

听证笔录

听证事项：《深圳市大鹏新区社区配套和公共服务用房管理办法（修订稿）》

时 间：2026 年 8 月 10 日 15:00

地 点：深圳市大鹏新区葵涌街道生命科学产业园 A5 栋 204 室

听证主持人：郭书言，职务：深圳市大鹏新区政法和社会工作局法制事务中心工作人员。

听证员：黄玲雁，职务：深圳市大鹏新区政法和社会工作局法制事务中心工作人员。

听证员：梅影，职务：深圳市大鹏新区政法和社会工作局法制事务中心工作人员。

听证记录员：蔡畅，职务：深圳市大鹏新区住房和城乡建设局工作人员。

听证陈述人：陈星亮，职务：深圳市大鹏新区住房和城乡建设局工作人员。

听证参加人（按姓氏笔画排名）：刘丽（深圳市大鹏安居有限公司职员）、李颖（深圳中铁诺德置业有限公司综合部部长）、吴畏（深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司项目总经理）、何九州（深圳市大鹏新区水务局专技六级岗）、何书剑（深圳市大鹏新区城市管理和综合执法局专技十级

何书剑 何书剑 李颖 黄玲雁 郭书言 梅影 蔡畅
吴畏 苗田田 刘丽 黄玲雁 郭书言 梅影 蔡畅

岗）、苗田田（深圳市大鹏新区教育和卫生健康局三级主任科员）、赵蛟龙（广东省建筑工程集团有限公司技术工程师）、胡观涛（深圳市吉创房地产开发有限公司开发部经理）、董炳坚（太科技术有限公司工作人员）。

一、听证预备

听证记录员：今天，深圳市大鹏新区住房和建设局在这里举行《深圳市大鹏新区社区配套和公共服务用房管理办法（修订稿）》听证会，现在核实听证参加人员到会情况。

（一）听证会参加人是否到会？

答：刘丽、李颖、吴畏、何九州、何书剑、苗田田、赵蛟龙、胡观涛、董炳坚到会。

听证记录员：听证会各方参加人均已到会，现在请听证主持人主持听证。

二、听证主持人宣布听证会开始

（一）听证主持人宣布听证事项并说明是否公开听证

听证主持人：各位听证代表、同事，大家下午好，我是本次听证会的主持人郭书言。为规范大鹏新区社区配套和公共服务用房（以下简称“社区公配物业”）的规划建设、移交接收、使用管理和监督检查等工作，持续健全和完善大鹏新区社区公配物业工作机制，结合大鹏新区实际，新区住房和建设局对《深圳市大鹏新区社区配套和公共服务用房管理办法》（深鹏办规〔2021〕2号，以下简称《管理办法》）进行修订完善，形成了《深圳市大鹏新区社区配套和公共服务用房管理办法（修订稿）》。为广泛听取各方意见，促进

吴畏 何书剑 李颖 何九州 董炳坚 胡观涛 苗田田 刘丽 黄玲雁 郭书言 梅影 陈书亮

文件制定的科学性和合理性，根据《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令第713号）《广东省重大行政决策听证规定》（广东省人民政府令第303号）等有关规定，决定就此召开听证会，听证会现在开始，本次听证会依法公开举行。

（二）介绍听证员、听证记录员、听证陈述人和听证参加人

听证主持人：本次听证会的听证员为新区政法和社会工作局法制事务中心黄玲雁、梅影，听证陈述员为新区住房和城乡建设局陈星亮，听证记录员为蔡畅。参加本次听证的参加人共9人，他们分别是：深圳市大鹏安居有限公司刘丽、深圳中铁诺德置业有限公司李颖、深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司吴畏、新区水务局何九州、新区城市管理和综合执法局何书剑、新区教育和卫生健康局苗田田、广东省建筑工程集团有限公司赵蛟龙、深圳市吉创房地产开发有限公司胡观涛、太科技术有限公司董炳坚。

（三）告知听证参加人员权利和义务

听证主持人：听证会参加人员在听证过程中享有以下权利，承担以下义务：

- 1.有委托代理人参加听证的权利；
- 2.认为听证主持人、听证员、听证记录员与本听证会有直接利害关系时，有申请回避的权利；
- 3.有对本听证会涉及的事实进行陈述和申辩的权利；
- 4.有放弃听证的权利；
- 5.有审阅并要求修改听证笔录的权利；

吴畏 何书剑 赵蛟龙 董炳坚 胡观涛 蔡畅
苗田田 刘丽 黄玲雁 何书剑 梅影 陈星亮 李颖

6.有如实陈述事实和回答听证主持人提问的义务；

7.听证结束前有进行最后陈述的权利。

(四) 现在宣布听证会纪律：

1.到会所有人员，一律听从听证主持人统一指挥，遵守会场秩序，不得大声喧哗和随意走动，不得有其他任何干扰听证会秩序的行为。

2.各代表按听证主持人的安排指定发言，发言请围绕会议主题，简明扼要。对主题有关内容提出原则赞同、反对或建议意见。

3.参会人员须相互尊重，不得对他人进行语言攻击、指责、诋毁他人，不打断或影响他人发言。

4.未经听证主持人许可，不准录音、录像、拍照。

5.旁听人员不得发言、提问，如对听证会有意见，可在听证会结束后向听证主持人提出。

三、听证调查与辩论

听证主持人：现在请听证陈述人陈述听证事项的内容、依据、理由和有关背景。

听证陈述人：社区公配物业关乎群众切身利益，是提供社区公共服务的主要平台之一，同时对城市面貌的改善具有一定的影响。社区公配物业建设、移交、接收、管理等过程与新区相关职能部门、建设单位等工作紧密相关。以社区公配物业的规划为起点、有效利用为终点，保障新区相关职能部门、建设单位之间的有效衔接，合理使用社区公配物业服务公众，改善新区城市面貌，持续健全和完善大鹏新区社区

