根据《中华人民共和国审计法》第二十九条的规定，区审计局对区财政(国资)局、各街道办事处等单位2022年至2025年政府物业资产管理情况进行了专项审计调查，现将审计结果公告如下。

一、被审计调查事项基本情况

截至2025年6月30日，坪山区28个部门和单位及其下属事业单位共管理使用1,548处政府物业，合计469.12万平方米(不含保障性住房面积)。

二、审计调查评价意见

审计调查结果表明，全区政府物业基本按照《深圳市坪山区政府物业资产监督管理暂行办法》进行管理和使用。审计调查也发现，在政府物业资产管理和使用过程中存在账务手续不完善和资产使用管理不规范等问题。

三、审计调查发现的主要问题

（一）政府物业账务处理方面

1.部分物业资产未登记入账。

2.个别物业资产重复入账。

3.个别单位物业资产面积账实不符。

4.个别物业已完成资产报废手续，实际未拆除致形成账外资

产。

5.个别单位资产处置手续不完善。

（二）政府物业管理方面

1.个别单位未按规定制定政府物业对外出租审批流程。

2.个别物业委托经营方案未按规定审批。

3.个别单位物业租赁合同缺少关键条款。

4.部分物业租赁合同开始时间早于合同签订时间。

5.个别物业服务合同采用包干价方式,缺乏灵活调整机制。

6.部分定额费用委托运营物业未约定经营收益事宜。

7.政府物业管理信息系统数据不完整、不准确。

（三）政府自有物业使用方面

1.部分自有物业闲置。

2.部分租金收入未及时上缴财政。

3.个别物业违规改变使用用途。

4.个别单位违反协议约定,在未收回已征收物业情况下,支付签约奖励。

5.物业拆迁过渡费和安置费被拖欠。

6.个别物业及其他附属资产产权不清晰。

7.未经区住房保障中心和街道办事处书面同意使用公配物业。

8.个别公配物业未签订委托使用管理责任书。

9.个别单位未及时办理资产移交手续。

（四）政府租入物业使用方面

1.租入物业因使用单位违约导致空置,未向违约方追偿租金。

2.个别单位租入物业无偿提供给集体经济组织使用。

3.部分物业租赁程序不规范。

四、审计调查发现问题的整改要求

对审计调查发现的问题,坪山区审计局已依法出具了审计报告,提出了相应的整改要求。

一是对部分物业资产未登记入账问题,要求各相关单位核实资产数据,结合实际情况及时、完整录入固定资产管理系统。

二是个别物业资产重复入账问题,要求各相关单位核实资产数据,厘清物业权属关系。

三是个别单位物业资产面积账实不符问题,要求相关单位结合实际情况及时、完整录入固定资产管理系统,确保物业资产账账相符、账实相符。

四是个别物业已完成资产报废手续问题,实际未拆除致形成账外资产的问题,要求各相关单位开展资产处置工作时严格按规定程序进行,因特殊情况导致相关工作无法进行的,应按规定将相关物业纳入资产管理。

五是个别单位资产处置手续不完善的问题,要求相关单位严把资产处置审批关,按照规定开展资产处置工作,及时完成销账工作,做到账实相符和账账相符。

六是对个别单位未按规定制定政府物业对外出租审批流程的问题，要求相关单位按照《深圳市坪山区政府物业资产监督管理暂行办法》的有关规定完善物业资产相关制度。

七是对个别物业委托经营方案未按规定审批的问题，要求相关单位按照物业运营管理工作要求，严格履行委托运营审批手续，确保物业委托运营的合规性和合理性。

八是对个别单位租赁合同缺少关键条款的问题，要求相关单位严格落实合同管理有关制度，完善合同条款，确保合同关键要素齐全。

九是对部分物业租赁合同开始时间早于合同签订时间的问题，要求各相关单位严格执行合同管理规定，及时签订租赁合同，避免出现合同倒签的情况。

十是对个别物业服务合同采用包干价方式，缺乏灵活调整机制的问题，要求相关单位加强合同签订管理，合理设置物业服务合同结算条款，提高财政资金使用效益。

十一是对部分定额费用委托运营物业未约定经营收益事宜的问题，要求相关单位加强政府物业运营管理，结合委托运营方式和物业预计收益情况，约定物业经营收益权归属政府，并将产生的收益及时上缴财政，保障国有资产保值增值。

十二是对政府物业管理信息系统数据不完整、准确的问题，要求主管部门加强信息系统使用管理检查，各使用单位及时更新物业信息，确保信息系统数据真实、准确。

十三是对部分自有物业闲置的问题，要求各主管单位及时梳理使用管理的物业具体情况，对可盘活物业积极开展盘活工作，做到物尽其用，充分发挥国有资产的使用效益。

十四是对部分租金收入未及时上缴财政的问题，要求各相关应严格落实“收支两条线”，及时将政府物业资产收益上缴财政。要求各主管部门完善委托运营手续，及时给付受委托单位的运营支出。

十五是对个别物业违规改变使用用途的问题，要求相关单位规范物业使用管理。

十六是对违反协议约定，在未收回已征收物业情况下，支付签约奖励的问题，要求相关单位完善物业征收工作程序，定期清查物业资产情况，对房屋权利人未按协议约定履行交房义务行为依法依规进行处理，保障国有资产安全完整。

