

梅州市梅县区审计局

审计报告

梅县区审报〔2023〕5号

被审计单位：梅州市梅县区住房和城乡建设局

审计项目：梅县区城镇老旧小区改造政策落实
和资金管理使用情况专项审计

根据《中华人民共和国审计法》第二十三条、二十九条的规定，梅州市梅县区审计局自 2023 年 3 月 28 日起对梅州市梅县区城镇老旧小区改造项目进行专项审计调查，并对重要事项进行了必要的延伸和追溯。本次审计的技术方法主要包括抽查审计、分析性复核等。本次审计重点从组织制度保障情况、资金筹集和管理使用情况、项目建设程序履行和任务完成情况、项目质量和后续长效管护情况等方面分析项目工程推进过程中所存在的问题。

审计涉及了梅州市梅县区住房和城乡建设局（以下简称：区住建局）、梅州市梅县区新城办事处（以下简称：新城办）、梅州市梅县区程江镇人民政府（以下简称：程江镇）等三个单位。区住建局、新城办、程江镇对其提供的审计相关的工程项目资料、其他证明材料的真实性和完整性负责，并对此作出了书面承诺。梅县区审计局的责任是依法独立实施审计并出具审计报告。

一、基本情况

（一）项目基本情况

梅县区 2021-2022 年度对 49 个老旧小区进行改造，包含了程江镇、新城办、梅县区军休所实施的 18 个项目，主要改造内容为基础设施和公共服务设施的改造，改造内容为外立面装饰装修，道路、小区内公共排水、公共空间美化、电力改造、消防设施、垃圾分类投放亭、小区大门改造、商铺招牌整改等。截止 2023 年 3 月 31 日，2021 年实施的 12 个老旧小区改造项目工程已完工，正进行结算或验收；2022

年实施的 37 个老旧小区建筑本体工程已完工，但周边基础设施工程还在建设中。

（二）梅县区老旧小区改造资金情况

梅县区城镇老旧小区改造项目总投资 15,738.71 万元，其中：中央财政老旧小区改造资金 4,195.76 万元，省级财政老旧小区改造资金 1,322.95 万元，债券资金 10,000 万元，自筹资金（2021 年中央财政退役安置补助经费）220 万元，截止 2023 年 3 月 31 日，2021-2022 年度老旧小区改造资金总支出 9,207.03 万元，结余 6,531.68 万元。

二、审计总体评价

为落实梅县区城镇老旧小区改造工作，梅县区政府于 2022 年 7 月成立了梅县区城镇老旧小区改造工作统筹协调领导小组。梅县区住建局在城镇老旧小区改造过程中，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实中央保障性安居工程和省民生工程老旧小区改造工作，坚持以人民为中心的发展思想，按照高质量发展要求，落实城镇老旧小区改造工作。根据现场调查情况来看，梅县区城镇老旧小区改造工作得到了社会的较好评价，改造后的小区得到了群众的较高认可，改善了群众居住条件，人民群众生活更方便、更舒心、更美好，使民生工程真正惠及于民。但在项目实施过程中，仍存在未建立健全统筹协调工作机制、扩大范围支出专项资金、未按合同约定付款、个别项目存在工程质量问题、部分项目竣工结算不及时等方面的问题。

三、审计发现的主要问题及处理意见

（一）组织制度保障情况

未建立健全统筹协调工作机制

至审计日止，区住建局未建立老旧小区工作的协调机制、日常巡查和检查考核制度。

上述做法，不符合《广东省城镇老旧小区改造工作指引（2022版）》（粤建节〔2022〕27号）“梅县区城镇老旧小区改造主管部门牵头负责本地区老旧小区改造的政策研究制定，组织开展本地区城镇老旧小区摸底调查，编制改造规划和年度实施计划，加强项目动态监管和信息公开，建立完善日常巡查和检查考核制度”的规定。

