

深圳市政府公共租赁住房资产管理办法

第一章 总则

第一条 为规范和加强政府公共租赁住房资产管理，根据财政部住房与城乡建设部《公共租赁住房资产管理暂行办法》（财办资〔2018〕106号）、《深圳市保障性住房条例》（深圳市第五届人民代表大会常务委员会公告第38号）、深圳市人民政府办公厅《深圳市行政事业单位国有资产管理办法》（深府办〔2010〕109号）、深圳市财政局《深圳市本级行政事业单位国有资产处置办法》（深财资〔2017〕17号）等法律法规，结合我市住房保障工作的实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于政府公共租赁住房资产管理行为。本办法所称政府公共租赁住房资产，是指市、区政府部门持有的通过实施保障性安居工程形成的公共租赁住房资产，包括各行政事业单位持有的内部职工周转房，但不包括人才安居集团持有的人才住房。

第三条 政府公共租赁住房资产管理原则：

- （一）资产所有权与使用权相分离；
- （二）资产管理与预算管理相结合；
- （三）资产管理与财务管理相结合；

- (四) 实物管理与价值管理相结合;
- (五) 合理配置、高效使用、规范处置;
- (六) 统筹协调, 发挥存量价值。

第二章 管理机构及职责

第四条 市财政部门、市住房保障主管部门负责根据国家国有资产管理和保障性住房资产管理的有关规定, 制定全市政府公共租赁住房资产管理制度, 及组织实施、绩效评价、监督检查等工作。

第五条 市住房保障主管部门负责指导全市政府公共租赁住房资产管理的具體工作, 配合市财政部门建立全市统一的政府公共租赁住房资产管理信息系统。

第六条 各级财政部门作为政府公共租赁住房资产的综合管理部门, 按规定开展政府公共租赁住房资产财政监督管理工作。其主要职责是:

- (一) 贯彻执行国家有关国有资产管理的法律、法规和政策;
- (二) 确定并保障本级政府公共租赁住房资产配置年度资金;
- (三) 按规定权限负责资产配置、资产处置相关事项审批;
- (四) 负责政府公共租赁住房资产收益的监督管理;

(五) 对本级行政事业单位和下级财政部门的政府公共租赁住房资产管理工作进行指导、监督、检查，向本级政府和上级财政部门报告有关政府公共租赁住房资产管理工作的情况。

第七条 各级住房保障主管部门作为政府公共租赁住房资产的使用管理部门，其主要职责是：

(一) 负责本级政府所持有的政府公共租赁住房资产的清查核实、登记入账、财务管理、资产报告编制等工作；

(二) 按规定权限办理政府公共租赁住房资产配置、使用、处置等事项；

(三) 监督检查辖区内政府公共租赁住房资产使用情况；

(四) 使用资产管理信息系统管理本级政府公共租赁住房；

(五) 接受财政部门的指导和监督，对本级政府公共租赁住房资产管理工作进行日常监督检查和报告。

第三章 资产配置

第八条 政府公共租赁住房资产配置，是指住房保障主管部门依法取得政府公共租赁住房资产的管理行为。政府公共租赁住房资产配置方式包括建设（含改扩建）、购置、征收、无偿调（划）入、接受捐赠等。

第九条 住房保障主管部门采用建设（含改扩建）方式配置政府公共租赁住房资产的，应执行国家有关招投标、政府采

购等法律法规规定。

第十条 政府公共租赁住房项目在工程验收后，住房保障主管部门应督促建设单位移交并登记入账。相关建设资料在建设或维护合同完成后，保障主管部门应督促其完整移交相应的单位。

第十一条 采用代建、配建形成的政府公共租赁住房资产，住房保障主管部门应与资产建设单位在合同中约定，在建设期间，建设单位不得将政府公共租赁住房作为融资抵（质）押物。

第十二条 政府公共租赁住房资产配置依据主要是：

- （一）政府公共租赁住房实际需求。
- （二）保障性安居工程年度计划。
- （三）政府公共租赁住房资产绩效评价结果。
- （四）政府财力及债务状况等。

第十三条 住房保障主管部门是本级政府公共租赁住房资产配置年度资金预算的使用和年度收支计划的编制及执行部门，其主要职责包括：

（一）会同有关部门编制住房保障规划，并根据规划编制住房保障年度工作计划，年度工作计划中应当明确资金需求规模。

（二）根据年度工作计划，与年度部门预算同步编报政府

公共租赁住房资产配置年度资金预算，并对年度资金预算的合法性、真实性负责，对年度资金预算的执行情况和绩效负责。政府公共租赁住房资产配置年度资金预算内容包括当年政府公共租赁住房资产的增减套数、面积、资金要求和来源、上一年度资产存量以及配置方式等情况。

