

深圳市大鹏新区综合办公室

深鹏办规〔2020〕2号

深圳市大鹏新区综合办公室关于印发新区 促进社区集体经济健康发展的 若干措施的通知

各办事处，新区直属各单位，驻新区各单位：

现将《深圳市大鹏新区促进社区集体经济健康发展的若干措施》印发给你们，请遵照执行。

深圳市大鹏新区综合办公室
2020年7月13日



深圳市大鹏新区促进社区集体经济健康发展的若干措施

为加快推进新区社区集体经济健康发展，提升社区集体收益，增强新区股份合作公司股东幸福感、获得感，根据《深圳经济特区股份合作公司条例》《中共深圳市委、深圳市人民政府关于推进股份合作公司试点改革的指导意见》（深发〔2013〕7号）等规定，结合新区实际，制定措施如下：

一、建立人才培育与引进机制

（一）建立经营业绩考核排名机制。建立股份合作公司负责人年度经营业绩考核排名机制，完善经营业绩考核体系，奖优惩劣，提高发展积极性。（牵头单位：新区发展和财政局，配合单位：各办事处）

（二）常态化开展调研学习。组织股份合作公司经营班子赴先进区域交流学习土地开发利用、投融资、物业经营管理、旅游管理等经验，积极参加市主管部门组织的调研学习活动，开拓视野。开展社区集体经济健康发展相关研究，鼓励支持股份合作公司经营班子提升学历教育。（牵头单位：新区发展和财政局，配合单位：新区组织人事局、各办事处）

（三）建立职业经理人（团队）引进及考核机制。利用扶持资金给予支持，委托专业机构招聘职业经理人（团队），并建立考核退出机制，解决职业经理人（团队）招聘渠道窄、考评退出

机制缺乏等问题。具体扶持条件、标准及程序按照《深圳市大鹏新区扶持股份合作公司发展专项资金管理暂行办法》（深鹏办规〔2018〕3号）执行。（牵头单位：新区发展和财政局、各办事处）

二、提高社区存量资金投资收益

（四）盘活存款。在保证股份合作公司资金安全的前提下，研究扩宽投资渠道，通过股份合作公司入市属国有企业、区属国有企业项目或借贷等形式，解决区属国有企业资金短缺与股份合作公司资金闲置问题。（牵头单位：各办事处、新区投资控股有限公司、新区坝光开发建设运营管理有限公司，配合单位：新区发展和财政局、新区科创经服局）

（五）搭建银企平台。协调银行等金融机构定制存款类产品、保本型金融产品集中向股份合作公司推介，扩宽信息渠道，实现银行存款保值增值。（牵头单位：新区科创经服局、新区发展和财政局、各办事处）

（六）强化资金收益考核。探索将资金收益率纳入股份合作公司班子经营绩效考核（横向、纵向比较），按照“一事一议”的方式，每年选出5家资金收益率最高的股份合作公司，按照较上一年度资金收益增值金额的10%予以奖励，每家最高不超过20万元，提高集体资金收益率。具体奖励程序按照《深圳市大鹏新区扶持股份合作公司发展专项资金管理暂行办法》（深鹏办规〔2018〕3号）执行。（牵头单位：新区发展和财政局，配合单

位：各办事处）

三、优化社区土地物业资源利用

（七）避免新增城市更新项目无期限合同。修订出台《深圳市大鹏新区股份合作公司集体资产参与拆除重建类城市更新项目计划申报前期工作指引》，探索通过规定委托有效期的方式，杜绝新增无期限合同，保障集体权益，加快推进城市更新项目。

（牵头单位：新区城市更新和土地整备局、新区发展和财政局，配合单位：新区纪工委、各办事处）

（八）规范履约保证金管理。清理各股份合作公司收取履约保证金情况，要求将履约保证金列入“其他应付账款”并设立资金共管账户进行管理，合同结束时应按合同约定退还保证金，避免股份合作公司将保证金作为收入直接分配。（牵头单位：各办事处，配合单位：新区发展和财政局）

（九）引导鼓励股份合作公司作为主体实施土地整备利益统筹项目。针对未完善征（转）地补偿手续的土地，推动股份合作公司积极参与新区土地整备利益统筹项目，获得留用土地指标，达到政府和股份合作公司双赢。（牵头单位：新区城市更新和土地整备局，配合单位：新区发展和财政局、各办事处）

