**关于《住宅专项维修资金会计核算办法（征求意见稿）》的说明**

为贯彻落实《住宅专项维修资金管理办法》（中华人民共和国建设部 中华人民共和国财政部令第165号，以下称《管理办法》），统一规范住宅专项维修资金（以下称维修资金）的会计核算行为，提高资金代管机构所提供维修资金相关会计信息的质量，促进维修资金的规范管理和安全有效使用，我们研究起草了《住宅专项维修资金会计核算办法（征求意见稿）》（以下称《会计核算办法》）。现将有关情况说明如下：

**一、起草背景及意义**

维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金，发挥着住宅“医保金”和“养老金”的作用。原建设部、财政部于2007年发布了《管理办法》，对维修资金的交存、使用、管理和监督作了总体规范。根据《管理办法》，各地区成立了专门的代管机构（行政单位或事业单位）对维修资金进行统一管理，也有少数地区向符合条件的业主委员会移交了部分维修资金。为切实管好用好维修资金，各地区纷纷制定了维修资金管理的实施细则。随着维修资金业务和管理的实践发展，各有关方面普遍反映制定全国统一的《会计核算办法》很有必要也很迫切，主要体现在以下几个方面：

**（一）制定《会计核算办法》，是贯彻落实《管理办法》的明确要求。**《管理办法》第三十三条规定“住宅专项维修资金的财务管理和会计核算应当执行财政部有关规定”，明确财政部负有制定维修资金会计核算规定的职责。目前，部分地区虽然自行制定了相关会计核算办法，但核算标准很不统一，亟需进行统一规范。

**（二）制定《会计核算办法》，是回应群众关切的现实需要。**近年来，随着住房制度改革后新建的商品住房逐步老化，维修资金的使用金额明显增加。相应的，业主对维修资金的使用、管理、结余等情况越来越关注，对公开披露维修资金相关财务信息的需求越来越强烈。这就要求维修资金的管理机构能够交出一本符合统一核算标准的“明白账”。

**（三）制定《会计核算办法》，是提升维修资金管理水平的迫切要求。**目前，全国维修资金余额已有近万亿元，如此大规模的资金亟需摸清家底、进行规范管理。但是，由于各地区维修资金会计核算的不统一以及一定程度的不规范，导致汇总数据时口径不一致、数据不完整，不利于科学衡量各地区维修资金管理水平，也不利于制定有针对性的管理措施。

**（四）制定《会计核算办法》，是健全维修资金监管体系的重要基础。**近年来，维修资金的使用管理情况已逐渐成为审计工作关注的重点之一。然而，由于缺乏统一的会计核算办法，导致审计也缺乏统一的标准，影响了审计程序的合理实施，也影响了审计结论的客观性和准确性。通过统一规范会计核算，有助于为加强维修资金的监管提供统一标准，为维修资金监管体系奠定制度基础。

**二、起草过程**

实务中，维修资金的管理方式多种多样，虽然《管理办法》规定了总的原则，但各地区的地方性法规、财务管理制度等细化要求存在许多差异。同时，由于维修资金的会计核算缺乏可遵循的先例，各地区目前的核算方式也各不相同。为此，我们对当前维修资金的管理和核算现状进行了深入研究和广泛调研，以便在符合管理要求的前提下，统一规范会计核算。截至目前，为起草本办法我们主要开展了以下工作：

一是初步了解摸底。2018年10月，我们会同我部综合司、住房和城乡建设部房地产市场监管司，与来自天津、成都、深圳等地区维修资金代管机构的代表举行座谈，初步了解各地维修资金的管理现状、业务模式，以及对制定统一会计核算办法的需求，明确了下一步工作的方向。

二是开展实地调研。2019年2月，我们会同我部综合司、住房和城乡建设部房地产市场监管司有关同志赴上海开展了维修资金专项调研。调研期间，我们与上海、浙江、江苏、安徽、江西5省市及该5省市所辖部分地级市住建、财政部门有关负责同志进行座谈。2019年3月，我们赴国家机关事务管理局中央国家机关住房资金管理中心调研，了解中央国家机关维修资金业务和会计核算的有关情况。

三是发放调查问卷。2019年3月，根据前期了解的情况，我们有针对性地设计了维修资金有关问题的调查问卷，通过电子邮件的方式向部分省（区、市）财政厅（局）发放，通过回收的问卷结果，进一步了解省本级及省以下对维修资金的会计处理现状和问题。

四是起草修改完善。在实地调研后，我们初步确定了会计核算办法的整体框架并着手起草讨论稿。在起草过程中，根据调查问卷等反馈情况进行不断修改，并就一些具体实务问题多次向有关机构咨询了解。在此基础上，对讨论稿进行多次研讨和反复修改完善。2019年4月下旬，提交会计司技术小组审议通过后，形成了征求意见稿。

**三、需要说明的几个问题**

**（一）关于维修资金会计核算办法的适用主体**

《管理办法》第四条规定“住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则”，明确了维修资金是一项独立于其管理机构自身资产的资金。因此，《会计核算办法》将维修资金作为独立的会计主体，采用基金会计的核算模式。

