

统一社会信用代码
12440300797951304K

事业单位法人年度报告书

(2024) 年度

单位名称 深圳市物业管理服务促进中心(深圳市
市物业专项维修资金管理中心)

法定代表人 谢吾德

国家事业单位登记管理局制

《事业 单位 法人 证书》 登载 事项	单位名称	深圳市物业管理服务促进中心（深圳市物 业专项维修资金管理中心）		
	宗 旨 和 业务范围	承担全市物业管理信息平台的运行维护管理 工作,组织开展全市物业管理培训宣传。承 担全市物业专项维修资金的统筹管理工作。 参与拟订物业管理有关政策法规,协助开 展全市物业管理的监督协调、信用评价、 业务指导及市本级物业管理投诉处理等工 作。完成市住房建设局交办的其他任务。		
	住 所	深圳市福田区华强北街道振兴路 3 号建 艺大厦五楼		
	法定代表人	谢吾德		
	开办资金	530 万元		
	经费来源	财政全额核拨		
	举办单位	深圳市住房和建设局		
资产 损益 情况	净资产合计（所有者权益合计）			
	年初数（万元）		年末数（万元）	
	644.32		618.86	
网上名称	深圳市物业管理服务促进中 心		从业人数	23
对《条 例》和 实施细 则有关 变更登 记规定 的执行 情 况	无			

开展业务活动情况

一、2024 年度履职情况

职能一:承担全市物业管理信息平台的运行维护管理工作,组织开展全市物业管理培训宣传。

(一) 优化平台服务 “大功能”。中心致力于借助信息化工具,夯实物业管理信息平台基础数据,充分发挥物业管理信息平台的服务功能,提升物业监管工作效能,完成物业管理评标评审专家入库、新能源电动车充电桩情况填报及统计、党支部书记民意征集等任务功能,为物业监管业务的开展提供了强大的功能支撑。

(二) 打造服务便捷 “新阵地”。物业平台通过信息公开保障业主知情权,业主可通过平台查询物业管理区域内业主大会和业主委员会会议公示等信息;还可以通过物业平台对物业服务企业、项目负责人、业主委员会及其成员进行线上评价,充分保障业主的参与权和监督权,及时化解物业矛盾纠纷。自物业平台新上线“技术咨询与帮助”留言栏目以来,业主可通过平台咨询投诉各类系统问题,中心客服团队帮助用户解决平台操作的问题,大大缓解物业管理领域信访咨询压力。

(三) 推进宣传培训 “一盘棋”。为提升物业服务质量,增强业主的满意度,提高各级物业管理工作人员的综合素质,促进全市物业管理行业持续健康发展,中心以市局名义向各区局印发《深圳市住房和建设局关于进一步加强物业管理宣传培训工作的通知》,加大宣传培训力度、加强信息反馈工作、建立工作联络机制,统筹推进我市物业管理宣传培训工作,营造“人人关心物业、人人参与物业、人人支持物业”的良好氛围。2024 年以来市区两级协同合力,通过系列的政策宣贯工作,确保《深圳市物业服务招标投标指导规则》等系列文件有效落实落地,从而实现物业服务市场秩序进一步规范,物业服务水平和质量进一步提高,物业管理行业科学、高质量发展。

职能二:承担全市物业专项维修资金的统筹管理工作。

(一) 稳扎稳打,全面规范维修资金归集和使用。中心不断规范维修资金的归集使用,做大做强维修资金基本盘。在维修资金归集方面,依据现行法律法规和有关规定,印发了《深圳市首期维修金追缴工作指引》《深圳市日常维修金归集监管工作指引》等文件,进一步优化完善住宅小区核查等系统功能。通过召开全市维修金工作会议、面向区管理机构和企业等开展业务培训,进一步加强督导、规范维修金管理。维修金使用方面,自 2020 年至 2024 年使用量呈现逐年递增趋势,有效解决房屋安全隐患、屋面渗漏、外墙脱落、设施设备老化等问题。

(二) 科技赋能,以信息化手段助推维修资金管理服务升级。数据化分析民意速办系统近两年涉维修资金历史咨询及投诉事项,上线住建领域信访 AI 助手及维修金知识库更新,便于维修金各方主体对维修金使用流程一看就懂、一看就会,推进涉维修金信访投诉处置标准化、规范

化。目前已实现首期维修金缴交与不动产登记业务环节联动，部分区实现了维修资金使用与电梯补贴发放、维修资金使用与区级小散工程监管等业务环节联动，通过数据共享，进一步强化了资金监管，保障了资金安全。

（三）积极探索，进一步优化办文流程。一方面，持续推进维修金业务全流程电子化。通过与深圳市市场监督管理局的电子印章平台对接，实现了相关业务收件材料的电子印章签章、验章功能，结合相关部门电子证照共享，开展维修金业务全流程电子化试点工作，进一步压缩业务办理时限和减少企业跑动。另一方面，完成了“竣工即办证”试点。我中心协同深圳市不动产登记中心（龙岗登记所），积极探索“竣工即办证”试点。2024年6月21日，首单“竣工即办妥首期维修金缴交业务”试点项目成功于同一日完成竣工验收备案、首期维修金缴交以及不动产首次登记。

