

Laws and Regulations Express (China)

法规快讯（中国）

——财政部发布住宅专项维修资金会计核算办法

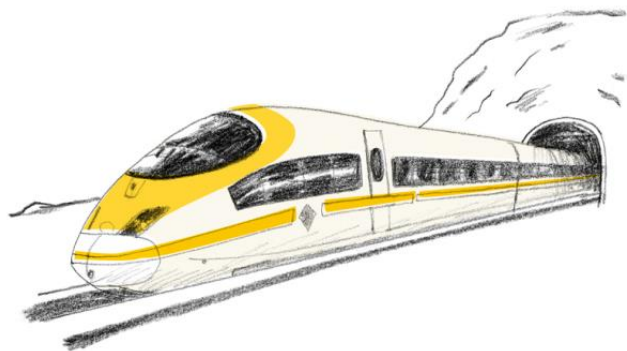
【2020 年第 16 期（总第 346 期）- 2020 年 5 月 6 日】





财政部发布住宅专项维修资金会计核算办法

财政部 2020 年 4 月底发布了 [《住宅专项维修资金会计核算办法》](#)（财会〔2020〕7 号），自 2021 年 1 月 1 日起施行。要求单位在首次执行日，应当按照《核算办法》的规定设立新账，将原账资产、负债和净资产会计科目期末余额进行重分类后转入新账相关会计科目，并基于《核算办法》的核算基础对新账相关会计科目期初余额进行调整。执行《核算办法》的首个报告年度无需编制上年比较财务报表。



住宅专项维修资金，是指《住宅专项维修资金管理办法》（以下简称《管理办法》）规定的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。《管理办法》规定的代管机构和管理机构（以下统称代管机构）负责管理的住宅专项维修资金的会计核算依照本办法执行。已划转至业主大会管理的住宅专项维修资金，可参照执行本办法。

《核算办法》共分五部分。第一部分总说明，第二部分为会计科目名称和编号，第三部分为会计科目使用说明；第四部分为财务报表格式；第五部分为财务报表编制说明。

相关概要如下：

一、总说明的主要内容

1. 强调住宅专项维修资金应当作为独立的会计主体进行会计核算

《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代管机构自身资产的资金。因此，《核算办法》将《管理办法》规定的代管机构负责管理的维修资金作为独立的会计主体，反映维修资金的收入、支出和结余情况，而与其代管机构自身资产无关。

2. 住宅专项维修资金的会计核算采用收付实现制，按照本办法规定应当采用权责发生制的除外

《核算办法》规定维修资金一般采用收付实现制进行核算。主要理由是，维修资金



会计核算的目标主要是为了反映资金的收、支和结余情况，不涉及复杂的权责义务关系，也不需要进行成本费用归集及分摊的复杂会计处理，因此，对维修资金主要采用收付实现制核算基础，可以使会计信息与实际资金流相匹配，能够更好地满足信息使用者的需要。同时，为了满足部分特殊业务核算的需要，《核算办法》规定，部分经济业务或事项的核算应当按照本办法的规定采用权责发生制。这主要体现在房屋灭失返还资金和备用金业务的会计处理上。

3. 住宅专项维修资金的会计要素包括资产、负债、净资产、收入和支出

答记者问解释了《核算办法》将业主交存的维修资金确认为收入，期末将收入转入净资产，认为这样符合维修资金收支管理的要求，而且符合基金会计通过净资产反映基金结余的惯例，也能反映业主对维修资金净资产享有所有权的经济实质。在征求意见过程中，有部分反馈意见建议参照《住房公积金会计核算办法》将业主交存的维修资金确认为负债。《核算办法》制定机构认为，由于维修资金归集的目的在于使用，并不像住房公积金存在返还给交存人的现时义务，因此不符合负债的定义，故未采纳相关建议。

4. 住宅专项维修资金的会计记账采用借贷记账法。

5. 住宅专项维修资金财务报表包括资产负债表、收支表、净资产变动表及附注,报表应当按照月度和年度编制。

二、会计科目设置和使用说明

1. 资产类设置三个科目

1001 银行存款

核算住宅专项维修资金按规定存入维修资金专户的各种存款。

1101 国债投资

核算住宅专项维修资金按规定购入国债的成本。

住宅专项维修基金属于专款专用的资金，根据《管理办法》的规定，在保证住宅专项维修资金正常使用的前提下，可以按照国家有关规定将住宅专项维修资金用于购买国债，并且应当在银行间债券市场或者商业银行柜台市场购买一级市场新发行的国债，并持有到期，因而资产类设置了国债投资账户核算发生的国债投资。

1201 备用金

核算代管机构拨付给分支机构的备用金，实行备用金制度的代管机构设置和使用本



科目。

2. 负债类设置一个科目

2001 应付房屋灭失返还资金

核算房屋灭失后，按规定应返还业主、售房单位或上缴国库的住宅专项维修资金。

《管理办法》规定房屋灭失的，房屋分户账中结余的住宅专项维修资金返还业主；售房单位交存的住宅专项维修资金账面余额返还售房单位；售房单位不存在的，按照售房单位财务隶属关系，收缴同级国库。

