

深圳市龙华区人民政府文件

深龙华府规〔2020〕1号

深圳市龙华区人民政府关于印发《深圳市龙华区政府物业资产管理办法》的通知

各街道办事处，区直属各单位，驻区各单位：

《深圳市龙华区政府物业资产管理办法》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

深圳市龙华区人民政府

2020年1月21日

深圳市龙华区政府物业资产管理办法

第一章 总则

第一条 为加强龙华区政府物业资产管理，保障政府物业资产的合理使用、安全和增值，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国合同法》和《深圳经济特区房地产登记条例》等有关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的政府物业资产是指龙华区党政机关、街道办事处、事业单位和社会团体（以下统称行政事业单位），利用区财政资金、规划配套、行政调拨、行政罚没、社会捐赠等方式形成、建购的产权归政府所有的资产，包括办公用房、保障性住房、人才住房、商业用房、文教卫体用房、产业用房、停车场（库）等房屋类资产，以及房地产和城市更新等社会投资配建的政府公共配套及相关附属设施。

第三条 深圳市龙华区政府物业管理中心（以下简称“物管中心”）是龙华区政府物业资产的产权主体及管理部门，负责全区政府物业（不含保障性住房、人才住房）的接收、购置、委托管理、出租管理、产权登记、账务管理等统筹管理工作。根据管理需要，物管中心可将物业委托区直单位、街道办、区属国企（以下简称“受托单位”）管理和使用。

第四条 保障性住房、人才住房等政府物业由区住房和城乡建设部门负责使用管理及产权登记，由物管中心负责产权备案。

第五条 保障性住房、人才住房的具体使用管理办法由区住房和建设部门负责制定。产业用房具体使用管理办法由产业部门负责制定。

第六条 行政事业单位对政府物业资产具有使用权，凡使用管理政府物业资产的行政事业单位应执行本办法。

第二章 政府物业资产的接收与购置

第七条 政府投资建设的政府物业，依照《深圳经济特区政府投资项目管理条例》相关规定办理资产移交手续。

第八条 产权属政府的公共配套设施，由物管中心组织相关部门审核物业建筑和装修设计图纸、开展物业验收。验收合格的，物管中心与开发建设单位办理物业交接手续。

第九条 通过行政调拨、社会捐赠、土地整备、城市更新等途径取得的物业资产，由移交部门完善手续后，将物业相关资料交物管中心，物管中心做好物业接收工作。

通过行政罚没取得的物业资产，由移交部门完善手续后，区财政部门做好物业接收工作。

第十条 需求单位利用财政资金购置物业的，需求单位与产权人达成初步意向，向区财政部门申报购置。物管中心委托专业机构进行评估，会同需求单位与产权人达成购置意向，购置方案经区政府批准后，物管中心与产权人签订买卖合同或框架协议。

物管中心申报购置物业的，物管中心提交书面申请报区政府批准后，与产权人签订买卖合同或框架协议。

第十一条 区政府出资回购的政府公共配套物业、产业用房等政府物业，有明确规定的，按照相关规定执行。需我区对回购价格进行审核的，由区住房和城乡建设局对物业价格进行确认，经区政府审定通过后，物管中心与开发建设单位办理物业交接手续。

第三章 政府物业资产的委托管理与使用

第十二条 物管中心负责政府物业的统筹管理，受托单位负责政府物业的具体使用管理。

第十三条 物管中心原则上按照物业的规划用途委托使用政府物业。

- （一）教育用房按职能委托给区教育局；
- （二）文体用房按职能委托给区文化广电旅游体育局；
- （三）区级党群服务用房按职能委托给区委组织部；
- （四）社区党群服务用房、居委会用房、社区服务站等社区服务用房，按职能委托给属地街道办；
- （五）医疗服务用房按职能委托给区卫生健康局；
- （六）养老服务用房按职能委托给区民政局；
- （七）产业用房委托给区相关部门或区属国企；
- （八）环卫类用房及设施、再生资源回收站、桥梁（连廊）、人行过街设施等公配按职能委托给区城管和综合执法局等行业主管部门或街道办；
- （九）规划为其他用途的物业委托给相应行业主管部门或街道办。