职能三：参与拟订物业管理有关政策法规，协助开展全市物业管理的监督协调、信用评价、业务指导及市本级物业管理投诉处理等工作。

（一）搭建全市统一的物业管理招标投标管理体系。中心通过“三统一”全面规范我市物业服务招标投标活动，确保全市物业管理招投标“一盘棋”。一是组织建立全市统一的物业管理招标投标交易平台，推进招投标业务正常开展。二是组建全市统一的物业管理评标评审专家库。通过政策宣贯、线下培训等实现对评标评审专家的全链条管理，充分发挥我市物业管理招标投标活动中的专业技术支撑作用。

（二）搭建全市“多维度”的物业服务评价体系。中心制订并不断优化《深圳市物业服务评价管理办法》，形成全方位、多维度的物业服务评价体系，推进我市物业监管模式从“事前监管”向“事中、事后监管”、从“准入监管”向“信用监管”的转变，助力我市开启物业管理“后资质时代”管理新局面。

二、下一步工作思路

（一）从“细”谋划，全面推进物业管理提质增效

一是全力推动物业管理招投标工作。密切跟进全市招标投标业务开展，实地查看项目评标情况，定期查收项目成果，持续优化招标投标交易平台功能，实现管理部门对物业服务招标投标各方主体和全流程的有效监管，推动我市物业管理招标投标工作规范发展；做好专家入库后的日常管理、培训工作，为专家抽取和招标投标活动做好系统对接和数据联动。二是扎实推进物业服务评价工作，切实落实物业服务评价管理制度，不断优化物业服务评价标准体系，继续强化物业服务评价结果的应用，推动实现物业服务评价与物业管理各项工作的多驱联动。三是大力开展物业管理宣传培训工作。紧密围绕物业服务招标投标制度和物业服务评价制度等重点工作，充分调动各区局力量，采取“线上+线下”“传统媒体+新媒体”等多种方式，多渠道共同发力，不断优化宣传培训方式，

	<p>推动宣传培训工作常态化，保障宣传培训效果。四是压实物业平台建设运维。持续完善优化物业平台物业服务企业分级分类管理等各项功能，完成业主决策居代业相关议题模板建设任务，启动国家密码评估、备案、改造等，确保平台稳定高效和安全可靠运行，为我市物业监管工作提供坚实可靠的信息化支持。</p> <p>（二）从“新”出发，全面深化改革发挥维修资金更大效能</p> <p>一是推进出台《深圳市物业专项维修资金管理规定》，通过多种形式开展政策解读专题培训会，编印《深圳市物业专项维修资金管理规定》宣传材料。结合《管理规定》关于日常维修资金自行管理、维修资金使用流程优化等修订内容，进一步优化完善维修资金系统的相关功能，倒排期限推进，确保相关系统功能及全套新的业务流程权责清单和指南及时上线。二是继续推进业务办理全流程电子化工作，全面优化维修资金归集、使用业务流程，进一步优化维修资金使用程序，加大对保障性住房的维护、老旧电梯维修更新改造的支持力度。三是做好各区维修金管理指导监督工作。督促各区落实工作任务，加强各区维修资金业务知识培训，进一步规范维修资金使用，强化维修资金监管，堵塞维修资金监管漏洞。</p> <p>（三）从“实”着力，党建引领致力加强中心队伍建设</p> <p>中心致力打造一支“政治强、业务精、工作实、作风硬、生态好”的队伍，将以一往无前的奋斗姿态走好新的赶考之路，将“要在守正、贵在创新、重在实践”的工作要求落到实处。一是坚持党建引领，全面提升队伍整体素质。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，不断巩固党纪学习教育成果，不断强化党员干部党性教育和党性锤炼。二是坚持制度管人，不断加强队伍监督管理。建立健全内部管理制度，进一步完善中心规章制度，不断提升工作的科学化制度化规范化水平；严格落实工作责任，对工作实行项目化管理，将工作任务进行层层分解，将考核结果作为评先树优的重要依据。三是坚持人文关怀，着力焕发队伍工作激情。积极开展职工文体活动，丰富职工的业余文体生活，调动职工的积极性，形成一种团结友爱、互帮互助、积极进取的文化氛围，推进各项工作顺利开展。</p>
<p>相关资质 认可或执 业许可证 明文件及 有效期</p>	<p>事业单位法人证书有效期：2021 年 02 月 22 日至 2026 年 02 月 21 日</p>

绩 效 和 受 奖 惩 及 诉 讼 投 诉 情 况	1.获奖时间：2024 年 7 月 1 日 获奖名称和等级：2024 年市直机关“四强”党支部 颁奖单位：中共深圳市直属机关工作委员会 2.获奖时间：2024 年 10 月 12 日 获奖名称和等级：多措并举多管齐下“三统一”物业服务招标投标“一盘棋”荣获 2024 第四届中国幸福社区基层治理创新范例奖 颁奖单位：中国幸福社区范例奖组委会 住宅与房地产杂志社
接 受 捐 赠 资 助 及 其 使 用 情 况	无

填表人：杨琳

联系电话：82716546

报送日期：2025 年 4 月