

关于 2022 年度花都区国有资产管理情况的综合报告

广州市花都区财政局

现将 2022 年度花都区各类国有资产管理情况报告如下：

一、基本情况

（一）总体情况。

1. 国有资产情况。

截至 2022 年末，全区国有资产总额为 792.4 亿元。其中：区属企业 235.93 亿元，约占 29.77%；行政事业单位 556.47 亿元，约占 70.23%。

负债总额 260.79 亿元。其中：企业 175.48 亿元，约占 67.29%；行政事业单位 85.31 亿元，约占 32.71%。

所有者权益（净资产）531.61 亿元。其中：企业 60.45 亿元，占 11.37%；行政事业单位 471.16 亿元，占 88.63%。

2. 国有自然资源情况。

全区土地总面积 96,802.36 公顷，森林总面积 34,206.67 公顷，水域面积 104.7 平方公里，有效采矿权 3 个。

（二）企业国有资产情况。

1. 企业资产负债情况¹。2022 年度区属国有企业的资产总额为 235.93 亿元，与期初相比增加 42.97%；负债总额 175.48 亿元，与期初相比增加 35.66%；所有者权益总额 60.45 亿元，与期初相比增加 69.48%。

2. 国有企业年度效益情况²。2022 年度区属国有企业年度营业收入 25.61 亿元，与上年数相比增加 18.02%；累计净利润 1.28 亿元，与上年数相比减少 55.90%。

（三）行政事业性国有资产情况。

1. 资产负债总量情况。截至 2022 年 12 月 31 日，我区行政事业性国有资产总额 556.47 亿元，较 2021 年度减少了 96.77 亿元³，减少 14.81%；负债总额 85.31 亿元，较 2021 年度减少 5.84 亿元，减少 6.41%；净资产总额 471.16 亿元，较 2021 年度减少 90.93 亿元，减少 16.18%。

2. 资产规模与结构情况。我区行政事业单位实有国有资产总额 556.47 亿元，其中：流动资产 97.88 亿元，占比 17.59%；固定资产 92.13 亿元，占比 16.56%；无形资产 11.10 亿元，占比 1.99%；在建工程 133.77 亿元，占比 24.04%；公共基础设施 221.29 亿元，占比 39.77%。

3. 资产使用情况⁴。

¹ 资产负债情况数据为审计数，其中智都公司和城投公司为合并报表数。

² 年度效益情况数据为审计数，其中智都公司和城投公司为合并报表数。

³ 主要原因一是区土地开发储备中心将收储地块成本支出 168.08 亿元误计入存货，2022 年度进行更正剔除；二是 2022 年公共基础设施增加 80.99 亿元等。

⁴ 资产使用所涉及资产价值指原值。

(1) 我区 2022 年度行政事业单位固定资产原值总额 144.48 亿元，其中在用固定资产原值 139.24 亿元，占比 96.37%；

(2) 我区 2022 年度行政事业单位无形资产原值总额 14.18 亿元，其中在用无形资产原值 13.99 亿元，占比 98.66%。

4. 资产处置情况⁵。2022 年，我区行政事业单位共处置资产 7.20 亿元，其中包括无偿划转（调拨）5.68 亿元，报废 1.10 亿元等。

5. 国有资产收益情况。2022 年，我区行政事业单位国有资产有偿使用实收收益 0.12 亿元，主要包括资产出租收益 0.12 亿元等。相关收益按照财政预算和政府非税收入管理规定，全额上缴国库，严格实行“收支两条线”管理。

(四) 国有自然资源资产情况。

1. 土地资源。截至 2022 年底，我区土地总面积 96,802.36 公顷（调查面积），包括湿地 66.44 公顷、耕地 5,737.14 公顷、园用地 10,831.79 公顷、林地 35,754.72 公顷、草地 2,366.12 公顷、城镇村及工矿用地 24,020.76 公顷、交通运输用地 4,192.21 公顷、水利设施 383.15 公顷、水域 11,294.62 公顷、其他土地 2,155.41 公顷。

2. 森林资源。截至 2022 年底，我区森林总面积 34,206.6684 公顷，森林蓄积量 287.47 万立方米，森林覆盖率 35.45%。

3. 水资源。2022 年，我区年降雨量 1,947.1 毫米，折合降水总量 18.87 亿立方米，比 2021 年偏多 41.0%，比多年平均值偏多 7.6%，水资源总量 11.02 亿立方米，其中地表水资源量为 10.86 亿