(inm) - 彭长 何书川 李强 董炳星 胡观涛 蔡中
- 4 - 苗田田 刘丽 黄玲雁 邱书 梅影 阮书亮

公配物业工作机制，是本次政策修订希望达到的目标。

此次修订以《深圳市城市规划条例》《深圳市城市规划标准与准则》等文件作为依据，同时按照《深圳市人民政府关于废止〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的决定》《深圳市规划和自然资源局 深圳市住房和城乡建设局关于城市更新工作调整相关事项的公告》有关要求，结合大鹏新区实际，开展《管理办法》修订工作。

《管理办法》共六章 28 条，分为总则、规划建设、移交接收、使用管理、监督检查及附则。此次修订结合上级文件要求及新区实际情况，调整更新社区公配物业主要类型、业务指导及使用管理部门。同时，为推进社区公配物业有效利用、避免闲置，进一步精简了社区公配物业规划建设审查、临时借用和调整功能流程。

听证主持人：下面请听证会参加人员对听证事项发表意见和建议：

问题 1：现行《管理办法》实施多年，本次启动修订的主要原因、现实问题是什么？修订整体思路和重点方向有哪些？

听证陈述人：一是《管理办法》将于 2026 年 8 月 15 日有效期届满。按照《深圳市行政规范性文件管理规定》（深圳市政府令第 368 号），临近有效期届满需及时开展评估、修订和续期工作，避免政策出现断档真空。为确保大鹏新区社区公配物业建设、移交、接收、管理等工作连续稳定、常态规范运行，亟需启动本次修订工作；二是根据《深圳市人

吴长 何书利 董晓星 胡观涛 蔡畅
陈明 苗田田 刘丽 黄玲雁 郭书 梅影 陈显亮

民政府关于废止〈深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定〉的决定》《深圳市规划和自然资源局 深圳市住房和建设局关于城市更新工作调整相关事项的公告》有关规定，城市更新涉及的规划和用地等职责已调整由规划和自然资源部门实施。《管理办法》部分条款中关于规划审查、规划许可的职责分工，与当前新区规划自然资源系统机构设置、审批管理运行实际不相适配。此次修订结合上级文件要求及新区实际情况，调整更新社区公配物业主要类型、业务指导及使用管理部门，进一步精简职能表述、厘清权责边界。同时，为推进社区公配物业有效利用、避免闲置，进一步精简了社区公配物业规划建设审查、临时借用和调整功能流程。

问题2：经常看到一些项目的土地出让合同中需要配建物业服务用房、邮政所，这些物业所有权如何归属？

听证陈述人：根据《市规划和自然资源局关于印发〈深圳市国有建设用地使用权出让合同〉（示范文本）的通知》（深规划资源〔2022〕503号）相关内容，物业服务用房按照物业管理条例有关规定进行管理使用，归全体业主所有；邮政所由中国邮政集团深圳市分公司接收。

问题3：此次修订精简了社区公配物业临时借用和调整功能流程，是如何调整的？

听证陈述人：新区机关事业单位及区属国企之间需临时借用社区公配物业或者调整使用功能的，根据现行《管理办法》相关要求，审定工作周期较长。此次修订时，对流程进

吴忠 何长利 赵世华 李强 董炳星 胡观涛
— 6 —
何明 苗田田 刘丽 黄玲雁 郭书 梅影 陈旭亮 蔡

行了优化。

问题 4：对产权归属政府、无偿交由行政机关或事业单位使用且用于非营利性公共服务的社区配套公共服务用房，未接受物业服务企业服务的，是否可以免收物业管理服务费？

听证陈述人：根据《深圳经济特区物业管理条例》相关内容，社区公配物业业主、使用人应当依法履行缴纳物业管理费的义务。此次《管理办法》修订明确了由社区公配物业使用管理部门负责承担社区公配物业在使用、管理、装饰装修等过程中所产生的物业管理费、日常维修金、水电费等各项费用。同时也指出针对特殊情况，可单独签署物业服务合同约定相关内容。

听证主持人：下面进行听证辩论，各方辩论时应紧紧围绕听证事项是否可行性及必要性等具体问题进行。首先，由听证会参加人发表申辩意见。

参加人：无。

听证主持人：下面由听证陈述人发表辩论意见。

听证陈述人：无。

四、听取当事人最后陈述

听证主持人：根据《广东省重大行政决策听证规定》第二十三条的规定，听证参加人有权就本事项作最后陈述。听证参加人是否有最后的陈述意见？

参加人：放弃陈述。

五、听证主持人宣布听证会结束

吴敬 柯林机 董柏望 胡观涛 朱畅
苗田田 刘丽 黄玲雁 邱书 梅影 陆松 陈明

听证会到此结束，旁听人员可以退场。请参加听证各方
审核听证笔录并签字。对记录内容有异议的，要在记录后另
附补充说明。再次感谢大家参与本次听证会。

吴长 何利 李强 董炳里 胡观涛 秦畅
苗田 刘丽 黄玲雁 邵书占 梅影 陈品亮