

广州市审计局

# 审计结果公告

2014 年第 18 号

(总第 68 号)

广州市审计局办公室

广州市住宅专项维修资金 2010 年至 2012 年  
管理情况专项审计调查结果  
(二〇一四年十一月二十八日公告)

根据《中华人民共和国审计法》的规定，2013 年 9 月至 11 月，广州市审计局（以下简称市审计局）对广州市物业专项维修资金管理中心(以下简称市维修资金管理中心)和广州市住房保障办公室(以下简称市住房保障办)管理的住宅专项维修资金(以下简称维修资金)2010 年至 2012 年管理情况,进行了专项审计调查。现将审计调查结果公告如下:

**一、基本情况**

维修资金是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备在保修期满后维修、改造和更新的资金,包括商品住宅专项维修资金(以下简称商品住宅维修资金)、公有住房(房改房)专项维修资金(以下简称公有住房维修资金)两项资金。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。

审计调查结果表明,我市维修资金管理部门能够履行管理职责,贯彻相关法律法规,完善工作机制,先后印发了《关于加强物业专项维修资金管理工作的通知》等一批规范性文件,明确维修资金交存主体、交存方式,及时调整交存标准,规范资金使用和审核流程;加强资金管理,严格执行资金使用程序,全市商品住宅维修资金均实行银行专户管理、专账核算。从 2012 年起维

修资金实行预交存制度，确保了维修资金应交尽交。为解决开发建设单位欠交的历史遗留问题，管理部门采取有力措施，多批次开展追交工作，取得一定成效。被调查单位提供的会计资料基本真实反映了维修资金收支情况，维修资金总体安全，审计暂未发现违规占用、挪用、出借维修资金问题。但审计调查也发现，维修资金存在收益率较低、使用率低、管理机制不统一、信息管理系统不完善、管理部门监管不到位、政策法规宣传不到位等问题。

## 二、审计发现的主要问题

(一)收益率较低。由于定期存款期限短利率低、计息方式不合理、增值方式单一等原因，2010年至2012年商品住宅维修资金利息收入分别为3 407.18万元、12 932.46万元、19 495.1万元，合计35 834.74万元，平均年收益率为1.88%，低于同期银行存款利率，资金处于贬值状态。

(二)2010年至2012年，番禺区、花都区 and 增城市商品住宅维修资金利息收入大部分来源于活期存款，小部分是一至两年定期存款，但全部按定期三个月的利率向业主支付利息，出现利息支大于收的问题。

(三)花都区、番禺区、从化市、增城市未按规定及时开立专户对维修资金进行管理。根据2008年2月起实施的《住宅专项维修资金管理办法》第十条规定，主管部门应在专户管理银行开立商品住宅维修资金专户。两区两市在2009年3月至2010年4月期间才开立专户对维修资金进行管理并设专账核算。

(四)维修资金管理部门尚未建立覆盖全市的信息系统，主要依靠专户管理银行的系统和基础数据，导致管理工作比较被动。

### 三、审计调查发现问题的整改情况

对上述问题，市审计局已依法出具审计报告，市维修资金管理中心和市住房保障办中心高度重视，认真落实整改，努力提高维修资金使用率和收益率，要求两市两区管理部门和各专户管理银行严格按照相关文件执行，统一全市维修资金计息方式和计息收支模式，及时对少计、漏计维修资金利息收入等情况进行会计调账处理，并按照《中华人民共和国会计法》等财会规定完善维修资金会计核算制度，杜绝相同问题再次发生；针对维修资金管理部门尚未建立覆盖全市的信息系统的问题，由专户管理银行承担建设和维护、管理费用，建立完善包含两市两区的信息化管理平台，从而有效掌握全市房屋基础数据和资金动态数据，核实专户管理银行账目，确保维修资金专户与业主分账户一致，充分发挥管理部门的监管作用，并通过信息系统履行行政管理职能。