⁵ 资产处置所涉及资产价值指原值。

立方米，地下水资源量 2.39 亿立方米。截止 2022 年底全区水域面积 104.7 平方公里，河流（涌）83 条、总长度 431.433 公里，河道密度达到 3.51 公里/平方公里，水域面积 1 万平方米以上的湖 1 个、水面面积 1.57 平方公里，水库 51 宗、总库容 15,253.66 万立方米。

4. 固体矿产资源。截至 2022 年底，我区有效采矿权 3 个，分别为水泥用石灰岩 2 个、水泥配料砂页岩 1 个。2022 年全区持证矿山探明资源量与控制资源量为 19,305.04 万吨（按新分类标准）。

二、完善国有资产管理体制机制及改革成效

（一）企业国有资产管理。

1. 改革完善企业国有资产管理体制情况。以制度建设为重点，以加强国有企业管理为着力点，进一步完善国资监管体系，规范区属国企经营行为，不断提高监督管理水平。针对企业在实际操作过程中反馈的问题，重新修订《花都区国有企业重大事项管理办法》和《花都区国有企业物业出租管理办法》，使国企管理制度更加适应企业实际发展情况，增加企业自主权限，提高企业运营效率和市场竞争力；印发《广州市花都区区属国有企业国有资本收益收缴管理办法（修订）》、《广州市花都区区属国有企业合规管理指引（试行）》、《花都区区属国有企业工资决定机制改革实施办法》等国资监管规定，进一步建立健全国有资产管理体制。

2. 聚焦重点企业，推进国有资本布局优化调整情况。通过划

转、收购、重组等方式，完善国企资源配置“战略地图”，集中优势把有限的资源、资产、资金集中到三大重点企业，进一步扩充企业资产规模，增加企业现金流，增强融资能力，提高核心竞争力，进一步发挥重点企业引领作用。一是广州智都投资控股集团有限公司顺利收购绿金投资公司 59.92%的股权，实现全资拥有产业投资基金、商业保理、不良资产管理金融类子公司，完成了风神汽车房地产公司和稠州银行股权收购、与中电建成立合资公司等多个投资项目；通过采用“股债融合投资+投贷担联动”的方式与 25 家金融机构达成合作，授信金额约 60 亿元，获得银行贷款资金 40 亿元，供应链融资 6.8 亿元，主要用于花山花芙路产业园、花都湖高新产业园、洗砂场和农贸市场升级改造等项目。二是整合区内建筑类国企，组建广州花都城市建设投资有限公司，拥有建筑工程专业设计甲级资质、房屋建筑工程监理甲级资质，以及省、市建设工程质量检测机构的 CMA 认证和检验资质；积极参与三华村旧村改造项目、广州北站东侧老旧小区连片成片微改造项目、商业大道北地块项目及工业产业等项目，致力于打造多领域于一体的城市投资建设服务商。三是全力支持广州花都汽车城发展有限公司做强做优，向国家开发银行获得信贷支持 43.60 亿元，大力推进国家智能网联汽车示范区（广州）封闭测试区项目、工信部车联网先导区、城市汽车智慧基础设施建设花都试点等项目建设，将打造成为智能交通出行方面的专业服务平台。

3. 提高国有资产安全和使用效率，加强国有资产管理、防止

国有资产流失，确保国有资本保值增值情况。一是落实企业年度综合考核制度。为进一步健全和规范公有企业管理，区财政（国资）局从日常经营、资产管理、党风廉政建设、干部人事监管、安全生产等方面对各一级企业进行年度综合考核，考核结果与绩效挂钩，充分调动企业员工积极性，以发挥考核的指挥棒作用，实现以考促进、以考验效的目标。二是做好国有资产出租审批工作。按照《花都区国有企业物业出租管理办法（试行）》，履行区属国企资产出租审批职责。截至2022年12月，按程序完成租赁审批并成功出租的物业出租事项234项，出租土地面积约58,272平方米，出租房屋建筑面积约117,745平方米，评估租金价格约为215万元/月，实际成交价格约为256万元/月，溢价率为19.27%。

4. 建立健全重大投资与境外投资决策及债务风险防控机制情况。督促企业严格遵守《花都区国有企业违规经营投资责任追究实施办法（试行）》开展固定资产投资、投资并购、境外经营投资等工作，健全了企业投资决策及责任追究防控机制。按照《花都区国有企业重大事项管理办法》相关规定对企业重大投资与境外投资决策行为进行审核、审批。

