

# 福田区政府物业管理中心 2018 年度部门预算报告

## 一、主要职能

本单位主要职能是：贯彻执行区政府委托对政府物业资产进行管理，保证区属行政事业单位物业资产的安全和增值；组织实施根据国家有关方针、政策，制定福田区政府物业资产管理办法及实施细则；负责制订区属行政事业单位物业资产管理的各项规章制度，规范政府物业的管理，并检查、监督各单位的实施情况及编制区属行政事业单位经营性物业资产收益计划与社区配套和公共服务用房的接收，并做好产权登记及日常管理工作；承担区委区政府交办的其他工作任务。

## 二、机构编制及交通工具情况

本单位设 4 科（含办公室）及三个所，编制数 15 人，实有人数 13 人，定员员额 8 人，劳务派遣实有人数 34 人，离退休人员 8 人，公务用车共有 1 辆。

## 三、2018 年度主要工作目标及任务

2018 年，我中心将围绕学习贯彻落实党的十九大精神，充分发挥政府物业服务民生和产业发展作用，进一步加大物业统筹调配和资源整合工作力度，扎实高效推进各项任务的落实，确保按期圆满完成全年各项工作任务。

（一）推进政府物业管理信息化。在完成福田区政府物业管理信息系统二期升级改造同时，通过对物业进行逐一核实，进一步梳理及完善政府物业数据，进一步完善全区政府物业信息化管理工作。

（二）服务民生事业，加强城市更新项目民生用房配置。通过加强我区城市更新项目配套公共服务和产业用房规划的审核，保证民生和产业用房资源合理配置。及时做好已建成物业接收和调配使用，缓解民生及产业用房需求紧缺局面。同时，推动制定公共服务设施统筹发展规划布局，进一步优化我区各项公共服务设施网络布局。

（三）服务产业发展，做好政府产业园区企业入驻服务工作。围绕为园区企业提供优质服务，完善深圳国际创新中心商业配套工作，做好深圳国际创新中心、长富金茂大厦、深业上城等产业用房入驻企业租赁服务工作。根据需求，进一步做好产业用房购置工作。

(四) 做好物业资源整合，加强民生和产业用房购置与统筹调配。围绕供给侧结构性改革任务，根据我区产业发展战略规划和产业发展需求，做好产业用房购置、配置及统筹工作，及时将产业用房资源推送给区相关产业部门，做好产业用房后续服务工作。同时，全面梳理经营性政府物业，收回符合使用需求的经营。

(五) 完善管理制度，做好政府物业管理制度修订工作。对《福田区政府物业管理办法》及 8 个《实施细则》做进一步的修改，加快《深圳市福田区政府产业用房管理暂行办法》的出台。

(六) 突出安全生产管理，确保政府物业安全使用。重点做好政府产业园区消防安全宣传教育、日常消防安全巡查和消防安全隐患督促整改工作，防患于未然；及时对管理的政府物业进行维修维护和设施更新，确保政府物业安全使用。

#### 四、2018 年部门预算情况

2018 年本单位部门收支均为 70,152.72 万元，其中一般公共预算拨款 70,152.72 万元，比 2017 年 119,387.91 万元减少 49,235.19 万元，减少 41.24%，减少主要原因是政府投资项目减少。基金预算为 0 万元，与 2017 年预算持平。具体包括：

(一) 基本支出 637.70 万元。具体支出内容如下：

- 1、人员经费支出 460.77 万元，主要是在职人员工资福利支出。
- 2、离退休经费支出 126.26 万元，主要是离退休人员工资福利支出。
- 3、公用经费 50.68 万元，主要包括综合定额经费、水电费、物业管理费、车辆运行维护费和工会经费等公用经费支出。

(二) 项目支出 69,515.02 万元。具体支出内容如下：

- 1、购置费支出 19.48 万元，其中：属于政府采购项目的 2.65 万元；非政府采购项目的 16.83 万元，主要用于购置消防器材 4 万元、办公桌一张 0.16 万元、沙发 1 套 0.25 万元、茶几一张 0.04 万元、桌前椅 2 张 0.04 万元、办公椅一张 0.08 万元及文件柜 2 个 0.16 万元，手持终端平台 12.1 万元等零星办公设备开支。政府采购项目具体如下：

