

深圳市龙华区政府物业接收和购置实施细则

第一章 总则

第一条 为加强龙华区政府物业资产管理，保障政府物业接收和购置工作的规范有序，结合本区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称的政府物业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”）是区政府物业资产的管理部门，负责全区政府物业的接收和购置工作。

第二章 接收

第四条 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。

项目单位应当于竣工财务决算批复后，向物管中心申请备案登记，并将以下相关资料移交物管中心：

1. 建设用地规划许可证或相关批复文件；
2. 《深圳市国有建设用地划拨决定书》或《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议；
3. 图纸及电子文档；
4. 竣工验收资料；
5. 竣工测绘报告；
6. 建设工程规划验收合格证；
7. 设施设备清单、使用说明书及质量保修文件。

第五条 以行政调拨、社会捐赠等形式移交的政府物业，具体程序如下：

（一）移交单位填写《深圳市龙华区政府物业资产移交表》，并提供以下资料（主管部门免于审批的除外）：

1. 相关批复文件；
2. 建设用地规划许可证；
3. 《深圳市国有建设用地划拨决定书》或《深圳市土地使用权出让合同书》及补充协议；
4. 图纸及电子文档；
5. 竣工验收资料；
6. 竣工测绘报告；
7. 建设工程规划验收合格证；
8. 设施设备清单、使用说明书及质量保修文件。

（二）物管中心对移交单位提交的书面材料进行审核，资料齐全的，物管中心组织相关单位根据物业资料和设施设备清单现

场查验物业、设施设备数量及状况。

（三）现场查验符合要求的，物管中心与移交单位签订《实物移交确认书》，办理物业交接手续。

（四）移交物业已出租的，移交单位应与原承租方结清所有费用。符合租赁条件的，移交单位配合物管中心变更合同主体；不符合租赁条件的，移交单位终止租赁合同，将物业清空后移交物管中心。

第六条 规划土地监察机构依法查处没收的物业，具体程序如下：

（一）规划土地监察机构作出没收违法建筑的行政处罚决定，明确当事人腾空违法建筑的期限。

（二）当事人自觉履行腾空建筑物的，规划土地监察机构填写《非法财物移交书》《没收建筑物、构筑物 and 设施移交清单》，由当事人、规划土地监察机构、财政部门三方共同签署并分别保管。《非法财物移交书》《没收建筑物、构筑物 and 设施移交清单》应附《行政处罚决定书》、现状现场勘察照片和视频等资料，物管中心做好接收工作。

（三）经人民法院裁定准予强制执行后没收的物业，规划土地监察机构应当配合人民法院填写《执行标的物移交书》。强制执行完成后，规划土地监察机构、人民法院和财政部门三方共同签署《执行标的物移交书》并分别保管。《执行标的物移交书》应附《行政处罚决定书》《没收建筑物、构筑物 and 设施移交清单》、准予执行的裁定书等司法文书、现状现场勘查照片和视频等材料，

物管中心做好接收工作。

第七条 通过土地整备和城市更新方式纳入储备土地管理的地块上经区政府或其相关职能部门同意予以保留的建筑物，具体程序如下：

（一）相关职能部门结合地块规划功能及现状情况，对物业的管理要求、安全责任及主体、处理办法及处理时限进行明确。

（二）当事人在规定期限内腾空建筑物。若有相关产权登记，应在移交前完成产权注销。

（三）城市更新和土地整备实施单位填写《建筑物、构筑物 and 设施移交书》《建筑物、构筑物和设施移交清单》。

（四）区城市更新和土地整备局、城市更新和土地整备实施单位、物管中心及当事人共同签署《建筑物、构筑物和设施移交书》《建筑物、构筑物和设施移交清单》，并分别保管。

（五）城市更新和土地整备职能部门将物业相关文书、物业腾空后的现场勘查照片和视频资料，一并移交物管中心，物管中心做好物业接收工作。

第八条 政府公共配套设施的接收按《深圳市龙华区社区公共配套设施规划建设和使用管理实施细则》有关规定执行。

第三章 购置

第九条 购置的物业应具备以下条件：

（一）具有产权证明；

- (二) 符合安全使用标准；
- (三) 产权共有人同意；
- (四) 无涉及产权、租赁、装修等方面的纠纷或诉讼；
- (五) 法律法规规定的其他情形。

第十条 以市场价购置物业的，购置价格可采取如下一种方式确定：

(一) 由同时具备房地产评估一级资质和土地评估资信等级 A 级的专业评估机构出具评估价格，物管中心通过谈判确定购置价格；

(二) 规划国土部门的销售备案价格或指导价；

(三) 通过产权交易机构购置物业的，按照挂牌价购置；通过法院拍卖途径购置物业的，按照拍卖价购置；

(四) 其他确定物业资产购置价格的方式。

第十一条 购置物业的程序：

(一) 需求单位根据有关文件及业务需求选址，与产权人达成初步意向后，向区财政部门申报购置；

(二) 区财政部门对购置物业的资金来源进行确认；

(三) 物管中心委托专业机构进行可行性分析及评估，经评估符合购置条件的，由物管中心主导成立谈判领导小组，会同需求单位与产权人共同磋商购置事宜，达成购置意向；不符合购置条件的，物管中心书面回复需求单位；

(四) 物管中心按规定程序将购置方案报区政府审定。审定通过后，物管中心与产权人签订买卖合同或框架协议；

(五) 需要进行购置资金监管的，物管中心在签订买卖合同或框架协议后与产权人签订《银行第三方资金监管协议》；

(六) 房地产登记部门审查核准后双方缴交税费，办理不动产权证过户手续；物管中心直接支付购置资金或通知第三方监管银行支付购置资金。

第十二条 区政府出资回购的政府公共配套物业、创新型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，物管中心开展物业相关回购工作。

第四章 监督检查

第十三条 区财政局对政府物业接收与购置活动进行监督，区审计局依法依规独立行使审计监督权。

第十四条 因接受、购置或处置政府物业及产权登记过程中发生争议，双方可协商解决；协商不成的，可按合同约定申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第十五条 相关单位或个人在接收、购置或处置政府物业及产权登记过程中，存在玩忽职守、徇私舞弊现象，由监察机关追究单位主管领导和直接责任人的行政责任；情节严重构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五章 附则

第十六条 本实施细则由龙华区财政局负责解释。

第十七条 本实施细则自 2020 年 2 月 5 日起施行，有效期 5 年。