深圳市龙华区文体公共配套物业建设运营

管理办法（试行）

（征求意见稿 2020.11.13）

第一章 总 则

**第一条** 为规范龙华区文体公共配套物业建设运营管理，切实保障人民群众的基本文化权益，加快推进龙华区现代公共文化服务体系建设，根据《中华人民共和国公共文化服务保障法》《公共文化体育设施条例》《深圳市龙华区政府物业资产管理办法》等相关规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称文体公共配套物业（以下简称“文体公配物业”），是指已由区政府物业管理中心接收并委托区文化广电旅游体育局管理的，位于小区、写字楼、商业综合体中配套建设的文化活动室和体育活动场地，其主要功能是为辖区居民提供公共文化体育服务，开展群众文化体育活动。

**第三条** 本办法适用于龙华区文体公配物业的功能规划、建设规划和运营管理。

**第四条** 区文化广电旅游体育局为文体公配物业主管单位，负责统筹管理全区文体公配物业。

文体公配物业运营单位是文体公配物业运营管理的第一责任人，负责所管辖文体公配物业运营方案的编制和日常运营管理工作，并配合主管单位的监督检查工作。

**第五条** 文体公配物业不得用于与文化体育事业和产业无关用途。

第二章 功能规划与运营模式

**第六条** 文体公配物业的主要功能，应结合全区公共文化服务考核要求及龙华区文体事业“十四五”规划要求，以优先满足建设高品质十分钟文体服务圈需求为目标，循序渐进、因地制宜的进行规划，包括规划部署社区图书阅览、排练演出、艺术展览、培训、博物馆、纪念馆和体育活动等。

**第七条** 文体公配物业运营模式分为自主运营、委托运营、合作运营三种。主管单位应结合自身实际运营能力、市民需求及物业实际情况，选择能够充分发挥文体公配物业效能的运营模式和运营单位,激发文体公配物业活力。

**第八条** 面积在1500平方米以下的（含1500），由主管单位确定运营模式；面积在1500平方米以上3000平方米以下的（含3000），由主管单位提出运营模式建议并报区政府业务分管领导审定；面积在3000平方米以上的，由主管单位提出运营模式建议并按程序报区政府主要领导审定。

第三章 自主运营模式

**第九条** 由主管单位负责运营管理，并配备专业运营管理团队和人员，公配物业建筑面积1000平方米以下配备不少于2名管理人员，建筑面积每增加1000平方米，增加至少1名管理人员。

**第十条** 自主运营主要用于建设社区图书馆、文化馆、博物馆、纪念馆、非遗展馆、城市书房、体育活动场地等公益性文体设施，并向社区居民免费开放。

第四章 委托运营模式

**第十一条** 主管单位提供文体公配物业场地，运营单位出资装修，配置相应人员、设备，缴纳租金有偿使用。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。

**第十二条** 运营文体公配物业的单位，首年租金价格原则上不超过同片区同档次同级别用房市场评估价格的60%（评估价格取两家第三方评估机构最低评估价格的平均值），次年起每年合同租金在上一年合同租金价格基础上递增5%。

**第十三条** 文体公配物业委托运营申报单位须符合以下要求：

（一）在深圳市注册并依法纳税的法人，注册资本不少于100万元；

（二）具有运营文体设施或举办文体活动的相关经验，需提供相应合同和结项材料作为佐证；

（三）组建专门团队，安排专职项目经理负责文体公配物业的管理。

**第十四条** 委托运营主要用于建设健身房、电竞馆、网吧、实体书店等文体领域经营场所，但运营单位需无偿设立供市民休憩、阅读、学习的公共区域，开放区域不得少于总面积的30%，每周开放时间累计不得少于36小时。

**第十五条** 该类文体公配物业招租形式及流程遵照《深圳市龙华区政府物业资产管理办法》（深龙华府规〔2020〕1号）规定进行。

第五章 合作运营模式

**第十六条** 由主管单位提供场地，交由运营单位运营。由主管单位对拟入驻的运营单位资质、运营方案等事项进行审核、选定。该类运营单位须为已落户我区的文体名家、文体人才申报的“文体人才苗圃”计划团队、文化展馆、图书馆、博物馆、文艺社团、书吧、院团、协会等公共文体服务组织或团体。

**第十七条** 合作运营主要用于建设实体书店、文化馆、博物馆、纪念馆、非遗展馆、文艺社团等文体设施或组织，运营单位需向社区居民免费或低价开放；运营单位需向市民提供公益文体服务，具体服务场次、时长和形式等事宜在合同中约定。

**第十八条** 运营单位用于公益文体服务的区域不得少于总面积的70%，配套服务等区域不得超过总面积的30%；对外提供文体培训等收费项目时不得高于市场价的80%，收费项目价格需报主管单位审批同意，并向社会公示；每周开放时间累计不得少于48小时。