- (1) 办公自动化设备 2.65 万元，主要用于购置电脑 2 台 12000 元，彩色激光多功能一体机三合

一 5 台 14500 元。

2、修缮费支出 381 万元，主要内容是：开展政府物业修缮工作。(1)随着物业的不断老旧，需要修缮的物业不断增多。(2)深圳文化创意园园区物业渗漏水维修、消防水池修复、天面雨水管更换等项目。(3)图书馆大厦中央空调设备维修更换、电梯零部件维修更换、消防设备系统维修更换、图书馆大厦外墙渗漏、玻璃幕墙破裂更换等项目。(4)福田体育公园综合楼玻璃幕墙、楼层天面、大堂、空中花园等渗漏修复、供配电设备老化维修、地下供水管网爆管维修、中央空调设备维修更换、室外护栏维修翻新等项目。(5)烟道漏烟修复、玻璃幕墙破裂更换、泛光照明维修保养、空调系统维护、消防系统维护、园区公共区域及地下停车场等建筑本体维护。上述修缮经测算需 381 万元。

3、业务费支出 9,844.84 万元，主要内容有：

①一般管理事务费 701.34 万元。主要包括：劳务派遣人员及协管员经费（人力资源局核定劳务派遣工资）、公务接待费、会议费、培训费、基层党建和其他一般管理事务等费用。

②产权管理业务费共 32 万元。主要包括：（1）办理全区政府物业资产及产权登记等经费 2 万元。（2）政府物业档案管理，聘请专业档案公司对全区政府物业产权资料、建筑图纸、租赁合同、中心重要文件、审批资料进行整理建档，以及其他相关支出费用 10 万元。（3）政府物业管理专项调研经费 5 万元。根据整合政府物业资源的工作任务，2018 年需新增政府公共物业、社区配套物业、及旧城改造配套物业等整合政府物业资源，充分利用政府物业，提高政府物业的经济效益和社会效益，包括聘请专家、学者到省内外城市调研政府物业管理先进经验，创新我区政府物业管理体制工作。（4）扶贫工作业务经费 15 万元（包括驻村干部房租 12000 元/年，生活补贴 54000 元/年，业务办理及资料费 34000 元/年）。

③政府物业经营管理业务费 58 万元。主要包括：（1）联络办理租赁业务、物业租赁市场调查、编制政府物业收益计划等项目业务费用 2 万元。（2）常年法律顾问经费 18 万元。包括聘请法律顾问，咨询法律意见等工作（聘请三个律师事务所名常年法律顾问每个律师事务所每年 6 万元，共计 18 万元）。（3）律师诉讼费 35 万元，包括开展政府物业产权纠纷、物业租赁纠纷、欠租追缴等聘请律师诉讼工作。（4）招租经营广告、宣传费主要用于政府物业在电视报纸等公开招租、广告业务费用 2 万元。（5）政府向社会租赁办公、社康中心、日照（托）老人中心、社区服务中心等物业工作经费 1 万元。

④下属二级单位专项经费 209 万元。主要用于下属管理所定员编人员工资及三个管理所人员日常工作办公经费。主要包括：（1）沙尾物业管理所定员编人员工资、福利等经费 171 万元；（2）城管基地物业管理所、新成立的国际科技创新中心物业管理所等三个管理所工作人员日常办公经费 20 万元；（3）消防安全检查及收费业务交通费 3 万元；（4）办公水电费 5 万元；（5）其他：10 万元。

⑤政府物业管理经费 33 万元。主要内容包括：（1）电梯维护费用于维护直接管理政府物业的电梯安装监控、保养、维护和年检费 6 万元（部分由经营者或使用者承担）。（2）本体维修金用于支付政府物业经营管理的彩福大厦、福鑫苑、福田花园大厦、新洲花园大厦等政府物业，按《物业管理条例》需业主缴交的费用 2 万元。（3）物业管理费于支付闲置、未出租等部分物业的管理费 23 万元。