（十）妥善处理集体物业历史遗留问题。根据《深圳市人民政府关于农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的处理办法》（市政府令第312号），对符合规定的集体产业用房积极主动申请处理。对集体产业用房处理确认为非商品性质房地

产的，给予股份合作公司实际支出金额（含房屋安全鉴定费用、消防验收费用、罚款、地价四项费用）20%的奖励。具体奖励程序按照《深圳市大鹏新区扶持股份合作公司发展专项资金管理暂行办法》（深鹏办规〔2018〕3号）进行，以减轻股份合作公司负担，解决集体物业无法改造利用的问题。（牵头单位：新区规划土地监察局，配合单位：新区发展和财政局、各办事处、市规划和自然资源局大鹏管理局）

（十一）提升集体产业用房物业价值。梳理集体产业用房情况，搭建产业用房招商交流平台，鼓励有条件的社区集体产业用房纳入创新型产业用房进行管理，对符合条件的入驻企业按照创新型产业用房管理办法的有关规定给予租金优惠，促进社区资源统筹利用。对利用集体物业引进新区鼓励发展产业项目的股份合作公司给予奖励。具体奖励程序按照《深圳市大鹏新区扶持股份合作公司发展专项资金管理暂行办法》（深鹏办规〔2018〕3号）执行。（牵头单位：新区科创经服局、新区发展和财政局，配合单位：各办事处）

四、积极挖掘并推动发展项目

（十二）加快促进联投公司发展。探索对联投公司（即多个股份合作公司联合设立的公司）采取试点，结合各联投公司实际，放宽对联投公司“三资”交易等事项的管理，简化审批流程，优化管理制度，使其逐步建立现代企业管理体制。搭建联投公司和区属国有企业交流合作平台，鼓励联投公司联合区属国有企业共

同开发集体土地、升级改造旧工业园区、片区绿化管养等项目，提升集体经济收入，与区属国有企业共同发展。（牵头部门：新区发展和财政局、各办事处，配合部门：新区科创经服局、新区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局大鹏管理局、新区投资控股有限公司、新区坝光开发建设运营管理有限公司）

（十三）因地制宜发展特色项目。引导鼓励股份合作公司根据新区产业规划，结合社区资源优势，因地制宜发展特色旅游、配套服务、康养、教育等项目。鼓励社区股份合作公司积极开展旧屋村自行更新、非农建设用地自行开发和原村民统建楼建设等项目开发，不断探索集体经济发展路径。研究股份合作公司参与片区重大项目配套建设的可行性，组织调研学习，引导股份合作公司提前部署规划。（牵头部门：新区发展和财政局，配合部门：各相关单位、各办事处）

（十四）支持社区提升物业管理水平。针对疫情防控期社区物业管理暴露的短板，鼓励支持股份合作公司或联投公司开展社区物业管理，探索通过财政补贴、购买服务等方式支持集体企业承担社区物业管理事务。（牵头部门：新区住房与建设局，配合部门：新区发展和财政局、各办事处）

（十五）鼓励支持承接政府外包服务。鼓励支持股份合作公司或联投公司通过取得相关管理资质并提升管理能力，积极参与沙滩管理、河道管理、国有储备土地管理等政府外包服务项目，缓解股份合作公司权责利不对等的矛盾。（牵头部门：新区水务

局、新区规划土地监察局、各办事处，配合部门：新区发展和财政局、新区文化广电旅游体育局）

（十六）持续推进股份合作公司整合工作。按照积极稳妥的原则，选取条件成熟的社区推进股份合作公司整合工作，促进社区资源统筹利用。研究利用扶持资金，对股份合作公司整合给予工作经费扶持，支持股份合作公司完成整合，促进经营管理水平有效提升。具体扶持条件、标准及程序等按照《深圳市大鹏新区扶持股份合作公司发展专项资金管理暂行办法》（深鹏办规〔2018〕3号）执行。（牵头单位：新区发展和财政局、各办事处）

本措施由深圳市大鹏新区发展和财政部门负责解释。各牵头单位可根据实际制定具体的实施方案。本措施引用的文件进行修订的，按照修订后的文件执行。

本措施自2020年7月27日起施行，有效期3年。

深圳市大鹏新区综合办公室文件法规科 2020年7月13日印发
