六安市城市管理局文件

六城管〔2024〕46号

关于市六届人大三次会议第51号代表建议办理情况的函

庞静雅代表:

您提出的《关于明确首次业主大会会议筹备资金和前期物业开办经费》收悉，现将办理情况答复如下:

一、现有相关规定

（一）关于首次业主大会会议筹备经费。《六安市物业管理条例》第十四条规定:“首次业主大会会议的筹备经费由建设单位承担。建设单位已经注销的，筹备经费由街道办事处、乡镇人民政府统筹保障。”相关法规已经明确了首次业主大会会议筹备经费的责任主体。实践中，多为在街道（乡镇）指导，并充分考虑各个小区的实际情况下，由业主大会

会议筹备组协调有关各方通过协商确定具体经费数额，一般主要用于筹备召开首次业主大会会议所需的宣传资料、联络通讯、物资保障等方面支出。

（二）关于前期物业管理开办经费。《安徽省物业管理条例》第三十七条规定:“建设单位应当与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同，对前期物业管理的内容予以约定。建设单位应当提供前期物业管理开办费，用于购买物业办公设备等固定资产。”因此，建设单位在与选聘的物业服务企业签订书面的前期物业服务合同中，应当对购买物业办公设备等固定资产的经费进行明确约定。

二、原因分析

（一）首次业主大会会议筹备经费方面。虽然相关法规中已经明确了业主大会会议筹备经费的责任主体，但是对经费的使用范围、缴纳标准、缴纳时间等方面没有进行明确，导致建设单位在相关资金提供上存在差异，部分项目的资金难以及时到位。

（二）前期物业管理开办经费方面。虽然相关法规对前期物业管理开办费责任主体进行了明确，但在实际执行过程中，对于相应的使用范围规定比较笼统，且缺乏对应处罚措施，使得相关规定难以有效落实，导致不同开发建设单位、不同项目提供的经费标准不统一。

三、下一步工作打算

（一）强化部门协作。进一步发挥各级“皖美红色物业”联席会议作用，加强与住建、发改等部门协调配合，共同破解住宅物业管理中的重点难点问题，各部门各司其职、密切配合、协调推进，督促建设单位落实首次业主大会会议筹备经费和前期物业管理开办经费。

（二）加强宣传引导。督促各物业服务企业深入学习《安徽省物业

管理条例》、《六安市物业管理条例》等相关规定，引导将前期物业管理开办费标准等在《前期物业服务合同》明确约定，用于购置必要的办公设备和物品。同时，督促物业服务企业将前期物业开办所置办的固定资产列入移交清单，移交给业主委员会管理，以维护业主和物业服务企业的合法权益。

（三）完善政策法规。目前《安徽省物业管理条例》（修改）已列入今年省政府立法工作计划，我们将积极与省住建厅对接联系，争取在修改草案中明确首次业主大会会议筹备经费、物业管理开办费的相关标准、缴存时间、缴存账户和经费用途等事项，同时对建设单位拒不提供经费的法律后果予以进一步明确。

感谢您对城市管理工作的关心与支持，欢迎多提宝贵意见和建议！

办复类别：B类

联系单位：六安市物业管理指导中心

联系电话：0564-3925958

六安市城市管理局

3415020286597

2024年6月24日

抄送：市政府办公室、市人大人选工委及代表所在代表团的县区人大常委会。

六安市城市管理局办公室　　2024年6月24日印发

市人大代表建议办复征询意见表

提案标题	关于明确首次业主大会会议筹备资金和前期物业开办经费		
委员姓名	庞静雅	建议编号	51号提案
通讯地址及电话	霍山县衡山镇人民政府社会管理局		
承办单位	市城管局		
具体意见			
1、对办理情况是否满意（请在正方形中打✓）： ☑满意　□基本满意　□不满意 2、有何进一步的意见和建议：			
处理情况			

注：请代表在收到办复意见后填写此表，并于10日内寄市政府办公室

联系电话：0564-3379094，　地址：市行政中心8号楼126室