（4）消防安全专项经费 2 万元：主要用于整改残旧政府物业，消除消防安全隐患，消防安全知识宣传培训（含讲座费、场地租用费、培训资料费、器材费、宣传资料费等，全年分 2 次培训，每次 30 人）。

⑥产业园区专项经费 1,778.5 万元。经费主要用于 2018 年国际科技创新中心、新媒体广告产业园及新购置的政府产业用房的经营及管理费用。具体内容：（1）2018 年国创中心物业管理费用、基本电费补贴预算，该园区总建筑面积约为 278867.47 平方米，根据区长工作会议纪要 2013（79），明确由我中心负责国创中心的租赁合同签订及物业管理等事宜。根据投标文件的有关规定，经测算 2018 年深圳国际创新中心物业管理费（含政府政策性空置）约 100 万元。（2）新媒体广告产业园物业管理经费 280 万元，综合楼作为福田区文化体育总部大厦正式投入使用，该大楼建筑面积为 36780.25 平方米，目前企业已陆续入驻。中国（深圳）新媒体广告产业园管理委员会第二次会议纪要明确了体育公园空中花园及公共区域物业管理费及水电费由区财政承担，经测算 2018 年综合楼物业管理费及中央空调费约 280 万元。（3）深业上城、海岸中心、长富金茂等物业，经测算按 3 个月计算需缴产业用房空置物业管理费共计 1,398.50 万元。

⑦关于政府物业评估咨询经费 33 万元。主要内容包括：经营政府物业项目的前期咨询、招标及测算方案，制作标书，租赁物业评估、物业面积测绘等费用；购置政府民生及产业用房评估咨询费等费用、政府物业。具体费用包括：（1）200 平方米以下物业，评估费用约 2000 元/间，约 4 万元；（2）200 平方米以上物业，评估费用约为 7 万元；（3）提前退租物业、其他行政事业单位拟租赁社会物业评

估费用 10 万元；(4)产业园区租赁评估费用 7 万元；(长富金茂大厦、新浩壹都、深业上城、京基滨河时代等) (5) 政府物业分割面积测绘 5 万元。

⑧政府物业出租经营税费 7,000 万元。主要用于政府物业出租经营收入需缴纳的税费。2018 年预计政府物业租金收入根据经营部测算约 4.6 亿元，需支付税务局税金约 7,000 万元其中增值税 5%（另城建税 1%、教育附加 3%）、房产税 12%、土地使用费 2%等。

4、预算准备金 10 万元，主要用于年度预算中不可预见的政策性支出等。

5、政府投资项目支出 59,259.7 万元，主要用于购置深业上城（三期）项目等项目。

## 五、“三公”经费情况说明

2018 年“三公”经费预算 5.9 万元，与 2017 年预算持平。

（一）因公出国（境）费用。2018 年预算数 0 万元，与 2017 年持平。为进一步规范因公出国（境）经费管理，我区因公出国（境）经费完全按零基预算的原则由区外事办和财政局统筹管理，调配使用，因此各单位 2018 年因公出国（境）经费预算数为零，在实际执行中根据计划据实调配。

（二）公务接待费。2018 年预算数 2 万元，与 2017 年预算持平。主要用于接待上级部门、相关业务部门、对口扶贫单位等检查、学习、考察、工作联系等业务。

（三）公务用车购置和运行维护费。2018 年预算数 3.9 万元，其中：公务用车购置费 2018 年预算数 0 万元，与 2017 年持平，我中心公务车 1 辆，公务用车运行维护费 2018 年预算数 3.9 万元。与 2017 年预算持平，经费用于政府物业管理业务活动开支的公务用车运行支出。

