

深圳市城市管理和综合执法局关于市属行政事业单位资产管理审计整改情况公示

根据《深圳市审计局专项审计调查报告》（深审行调报〔2020〕4号），我局高度重视，按照审计整改要求，认真做好审计发现问题的整改工作，确保整改到位。一是局领导召集有关部门专题研究，并召开物业管理问题整改工作专题会议，要求整改落实情况一周一报，督促相关部门抓实抓好整改工作。二是分门别类梳理问题，明确整改单位和整改责任，下发《关于加强做好审计整改工作的通知》，针对相对突出的问题，提出重点加强整改的要求。三是对局属部分重点单位进行走访推动，加强指导督促各单位做好整改工作。现将有关整改落实情况公示如下：

一、资产真实性和完整性方面存在的问题

（一）部分土地房屋资产未入账。审计报告指出，我局下坪1处土地面积1,450,935.78平方米、环卫处3处土地面积181.96平方米未入账。

整改情况：一是罗湖下坪宗地号H405-0077面积为1,450,935.78平方米的土地，在审计期间我局已按价值6,692.46万元登记入账。二是环卫处新园路25号等3处土地共计面积181.96平方米，经沟通暂不作入账处理。其中，房屋资产“新园路25号”为临时建筑，无法取得房产证，因考虑临时建筑产权存在争议，为避免入账后可能产生的问

题，经与审计局沟通，暂不入单位资产账，合同到期后拟收回自用；房屋资产“翠竹路 1112 号 6 栋 101”、“翠竹路 1112 号 6 栋 102”，该两套周转房由架空层改造为职工周转房使用，无法取得房产证，因考虑架空层产权可能存在争议，为避免入账后可能产生的纠纷，同时该两处房屋仅作为职工周转房使用，经与审计局沟通，暂不入单位资产账。

（二）部分在建工程项目长期未清理。涉及我局 76 个项目，涉及金额合计 165907.56 万元。

整改情况：一是截至 8 月底，我局已完成整改 63 项，整改金额 115234.38 万元。其中，按照相关规定转为“固定资产”和“公共基础设施”46 个项目金额 82079.75 万元；进行财务收支核销 4 个项目金额 4790.30 万元；按待核销基建支出处理 6 个项目金额 19105.35 万元；按基建转出投资进行账务处理 7 个项目金额 9258.98 万元。二是剩余 13 个项目正在整改之中，涉及金额 50673.18 万元。其中，2006 年灯光长廊景观照明改造工程（#411）金额 1468.77 万元，因原大剧院已安装灯具部分被物业单位拆除，在申报结算审计时原审计局将该部分工程量核减，施工单位对审计结果不认可，项目未能完成竣工决算，目前我局已联系施工单位协商处理；2008 年路灯台架变改造工程（#419）金额 1630.86 万元，因账务处理与审计报告审定金额不一致，目前正在排查具体原因；市民中心路灯改造项目（#410）金额 184.26 万元，需进一步核实是否为待核销基建项目；数字化城管信息系统建设（#400）、灯光工程（#407）2 个项目金额 8629.03

万元，建成后分别移交下属单位监督指挥中心和灯光中心使用管理，因投资规模较大，建设时间久远，项目有关资料缺失和项目经办人调离等原因，需进一步理清项目开支内容及所形成资产情况后再处理；建筑垃圾综合利用厂进场道路工程等6个项目（#427-#429、#431-#433）金额35847.90万元需报财政局财务决算后，进行待核销基建支出处理；综合厂卸料大厅改造（#430）金额114.21万元，该项目依附于2005年深圳市垃圾站建设项目中，无法单独决算，暂未能登记固定资产；生活垃圾转运站综合监管平台（#434）金额2798.14万元，于2019年8月9日竣工验收，进入三年服务期，尚未完成决算审计，暂未能登记固定资产。

二、资产出租出借管理不规范问题

（一）出租资产仅由主管部门内部审批，未按规定报市财政部门审批或备案。涉及我局11处资产，分别为公园管理中心东湖公园东湖一街24号等4处资产、灯光中心梅林工区综合楼等6处资产、监管中心鹿岭大厦等1处资产。

整改情况：一是公园管理中心对未备案出租资产进行了全面清理，已将东湖公园东湖一街24号等4处未备案或备案信息不完整的出租资产的承租方、出租期限、租金缴纳情况等详细信息，重新上报我局进行了审核认定，将于近期将审核认定结果报市财政局备案。二是灯光中心梅林工区综合楼（即管理二所）二、三楼层（1000 m²）原为深圳市汇业锦光节能照明科技有限公司租用，合同租赁期限为2014年4月22日起至2019年4月21日止，去年已收回该处物业；

其他 5 处均为提供给维护单位应急值班宿舍用房，合同到期后已收回上述 5 处物业。根据审计整改要求，对出租资产情况再一次梳理统计汇总后，提交我局审核认定后报市财政局备案。三是监管中心鹿岭大厦与盘龙公司的租赁合同已到期终止，正在清退物业，由于旧改等原因，拟申请空置处理。