5. 推动国有资产管理和预算管理有效衔接情况。建立和实施国有资本经营预算制度。统筹用好国有资本收益，2022年国有资本经营预算收入合计7,269万元。安排解决历史遗留问题及改革成本支出和国有企业资本金注入等国有资本经营支出项目5,081万元，

集中解决国有企业发展中的历史遗留问题。

（二）行政事业性国有资产管理。

1. 健全规章制度，逐步规范资产管理。一是重新修订资产管理内部控制操作规程，围绕制度机制、岗位职责、业务流程等关键环节加强内部控制，防控行政风险和廉政风险。二是印发《关于规范行政事业性国有资产使用管理的通知》，结合省委巡视反馈意见整改和“加强资产管理”专项整治工作，组织区属各单位、各镇（街）对年报编制、在建工程转固、资产登记入账、闲置资产盘活、产权登记办理等工作进行自查自纠，对规范区属行政事业单位国有资产处置和使用管理等工作提出进一步工作要求和任务，各单位协同推进落实，做到行政事业性国有资产账账相符、表表相符、账实相符、账表相符，全面加强国有资产监管各项工作，确保国有资产的安全完整。三是着手修订《花都区行政事业单位国有资产使用管理办法》，进一步健全国有资产管理体制，规范花都区行政事业单位国有资产使用行为。

2. 完善各类台账，夯实资产管理基础。一是建立台账攻克薄弱环节，市规划和自然资源局花都区分局、区住房城乡建设局、区交通运输局、区财政局等部门协同定期更新政府性房源、公建配套设施、安置房等台账，强化部门之间信息沟通，全面掌握全区行政事业单位各类房屋资产信息，形成移交及后续管理闭环。二是积极推进国有资产确权登记工作，市规划和自然资源局花都区分局、区财政局等多部门共同推进落实区属行政事业单位物业

确权登记历史遗留问题，针对产权登记办理过程中存在的痛点难点问题，搭建各单位与产权登记、住建等部门的沟通桥梁，共同推进物业消防手续办理和产权登记，依法依规加快推进产权登记工作。三是定期组织、全面统计区属行政事业单位和镇（街）更新租赁办公用房情况，为盘活和调剂共享闲置资产提供信息支撑。

3. 严把资产审批，整合资源促进盘活。一是提升信息化管理水平，不断完善并灵活运用资产信息系统和资产信息库，将资产登记作为资产审批的重要审核要素，并以资产审批监督资产登记，动态更新资产统计。二是将系统信息作为单位使用财政资金购置固定资产的审批参考要素，进一步加强资产监管。三是在资产使用管理和处置相关规章制度的基础上严把审核关，包括在审批资产出租申请的过程中，对资产规划用途、消防安全问题以及出租方案等事项一一审核，加强日常监管。

（三）国有自然资源资产管理。

1. 以更广视野加强规划引领，谋划推动建设广州北部增长极。一是推动总体规划取得重大进展。持续推动花都区国土空间总体规划编制，科学布局生态、农业、城镇空间，完成“三区三线”划定工作，划定生态保护红线约 131 平方公里、永久基本农田约 44 平方公里、城镇开发边界约 241 平方公里，为重大建设项目落地腾挪土地空间。二是高站位编制专项战略规划。紧抓空铁枢纽提升契机，深入挖掘空港经济创新动能，高标准策划完成《广州北部增长极空间战略规划研究》。三是有序推进重点片区规

划。加强空铁大道沿线用地规划研究，优化道路沿线绿化景观，打造联结白云机场、广州北站的交通及产业廊道。聚焦空铁融合发展示范区，持续推动花都大道沿线功能景观提升，整体谋划产业定位、功能布局，促进交通流量转变为经济留量。聚焦花都湖国家湿地公园提升工作，推动打造岭南花艺园，助力“大城名园，走出园，融入城”城园融合战略。

2. 以更实举措服务经济发展，有效发挥资源要素“压舱石”作用。一是科学组织实施成片开发，组织编制 2022 年度土地征收成片开发方案，划定成片开发片区 24 个，为建设“航空都会、枢纽花都”提供坚实空间保障。围绕“一区一城一港”产业发展规划，全年完成红线储备计划 17 宗 4648 亩，用地结案地块 24 宗 3209 亩，超额完成年度任务。二是土地出让工作承压前行。强化土地出让工作分析研判，全年出让国有建设用地 54 宗 3229 亩，出让金收入 64.64 亿元，在总体市场下行环境下完成率达 72%。年度用地报批工作组卷量、上报量、批复量实现新突破，全年上报项目 46 个、面积 1.2 万亩，获批项目 42 个、用地面积 1.94 万亩，较上年增长 440%，为机场三期等重点项目落地提供了有力保障。三是统筹矿产资源开发利用。完成全市首宗采矿权公开挂牌出让，出让收益 8.78 亿元，为我区建筑石料开采、机制砂生产一体化的全链条产业发展打下坚实基础。