第十四条 区委、区人大、区政府、区政协和区直单位办公用房或根据实际需要适合用于办公的物业，物管中心委托区机关事务管理中心统筹调配，调配实施方案由区机关事务管理中心制定。各街道办及下属单位、各社区工作站办公用房或根据实际需要适合用于办公的物业，物管中心委托各街道办使用。

第十五条 受托单位原则上应按政府物业的规划功能投入使用，确需改变使用功能的，受托单位报物管中心审核后，报区政府审定。

第十六条 对暂无规划用途物业、土地整备项目收回物业、行政罚没物业，申请单位将使用方案报物管中心审核，经区政府审定通过后，物管中心与申请单位办理委托管理手续。

第十七条 驻区单位、自筹经费或实行企业化管理的事业单位、国有企业申请使用政府物业，原则上实行有偿使用，收取租金。经区政府批准无偿使用的，物管中心与相关单位办理委托管理手续。

第十八条 物管中心与受托单位签订《深圳市龙华区政府物业委托管理责任书》和《深圳市龙华区政府物业安全生产责任书》，明确双方权利义务。

第十九条 受托单位如发生分立、合并、搬迁、更名或撤销等情形，应在 30 日内到物管中心办理委托变更或终止手续。

第二十条 因统筹使用需要，物管中心可提前收回委托物业。

第四章 政府物业资产的出租管理

第二十一条 物管中心对全区政府物业的出租进行统一规范管理。根据管理需要，物管中心可将物业委托区直单位、街道办、区属国企出租管理。

其中，委托区属国企出租管理的，按照国有企业资源性资产租赁管理有关文件执行。

第二十二条 政府物业对外出租分为公开招租和非公开招租，原则上应采取公开招租。

第二十三条 采取公开招租方式出租的，出租方案经出租单位（物管中心或受托单位，下同）审批同意后即可实施招租。采取非公开招租方式出租的，出租方案经出租单位审批后应报物管中心备案，按照经物管中心同意备案的出租方案实施招租。

第二十四条 政府物业的租金收入按照政府非税收入管理规定，实行收支两条线管理。

其中，委托区属国企出租管理的政府物业，租金收入原则上实行“收支两条线”管理，因工作实际需采用市场化运营等模式进行管理的，根据具体情况报区政府审定。

第五章 政府物业资产的使用维修与安全管理

第二十五条 物管中心、受托或使用单位按照政府采购有关规定确定物业服务公司实施管理。物业接收或受委托时已有物业服务单位的，按物业服务合同继续履行。

第二十六条 受托或使用单位负责政府物业的零星维修及

日常管养、装修，并承担相关费用；涉及物业主体结构、外墙渗漏或公用设施的维修项目，应报物管中心审批。

第二十七条 物管中心直接管理的政府物业，物管中心是物业安全管理责任人；委托管理的政府物业，受托单位是物业安全管理责任人。

第二十八条 政府物业资产的受托或使用单位应配合区相关部门的安全检查工作，对照安全管理有关规定进行自查、自改、自报备案，并对存在的问题按要求落实整改。对于存在的重大安全隐患，不及时整改或整改不达标，物管中心可按规定终止租赁或委托管理。

第二十九条 物管中心应对政府物业资产的安全情况进行监督管理，对违规行为提出限期整改意见，对于发现的重大安全隐患，应及时通报行业主管部门。

第六章 政府物业资产的处置

第三十条 政府物业资产的处置，是指对政府物业资产进行产权转移或核销的行为。包括无偿转让、有偿转让、置换、报废、报损等。

第三十一条 政府物业资产处置的范围：

- （一）长期闲置的；
- （二）因单位分立、撤销、合并、改制、隶属关系改变等原因发生变化的；
- （三）因超过使用年限或安全原因，经科学论证需要拆除或

改造的；

（四）因土地整备、城市更新等规划统筹需要进行拆除的；

（五）因不可抗力导致损毁或灭失的；

（六）因不能充分发挥使用效能或不能合理使用，需要调整置换的；

（七）法律、法规和政策规定的其他需要处置的。

第三十二条 政府物业的无偿转让、有偿转让、报损、报废、置换等，由受托或使用单位提出申请，物管中心将处置方案报区财政部门审批；按照有关法律法规须进行评估的资产处置事项，物管中心应委托有资质的资产评估机构进行评估，经区政府批准实施的重大经济事项涉及的资产评估报告应报区财政部门核准，此外的其他资产评估报告报区财政部门备案。

