供资料。业主委员会对物业服务企业提供的材料存在异议的，应当及时向事务所提供补充材料或者情况说明。业主委员会委托代理记账公司记账的，应当督促代理记账公司配合做好年度审计工作。

（三）审计结果公告

1、出具审计报告

同一物业管理区域应当出具一份审计报告。因物业管理区域调整等导致业主大会账户合并或拆分的，审计报告应分阶段披露相关资金使用情况。

事务所应当在每年 6 月 30 日前出具上一年度审计报告，并在相关业务系统上填报审计报告摘要、上传审计报告。

2、公告审计结果

业主委员会应当在收到审计报告 3 日内，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），同时，还可以采用小区公众号、微信群、小程序等线上方式公告。逾期不公告的，街镇应当督促业主委员会 3 日内完成整改；业主委员会拒不整改的，街镇应当代为公告审计结果。

五、工作要求

区房屋管理部门负责指导督促各街镇、开户银行推进年度审计工作，及时掌握事务所审计工作开展情况。

各街镇负责推进本辖区年度审计工作，指导和监督业主委员会依法开展年度审计，督促业主委员会和物业服务企业落实审计问题整改工作。

业主大会账户开户银行应当建立事务所年度审计工作评价机制，优先考虑与执业质量良好、内部治理规范的事务所合作。

六、监督管理

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，由街镇会同区房屋管理部门约谈物业服务企业，拒不整改的，应根据我市物业服务企业和项目经理失信行为记分规则有关规定予以处理。

本通知自 2026 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2030 年 12

月 31 日。原《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》（沪房规范〔2021〕8号）废止。

附件： 审计结果公告样张

附件

20**年度业主大会账户资金及管理责任年度 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》和我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 日期间的业主大会账户资金及管理责任进行审计，并出具□无保留意见□带强调事项段的无保留意见□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：_____

_____。（摘抄于审计报告中形成审计意见的基础相关段落主要内容）

您可前往_____（小区物业服务接待处等）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

上海市房屋管理局办公室

2025 年 12 月 31 日印发
