

深圳市大鹏新区发展和财政局 深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局 文件

深鹏发财〔2021〕302号

关于印发《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》的通知

各有关单位：

为推动大鹏新区城市更新项目顺利开展，规范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，现将《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》印发给你们，请认真遵照执行。

(此页无正文)



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

第一章 总 则

第一条【目的、依据】 为了进一步规范股份合作公司集体资产参与拆除重建类城市更新项目（以下简称“城市更新项目”）计划申报前期相关工作，确保大鹏新区涉股份合作公司集体资产城市更新项目规范有序推进，促进集体经济可持续发展，建立规范有序的集体资产参与城市更新长效机制，根据《深圳经济特区股份合作公司条例》《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》等相关规定，结合新区实际，制定本工作指引。

第二条【定义】 股份合作公司集体资产参与城市更新项目计划申报前期工作，是指申报主体正式向新区城市更新和土地整备部门申报深圳市城市更新单元计划前，股份合作公司按照市和新区城市更新及集体资产管理相关规定，开展的意愿征集、民主决策、申报报批等工作。

第三条【适用范围】 本工作指引所称股份合作公司包括：

（一）大鹏新区城市化进程中由原行政村、自然村两级集体

经济组织改制组建的股份合作公司及其下属分公司、子公司、控股公司；

（二）两个及两个以上符合本条第一项规定的股份合作公司共同出资设立的公司。

第四条【集体资产的范围】 本工作指引所称股份合作公司集体资产包括：

- （一）建筑物、附着物及其构筑物；
- （二）非农建设用地（含指标）；
- （三）果树苗木；
- （四）机械设备；
- （五）未完善征转地补偿手续土地的补偿；
- （六）其他属于股份合作公司的资产。

第五条【签订协议要求】 集体资产按照《深圳市大鹏新区股份合作公司集体建设用地开发和交易监管实施细则》（深鹏办规〔2020〕1号）完成备案前，股份合作公司不得签订包含以下内容的协议：

- （一）实施主体确认；
- （二）集体资产参与城市更新补偿金额；
- （三）影响公平交易的其他内容；
- （四）具有约束力的框架性协议等。

签订购买服务协议或者单一主体申报委托协议前，股份合作公司工作人员不得为任何第三方提供城市更新项目相关的影响

公平交易的一切有价服务。

第六条【社区党委决策】 股份合作公司集体资产参与城市更新的,应当先报所在社区党委研究讨论通过,再进行民主决策。

第七条【意愿征集】 股份合作公司集体资产参与城市更新意愿应当符合《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》和集体资产管理相关规定。

第八条【技术支持】 新区城市更新和土地整备部门从更新单元计划管理要求、上层次法定规划、现状开发强度等方面提供技术支持。

第九条【申报主体】 拟申报更新单元拆除范围内,股份合作公司集体累计拥有合法权益土地不少于拟申报更新单元范围面积 20% (含 20%) 的,应当由具有独立法人资格的股份合作公司作为申报主体自主申报城市更新单元计划;由股份合作公司委托第三方作为申报主体申报城市更新单元计划的,应当与办事处充分沟通,并达成一致意见后,按规定申报。

股份合作公司集体累计拥有合法权益土地面积少于拟申报更新单元范围面积 20% 的,经股份合作公司民主决策同意后,可以直接委托第三方作为申报主体申报城市更新单元计划。

第十条【政府主导的更新单元】 通过政府主导的方式实施城市更新的,由市、新区政府相关部门作为申报主体。其中,集体资产参与重点城市更新单元计划的,经股份合作公司民主决策后,直接委托新区城市更新和土地整备部门申报。

第二章 股份合作公司自主申报

第十一条【资金扶持】 股份合作公司自主申报城市更新单元计划并纳入深圳市城市更新单元计划的，可以根据《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）的规定申请资金扶持。

第十二条【自主申报程序】 股份合作公司作为申报主体自主申报城市更新单元计划，且无需通过购买服务形式协助申报的，按照以下程序进行：

（一）可行性研究

股份合作公司应当对计划实施的城市更新项目进行可行性分析，形成项目可行性分析报告，主要内容应当包含：

- 1.项目土地物业权属状况分析；
- 2.项目初步规划和设计；
- 3.测算成本费用和项目利润；
- 4.项目启动至竣工验收各个阶段的分析评价；
- 5.社会稳定风险评估；
- 6.其他需要研究的内容。