（三）执行已批复的政府公共租赁住房资产配置年度资金预算，对政府公共租赁住房资产配置年度资金预算支出按项目进行会计核算，负责对批量下达资金的使用进行审核及拨付，并定期与同级财政部门对账。

（四）负责跟踪、检查政府公共租赁住房资产配置年度资金预算的使用和项目实施情况，对项目开展绩效评价，确保政府公共租赁住房资产配置年度资金预算专款专用和绩效目标的实现，并于每年第一季度将上一年度保障性住房项目建设进展情况、政府公共租赁住房资产配置年度资金预算执行情况以及绩效自评报告报送同级财政部门。

（五）组织本级政府公共租赁住房及配套设施出租收入的归集，负责向同级财政部门通报出租收入归集情况，并及时足额上缴财政。

第十四条 政府公共租赁住房资产配置年度资金预算由住房保障主管部门列入部门预算，按照预算编制程序编报。财政

部门在批复预算时一同批复政府公共租赁住房资产配置年度资金预算。

第十五条 各级住房保障主管部门应严格执行经批准的政府公共租赁住房资产配置年度资金预算。同级财政部门依据预算执行及绩效管理法律法规开展政府公共租赁住房资产配置年度资金预算监督管理和考核工作。

第四章 资产使用

第十六条 政府公共租赁住房资产的使用方式为出租。

第十七条 市住房保障主管部门负责对各区公共租赁住房房源的统筹调剂，解决区域住房供需矛盾的问题。

第十八条 各级住房保障主管部门可通过政府购买服务的方式对政府公共租赁住房资产进行整体资产管理，承接单位按购买服务合同对政府公共租赁住房资产承担相应的维护保养、运营等管理责任。住房保障主管部门应建立相应的第三方考核评价制度以督促承接单位进行有效的资产管理工作。

第十九条 各级住房保障主管部门应按照《深圳市保障性住房条例》、《深圳市公共租赁住房轮候与配租办法》等相关规定出租政府公共租赁住房，资产出租收入按照政府非税收入管理有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理。

第二十条 保障对象在合同履行期内因违反相关规定需腾

退的，住房保障主管部门应及时收回政府公共租赁住房。

第二十一条 保障对象签订的租赁合同到期后，根据政策可以续租的，住房保障主管部门应当按照有关规定办理相关手续后继续租用。

第二十二条 保障对象放弃或不再符合续租条件的，住房保障主管部门应及时收回政府公共租赁住房。

第二十三条 保障对象依照政策规定拒不腾退的，住房保障主管部门或者受托运营方可向人民法院提起诉讼，要求保障对象腾退政府公共租赁住房。

第五章 资产处置

第二十四条 政府公共租赁住房资产处置方式包括无偿划转、置换和拆除等。

第二十五条 政府公共租赁住房资产处置，应遵循公开、公平、公正的原则。

第二十六条 政府公共租赁住房资产处置过程中，需要进行技术鉴定或评估的，住房保障主管部门应当委托有资质的技术鉴定或评估机构对资产价值进行评估。技术鉴定或评估机构通过预选供应商方式进行遴选。

第二十七条 住房保障主管部门无偿划转政府公共租赁住房资产的，应按相关规定权限履行资产处置程序。

(一) 根据国家有关政策规定，无偿划转并调整为扶贫搬迁、棚户区（危房、城中村）改造、救灾、大众创业万众创新示范基地、文化教育、养老等重大项目的安置住房，由同级人民政府审核。