## 六、政府采购预算情况

2018 年我中心采购预算总额 402.65 万元，其中：政府采购货物预算 2.65 万元、政府采购工程预算 0 万元、政府采购服务 400 万元。

## 七、预算绩效管理情况

我中心 2018 年纳入绩效自评的项目 5 个，金额 10,069 万元。我中心经营物业税费项目拟报财政部门进行绩效评价，金额 7,000 万元，该项目主要内容为：政府物业出租经营收入应缴纳的税费。税费约 7,000 万元，主要是增值税 5%（另城建税 1%、教育附加 3%）、房产税 12%、土地使用费 2%等。

## 八、其他重要事项情况

### （一）机关运行经费

机关运行经费预算安排情况。本单位为事业单位（非参照公务员法管理），2018年无机关运行经费支出预算。

### （二）国有资产占用情况说明

截至2018年1月31日，本部门所属预算单位共有车辆1辆，其中：一般公务用车0辆、一般执法执勤用车0辆、特种专业技术用车0辆、其他用车0辆。单位价值50万以上通用设备0台（套），单位价值100万以上专用设备0台（套）。

2018年部门预算安排购置一般公务用车1辆、一般执法执勤用车0辆、特种专业技术用车0辆、其他用车0辆。安排购置价值50万以上通用设备0台（套），单位价值100万以上专用设备0台（套）。

## 九、名词解释

1. 财政拨款收入：指财政当年拨付的资金。
2. 其他收入：指预算单位在“财政拨款收入”、“事业收入”、“经营收入”之外取得的收入。
3. 一般公共服务支出：反映政府提供一般公共服务的支出。
4. 医疗卫生：反映政府医疗卫生方面的支出。具体包括医疗卫生管理事务支出、公立医院、基层医疗卫生机构支出、公共卫生、医疗保障、中医药、食品和药品监督管理事务等。
5. 住房保障支出：集中反映政府用于住房方面的支出。
6. 基本支出：指为保障机构正常运转、完成日常工作任务而发生的人员支出（包括基本工资、津贴补贴等）和公用支出（包括办公费、邮电费、差旅费及印刷费等）。
7. 项目支出：指在基本支出之外为完成特定行政任务和事业发展目标所发生的支出。
8. 年末结转和结余：指本年度或以前年度预算安排、因客观条件发生变化无法按原计划实施，需要延迟到以后年度按有关规定继续使用的资金。
9. “三公”经费：财政拨款安排的因公出国（境）费、公务用车购置及运行费和公务接待费。其

中，因公出国（境）费反映单位公务出国（境）的国际旅费、国外城市间交通费、住宿费、伙食费及培训费等支出；公务用车购置及运行费反映单位公务用车车辆购置支出（含车辆购置税）及租用费、燃料费、维修费、保险费、过路过桥费等支出；公务接待费反映单位按规定开支的各类公务接待支出。

10. 机关运行经费：行政单位（包括参照公务员法管理的事业单位）一般公共预算财政拨款基本支出中的公用支出，包括办公费、印刷费、咨询费、手续费、水费、电费、邮电费、物业管理费、差旅费、三公经费、维修（护）费、租赁费、培训费等。

表一：部门收支预算总表

单位：万元

收入		支出	
项目	预算数	项目	预算数
一、财政拨款	70,152.72	一般公共服务支出	10,766.77
（一）一般公共预算拨款	70,152.72	其他一般公共服务支出	10,766.77
1、一般性经费拨款	10,893.02	其他一般公共服务支出	10,766.77
2、财政专项资金拨款		科学技术支出	59,259.7
3、政府投资项目拨款	59,259.7	技术与开发	59,259.7
（二）政府性基金预算拨款		科技成果转化与扩散	59,259.7
二、事业收入		社会保障和就业支出	126.26
三、事业单位经营收入		行政事业单位离退休	126.26
四、其他收入		事业单位离退休	126.26
本年收入合计	70,152.72	本年支出合计	70,152.72
上级补助收入		对附属单位补助支出	
用事业基金弥补收支差额		上缴上级支出	
上年结转、结余		结转下年	
收入总计	70,152.72	支出总计	70,152.72

