

晋城市人民政府办公室文件

晋市政办〔2021〕1号

晋城市人民政府办公室 关于印发晋城市市直机关不动产集中统一 管理办法的通知

各县（市、区）人民政府、开发区管委会，市人民政府各委、办、局：

《晋城市市直机关不动产集中统一管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

晋城市人民政府办公室

2021年1月8日

（此件公开发布）

晋城市市直机关不动产集中统一管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范和加强市直机关不动产集中统一管理,优化资源配置,促进节约型机关建设,盘活国有资产,根据《党政机关厉行节约反对浪费条例》《行政单位国有资产管理暂行办法》《山西省机关事务管理办法》《山西省党政机关办公用房管理办法》《山西省省直机关不动产集中统一管理办法》《晋城市党政机关办公用房管理办法》等有关规定,结合工作实际,制定本办法。

第二条 本办法所称市直机关,是指市级党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、监察机关、审判机关、检察机关、民主党派机关,市级党政机关办事机构、派出机构,工会、共青团、妇联等人民团体和参照公务员法管理的事业单位。

本办法所称不动产,包括国有土地及其地上建筑物(含构筑物),其中地上建筑物包括市直机关办公用房和业务技术用房及闲置房产、未出售的住房、体育类房产、文化类房产、医疗类房产、写字楼、门面房、商铺、库房等。

本办法所称集中统一管理,是指统一规划建设、统一不动产登记、统一调配使用、统一处置利用、统一维修改造、统一物业

管理。

第三条 市直机关不动产管理工作应当遵循“依法依规、科学规划、集中统一、权责明确、高效利用、厉行节约”的原则。

第四条 晋城市直属机关事务服务中心(以下简称市直属机关事务服务中心)负责市直机关不动产集中统一管理工作,指导下级机关事务管理部门不动产集中统一管理工作。

市纪检监察、发展改革、财政、规划和自然资源、住房和城乡建设等部门按照职责分工做好相关工作。

使用单位享有不动产占有权、使用权,负责本单位不动产的财务会计核算、日常维护和管理。

第二章 统一规划建设

第五条 市直属机关事务服务中心应会同市规划与自然资源局,依据晋城市国土空间规划,结合市直机关实际需求及长远发展需要,制定市直机关建设用地统一规划,报经市委、市政府批准后实施。

城区人民政府、泽州县人民政府应在落实土地利用总体规划和城市总体规划中保障市直机关长远发展用地需求。

第六条 市直机关利用财政资金建设的项目,按照国家及省、市有关规定和程序办理。市直属机关事务服务中心应对项目建设的必要性、用途、规模、标准、内容、拟建地点和资金来源

等情况予以审核。使用单位按规定完善项目建设手续后,由市直属机关事务服务中心负责统一组织建设或委托建设。

第七条 市直机关利用划拨土地进行危旧房产改造的,须经市直属机关事务服务中心审核后报市财政局备案。市直属机关事务服务中心完善项目建设手续,统一组织建设或委托建设。

第八条 市直机关原则上不得新建、改建、扩建各类具有住宿、会议、餐饮、培训等接待功能的建设项目,财政资金原则上不再用于市直机关现有此类设施或场所的维修改造。

第三章 统一不动产登记

第九条 市政府授权市直属机关事务服务中心为市直机关房屋所有权人和土地使用权人,负责市直机关不动产登记统一管理。市直机关使用的不动产,应统一登记至市直属机关事务服务中心名下。由使用单位报市直属机关事务服务中心审核后,到不动产登记机构办理首次登记、转移登记、变更登记等相关手续。申请登记时相关权属证明材料均需加盖市直属机关事务服务中心不动产管理专用章。

涉及国家秘密、国家安全等特殊情况的,经市直属机关事务服务中心核准,可以将不动产权属登记在使用单位名下。

第十条 根据市直机关不动产的实际状况,权属登记采取下列方式进行:

（一）市直机关不动产权属已登记到具体使用单位的，其权属要转移登记至市直属机关事务服务中心名下；不动产权属尚未办理初始登记的，使用单位应当在接到市直属机关事务服务中心权属登记通知之日起 60 日内，提供不动产首次登记要求的文件、资料和图件，或者置换、购买不动产的批准文件和资料等，报送市直属机关事务服务中心审核后，按不动产登记程序将不动产权属登记到市直属机关事务服务中心名下。