《管理办法》将维修资金区分为商品住宅、公有住房两大类，并要求业主大会成立后应当按规定划转业主交存的维修资金。据此，我们将《会计核算办法》的适用主体界定为代管机构负责管理的维修资金（需区分商品住宅和公有住房），已划转至业主大会管理的维修资金可参照执行。

**（二）关于维修资金的会计核算模式**

通过调研了解发现，各地区对维修资金的会计核算模式不尽相同，主要可分为三种模式：一是在取得业主交存的维修资金时确认对业主的负债，二是在取得业主交存的维修资金时确认收入，三是在取得业主交存的维修资金时确认受托代理资产和受托代理负债。

考虑到维修资金归集的目的在于使用而非偿还给业主，将维修资金作为受托代理资产不符合单独管理使用的相关要求等因素，《会计核算办法》选择了在取得维修资金时确认收入，期末转入净资产的模式，以反映业主对维修资金净资产享有所有权的经济实质。

**（三）关于维修资金的会计核算基础**

通过调研了解发现，各地区对维修资金的会计核算基础也不尽一致，既有收付实现制，也有权责发生制，还有两者的混合基础，但采用收付实现制的较为普遍。考虑到维修资金信息的主要使用群体为业主和监管部门，而业主大部分缺乏相应的会计专业知识，对权责发生制信息在理解上存在一定的困难。此外，维修资金会计核算的内容也主要是资金的收支余情况。因此，《会计核算办法》主要采用收付实现制，仅在应付代管机构管理费方面引入了权责发生制。

**（四）关于净资产类会计科目的设置**

根据维修资金的具体管理要求，《会计核算办法》在净资产的科目设置和明细核算方面作了细致的规定，设置了“商品住宅维修资金”“公有住房维修资金”“统筹维修资金”“待分摊累计收益”4个会计科目。其中，“商品住宅维修资金”“公有住房维修资金”科目用于核算应分摊到户的住宅专项维修资金。由于按照相关管理要求商品住宅和公有住房的维修资金应当分别核算，《会计核算办法》要求将商品住宅和公有住房的维修资金分别作为独立的会计主体，因此同一会计主体不会同时使用这两个科目。在明细核算方面，《会计核算办法》要求设置“交存”“收益”“使用”等明细科目，并按照小区、幢、房屋户门号等进行明细核算。此外，对于房屋灭失返还这种极少出现的情形，采用直接冲减相关净资产科目的简化处理方法。

“统筹维修资金”科目用于核算住宅专项维修资金中按规定应统筹使用的维修资金。设置这一科目主要是因为部分地区的地方性法规、财务管理制度等规定在维修资金中设置统筹使用的部分，用于发生危及房屋安全等紧急情况，其资金来源有开发商交存、公共收益转入等。实务中各地区的统筹层次也不尽相同，包括按全市、整个小区或一幢楼等，《会计核算办法》要求按照统筹层次（如市、小区、幢等）进行明细核算。

“待分摊累计收益”科目用于核算住宅专项维修资金尚未分摊的累计收益。除业主交存外，《管理办法》规定“下列资金应当转入住宅专项维修资金滚存使用：（一）住宅专项维修资金的存储利息；（二）利用住宅专项维修资金购买国债的增值收益；（三）利用住宅共用部位、共用设施设备进行经营的，业主所得收益，但业主大会另有决定的除外；　　（四）住宅共用设施设备报废后回收的残值。”因此，《会计核算办法》设置了“待分摊累计收益”科目用于归集上述资金，在按规定分摊后转入相应的净资产科目。

**四、征求意见的问题**

1.《会计核算办法》关于适用主体的规定是否合适？如果不合适，您有何意见和建议？

2.《会计核算办法》关于会计核算模式的选择是否合适？如果不合适，您有何意见和建议？

3.《会计核算办法》关于会计核算基础的选择是否合适？如果不合适，您有何意见和建议？您认为还有哪些经济业务需要采用权责发生制核算？

4.《会计核算办法》的会计科目设置是否合适？如果不合适，您有何意见和建议？

5.《会计核算办法》要求将房屋灭失返还的资金直接冲减相关净资产科目，未设置专门的支出科目进行核算，但在收支表中作为一项支出予以列示。您认为这种会计处理是否合适？如果不合适，您有何意见和建议？

6.《会计核算办法》未要求将使用维修资金所购置的共用设施设备作为资产核算。您认为这种会计处理是否合适？如果不合适，您有何意见和建议？

7.《会计核算办法》要求将按规定转入的住宅共用部位的拆迁补偿款通过“共用设施处置收入”科目核算。您认为这种会计处理是否合适？如果不合适，您有何意见和建议？

8.《会计核算办法》关于财务报表编制期间的规定是否合适？如果不合适，您有何意见和建议？

9.《会计核算办法》关于财务报表格式的规定是否合适？如果不合适，您有何意见和建议？

10.您认为《会计核算办法》是否能满足维修资金会计核算需要？如不满足，还有哪些业务需要规范，如何规范？

11.除上述问题外，您对《会计核算办法》还有何意见和建议？