表二：部门收入预算总表

单位：万元

项目	预算数
一、财政预算拨款	70,152.72
（一）一般公共预算拨款	70,152.72
1、一般性经费拨款	10,893.02
2、财政专项资金拨款	
3、政府投资项目拨款	59,259.7
（二）政府性基金预算拨款	
二、事业收入	
三、事业单位经营收入	
四、其他收入	
本年收入合计	70,152.72
上级补助收入	
用事业基金弥补收支差额	
上年结转、结余	
收入总计	70,152.72

表三：部门支出预算总表

单位：万元

项目	预算数
一般公共服务支出	10,766.77
其他一般公共服务支出	10,766.77
其他一般公共服务支出	10,766.77
科学技术支出	59,259.7
技术与开发	59,259.7
科技成果转化与扩散	59,259.7
社会保障和就业支出	126.26
行政事业单位离退休	126.26
事业单位离退休	126.26
本年支出合计	70,152.72
对附属单位补助支出	
上缴上级支出	
结转下年	
支 出 总 计	70,152.72

表四：财政拨款收支预算总表

单位：万元

收入		支出	
项目	预算数	项目	预算数
一、一般公共预算拨款	70,152.72	一般公共服务支出	10,766.77
1、一般性经费拨款	10,893.02	其他一般公共服务支出	10,766.77
2、财政专项资金拨款		其他一般公共服务支出	10,766.77
3、政府投资项目拨款	59,259.7	科学技术支出	59,259.7
二、政府性基金预算拨款		技术与开发	59,259.7
		科技成果转化与扩散	59,259.7
		社会保障和就业支出	126.26
		行政事业单位离退休	126.26
		事业单位离退休	126.26
本年收入合计	70,152.72	本年支出合计	70,152.72
上年结转、结余		结转下年	
收入总计	70,152.72	支出总计	70,152.72

表五：一般公共预算支出表（按功能科目）

单位：万元

科目编码	科目	合计	基本支出	项目支出
合计		70,152.72	637.7	69,515.02
201	一般公共服务支出	10,766.77	511.45	10,255.32
20199	其他一般公共服务支出	10,766.77	511.45	10,255.32
2019999	其他一般公共服务支出	10,766.77	511.45	10,255.32
206	科学技术支出	59,259.7		59,259.7
20604	技术与开发	59,259.7		59,259.7
2060404	科技成果转化与扩散	59,259.7		59,259.7
208	社会保障和就业支出	126.26	126.26	
20805	行政事业单位离退休	126.26	126.26	
2080502	事业单位离退休	126.26	126.26	

表六：一般公共预算基本支出表（按经济科目）

单位：万元

科目编码	科目	预算数
合计		637.7
301	工资福利支出	453.62
30101	基本工资	309.68
30102	津贴补贴	12.96
30108	机关事业单位基本养老保险缴费	46.8
30109	职业年金缴费	18.72
30110	职工基本医疗保险缴费	7.8
30112	其他社会保障缴费	0.46
30113	住房公积金	46.8
30199	其他工资福利支出	10.4
302	商品和服务支出	50.68
30201	办公费	16
30207	邮电费	10
30228	工会经费	16
30229	福利费	0.78
30231	公务用车运行维护费	3.9
30299	其他商品和服务支出	4
303	对个人和家庭的补助	133.41
30302	退休费	126.26
30309	奖励金	7.15

表七：一般公共预算支出表（按项目分类）

单位：万元

预算项目	预算数
合计	70,152.72
一、基本支出	637.7
（一）人员经费	460.77
（二）离退休经费	126.26
（三）公用经费	50.68
二、项目支出	69,515.02
（一）一般性项目支出	10,255.32
1、购置费	19.48
2、修缮费	381
3、业务费	9,844.84
（1）一般管理事务	701.34
（2）产权管理	32
（3）经营管理	58
（4）二级单位专项	209
（5）政府物业管理	33
（6）产业园区专项	1,778.5
（7）物业评估咨询	33
（8）经营物业费	7,000
4、预算准备金	10
（二）专项性项目支出	
（三）政府投资项目支出	59,259.7