（二）原始资料不完备的，要按照尊重历史和兼顾现状的原则，凡可以确认国家没收、接收、接管、沿用、调拨、划拨、国家及财政各类投资和通过交换等方式形成的市直机关不动产，由市直属机关事务服务中心出具证明，不动产登记机构以该证明为依据，办理相应权属登记手续。

（三）市直机关不动产现状发生改变的，包括新建、改建、扩建、拆除或者其他不可抗拒因素损毁，实施城市规划导致已登记不动产发生变化，需办理权属变更登记。

新取得土地、新建成房屋以及不动产权属发生区划调整或坐落、界址、用途、面积、国有建设用地使用权的权利期限等变化、以及发生征收、转让、互换、拆除、购置等行为的，使用单位应当在事项确定之日起 60 日内，根据不动产登记类型，提供相应批准文件或证明资料、图件，报送市直属机关事务服务中心审核后，办理相应权属登记手续。

（四）因设定的抵押等他项权利尚未终止或被人民法院依法

查封、扣押,暂无法进行权属登记的市直机关不动产,使用单位须向市直属机关事务服务中心备案,并继续承担相应法律责任。待他项权利终止或解除查封、扣押后,再办理权属登记。

第十一条 未经市直属机关事务服务中心核准,使用单位不得自行处置不动产权属,不动产登记部门不得直接受理使用单位自行提出的不动产权属登记申请事项。

第十二条 市直机关办理不动产权属首次登记,所需费用通过部门预算安排。

由市直属机关事务服务中心统一办理不动产登记的,所需费用通过市直属机关事务服务中心预算安排。

第十三条 市直机关不动产权属证书资料及基建档案资料由市直属机关事务服务中心集中统一管理。市直机关应按照《城市房地产权属档案管理办法》的规定,认真做好现有权属档案资料和基建档案资料的收集、整理、归档工作,并移交市直属机关事务服务中心。

第四章 统一调配使用

第十四条 市直属机关事务服务中心依照有关规定负责市直机关的统一调配工作,包括不动产的接收、分配、调剂、清查、评估等,并对使用情况进行监督、检查、考核。

第十五条 市直属机关事务服务中心应当与使用单位签订

《晋城市市直机关不动产使用协议》。使用单位要严格按照有关规定对使用的不动产进行日常维护和管理,并按要求报送不动产使用情况。

第十六条 市直机关经批准整体迁入新办公区的,按照“调新交旧”的原则,在搬入新办公区后1个月内,将原占用的不动产整体移交市直属机关事务服务中心,不得以任何理由继续占用或擅自处置。

第十七条 使用单位未经市直属机关事务服务中心批准,不得将占用的不动产出租、出借、改变用途,不得调整给下属单位或其他单位使用。

第十八条 使用单位应当严格按照有关规定在核定用途范围内安排使用不动产及其相应土地,未经市直属机关事务服务中心批准,不得擅自改变不动产用途。

第五章 统一处置利用

第十九条 市直机关不动产需处置利用的,由市直属机关事务服务中心提出处置利用方案,报市委、市政府批准后组织实施。

第二十条 市直机关非住宅房产存在下列情形之一的,由市直属机关事务服务中心采取拍卖、拆除、调剂、转换用途等方式统一处置利用:

(一) 因地理位置、周边环境、房屋结构等原因,不适合继

续作为办公使用的；

- (二) 因城市建设需要拆迁的；
- (三) 无正当理由闲置 6 个月以上的；
- (四) 经专业机构鉴定属于危房, 无维修改造价值的；
- (五) 不可抗拒因素造成损毁, 无维修改造价值的；
- (六) 其他需要统一处置利用的情形。

第二十一条 市直机关占有、使用的土地存在下列情形之一的, 由市直属机关事务服务中心统一处置利用:

- (一) 因城市建设需要征收、置换的；
- (二) 因资源整合需要统一规划利用的；
- (三) 其他需要统一处置利用的情形。

第二十二条 使用单位确需将闲置的不动产对外出租的, 应当在不影响正常工作的前提下, 按照相关文件要求严格履行审批程序, 未经批准不得出租。

使用单位出租不动产所得收益按国家及省市有关规定执行。

第二十三条 因撤销、合并、组建等机构变动涉及的市直机关不动产处置, 应严格执行国家及省市有关规定。

第二十四条 按照土地利用总体规划和城市总体规划确需动迁市直机关不动产的, 由市直属机关事务服务中心委托专业机构进行评估, 并与不动产所在地人民政府签订置换或补偿协议。原使用单位应当及时报财政部门备案, 并办理资产变更手续。

