

深圳市福田区政府物业资产管理办法 (修订征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为进一步规范和加强福田区政府物业资产管理与监督，健全物业资产管理制度，保障政府物业资产的合理使用、安全和增值，根据《行政事业性国有资产管理条例》《深圳市行政事业性国有资产管理办法》等相关法律法规以及国家、省、市有关规定，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区属行政事业单位（不含公安机关、企业化管理的事业单位）利用区财政拨款、合资合作、企业改制剥离、规划配建、行政划拨、行政罚没等方式形成的物业资产。包括办公用房、商业用房、文教卫体用房、社区配套和公共服务用房、产业用房、居住用房（不含保障性住房）等各类用房（含临时建筑物）、土地及附属设施。

第三条 政府物业资产应遵循安全规范、节约高效、公开透明、权责一致的原则，确保物业资产科学配置、有效使用和规范管理，凡占有、使用政府物业资产的单位及个人都应遵守本办法。

第四条 福田区政府物业管理中心（以下简称“区物业中心”）是区政府物业资产的管理部门，代表区政府对政府物业资产行使所有权、管理权、处分权、调配权。

第二章 职责分工

第五条 区政府物业资产实行统一接收、登记及统筹管理，根据职责具体分工如下：

（一）区物业中心负责制订福田区政府物业资产管理办法相关实施细则，规范政府物业管理，并检查、监督各单位的组织实施情况；接收产权归区政府的公共配套服务用房和产业用房等各类用房及附属设施；监督区政府物业不动产登记工作，统一登记至区物业中心名下；编制物业资产配置支出预算，负责物业资产清查、登记及处置。

（二）区机关事务管理局负责区属行政事业单位办公用房的统筹分配及管理，审核办公用房申请和维修计划，建立办公用房管理台账并负责督察整改工作。

（三）街道、教育、卫生、文体等各主管单位负责本级及下属单位用房的使用管理及监督，建立用房管理台账。

（四）各产业主管部门负责产业空间的企业（机构）导入、政策兑现、监督使用、绩效考核及清退等工作。

（五）公安机关、企业化管理的事业单位按照相关国有资产管理规定，自行负责管理物业资产；区住建部门按照国有资产和公共保障住房的相关规定，自行负责管理公共保障住房。

第三章 物业筹集方式

第六条 区物业中心按照国家相关法律法规及规定的程序，通过规划配建接收、政府投资接收、租赁、置换、行政罚没等方式筹集各类用房。

（一）规划配建接收是指区物业中心根据规划要求、土地合同或监管协议等约定，接收产权归福田区人民政府的公共配套服务用房和产业用房等各类用房及附属设施的行为。

（二）政府投资接收是指区物业中心接收利用财政资金建设、购置等方式形成的各类用房的行为。

（三）租赁是指在现有政府产权物业无法满足需求的前提下，区物业中心按照相关规定租赁社会物业的行为。

（四）置换是指经区政府批准，区物业中心与置换物业产权人对物业进行置换的行为，包括使用权置换和所有权置换，物业所有权置换属于资产处置范畴，应按照资产处置相关规定执行。

（五）行政罚没是指执法部门将已作出没收处罚决定后将罚没物业移交区财政局和区物业中心的行为。区物业中心对罚没物业资产的安全、使用进行管理。

第七条 区物业中心对辖区内项目规划产权归区政府的各类用房及附属设施行使监管权，负责统一接收、登记。在项目规划、设计、建设、移交、不动产登记各阶段，规划部门和建设实施单位应征求区物业中心意见，规划部门凭物业中心意见，按程序审

批规划许可及不动产权登记等。

第八条 对应移交而未移交的物业资产，由区物业中心代表区政府追收。

第九条 行政事业单位新建、改扩建、拆除重建政府物业，需先征求区物业中心意见，区发改局凭区物业中心意见按程序办理立项等手续。

第十条 区属行政事业单位应集约、高效使用政府物业，优先在政府自有物业中调剂使用。确需租用社会物业的，应就必要性和合规性提出依据，报区物业中心统一租赁。

第四章 资产登记

第十一条 区物业中心代表区政府行使政府物业资产管理职能，规范政府物业的不动产权登记和资产账务登记。

第十二条 区物业中心负责监督全区政府物业不动产权登记工作，各移交单位应办理政府物业不动产权登记，维护政府物业资产完整。对历史未登记项目，相关单位应配合补办相关手续，加快办理不动产权登记。区政府物业的权利人统一登记为“深圳市福田区政府物业管理中心”。

（一）具备办理不动产登记条件的政府物业资产，行政事业单位应负责办理不动产首次登记，并会同区物业中心将政府物业登记至区物业中心名下。

（二）登记在行政事业单位名下的政府物业资产，不动产权证（房地产证）统一交由区物业中心集中保管，并会同区物业中心将政府物业登记至区物业中心名下。

（三）规划配建项目由建设实施单位负责办理项目不动产权首次登记，完成项目首次登记后，并会同区物业中心将政府物业登记至区物业中心名下。

（四）政府投资项目中符合办理不动产权登记的项目，由项目单位（用地单位）负责办理项目不动产权首次登记，完成项目首次登记后，并会同区物业中心将政府物业登记至区物业中心名下。