3. 净资产类设置三个会计科目

3001 商品住宅维修资金

核算商品住宅应明确到户的住宅专项维修资金。

3002 已售公有住房维修资金

核算已售公有住房应明确到户或幢的住宅专项维修资金。

3101 待分配累计收益

核算住宅专项维修资金尚未分配到商品住宅或已售公有住房维修资金的累计收益。

4. 收入类设置六个会计科目

4001 交存收入

核算业主、公有住房售房单位等按规定交存的住宅专项维修资金收入。

4101 存款利息收入

核算住宅专项维修资金取得的银行存款利息收入。

4102 国债利息收入

核算住宅专项维修资金购买国债取得的利息收入。

4201 经营收入

核算按规定转入住宅专项维修资金的，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。

4301 共用设施处置收入

核算按规定转入住宅专项维修资金的，住宅共用设施设备报废后回收的残值收入。按规定转入住宅专项维修资金的住宅共用部位的拆迁补偿款，也通过本科目核算。

4901 其他收入

核算住宅专项维修资金取得的除交存收入、存款利息收入、国债利息收入、经营收入、共用设施处置收入以外的各项收入。



5. 支出类设置三个会计科目

5001 维修支出

核算将住宅专项维修资金用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的支出。

5101 返还支出

核算因业主退房、房屋灭失将住宅专项维修资金返还业主、售房单位等的支出。

5901 其他支出

核算住宅专项维修资金发生的除维修支出、返还支出以外的各项支出。

三、报表格式和报表编制说明

资产负债表

资金名称: XX 住宅专项维修资金

会住维 01 表

编制单位: _____ 年 ____ 月 ____ 日

单位: 元

资 产	年初 余额	期末 余额	负债和净资产	年初 余额	期末 余额
一、资产:			二、负债:		
银行存款			应付房屋灭失返还资金		
国债投资			负债合计		
备用金			三、净资产:		
			维修资金		
			其中: 商品住宅		
			已售公有住房		
			待分配累计收益		
			净资产合计		
资产总计			负债和净资产总计		

资产负债表中的项目与会计核算设置的会计科目具有一一对应关系。因而报表的编制非常简单。资产类的三个项目根据对应科目的期末借方余额填列, 负债类的应付房屋灭失返还资金项目, 根据“应付房屋灭失返还资金”科目期末贷方余额填列。净资产类的“维修资金”项目, 根据“商品住宅维修资金”和“已售公有住房维修资金”科目期末贷方余额的合计数填列, “商品住宅”和“已售公有住房”项目根据“商品住宅维修资金”、“已售公有住房维修资金”科目期末贷方余额填列。“待分配累计收益”项目根据“待分配累计收益”科目期末贷方余额填列。



收支表

资金名称: XX 住宅专项维修资金

会住维 02 表

编制单位: _____ 年 ____ 月

单位: 元

项 目	本月数	本年累计数
一、本期收入		
交存收入		
存款利息收入		
国债利息收入		
经营收入		
共用设施处置收入		
其他收入		
二、本期支出		
维修支出		
返还支出		
其他支出		
三、本期收支差额		

表中各项目与会计科目具有一一对应关系, 根据对应科目的发生额与合计数填列。

净资产变动表

资金名称: XX 住宅专项维修资金

会住维 03 表

编制单位: _____ 年

单位: 元

项 目	商品住宅维修 资金	已售公有住房维 修资金	待分配累计 收益	净资产合 计
一、上年年末余额				
二、以前年度调整 (减少以“-” 号填列)				
三、本年年初余额				
四、本年变动金额 (减少以“-” 号填列)				
(一) 本年收支差额				
(二) 本年分配累计收益				
(三) 本年划转				
五、本年年末余额				

注: 不同时管理商品住宅和已售公有住房维修资金的, 不设置非适用维修资金相关栏目。

附注

附注是住宅专项维修资金财务报表的重要组成部分, 由代管机构根据住宅专项维修资金相关管理和财务制度要求编制, 所披露的信息应当包括但不限于:



- (1) 财务报表列示的重要项目的进一步说明，包括其主要构成、增减变动情况等。
- (2) 其他支出的具体类别和相应的金额。
- (3) 未能在财务报表中列示项目的说明。
- (4) 国家政策和会计政策变动对财务报表影响的说明。
- (5) 其他对财务报表数据有重大影响的事项说明。

更多详细内容，请参见附件原文。

如对本法规提示有任何意见或建议，请随时与专业技术部沟通，谢谢！

附件 1：住宅专项维修资金会计核算办法（财会〔2020〕7 号）

附件 2：财政部会计司有关负责人就印发《住宅专项维修资金会计核算办法》答记者问

附件 3：住宅专项维修资金管理办法