第六章 运营规范

**第十九条** 运营单位应结合该文体设施规划功能，对同类型文体设施相关经营团队进行调研，制定文体公配物业运营方案。方案内容包括但不限于：该文体设施运营特色及定位、运营主体及业态布局、运营成本及收益测算、公益开放时长、内容及形式承诺书、其他相关条款报主管单位审定。

**第二十条** 运营单位不得以任何方式将文体公配物业转包给其他个人、社会组织或公司；应在醒目位置配备统一标志，公示开放时间和服务项目,并在各功能室标明设施的使用方法及注意事项；应无偿为政府相关部门举办的公益活动提供场地；因故不能向社会开放或调整开放时间的，应当提前3日向公众公示。

**第二十一条** 运营单位需承担文体公配物业的运营管理和相关经费，包括水电费、空调费、停车费、物业管理费、消防、保险等费用；承担文体公配物业的安全生产责任和意识形态安全责任；不得擅自更改、破坏建筑原有结构。

**第二十二条** 针对委托运营和合作运营，根据运营单位对文体公配物业二次装修的投资强度及运营方案约定单次运营年限，单次运营年限原则上不超过5年。单次运营协议到期后，原运营单位如无重大过失或违反协议约定的情况可续签。

根据区委区政府统筹需求，主管单位可提前收回文体公配物业。主管单位不承担任何搬迁或迁退的赔偿费用。

**第二十三条** 针对委托运营和合作运营，由运营单位投入经费进行二次装修的，委托到期后硬装部分及不可移动软装的所有权归龙华区政府所有，可移动软装（含可移动设备）的所有权归运营单位所有。

**第二十四条** 运营单位应建立健全切实可行的运营实施细则，明确各文体公配物业运营管理职责，对开放时间及范围、安全及应急要求、信息公示、维修维护、监督管理等进行规范。运营单位的管理制度应及时报主管单位备案。

**第二十五条** 运营单位应落实安全生产主体责任，依法履行安全管理义务，承担文体公配物业的日常安全管理工作，具体负责日常安全巡查、隐患排查、安全培训等，并制定应急处置预案和突发公共事件预防预警及处置等工作。

**第二十六条** 运营单位应做好基础信息统计，包括安全管理、维修项目、开放时间、面积、服务项目及收费情况、培训人数、活动举办情况（场次、参加人数及收费情况）等数据统计，并建立相应台账，分析并动态调整运营策略和服务方式，提升管理水平。运营单位需每月提交台账至主管单位。

第七章 监督管理

**第二十七条** 文体公配物业运营单位应当按年度向公众公开全年活动台账，并配合主管单位进行专项审计。

**第二十八条** 主管单位将每年对文体公配物业运营单位开展绩效考核，从公益服务公众满意度、实际免费开放空间及时长、承担公益服务的次数及时长，以及对主管单位各项工作配合度等多个维度进行综合打分，得分档次为不合格、合格、优秀三个档次，如得分不合格，由主管单位开具整改通知书，运营单位须于1个月内整改完毕。

**第二十九条** 运营单位在运营周期内有下列情况之一的，主管单位将无条件收回文体公配物业，并将运营单位列入文体失信企业名单，不得再次参与文体公配物业项目，并视情节追究相关法律责任。

（一）运营单位擅自改变文体公配物业使用功能、从事与规定用途无关活动的；或擅自改建、扩建文体公配物业的；或私自转包运营的；

（二）运营单位未按规定履行职责，导致政府物业资产损失的；

（三）运营单位未履行安全生产责任导致一般及以上安全生产事故的；

（四）未如期完成整改或整改仍不合格的；

（五）运营单位在申请时有弄虚作假、围标等情况的；

（六）运营单位有其它违法违规行为的。

第八章 附 则

**第三十条** 已交付相关部委、职能局、街道办（含社区）管理运营的文体公配物业，在本办法实施时仍未开放使用的，收归主管部门统一管理；已正常使用的，由使用单位与区物业管理中心办理委托手续。

**第三十一条** 区发改部门为自主运营的文体公配物业予以及时立项，区财政部门对自主运营及合作运营的文体公配物业的运营经费予以充分保障。

**第三十二条** 文体公配物业的社会化运营过程中应严格按照公开、公平和公正原则进行受理、评审、公示和绩效考核，如出现公职人员渎职或违法的，依法追究相关责任。

**第三十三条** 根据龙华区文化体育事业发展需要，对于有特定需求的文体公配物业采用一事一议，以独立项目建设运营的方式进行。

**第三十四条** 本办法由龙华区文化广电旅游体育局负责解释，并根据工作需要制定实施细则。

**第三十五条** 本办法自发布之日起施行，有效期3年。