十七是对物业拆迁过渡费和安置费被拖欠的问题，要求相关单位持续关注拆迁补偿事项并采取有效措施，督促拆迁方按照协议约定支付拆迁过渡费和安置费。

十八是对个别物业及其他附属资产产权不清晰的问题，要求相关单位结合实际情况，厘清产权关系，完善手续及后续管理事宜。

十九是对未经区住房保障中心和街道办事处书面同意使用公配物业的问题，要求相关单位定期检查公配物业使用情况，及时处理违规使用物业，对于符合使用条件并按要求提出申请的物

业，应按照公配物业使用要求，出具书面意见并征求区住房保障中心书面同意。

二十是对个别公配物业未签订委托使用管理责任书的问题，要求相关单位及时签订委托使用管理责任书，规范公配物业管理。

二十一是对个别单位未及时办理资产移交手续的问题，要求相关单位完善资产移交手续。

二十二是对租入物业因使用单位违约导致空置的问题，要求相关单位积极维护自身权益，及时处置空置的租入物业，减少损失浪费。

二十三是对个别单位租入物业无偿提供给集体经济组织使用的问题，要求相关单位对物业使用事项进行研究处理，合理使用租用物业，避免财政资金损失浪费。

二十四是对部分物业租赁程序不规范的问题，要求各相关单位应按照规定及时向主管部门提交书面意见，各主管部门应及时报请审批，确保物业租用程序合规。

五、审计发现问题的整改情况

对本次审计发现的问题，被审计单位采取措施进行了整改，具体情况如下：

一是对部分物业资产未登记入账的问题，区水务局、市公安局坪山分局、区消防救援大队、马峦街道办事处、龙田街道办事处已梳理物业资产资料并完成物业资产登记入账工作、区文化广

电旅游体育局已对物业资产进行梳理，整理入账资料。

二是对个别物业资产重复入账的问题，坑梓街道办事处与区教育局协商一致，已由街道对重复入账的资产进行账务核销。

三是对个别单位物业资产面积账实不符的问题，坑梓街道办事处已完成资产面积核实工作并调整了资产面积信息，确保账实相符。

四是对个别物业已完成资产报废手续，实际未拆除致形成账外资产的问题，坑梓街道办事处确认物业资产状态，已将该物业办理资产入账。

五是对个别单位资产处置手续不完善的问题，区妇幼保健院全面梳理历史背景，明确处置依据，稳步推进整改工作。

六是对个别单位未按规定制定政府物业对外出租审批流程的问题，坪山街道办事处、龙田街道办事处根据实际情况制定了物业管理办法，明确了政府物业对外出租审批流程。

七是对个别物业委托经营方案未按规定审批的问题，马峦街道办事处调整优化合作方式并形成运营方案，并按照规定进行报批。

八是对个别单位租赁合同缺少关键条款的问题，碧岭街道办事处已与合同相对方签订补充协议，完善物业维修维护、违约责任等关键条款。

九是对部分物业租赁合同开始时间早于合同签订时间的问题，马峦街道办事处、碧岭街道办事处等 7 家单位通过清查存量

合同、完善制度机制、规范审批时序、抓实业务培训等举措，防范合同倒签问题发生。

十是对个别物业服务合同采用包干价方式，缺乏灵活调整机制的问题，区机关事务管理中心与物业公司协商一致终止原包干价合同，并重新签订物业服务合同，实现“按需定岗、以事定费”。

十一是对部分定额费用委托运营物业未约定经营收益事宜的问题，区文化广电旅游体育局修改了合同条款内容；马峦街道办事处按照获批的运营方案有序推进招标及合同签订工作落地实施。

十二是对政府物业管理信息系统数据不完整、准确的问题，碧岭街道办事处、龙田街道办事处等 6 家单位已进行核实，按照实际情况共补录 81 处政府物业信息。

十三是对部分自有物业闲置的问题，各主管单位针对政府物业闲置问题分类施策，通过改造功能空间、引入合作资源、开展招租运营、移交启用等方式推进盘活；部分物业已投入使用、出租率稳步提升；部分因权属争议、资金、建筑条件等因素持续推进盘活工作。

十四是对部分租金收入未及时上缴财政的问题，区妇幼保健院已将出租物业所产生的租金收入上缴财政。

十五是对个别物业违规改变使用用途的问题，马峦街道办事处已按照批复文件调整上述物业用途。

十六是对违反协议约定，在未收回已征收物业情况下，支付

签约奖励的问题，碧岭街道办事处采取约谈、发律师函、催告书等方式开展催告处置。

十七是对物业拆迁过渡费和安置费被拖欠的问题，坪山街道办事处、区疾控中心通过发催收函、提起诉讼等方式开展催收。

十八是对个别物业及其他附属资产产权不清晰的问题，坪山街道办事处与相关部门就权属厘清、手续完善事宜开展对接研讨，加快理顺资产权属。

十九是对未经区住房保障中心和街道办事处书面同意使用公配物业的问题，坪山街道办事处已全部完成清退工作，收回场地统一管理。

二十是对个别公配物业未签订委托使用管理责任书的问题，坑梓街道办事处已与坪山区住房和保障中心签订了委托使用管理责任书。

二十一是对个别单位未及时办理资产移交手续的问题，坪山街道办事处已在审计期间完善资产移交手续。

二十二是对租入物业因使用单位违约导致空置，未向违约方追偿租金的问题，石井街道办事处通过督促履约、警示约谈、发函提醒及法律诉讼等途径维护自身权益，并盘活场地资源，提升场地利用率。

二十三是对个别单位租入物业无偿提供给集体经济组织使用的问题，马峦街道办事处落实清退责任，签订退租协议并足额追缴费用；石井街道办事处规范股份公司物业使用计费核算。

二十四是部分物业租赁程序不规范的问题，相关单位已完善物业租赁手续，加强时序节点管控。