股份合作公司应当先将可行性研究报告报办事处城市更新部门和集体资产管理部门预审。

（二）社区党委研究讨论

股份合作公司将拟申报城市更新单元事项和可行性研究报告报社区党委研究审议。

（三）民主决策

1.股份合作公司董事会、监事会和集体资产管理委员会（以下简称“三会”）审议拟计划申报城市更新单元事项。

2.“三会”审议通过后公示不少于10日，同时报办事处城市更新部门和集体资产管理部研究。

3.公示结束且无异议的，办事处城市更新部门和集体资产管理部应当对股份合作公司提交的项目可行性报告、“三会”表决情况等资料进行研究并出具意见。

4.办事处城市更新部门和集体资产管理部出具意见后，股份合作公司根据城市更新的相关规定和股份合作公司章程，召开股东大会（股东代表大会），表决内容应当包含：

（1）同意开展城市更新；

（2）同意股份合作公司作为申报主体；

（3）明确拟开展城市更新单元范围（包括但不限于股份合作公司集体累计拥有合法权益土地面积和集体物业面积等）；

（4）其他需要议定的事项。

股东大会（股东代表大会）需在办事处城市更新部门和集体资产管理部工作人员的监督下召开，通过率需符合股份合作公司章程特别决议规定。

5.表决通过后，股份合作公司应当将表决结果等相关资料报办事处备案。

（四）申报计划

股份合作公司根据深圳市城市更新相关规定，向新区城市更新和土地整备部门申报城市更新单元计划。

第十三条【购买服务】 以股份合作公司为主体申报，但需委托第三方机构提供城市更新单元计划申报服务的，除应当履行第十二条规定的外，应当根据《深圳市大鹏新区股份合作公司资金资产资源交易管理办法》（深鹏发财规〔2019〕3号）的规定，经股份合作公司民主决策同意后，可以购买第三方服务协助股份合作公司申报，委托服务协议报办事处备案后方可签订。股份合作公司购买第三方服务协助开展申报城市更新单元计划的，需支付的服务费用仅为第三方协助股份合作公司申报更新单元计划的劳务服务费用。委托协议应当明确双方的权利与义务，同时应当明确办理更新单元计划申报等的前期项目费用承担事项。项目前期费用包括但不限于项目申报更新单元计划过程中的可研、测绘、查丈、风险评估、意愿、规划、搬迁补偿方案编制等所产生的费用。原则上前期项目费用应当由股份合作公司自行支付，经股份合作公司与第三方协商一致的，可以由第三方代为垫付，待项目确定合作主体后，由股份合作公司根据第三方提供的有效票据金额，与第三方协商进行结算。

协议签订后5个工作日内应当将协议录入大鹏新区集体经济综合管理系统。股份合作公司购买第三方服务协助开展申报城市更新单元计划的，协议自签订之日起，有效期不超过两年。原则上可以续约一次。委托协议到期后视计划申报情况再次签订委

托协议的，自签订之日起不超过两年，总委托期限不得超过四年。

第十四条【涉两家或者两家以上公司的自主申报】 拟申报城市更新单元范围内涉及两家或者两家以上股份合作公司，推选其中一家股份合作公司作为申报主体进行申报的，应当经所在社区党委同意和股份合作公司“三会”、股东大会（股东代表大会）审议通过。

第三章 股份合作公司委托第三方作为申报主体申报

第十五条【委托申报情形】 股份合作公司集体累计拥有合法权益土地面积不少于拟申报更新单元范围面积20%（含20%）且股份合作公司委托第三方作为申报主体的，股份合作公司应当与办事处沟通一致后开展相关委托程序。

股份合作公司集体累计拥有合法权益土地面积少于拟申报更新单元范围面积20%且股份合作公司委托第三方作为申报主体的，经公司民主决策后，可以委托第三方作为申报主体申报城市更新单元计划。

第十六条【委托申报情形一程序】 股份合作公司集体累计拥有合法权益土地面积少于拟申报更新单元范围面积20%的，可以直接委托第三方作为申报主体进行申报，并应当遵循以下程序：