根据上述规定，区住建局应建立日常巡查和检查考核制度。

（二）资金筹集和管理使用情况

1. 未按合同约定付款，涉及金额 9,609,619.14 元

经查，广州机施建设集团有限公司是《程江镇府前花园等十个老旧小区周边道路及配套基础设施提升改造项目》和《程江镇府前花园等十个老旧小区建筑改造项目》的中标施工方。程江镇政府与其签订的施工合同约定预付款的支付方式为签订合同并确认进场后 20 个工作日内支付合同总额的 30%，两个项目应付 5,390,380.86 元。但程江镇人民政府在合同签订后向广州机施建设集团有限公司支付项目资金 15,000,000.00 元至多方共管账户，未按合同约定付款，涉及金额 9,609,619.14 元。

上述做法，不符合《中华人民共和国民法典》（2020 年

主席令第四十五号)第五百零九条“当事人应当按照约定全面履行自己的义务”和《广东省人民政府办公厅关于印发广东省地方政府专项债券规范管理与加快支出使用若干措施的通知》(粤办函[2022]39号)“四、规范资金支出使用 ……根据项目支出需要合理拨付资金,防治违规提前支付工程款”的规定。

根据上述规定,梅县区程江镇今后应严格按照合同款项,规范资金支出使用。

2. 扩大范围支出专项资金,涉及金额 16,800,781.41 元

(1)梅县区新城办于 2022 年 8 月 25 日申请拨付老旧小区改造专项资金至非项目中标单位(梅州市梅县区梅丰产业园建设投资有限公司)16,707,130.69 元,8 月 26 日区财政局同意拨付。

(2)梅县区新城办于 2022 年 8 月 25 日将老旧小区改造专项资金支付广东政宇建设有限公司 53,687.72 元、梅州市佳诚太阳能有限公司 39,963.00 元,合计 93,650.72 元用于非城镇老旧小区改造项目的农商行周边道路等公共设施配套提升工程项目建设。

上述做法,不符合《中华人民共和国预算法实施条例》(国务院令第 729 号)第六十条“各级政府 ……不得擅自扩大支出范围、提高开支标准;严格按照预算规定的支出用途使用资金”的规定。

根据上述规定,梅县区新城办应严格按照规定的执行,加强资金管理。

（三）项目建设程序履行和任务完成情况

1. 部分项目竣工结算不及时

经抽查新城办老旧小区改造项目发现，西桥社区建委宿舍小区、宏业小区（A2A3区、A4区、B区）改造工程在2022年1月已完工，至2023年7月7日仍未进行工程结算。

上述做法，不符合《建设工程价款结算暂行办法》（财建〔2004〕369号）“（三）工程竣工结算审查期限。单项工程竣工后，承包人应在提交竣工验收报告的同时，向发包人递交竣工结算报告及完整的结算资料”的规定。

根据上述规定，梅县区新城办应督促施工单位限期提交竣工结算报告及结算资料。

2. 部分主要设备未按发改批复的方式进行招标

经查，梅县区人民政府新城办老旧小区改造项目——华侨城片区老旧小区周边道路及设施改造、西桥片区老旧小区周边道路及设施改造的主要设备LED显示屏采购，采用政府定点议价方式进行采购，未按发改批复的方式进行招标。

上述做法，不符合《广东省实施〈中华人民共和国政府采购法〉办法》第二十九条“采购人应当按照核准的政府采购实施计划中确定的采购方式实施采购”和《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区新城办事处华侨城片区老旧小区周边配套基础设施改造项目概算的批复》（梅县区发改审〔2022〕42号）及《梅县区发展和改革局关于梅州市梅县区新城办事处西桥片区老旧小区周边配套基础设施改造项目概算的批复》（梅县区发改审〔2022〕45号）对主要设备应

