

《深圳市福田区政府物业资产管理办法》 修订说明

一、修订的必要性

《深圳市福田区政府物业资产管理办法》(下称《管理办法》)自 2018 年 5 月印发实施以来,在加强本区政府物业资产管理,保障政府物业资产的合理使用、有效利用与安全增值、强化政府物业的管理和监督等方面发挥了积极作用,但在依照《管理办法》开展政府物业资产管理工作中,也凸显出一些亟需修订的问题,如原依据的政策已重新修订,部分条款已不适用;政府物业资产管理实际工作中发现的一些问题和薄弱之处,需要通过制度的完善来化解和强化。同时,对于政府物业资产管理的规定及流程也需与时俱进,依照现行实际情况进行调整,做进一步的优化和完善。因此,在该《管理办法》有效期将满之际进行修订,也是将近年来政府物业资产管理的实践经验总结转化为制度成果的重要举措,以实现政府物业资产管理标准化、规范化、制度化,充分发挥政府物业资产服务产业和服务民生的作用。

二、修订的主要内容

(一) 结构与章节条款的变化

原《管理办法》共有十二章 96 条,分别为总则、政府公共服务设施和产业用房规划建设、政府物业资产的接收、政府物业资产的建购、政府物业资产的调配与授权、政府物业资产的出租

及社会物业租借、政府物业资产的使用与维修、政府物业资产的处置、政府物业资产的产权登记备案、政府物业资产账务登记、检查监督与责任追究、附则，章节条款多、篇幅长，内容较为繁杂。经过反复认真研究，修订后的《管理办法》对规定事项、条款内容、结构布局等重新进行了归纳分类、整合精简和调整优化，章节条款也缩减至八章共 37 条，分别为总则、职责分工、接收管理、资产登记、使用管理、处置管理、监督管理与责任追究、附则。无论结构上还是内容上，更显条理清晰、简明扼要，更能体现《管理办法》规定的原则性、规范性和指导性，从而使政府物业管理形成了从“筹集接收-资产登记-使用管理-处置管理-监督管理与责任追究”的更为顺畅、科学的全生命周期闭环机制。

(二) 内容的主要变化

1、进一步完善各相关部门在政府物业管理中的职责和相关管理业务的解释说明。主要是依据区各部门的工作职责，通过梳理政府物业管理各环节上的工作需求，明确区机关事务局、教育、卫生、文体等主管单位、各产业部门和街道的管理职责。同时，结合工作实际，在接收管理、资产登记、使用管理和处置管理的章节，分别对规划配建接收、置换、委托管理、委托运营、无偿转让、有偿转让、所有权置换等管理业务的解释说明做了进一步的完善。（《管理办法》修订稿第六至第十条、第十九、第三十条）

2、进一步明确区物业中心对产权归区政府各类用房及附属设施的监管权和统筹物业租赁、购置的职责。包括负责统一接收、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相关单位应征询区物业中心意见，对应移交而未移交的项目，由区物业中心代表区政府追缴；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；区物业中心统一管理区政府物业的出租及社会物业的租用，根据使用单位的实际需求调配租用的社会物业。（《管理办法》修订稿第十一至十五条）

3、进一步强化政府物业的产权登记和固定资产监管规定。鉴于近年来巡视巡察和有关政府物业管理的专项审计的反馈意见均指出政府物业产权登记率偏低、物业固定资产账实不符的问题，《管理办法》在本次修订中明确：各行政事业单位名下登记有政府物业房地产证（不动产权证）的，统一交由区物业中心集中保管，并配合将产权转移至区物业中心名下；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，配合将产权登记至区物业中心名下，完善相关确权手续；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，配合将产权登记至区物业中心，完善相关确权手续；政府投资形成各类用房的，项目单位应按照区政府相关规定在项目各项验收

合格后，会同建设单位到区物业中心办理物业资产移交及资产账务登记，并在规定期限内办理竣工财务决算及不动产权登记。（《管理办法》修订稿第十二条、第十七条）

4、进一步规范在建工程的入账管理，实现应转尽转。鉴于目前有为数不少的工程项目已投入使用尚未办理财务决算，导致该些项目无法及时转为固定资产，为规范入账要求，切实推动在建工程转固工作，因此，《管理办法》在本次修订中明确：在建工程移交使用超过1年未办理财务决算的，建设单位原则上应按估价先行入账，待办理财务决算后，按照实际成本调整账面价值后按规定调拨至区物业中心。（《管理办法》第十八条）。

5、进一步强化服务民生用房的使用管理和产业用房的绩效考核。在授权使用的服务民生用房管理方面，鉴于有的物业使用单位在申请办理用房授权使用手续后长期未将物业投入使用或未按要求使用、违规使用等，《管理办法》在本次修订中，根据《关于进一步规范和加强党政机关办公用房管理工作的通知》（福委办字〔2021〕23号）的规定，进一步明确规定：按照授权文件和使用方案在规定的时间内投入使用，不得改变授权用途，严禁出租出借；如发现被授权单位长期空置物业或未按授权用途使用物业，可提前终止授权。在产业用房的使用管理方面，为解决产业空间不足问题，提高产业业用房绩效，确保优质空间用于优质企业或高端创新资源，为重大项目引入提供急需的空间保障，《管理办法》在本次修订中，根据《深圳市福田区产业空间

资源协同管理办法》的有关规定，强调“谁引进、谁监管”原则，通过对入驻企业和产业主管部门进行绩效考核，实现政府产业用房规范管理和优化配置，提升产业用房使用绩效，同时还规定：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。（《管理办法》修订稿第二十条至二十三条、第二十五条及第三十三条）

福田区政府物业管理中心

2023年4月3日