（五）历史未登记项目，原项目建设移交单位、规自、住建、规土地监察、财政、税务、测绘、不动产登记等部门根据工作职责，配合补办相关手续，完善不动产登记工作。

第十三条 区物业中心负责全区政府物业的资产账务登记和监督管理。

（一）区物业中心建立政府物业资产台账，统一办理政府物业资产账务登记、账务核减核销，定期进行清查盘点、对账。

（二）使用单位应指定物业资产管理员负责本单位物业资产的日常管理工作，并配合区物业中心进行资产账务处理。

（三）在建工程移交使用超过一年未办理财务决算的，项目单位原则上应按估价先行入账，办理财务决算后按照实际成本调整账面价值调拨至区物业中心。

第五章 使用管理

第十四条 使用管理是指区物业中心按程序审批，通过授权、出租出借、委托管理、委托运营等形式提供物业的行为。

（一）授权是指将物业调配给区属行政事业单位管理使用的行为。

（二）出租出借是指将物业出租出借给单位或个人使用的行为。

（三）委托管理是指将物业委托相关单位管理的行为。

（四）委托运营是指委托运营机构运营管理的行为。

第十五条 各主管单位负责统筹管理本级及下属行政事业单位的政府物业，需新增使用物业的，由主管单位统一申请。各单位应在规定的时间内按授权文件投入使用，不得改变授权用途，严禁擅自出租出借。每年形成物业使用报告提交区物业中心备案。

第十六条 因使用政府物业产生收益的，授权单位或使用单位应与运营机构或个人签订合同，收入上缴区财政。

第十七条 区物业中心在日常管理中，如发现被授权单位存在未按照授权用途使用物业或未在规定时间内投入使用等情形的，可提前终止授权，收回物业。

第十八条 区物业中心统一管理全区政府物业的出租，遵循公开、公平原则，以市场评估价租赁，收入上缴区财政。

产业用房出租按产业用房相关管理办法执行。

第十九条 自筹经费或实行企业化管理的事业单位申请使用政府物业的，原则上应缴纳租金。

第二十条 区物业中心可将垃圾转运站、公厕、环卫工人休息室、再生资源回收站、消防站、公园绿地、广场、公共通道等委托开发建设单位或物业管理单位等无偿进行管理和维护，办理委托管理手续。

第二十一条 使用政府物业产生的物业管理费及其他相关费用，由使用单位负责缴交。

第二十二条 区物业中心原则上负责区政府物业的修缮、设备设施的维修、维护及更换。另有协议的，按协议执行。

授权使用单位负责授权物业的装修、修缮、设备设施的维修、维护及更换，相关方案报区物业中心同意后方可实施。

第二十三条 使用单位应负责物业的消防和生产安全，并接受相关部门的监督管理。

第六章 处置管理

第二十四条 政府物业资产处置，是指对政府物业资产进行产权转移或核销的行为。处置方式包括：无偿转让、有偿转让、所有权置换、报废、报损等。

（一）无偿转让是指以无偿的方式转移资产产权的处置行为，包括但不限于调拨、划转、捐赠等。

（二）有偿转让是指转移资产产权并取得相应收益的处置行为，包括但不限于出售、出让等。

（三）所有权置换是指区物业中心与其他单位物业资产进行所有权置换的行为。

（四）报废是指对符合报废条件的资产进行产权核销的处置行为。

（五）报损是指对发生缺少、盘亏、毁损、被盗以及其他非正常损失的资产进行产权核销的处置行为。

第二十五条 政府物业资产处置由使用单位提出申请，区物业中心出具处置意见后报区政府审定。

第二十六条 经批准处置的政府物业资产，收入上缴区财政。

第七章 监督管理与责任追究

第二十七条 区物业中心负责检查、监督政府物业资产使用情况，财政、审计等部门按照职能分工对政府物业资产的使用、管理和经营进行监督。

第二十八条 按照“谁引进、谁监管”原则，产业部门负责入驻企业（机构）导入、跟踪服务和监管考核，出现欠租情形的，产业部门应及时约谈企业，追缴租金，必要时清退企业。区物业中心每年对产业部门及入驻企业（机构）进行产业空间使用绩效考核。

第二十九条 使用政府物业资产的单位或个人，有下列行为之一的，区物业中心责令其限期整改；情节严重的，报纪检监察机关追究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和民事责任：

（一）弄虚作假、隐瞒不报政府物业资产，阻挠管理部门核查的；

（二）不按规定规划、建设、移交政府物业的；

（三）不按规定办理不动产权登记的；

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

（五）擅自利用政府物业进行经营活动的；

（六）不按规定履行管理职责，导致政府物业资产严重损失的；

（七）不按规定权限维修和处置政府物业资产的；

（八）不服从统筹调配，不按要求限期整改、搬迁或交回物业的；

（九）擅自置换使用权的；

（十）其他违规行为。

第八章 附 则

第三十条 本办法由区物业中心负责解释。

第三十一条 本办法自印发之日起实施，有效期5年，《深圳市福田区政府物业资产管理办法》（福府规【2018】1号）同时废止。