(二) 由于职能调整在不同单位间进行资产转移，由划出资产部门会同财政部门审核后报同级人民政府审核。

(三) 向政府投资成立的经济实体无偿划转、由划出资产部门会同财政部门审核后报同级人民政府审核。

第二十八条 住房保障主管部门存在以下情况的，可以拆除政府公共租赁住房资产。

(一) 由于自然灾害和不可抗力因素，已经毁损的。

(二) 根据市政规划，需要拆除的。

(三) 经有资质的房屋鉴定部门鉴定，房屋达到D级危房的。

(四) 其他按照国家法律法规规定应拆除的。

住房保障主管部门应会同财政部门严格核实资产状况，报同级人民政府审核后拆除，并转销资产账面价值。

第二十九条 住房保障主管部门置换政府公共租赁住房资产的，置换对价不应低于评估价。

第六章 资产信息及报告

第三十条 市住房保障主管部门配合市财政部门建立一个以“电子资产卡片”为基础，集财务管理、信息管理、资产报告为一体的政府公共租赁住房资产管理信息系统。

第三十一条 各级住房保障主管部门应加强政府公共租赁住房资产信息动态管理，储存历史信息，并确保信息及时更新。

第三十二条 各级住房保障主管部门根据会计账簿及项目交付使用验收单等资料建立政府公共租赁住房资产电子主卡片（详见附件，下同），政府公共租赁住房资产电子主卡片主要填写内容为：资产名称、位置、账面价值、累计折旧、住宅套数、商业套数、停车位个数、总建筑面积、占地面积、开始使用时间等信息；并在电子主卡片下按套数建立相应的住房电子子卡片，住房电子子卡片的主要填写内容为：资产名称、账面价值、户型、建筑面积、承租人、开始使用时间、空置时间、空置原因等信息。

第三十三条 各级住房保障主管部门要对自行组织建设在“在建工程”科目入账的资产，根据会计账簿按项目建立在建工程资产电子主卡片，在建工程资产电子主卡片主要填写内容为：资产名称、位置、账面价值、项目总投资、住宅套数、商业套数、停车位个数、总建筑面积、占地面积、开始建设时间等信息。其中，对于已投入使用而未办理竣工决算的，应当在

资产电子主卡片下建立相应的电子子卡片，电子子卡片的主要填写内容为：资产名称、账面价值、户型、建筑面积、承租人、开始使用时间、空置时间、空置原因等信息。

第三十四条 住房保障主管部门应在建设项目办理竣工决算后，根据会计账调整情况，将在建工程资产电子主卡片转入保障性住房资产电子主卡片，相应电子子卡片一并转入。

第三十五条 各级住房保障主管部门应按同级财政部门要求，定期报送政府公共租赁住房资产数据，全面反映政府公共租赁住房资产存量、增减量等信息。

第三十六条 各级住房保障主管部门应按年度编制政府公共租赁住房资产报告。政府公共租赁住房资产报告包括资产负债表、填报说明和分析报告等内容。

第三十七条 政府公共租赁住房资产报表包括单户报表和汇总报表两类。

单户报表是指住房保障主管部门在会计核算、资产盘点、账簿记录基础上对资产电子主卡片和电子子卡片进行加工编制而成的资产报表，反映本单位持有的保障性住房资产上期存量情况，当期增减情况、使用情况。

汇总报表是市级政府财政部门、住房保障主管部门按照财务隶属关系汇总本地区政府公共租赁住房资产数据形成的资产

报表，主要反映本地区政府公共租赁住房资产的总量、类型、分布、构成、变动情况。

第三十八条 资产报表填报说明主要包括数据填报口径和审核等情况的说明。其中，数据填报口径包括编写范围与填报对象、报送时间和内容、报送渠道与录入级次等。

第三十九条 分析报告应以资产和财务状况为主要依据，反映本地区或本部门资产占有、使用、变动等基本情况，对资产总量、分布、构成、变动情况的原因进行分析，总结资产管理经验和存在的问题，并提出相关意见和建议。

第七章 资产财务管理

第四十条 各级住房保障主管部门应按照政府会计制度有关要求，对本级政府公共租赁住房资产及时登记入账。

第四十一条 各级住房保障主管部门应配合同级财政部门有序开展已建政府公共租赁住房资产核定工作。

(一) 对于已确权的政府公共租赁住房资产，按照确权登记信息核定资产；

(二) 对于未确权的政府公共租赁住房资产，应根据竣工决算资料、项目审计资料等进行确权、核定资产。

第四十二条 对于会计账簿及项目交付使用验收单等资料

缺失的情况，住房保障主管部门应委托有资质的评估机构依据估价规范进行评估，以评估结果作为入账依据。

第四十三条 资产的建设、购置、征收、无偿调入、接受捐赠、无偿划转、拆除等事项涉及资产价值增减变动的，住房保障主管部门应及时对资产相关账目进行调整。

第四十四条 接受捐赠取得的政府公共租赁住房资产，有资产捐赠协议或者资产捐赠指定要求的，按照协议或者指定要求处理；无协议和指定要求的，受赠单位按本单位资产入账。

第四十五条 通过改扩建、大型修缮增加资产价值和面积的保障性住房资产，住房保障主管部门验收合格后再根据会计账簿、项目交付使用验收单等凭证变更电子主卡片及电子子卡片账面价值、面积等信息。