（二）房屋租赁价格低于深圳市房屋租赁指导价。审计报告指出，我局公园管理中心低价出租东湖公园等 19 处资产给外部单位和个人，面积合计 7300.04 平方米。

整改情况：该 19 处房屋租赁价格低于深圳市房屋租赁指导价，主要因为原承租方在合同到期后，继续占用物业，双方未签订合同，租金参照原合同执行。目前公园中心已通过书面通知、约谈、停水停电、发律师函等方式，逐步收回到期出租资产，逐渐减少历史遗留问题。具体如下：一是已收回 2 处资产，分别是东湖公园东湖一街 24 号二楼北（孔圣堂）和东湖公园盆景园 6 栋 101 至 102，所欠租金将继续追缴。二是东湖公园东湖水厂边 8 号、红楼 3 号、二号门 5 号等 3 处资产，已通过书面通知和约谈对方催还该物业，如再不归还，将采取停水停电等强制措施。三是东湖公园红楼 2 号、南门区 9 号（水帘洞）、南门区 10 号、老林场宿舍 5 栋至 10 栋等 4 处资产已发律师函，如再不归还，将采取停水停电等强制措施。四是东湖公园一号门服务中心 1 号东湖新城酒楼、中心公园北区宿舍等 9 处资产正在走司法程序；五是皇岗公园综合办公楼根据司法判决结果，正在准备与原承租方续签合同，待合同到期后收回该物业不再对外出租。

（三）资产运营管理不规范，价格远低于市场价格。审计报告指出，公园管理中心资产运营管理不规范，以内部决策方式将2个网球场委托运营或出租，价格远低于市场价格。

整改情况：该2处网球场以低于市场价格出租的原因是承租方曾在合同租赁期间，通过自筹资金对网球场进行了维修改造，因此通过降低租金补偿承租方对网球场进行维修改造的费用。下一步，合同到期后，将严格遵守国有资产管理规定，规范管理资产出租和委托运营，合理确定出租价格，提高国有资产收益。

（四）部分租期超过两年的出租资产未按规定递增租金，部分租赁合同期限超过规定时间。审计报告指出，我局公园管理中心出租的东湖公园、皇岗公园14处资产，租金未按规定递增，其中6处资产租期超过5年，租期最长的12年。

整改情况：该14处资产租金未按规定递增，有13处属于合同到期后，原承租方继续占用物业，租金参照原合同执行导致。一是东湖公园东湖水厂边8号等2处资产，采取约谈等方式，双方协商撤离事宜中，如果无法达成收回协议，将采取法律途径解决。二是东湖公园南门区9号（水帘洞）等4处资产已进入司法程序，我局将根据后续司法判决进行收回物业并催缴欠缴租金。三是东湖公园南门停车场等4处资产在佛教文化园范围内，已签承诺书，待东方神曲景区清盘结束收回。四是东湖公园盆景园6栋101至102等1处资产，已于2019年12月收回，物业占用费还没有归还，将继续追

缴该欠款。五是东湖公园网球场等 2 处资产，考虑东湖公园品质提升在即，品质提升后场地功能及面貌都将有较大提升，网球场和钓鱼区是否保留尚未确定。因此，考虑暂由原单位继续管理和营业，在品质提升完成后再确定是否重新招标。六是皇岗公园网球场及配套服务设施等 1 处资产，合同将于 2020 年 11 月 30 到期，到期后将按《深圳市城管局物业招标出租管理办法》进行管理，并按规定递增租金。

（五）未及时收缴租金，资产使用收益存在风险。审计报告指出，我局公园管理中心出租的 18 处资产，截至 2019 年 12 月，欠缴租金合计 240.08 万元。

整改情况：该 18 处资产中，有 16 处属于合同到期后原承租方继续占用物业，2 处已收回物业。经咨询律师，合同到期后，如果收取租金，相当于事实租赁，因此公园管理中心已通过书面通知、约谈、停水停电、发律师函等多种方式，逐步在收回到期出租资产，并追缴欠缴租金，其中多处已进入司法程序，具体情况详见此项问题 2 的整改情况。已收回物业为东湖公园东湖一街 24 号二楼北（孔圣堂）和东湖公园盆景园 6 栋 101 至 102，所欠租金将继续追缴。

三、土地房屋闲置问题

审计报告指出，我局公园管理中心一号门服务中心 4 号水果店等 4 处资产闲置，面积合计 198.2 平方米；灯光中心福田区梅东二路 11 号综合楼二、三楼等 25 处资产闲置，面积合计 2008 平方米。

整改情况：一是为充分利用空置商铺及其他闲置物业，

公园管理中心于2020年6月制定了《深圳市公园管理中心市属公园闲置物业（场所）处置指引》，明确了以上4处空置商铺的处置方向，即在公园的品质提升工程和佛教文化园项目建设时进行拆除，期间不再对外进行招租。二是灯光中心华侨城工区综合楼空置的二、三楼层（1060 m²）和梅林工区综合楼空置的二楼层（400 m²），两次调整使用计划，因故均未能实施，拟继续由我局统筹安排；梅林工区综合楼空置的23间宿舍，现已安排11间宿舍供新入职员工租住，剩余空置12间宿舍，拟用于2020年及以后年度新入职员工租住使用。

四、公园管理中心历史遗留问题

审计报告指出，公园管理中心11处资产在1997年至2016年期间以合作、承包和租赁等形式，无偿提供给外部单位和个人使用，涉及多起诉讼问题。

整改情况：一是历史遗留问题是本次专项审计调查指出的主要问题，也是产生出租资产价格偏低、租期超两年租金未按规定递增、未及时收缴租金等问题的主要原因。历史遗留问题因其特殊性，我局将督促公园管理中心全力跟踪，已有司法判决的，坚决按判决落实，无法协调的尽快通过诉讼等方式处理。二是加强局属各单位对我市国有资产使用、政府物业出租管理等相关国有资产管理规定和政策的学习，认真履行主体责任，做到历史遗留问题逐一解决，不再新增问题物业，切实维护国有资产收益。

深圳市城市管理和综合执法局

2020年9月8日