采用全部委托公开招标方式进行采购的规定。

根据上述规定，梅县区新城办今后应严格执行采购规定。

（四）项目质量和后续长效管护情况

1. 个别项目存在工程质量问题

现场查看程江镇、新城办老旧小区改造项目，发现西桥宏业 A2A3 小区、丽华苑小区道路改造项目路面表面沥青部分脱落，新建沥青道路不够平整、下雨易积水，存在路面层集料颗粒脱落，路面磨损，表层剥落。香港花园 2 座、丽华苑电线网线随意拉扯，悬挂空中高低不齐、杂乱无章，影响小区整齐美观。

上述做法，不符合《广东省城镇老旧小区改造工作指引（2022 版）》的通知（粤建节〔2022〕27 号）“五 监督检查 2. 工程质量安全监管。各地应完善城镇老旧小区改造事中事后质量安全监督机制……建立工程质量安全抽检巡查制度……建立健全改造工程质量回访、保修制度以及质量问题投诉、纠纷协调处理机制”。

根据上述规定，新城办、区住建局应加强项目的监督管理，确保项目工程质量，提升财政资金使用效益。

2. 未建立监督检查机制

（1）区住建局未建立城镇老旧小区改造事中事后质量安全监督机制、工程质量安全抽检巡查制度、改造工程质量回访保修制度以及质量问题投诉、纠纷协调处理机制。

上述做法，不符合《广东省城镇老旧小区改造工作指引

（2022版）》的通知（粤建节〔2022〕27号）“五 监督检查 2.工程质量安全监管。各地应完善城镇老旧小区改造事中事后质量安全监督机制……建立工程质量安全抽检巡查制度……建立健全改造工程质量回访、保修制度以及质量问题投诉、纠纷协调处理机制”。

（2）程江镇、新城办未建立基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制。

上述做法，不符合国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）规定“各地要结合改造工作同步建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规约及业主议事规则，共同维护改造成果”的规定。

根据上述规定，区住建局作为老旧小区改造主管单位，应督促程江镇、新城办制定相关监督检查制度，并积极协调社区居民委员会、业主委员会、物业服务企业等相关单位，建立联席会议机制，引导居民协商确定改造后小区的管理模式、管理规则及业主议事规则，共同维护改造成果。

四、其他需要关注问题

（一）部分项目进展缓慢，超工期较长

程江镇7个小区改造项目开工时间为2021年7月6日，合同原定2021年11月2日完工，2021年11月1日施工单位提出延期申请，申请原因为疫情影响，延期至2023年2

月 25 日竣工验收，延期较长。

（二）部分改造项目后期管护不到位

经现场查看 2021-2022 年老旧小区改造项目，发现部分工程已改造完成，后期无人管护。

（三）部分改造项目实施不完善

经现场查看，发现富贵花园二区小区、香港花园六座小区楼道墙面粉刷刮光只改造一至三楼，三楼以上未改造。

五、审计建议

1. 建立健全工作制度，完善工作机制。梅县区应建立健全政府统筹、各部门齐抓共管的专门工作机制，明确梅县区住建局是城镇老旧小区主管部门地位，各有关部门和镇、街办事处做好配合，形成工作合力。

2. 加强项目建成后的管护责任，充分发挥街道、社区的管护职责，确保民生工程真正惠及于民。

3. 加强对工程施工、验收的过程监督，严格执行国家对建设工程项目的管理规定和建设标准，及时安排相关施工单位对存在的工程质量问题进行整改，并对工程质量进行全面排查。

4. 建立健全改造后的老旧小区长效管理机制，监督、考核物业管理情况，督促相关物业企业按照合同约定提供物业服务，并探索建立住宅专项维修资金的归集、使用、续筹机制，促进改造后的老旧小区实现自我管养。

对本次审计发现的问题，请区住建局组织落实整改，在收到审计报告之日起 60 日内将整改情况书面报告区审计局。

区住建局如对本报告有异议，可以自收到审计报告之日起 30 日内向区审计局申诉；对区审计局复查决定仍有异议的，可以自收到复查决定之日起 30 日内向市审计局申请复核。