表八：政府采购项目经费预算表

单位：万元

序号	预算项目	合计	一般公共预算	基金预算
1	购置费	2.65	2.65	
	A0302 办公自动化设备	2.65	2.65	
2	业务费	400	400	
	一般管理事务	400	400	
	C9900 其他服务	400	400	
	合计	402.65	402.65	

表九：“三公”经费预算表

单位：万元

单位名称	“三公”经费财政拨款预算总额	因公出国（境）费	公务接待费	公务用车购置及运行维护费	
				公务用车购置费	公务用车运行维护费
福田区物业管理中心	5.9		2		3.9

备注：因公出国（境）经费由区外事办和财政局统筹管理，调配使用，各单位不单独列报。

表十：政府性基金预算支出表

单位：万元

科目编码	科目名称	项目名称	预算数

表十一：国有资本经营预算支出情况表

单位：万元

科目编码 (按支出功能科目编列至“项”级)	科目名称 (按支出功能科目编列至“项”级)	支出总计	基本支出	项目支出
		0	0	0

**表十二、一般公共预算政府经济分类支出表**

编码	科目名称	合计	对事业单位经常性补助	对事业单位资本性补助	对个人和家庭的补助
合 计		70,152.73	10,759.62	59,259.70	133.41
2019999	其他一般公共服务支出	10,766.77	10,759.62		7.15
2060404	科技成果转化与扩散	59,259.70		59,259.70	
2080502	事业单位离退休	126.26			126.26

表十三、部门预算绩效管理项目情况表

单位：万元

项目名称	预算金额			预算执行时间
	合计	一般公共预算拨款	其他资金	
合计	10,069	10,069		2018.1.1-2018.12.31
1、修缮费	381	381		2018.1.1-2018.12.31
2、一般管理事务	701	701		2018.1.1-2018.12.31
3、二级单位专项	209	209		2018.1.1-2018.12.31
4、产业园区专项	1,778	1,778		2018.1.1-2018.12.31
5、经营物业税费	7,000	7,000		2018.1.1-2018.12.31

表十四、部门预算重点项目绩效目标表

部门预算重点项目绩效目标表					
(2018 年度)					
项目名称	税金	项目属性名称	上年延续	项目起止时间	2018-01-01—— —2018-12-31
项目主管部门	深圳市福田区政府 物业管理中心	续存属性名称	经常性项目		
项目实施单位	深圳市福田区政府物业管理中心				
本年预算金额(万元)	7,000	其中：财政拨款(万元)	7,000	其他资金(万元)	0
项目中长期目标	中期目标达到根据国家税法规定缴纳各项税费。				
项目年度目标	达到以下年度总体目标：执行达到完成依法纳税工作任务。				
年度绩效指标	一级指标	二级指标	指标内容		指标值
	投入指标	测算明细	按照现国税规定执行即：政府物业出租经营收入需缴纳的税费。2018年预计需支付税金约 7000 万元，		

			其中增值税 5% (另城建税 1%、教育附加 3%)、房产税 12%、土地使用费 2%等。	
		资金支出进度	2019 年 1-3 月, 完成资金 2100 万元, 2019 年 4-6 月, 完成资金 1400 万元, 2019 年 7 月-9 月, 完成资金 1400 万元, 2019 年 10-12 月, 完成资金 2100 万元。	1 年
产出指标	数量指标	全年各项税费支出金额达 7000 万元		7000 万元
	质量指标	认真完成工作任务, 按时按量缴纳税金		根据国家税法缴纳税金
	工作时效	年度按时完成		2018 年度
效益指标	经济效益指标	增加财政收入		每月按时缴纳各项税金
	社会效益指标	保障政府物业依法经营依法纳税		
	生态效益指标			
	可持续影响	合理调节分配, 从而提高可持续发展水平		及时完成各项报税工作
	服务对象满意度指标	对政府物业资产管理工作的满意, 无相应投诉		单位投诉为 0