

龙岗区文体公配物业合作运营管理 实施细则（暂行）

第一章 总则

第一条 为切实保障人民群众基本文化权益，打造高品质“十分钟公共文体服务圈”，规范使用文体公配物业，根据《中华人民共和国公共文化服务保障法》《深圳市龙岗区政府物业管理办法》《龙岗区社区配套和公共服务用房管理实施细则》《龙岗区政府物业出租管理实施细则》，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称文体公配物业是指由区政府物业管理中心委托区文化广电旅游体育局使用和管理的社区配套和公共服务用房。

第二章 管理机构和职责

第三条 区文化广电旅游体育局作为文体公配物业主管单位（以下简称“主管单位”），结合物业实际情况、市民需求及运营主体的能力，以合作运营形式引入社会力量参与文体公配物业运营管理，切实发挥好文体公配物业作用。

第四条 区文体设施管理中心（以下简称“设施中心”）负

责文体公配物业的接收、移交和收回，相关业务科室及局属单位根据文体事业发展需求，提出使用方案及运营形式。设施中心根据业务科室及局属单位意见，提出使用建议报局党组审议通过后由相关业务科室或局属单位组织实施。

第三章 运营形式和功能

第五条 合作运营形式是指由主管单位免租金提供场地，由合作运营单位负责装修，并负责日常运营管理费用（包括但不限于水电费、空调费、停车费、物业管理费、消防、保险等费用，原则上装修及年运营总测算费用需大于或等于租金减免费用）。合作运营单位需向社区居民免费开放，向市民提供公益文体服务，具体免费开放方案，公益服务场次、时长和形式等事宜在合作运营协议中约定。

第六条 合作运营单位须为在我区注册登记的文化展馆、图书馆、博物馆、文体社团、书吧、院团、协会等公共文体服务组织或团体。

第七条 合作运营项目主要是图书馆、文化馆、博物馆、纪念馆、非遗展馆、文艺社团、实体书店（书吧）等公益项目。

第八条 根据合作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，单次运营到期后应重新公开招租。

第四章 运营单位遴选流程

第九条 主管单位根据公配物业使用方向和实际需求制定并向社会公开遴选方案。遴选方案明确报名单位资质、运营期限、公益服务内容、公益服务时间、退出机制等内容。发布遴选方案前，由主管单位相关业务科室或局属单位委托第三方专业咨询机构，编制财务测算，主要包括租金评估和各项收入、支出的测算，提出合作经营年限及政府保留的公益内容，在此基础上拟订相关合作条款，以此作为决策基础。

第十条 具体遴选流程如下：

- （一）主管单位相关业务科室或局属单位制定遴选方案；
- （二）接受报名申请；
- （三）主管单位相关业务科室或局属单位牵头组织评审小组评选（评审小组由相关业务科室或局属单位、局办公室、党委办、设施中心及相关行业代表等共 5 人以上单数成员组成）；
- （四）提交评审结果报主管单位党组会议审议；
- （五）遴选结果公示。

第十一条 主管单位按流程和合作运营单位签订《文体公配物业合作运营协议书》及《政府物业资产委托管理安全生产主体责任书》。

第五章 运营规范

第十二条 合作运营单位应结合该文体设施规划功能，制定相应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、其他相关条款等，运营方案应报主管单位审定，并作为年度运营考核依据。

第十三条 合作运营单位不得擅自更改、破坏建筑原有结构；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；应无偿为主管单位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。

第十四条 合作运营单位需承担文体公配物业的安全生产责任和意识形态安全责任，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，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。

第十五条 合作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，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。合作运营单位需每月提交台账至主管单位。

第六章 监督管理

第十六条 合作运营单位应当按年度向主管单位提交运营报告，并配合主管单位进行专项审计。

第十七条 主管单位每年对合作运营单位开展考核。由相关业务科室或局属单位牵头，会同设施中心、局办公室(财务监管)、党办及行业代表组成考核小组，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评价，考核档次为不合格、合格、良好、优秀四个档次。

第十八条 合作运营单位在运营周期内有下列情况之一的，由考核小组牵头，经报主管单位局党组审议同意后，由主管单位收回文体公配物业，并视情节轻重追究相关法律责任：

(一)合作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)合作运营单位未按规定履行职责，导致政府物业资产损失的；

(三)合作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)合作运营单位未按协议内容履行职责，导致物业未能发挥文体社会公益效益的；

(五) 合作运营单位连续两年年度运营考核不合格的;

(六) 合作运营单位有其它违法违规行为的。

第十九条 合作运营单位因为运作不当、擅自更改破坏建筑原有结构及其他原因对使用建筑本体造成破坏的,合作运营单位应赔偿损失,并承担相应法律责任。

第二十条 合作运营协议到期前6个月内,主管单位业务科室或局属单位须提出终止合作或继续合作意见,并按本实施细则重新办理相关使用手续。

因合作运营协议到期或考核不合格等原因终止协议的,经业务科室或局属单位提交局党组会议审议同意后,由设施中心组织相关业务科室或局属单位进行现场查验,并办理物业交接手续,收回物业。

第七章 附则

第二十一条 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、公示和考核,如出现公职人员渎职或违法的,依法追究相关责任。

第二十二条 本规定未尽事宜,依照国家、省、市、区相关法律法规和规范性文件执行;因上级政策变更导致本规定与上级要求相冲突时,以上级有关政策要求为准。

第二十三条 本办法由龙岗区文化广电旅游体育局负责解释。

第二十四条 本办法自 2021 年 11 月 13 日起施行，有效期 3 年。