3. 以更硬作风守牢底线，着力提升绿色发展水平。一是严守耕地保护红线，落实花莞高速西延线等重大项目永久基本农田补

划工作；开展耕地“进出平衡”工作、耕地卫片整改等专项工作，落实 495 亩水田指标异地购买。二是强化违法用地治理，深入推进农村乱占耕地建房专项清理等专项整治工作；落实违法用地全链条全覆盖严控严管，立案查处违法用地 36 宗，作出行政处罚（含对历史积案处理）31 宗，督促整治违法用地 583 亩；推进行政执法权下放，建立规资所联合镇街巡查机制。三是推动林业生态保护，全面推行林长制工作，设立林长责任区域 258 处，整合优化 8 个自然保护地，新增设立森林公园 1 个，划定自然保护地面积 1.17 万公顷。开展“千村万树”植树活动，推进高质量水源林建设、水鸟廊道生态建设。严格落实林木采伐许可审批制度，查处率和整改率均达 100%。四是筑牢森林防火“安全网”，建成区级瞭望塔 5 个、生物防火林带 340 公里，消防蓄水池 79 个；严格落实森林防火 24 小时值班制度，清明、国庆、重阳节期间排查涉及坟墓火情风险 169 个，森林防火工作形势较往年有较大好转。五是扎实开展地质灾害防治，成功应对 9 轮强降雨和台风袭击，全区未出现地质灾害人员伤亡事件；建立区、镇街、村社、监测员四级动态巡查监测网络，落实 9 处隐患点综合治理；严格落实汛期值班制度，落实 24 小时专业监测。六是加强绿色矿山建设，推进生产矿山及历史遗留矿山整治复绿 8.21 公顷，超额完成了省、市下达的复绿目标任务。

三、国有资产管理工作中存在的主要困难、问题

（一）企业国有资产管理方面。

1. 区属国企发展不平衡。除智都集团、花都城投和汽车城公司三个区属重点国企，其他区属国企普遍存在体量小、核心竞争力不足等问题。

2. 历史遗留问题较多。部分区属国有企业在推进改革发展过程中积累和暴露出诸多问题，严重影响企业正常生产经营，制约企业高质量发展。部分区属国企及镇（街）属企业存在历史债务问题，涉及金额较大，一定程度制约企业做强做优。

3. 区属国企自我创新和“造血”能力不足。部分区属国企行业布局不佳，业务来源单一，抗风险能力较差。特别受疫情影响，部分企业业务萎缩，利润下滑，盈不抵亏。

4. 新兴业务营收能力有待提高。目前，我区国企在城市服务、乡村振兴、文化旅游、新型能源等板块的业务尚处于投入及项目开发阶段，盈利模式暂不成熟，未能形成持续、稳定收益。

（二）行政事业性国有资产管理方面。

1. 闲置问题仍需长期推进。全区行政事业性闲置物业前期已通过出租出让、调配使用等方式全力盘活，但因房屋地理位置分散、停车条件不佳、房屋老旧等原因，行政事业单位之间调配使用所需成本高、难度大，招租流拍现象也较多，闲置问题仍需长期坚持推进解决。

2. 管理制度有待进一步适应新形势要求。国家近年陆续印发《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第738号）等文件，对行政事业单位国有资产使用管理和处置提出了新的要求，随着

新形势、新发展需要，行政事业单位国有资产管理行为也开始出现新方向、新模式，现阶段管理制度有待进一步适应。同时，因早期资产管理制度不完善、资产管理岗位人员变动频繁、机构改革资产变动等原因，各行政事业单位国有资产资料缺失、入账错漏等问题也时有发生，给资产管理工作带来一定难度。

