市房产局关于印发《南京市住宅区首次业主大会

会议筹备经费管理办法》的通知

宁房规字〔2016〕3号

各有关单位：

现将《南京市住宅区首次业主大会会议筹备经费管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

　　　　　　　　　　　　 　南京市住房保障和房产局

2016年12月29日

南京市住宅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《江苏省物业管理条例》、《南京市住宅物业管理条例》等法规规定，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** 市物业管理行政主管部门负责全市首次筹备经费的统一监督管理。

各区、江北新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管。

各街道办事处（镇人民政府）负责监督建设单位缴纳首次筹备经费，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** 首次筹备经费由建设单位依法承担。建设单位应当在办理房屋预（现）售手续之前，向街道办事处（镇人民政府）指定的专用账户缴存首次筹备经费。本办法发布前已办理房屋预（现）售手续的住宅小区，可以在首次业主大会筹备阶段补缴。

**第五条** 街道办事处（镇人民政府）应当以物业管理区域为单位，设立首次筹备经费专用账户，做到专户储存，专款专用。

**第六条** 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费用最高不超过10万元，最低不少于1万元。

**第七条** 各区、江北新区物业管理行政主管部门在办理前期物业管理招投标备案手续时，核查建设单位缴存首次筹备经费的情况。

**第八条** 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、误餐补助以及按照有关规定聘请第三方等必要费用的支出。

**第九条** 业主大会筹备组成立后，应当按照本办法第八条的规定制定首次筹备经费预算，向街道办事处（镇人民政府）申请预支首次筹备经费，提供下列资料:

（一）首次筹备经费申请报告及预算报告；

（二）经筹备组盖章和筹备组组长签字的领款凭证。

街道办事处（镇人民政府）应当在接到申请后的三个工作日内，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%。

**第十条** 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（镇人民政府）同意。

**第十一条** 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，公告时间不少于七日。

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，公告时间不少于七日。

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。

**第十二条** 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（镇人民政府）完成备案后，应当及时向街道办事处（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（镇人民政府）申请核销首次筹备经费。

**第十三条** 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。

**第十四条** 街道办事处（镇人民政府）应当自收到核销申请之日起七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（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。

**第十五条** 首次筹备经费如有结余的，结余部分根据业主大会的决定，可以用于业主大会换届改选经费、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《南京市住宅物业管理条例》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（镇人民政府）。街道办事处（镇人民政府）接到告知后，应当于十五日内将首次筹备经费结余部分转入业主共有资金账户。

**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** 本办法自2017年5月1日起施行，有效期至2028年8月24日止。