第三十三条 处置申请经批准同意的，受托或使用单位按规定完成后续资产处理工作，收入按照有关规定上缴国库。

第三十四条 以注资的形式将政府物业注入区属国有企业的，物管中心委托专业机构进行评估和验资，经区相关职能部门审批通过后报区政府审定。区政府审定通过后，物管中心履行产权变更手续。

第七章 政府物业资产的产权登记

第三十五条 物管中心行使政府物业产权管理职能，规范政府物业的登记、备案和产权申办。

政府物业（不含保障性住房、人才住房）由物管中心向产权

登记机关申办产权登记，产权登记在物管中心。保障性住房、人才住房产权登记在区住房和建设部门，区物管中心负责产权备案。

第三十六条 需要变更或转移产权登记的政府物业，由物管中心向登记产权单位发出变更或转移产权登记通知，登记产权单位配合将物业产权登记在物管中心名下。

第三十七条 未办理竣工验收、规划验收及权属登记的政府物业，项目申报单位应到规划国土、城市更新、消防、建设等部门完善相关手续，配合将物业产权登记在物管中心名下。

第三十八条 开发建设单位兴建的产权属政府的公共配套设施，开发建设单位与物管中心办理实物移交手续，并配合物管中心将产权登记在物管中心名下。

第八章 政府物业资产的账务管理

第三十九条 物管中心负责政府物业的资产账务登记和监督管理，包括政府物业资产的处置、清查、评估、盘点、统计、汇总等，掌握政府物业资产的总量及增减变动情况。

第四十条 物管中心直接管理使用的政府物业资产，以物管中心作为会计主体进行会计核算，物管中心对该资产进行资产台账的登记和管理。

受托单位管理使用的政府物业资产，以受托单位作为会计主体进行会计核算，受托单位对该资产进行资产台账的登记和管理。

多个单位共同使用的政府物业资产，以受托单位作为会计主

体进行会计核算，受托单位对该资产进行资产台账的登记和管理。

第四十一条 需核减核销的政府物业资产，物管中心统一按程序报区财政部门审批后，受托或使用单位及时配合办理核减核销手续，适用范围为：

- （一）因超过使用年限或安全原因需要拆除、改造或报废的；
- （二）因城市规划需要拆除或改造的；
- （三）因不可抗力导致损毁或灭失的；
- （四）因调拨、出售、转让、对外捐赠、置换、报废、报损、拆除等原因造成资产减少的；
- （五）政策法规规定的其他核减核销情形。

第四十二条 受托或使用单位应及时向区会计核算中心提交相关资料完成资产变动账务调整。

第四十三条 政府物业资产的折旧根据《政府会计准则第3号——固定资产》《〈政府会计准则第3号——固定资产〉应用指南》相关规定执行。

第九章 检查监督

第四十四条 物管中心负责检查、监督政府物业资产使用情况，有权核查单位账务、追缴收益、限期整改或收回物业，通知相关部门停拨或缓拨有关经费，暂缓或停办有关业务。财政、审计等部门按照职能分工对政府物业资产的使用、管理和经营活动进行监督。

第四十五条 使用政府物业资产的单位，有下列行为之一的，物管中心责令其限期改正；情节严重的，由监察机关追究单位主管领导和直接责任人的行政责任；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任：

（一）弄虚作假、隐瞒不报政府物业资产，阻挠或变相应付物管中心核查的；

（二）不按规定规划、建设、移交政府物业的；

（三）擅自改变物业使用功能、从事与规定用途无关活动的；或擅自将政府物业转借他人的；

（四）擅自利用政府物业进行经营活动的；

（五）未按规定履行职责，导致政府物业资产严重损失的；

（六）不按规定权限维修、使用和处置政府物业资产的；

（七）不服从物业统筹调配，不按规定限期整改、搬迁或交回物业的；

（八）其他违规行为的。

第十章 附则

第四十六条 政府公共配套设施规划建设和使用管理、政府物业资产的接收和购置、出租管理等相关实施细则，由区财政局负责牵头制定，作为本办法的配套文件。

第四十七条 本办法由区财政局负责解释。

第四十八条 本办法自 2020 年 2 月 5 日起施行，有效期 5 年。

公开方式：主动公开

深圳市龙华区人民政府办公室

2019 年 1 月 22 日印发