第四十六条 保障对象入住、腾退或使用人变更的，住房保障主管部门应当根据租赁合同、领房和交房相关手续审批单等及时更新资产电子子卡片信息。

第四十七条 政府公共租赁住房资产通过无偿划转和拆除方式处置的，住房保障主管部门根据相关财务对资产电子主卡片和电子子卡片及时注销。

第四十八条 各级住房保障主管部门应当在会计年度期末组织开展资产盘点工作，确保资产“账、卡、物”一致。

第八章 监督管理

第四十九条 各级政府财政部门、住房保障主管部门及其工作人员，应认真履行资产监督职责，依法维护资产的安全、完整。

第五十条 各级住房保障主管部门应对保障对象使用政府公共租赁住房情况进行监督，监督检查保障对象按照各地政府公共租赁住房政策和房屋出租协议等约定使用资产。

第五十一条 各级政府财政部门、住房保障主管部门及其工作人员违反本办法规定，在资产监管工作中存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违纪违法行为的，按照《中华人民共和国公务员法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第九章 附则

第五十二条 各区财政部门 and 住房保障主管部门，可以根据本办法，结合本区政府公共租赁住房实际情况，制定具体实施细则并报市财政部门、市住房保障主管部门备案。

第五十三条 本办法自2019年8月19日起实施。

附件一

政府公共租赁住房资产电子主卡片

卡片编号		住宅套数		套
资产名称				
位置		账面价值		元
建设日期		项目总投资		元
竣工决算日期		累计折旧		元
投入使用日期		总建筑面积		平方米
计价方式		占地面积		平方米
经营单位		经营单位联系电话		

说明：

- 1、资产名称为该政府公共租赁住房项目名称。
- 2、位置是指该项目不动产权登记证注明的具体位置。
- 3、建设日期是指开始建设日期。
- 4、竣工决算日期是指批准办理竣工决算日期。
- 5、投入使用日期是指首次分配给保障对象使用的日期。
- 6、计价方式包括历史成本、重置成本、评估价值三种。
- 7、住宅套数是指该项目保障性住房的总套数。
- 8、账面价值是指该项目入账价值。
- 9、项目总投资是指该项目总投资规模。
- 10、累计折旧是指该项目计提折旧的累计额。
- 11、总建筑面积是指该项目保障性住房房屋总建筑面积。
- 12、占地面积是指该项目土地使用权面积。
- 13、经营单位是指该项目如委托其他方经营管理，该单位名称。
- 14、各单位还可在该卡片样式基础上自行增加管理需要的资产信息内容。

在建工程（政府公共租赁住房项目）资产电子主卡片

卡片编号		住宅套数		套
资产名称				
位置		账面价值		元
状态		项目总投资		元
建设日期		总建筑面积		平方米
投入使用日期		占地面积		平方米
经营单位		经营单位联系电话		

说明：

- 1、在建工程（政府公共租赁住房项目）电子主卡片按建设项目分别设卡。
- 2、位置是指该项目建设地址。
- 3、状态包括未完工、已完工投入使用两种情况。
- 4、建设日期是指开始建设日期。
- 5、投入使用日期是指首次分配给保障对象使用的日期。
- 6、住宅套数是指该项目保障性住房的总套数。
- 7、账面价值是指该项目在建工程账面价值。
- 8、项目总投资是指该项目总投资规模。
- 9、总建筑面积是指该项目保障性住房房屋总建筑面积。
- 10、占地面积是指该项目土地使用权面积。
- 11、经营单位是指该项目如委托其他方经营管理，单位名称，未完工项目则不填。
- 12、各单位还可在该卡片样式基础上自行增加管理需要的资产信息内容。

政府公共租赁住房资产（含投入使用在建工程）住宅电子子卡片

电子子卡片编号		使用状态	
电子主卡片资产名称		账面价值	元
户型		建筑面积	平方米
地址		租金标准	元/月
首次开始使用时间		使用人名字	
此次开始使用时间		使用人身份证号	
累积使用时间		联系电话	
空置说明			

说明：

- 1、该卡片是从属资产电子主卡片，分别按住宅套数单独设卡。
- 2、电子主卡片资产名称是指该住宅卡片从属资产项目名称。
- 3、户型包括大开间、一居、二居、三居、其他共五种。
- 4、地址是指幢号、单元和房间号。
- 5、首次开始使用时间是指首次分配给保障对象使用的日期。
- 6、此次开始使用时间是指现使用人开始使用时间，房屋空置的则不填。
- 7、累计使用时间是指该资产自投入使用累积使用时间。
- 8、使用状态包括正常在用、逾期在用、空置三种。
- 9、账面价值为资产按占项目资产总价值和总面积比例情况自动计算生成。
- 10、使用人名字是指现使用人名字，房屋使用状态为空置的则不填。
- 11、空置历史须说明房屋各空置时间段及空置原因，情况复杂的，可以补充说明具体过程。
- 12、各单位还可在该卡片样式基础上自行增加管理需要的资产信息内容。