第六章 统一维修改造

第二十五条 市直机关不动产维修改造实行统一申报受理、统一项目计划、统一预算编制、统一维修标准、统一组织实施。

第二十六条 市直属机关事务服务中心应当根据市直机关申报的房屋大中修情况编制年度计划,报市委、市政府批准后,所需经费列入年度相关部门预算,由市直属机关事务服务中心统一组织或委托实施。

市直机关不动产的日常修缮维护,由使用单位自行组织实施,所需经费列入本部门年度预算。集中办公区不动产的日常修缮维护,由市直属机关事务服务中心统一组织或委托实施,所需经费列入市直属机关事务服务中心年度预算。

第二十七条 使用单位应当定期对房屋的安全情况进行全面检查,发现安全隐患及时报告市直属机关事务服务中心。市直属机关事务服务中心应当及时委托专业机构对房屋安全性进行鉴定,根据鉴定结果进行维修加固或搬离、拆除。

第二十八条 市财政局、市住建局应当会同市直属机关事务服务中心制定市直机关不动产维修标准和维修经费管理办法,并建立动态调整机制。

维修改造应符合简朴实用、节能环保、安全保密的要求,以消除安全隐患、恢复和完善使用功能、降低能源消耗为重点,严格履行审批程序,严格执行维修改造标准。

第七章 统一物业管理

第二十九条 市直机关物业服务内容主要包括房屋及其水、电、气、暖、电梯、空调等日常维修养护,服务区域内的绿化、保洁、安保等公共服务以及市直机关所需的其他服务。

第三十条 市直机关物业服务应当逐步实现统一规范管理。集中办公区的物业服务由市直属机关事务服务中心统一组织实施;分散使用的办公区物业服务暂由使用单位负责,待条件成熟后由市直属机关事务服务中心统一管理。

第三十一条 市直属机关事务服务中心应当会同有关部门,按照经济、适度的原则,制定市直机关物业管理办法,建立健全政府向社会购买物业服务机制,逐步推进物业服务社会化、专业化,提高物业服务水平。

第三十二条 市直机关物业服务合同示范文本由市直属机关事务服务中心制定。

第八章 普查核实

第三十三条 市直属机关事务服务中心适时开展市直机关不动产的普查核实工作,全面掌握市直机关不动产的数量、结构、分布和使用等情况,并会同不动产登记机构、使用单位对不动产进行权籍调查,形成权属四至清楚、定位准确的房产平面图、楼

幢图、宗地图,建立市直机关权籍调查初始档案,为市直机关不动产集中统一管理奠定基础。

第三十四条 市直属机关事务服务中心应当加强市直机关不动产管理信息化建设,依托不动产登记信息管理平台,建立市直机关不动产动态信息管理系统,实现信息共享,全面规范和加强市直机关不动产管理工作。

第九章 责任追究

第三十五条 有关管理部门有下列情形之一的,依纪依法追究相关人员责任:

- (一) 违规审批项目或者安排投资计划、预算的;
- (二) 不按照规定履行调剂、置换、租用、建设等审批程序的;
- (三) 不按照规定处置市直机关不动产的;
- (四) 有其他违反相关法规、规章、政策规定情形的。

第三十六条 使用单位有下列情形之一的,依纪依法追究相关人员责任:

- (一) 未按本办法规定,将不动产权属登记至市直属机关事务服务中心名下的;
- (二) 未经批准,擅自将不动产权属转移给下属单位或其他单位的;
- (三) 不动产现状发生改变,未按要求办理权属变更登记的;

(四)不配合市直属机关事务服务中心办理不动产权属登记和备案的;

(五)未经批准,擅自将不动产抵押、出租和处置的;

(六)对不动产权属实际情况隐瞒不报的;

(七)未按照“调新交旧”原则,在搬入新办公区后1个月内,将原占用的不动产整体移交市直属机关事务服务中心的;

(八)擅自办理土地利用、调整、处置、商业开发或拆迁占地等手续的;

(九)其他违反相关法规、规章、政策规定情形的。

第十章 附 则

第三十七条 其他市直事业单位不动产集中统一管理办法,另行制定。

各县(市、区)级机关单位不动产集中统一管理参照本办法执行。

第三十八条 本办法自2021年2月8日起施行,有效期5年。

抄送:市委各部门,市人大常委会办公室,市政协办公室,市法院,市检察院,各人民团体,各新闻单位。

市属各事业单位,驻市各单位。

晋城市人民政府办公室

2021年1月8日印发