（三）国有自然资源资产管理方面。

1. 在枢纽建设方面，白云国际机场国际航空枢纽的动力源作用没有得到充分发挥，重大功能平台规划建设成效不突出，规划引领高质量发展不足。

2. 在土地利用效率方面，新增建设用地指标短缺，留用地供而未用、开发利用率低、缺乏产业导向等短板问题突出。

3. 在城市综合服务方面，公共基础设施供需矛盾依然凸显，轨道交通建设与市民日益增长出行需求有较大差距。

四、资产管理的整改措施和计划

（一）企业国有资产管理方面。

1. 充实国企资产规模。盘活区属国有企业有价值的土地和房产资源，将优质资产注入区属国企。对全区区属国有企业名下大宗土地及房产建筑进行细致梳理，对企业以及具体物业存在问题进行分析，制定盘活处置方案。

2. 持续解决历史问题。加大战略性重组和专业化整合，持续推动非主业、非优势“两非”和低效、无效资产“两资”的退出。大力推进“僵尸企业”出清工作，有效化解企业债务。

3. 积极参与重点项目。充分利用区外国企的优质资源和平台，引入更多优质项目和产业，积极参与花都区范围内城市更新改造、产业园区项目的前期策划、一级土地整理、二级开发工作等开发与运营项目。

4. 进一步完善监管体制机制。以深化“放管服”改革为抓手，持续优化创新监管机制，督促企业制定和完善内部管理制度及办法，确保制度规范、标准、可操作，实现审批流程更加清晰、责任分工更加明确，切实发挥制度在内控管理中的引领作用，为企业健康可持续发展保驾护航。

（二）行政事业性国有资产管理方面。

1. 加快探索区属行政事业单位经营性物业管理新模式。学习借鉴周边市辖区先进经验和做法，结合花都区实际，积极探索经营性物业经营和管理新模式，力求解决物业分散管理等问题，优化物业经营运作流程，提高物业使用效益，强化监督管理力度，充分发挥国有资产的作用并实现保值增值。

2. 健全完善行政事业单位国有资产管理相关规章制度。修订《花都区行政事业单位国有资产使用管理办法》（花财规字〔2019〕1号）、《花都区行政事业单位国有资产处置办法》（花财规字〔2019〕2号），组织开展资产规章制度和资产系统业务培训，进一步规范花都区行政事业单位国有资产使用管理和处置行为。

（三）国有自然资源资产管理方面。

1. 突出规划引领，着力打造重点发展功能平台。紧紧围绕“一

区一城一港一湾”产业发展格局，高质量谋划广州北部增长极先行启动区，持续优化西部智能新能源汽车城、空铁融合发展示范区用地功能布局，谋划好中央商务区北片区、秀全水库东片区、空铁大道沿线、大广高速沿线等空铁融合发展示范区功能平台，提升北部增长能级和核心竞争力。持续优化空铁联运综合立体交通体系，加快推进贵广高铁广宁联络线、广清永高铁引入广州北站。扎实做好区级国土空间总体规划编制工作，积极推进规划成果报批，为重大建设项目落地实施提供空间和要素保障。谋划启动面向 2049 发展战略研究，抢抓新一轮广州战略规划窗口期和机遇期，融入全市顶层设计。

2. 突出制造业当家，全力做好土地要素保障。充分发挥土地资源禀赋，科学联动编制土地储备、利用、供应计划，打通规划-用地-项目全链条通道，主动高效服务我区新一轮招商引资、产业发展高潮。着力推动空铁大道、花都大道周边以及东部临空数智港、西部汽车制造产业园和预制菜园区土地片区重点收储，计划全年土地收储不低于 4000 亩，其中工业用地 2500 亩、商住用地 1500 亩。加大土地供应力度，计划供应建设用地 1 万亩。下大力气推动留用地的实际使用、村级工业园改造、招商引资项目落地等问题，探索建立利益协调和业绩考核机制，调动各方开发利用留用地的积极性。多方式争取用地指标，推动土地资源向重点平台、重要区域、先进制造业等倾斜保障。

3. 突出绿美花都，统筹自然资源生态保护。加快多彩森林建

设，实施低效林改造、大径级森林建设、针叶林改造等 17 万亩，林分改造 700 亩、封山育林 2500 亩。加快自然保护地优化整合，构建完善的自然保护地体系。推进全区主要河流、高快速路两侧生态修复和绿化美化，推动绿道改造提升。推进油茶生产工作，计划完成油茶新造、低改 1200 亩。加快发展森林旅游森林康养，建设森林城镇、森林乡村。严格落实耕地占补平衡，加大耕地卫片监督和违法用地查处力度，持续抓好违建别墅问题清查整治深化巩固、农村乱占耕地建房问题整治专项行动。