（一）制定方案

1.股份合作公司应当对拟开展的城市更新项目制定工作方

案，方案内容包含：

(1)拟实施的城市更新单元范围内属于股份合作公司的集体资产情况；

(2)委托第三方进行申报以及第三方名称；

(3)第三方资质条件；

(4)委托期限等。

股份合作公司应当先将项目方案报办事处城市更新部门和集体资产管理部门研究。

2.第三方应当符合下列条件：

(1)第三方资质条件应当符合《深圳经济特区城市更新条例》相关规定；

(2)该公司或者其控股母公司应当具有良好的诚信记录。

(二)社区党委研究讨论

股份合作公司将拟委托申报城市更新单元事项和方案报社区党委研究审议。

(三)民主决策

1.股份合作公司“三会”审议项目方案。

2.“三会”审议通过后，股份合作公司应当将项目方案在股份合作公司和拟更新范围内公示不少于10日，同时将“三会”表决情况等报办事处城市更新部门和集体资产管理部门。

3.公示结束且无异议后，办事处城市更新部门和集体资产管理部门应当对股份合作公司报送的“三会”、项目方案和相关资

料等拟表决事项进行研究并出具意见。

4.办事处城市更新部门和集体资产管理部門出具意见后，股份合作公司召开股东大会（股东代表大会）按公司章程规定的特别决议对拟表决事项进行表决，并由办事处城市更新部门和集体资产管理部門现场监督。股东大会（股东代表大会）表决内容应当包含：

- （1）同意股份合作公司集体资产参与城市更新；
- （2）明确拟开展城市更新单元范围；
- （3）同意以第三方（具体公司名称）作为申报主体开展申报；
- （4）委托第三方申报的期限；
- （5）第三方退出机制；
- （6）股份合作公司认为需要表决的其他事项；
- （7）城市更新部门认为需要表决的其他事项。

表决内容不得包含城市更新项目实施主体和补偿标准等实质性内容。表决通过后，股份合作公司应当将表决结果等相关资料抄报办事处。

（四）签订委托协议

股份合作公司与确定的申报单位拟定委托协议书，并报办事处备案后方可签订，股份合作公司应当在协议签订之日起5个工作日内将委托协议书录入大鹏新区集体经济综合管理系统。

（五）申报计划

第三方根据深圳市城市更新相关规定，向新区城市更新和土

地整備部門申報城市更新單元計劃。

第十七條【委託申報情形二程序】 股份合作公司集體累計擁有合法權益土地面積不少於擬申報更新單元範圍面積 20%（含 20%）委託第三方作為申報主體的，應當遵循以下程序：

（一）進行可行性研究並制定工作方案

1. 股份合作公司應當對擬開展的城市更新項目進行可行性研究，並制定項目工作方案，可行性研究內容參照第十二條第（一）項確定，工作方案內容包含：

（1）擬實施的城市更新單元範圍內屬於股份合作公司的集體資產情況；

（2）委託第三方進行申報；

（3）招標方式；

（4）第三方資質條件；

（5）委託期限等。

股份合作公司應當先將可行性研究報告、項目工作方案等報辦事處城市更新部門和集體資產管理部門研究。

2. 第三方應當符合下列條件：

（1）第三方資質條件應當符合《深圳經濟特區城市更新條例》相關規定；

（2）該公司或者其控股母公司應當具有良好的誠信記錄。

（二）社區黨委研究討論

1. 股份合作公司經營班子應當先將擬委託申報城市更新單

元事项、项目方案等报社区党委研究审议。

2.社区党委研究提出意见后，股份合作公司应当将拟申报城市更新单元事项、项目方案和社区党委意见等提交办事处研究审议。

（三）民主决策

办事处同意股份合作公司委托第三方申报的，股份合作公司按下列规定开展民主决策：

1.股份合作公司将拟申报城市更新单元事项、项目方案报公司“三会”审议。

2.“三会”审议通过后，股份合作公司应当将拟申报城市更新单元事项、项目方案和“三会”决议等在股份合作公司和拟更新范围内公示不少于10日，同时将上述资料报办事处城市更新部门和集体资产管理部门。

3.公示结束且无异议的，办事处城市更新部门和集体资产管理部门应当对股份合作公司报送的拟申报城市更新单元事项、项目方案、“三会”表决情况和相关资料等拟表决事项进行研究并出具意见。

4.股份合作公司应当根据项目方案制定征集报名公告，并在办事处监督指导下，通过至少一家市级主要媒体以及交易机构网站发布报名公告，公开征集报名者，公告期不少于10日。

5.征集报名者后，股份合作公司应当认真审核报名者是否符合招商报名条件，并对符合条件者进行充分考察。考察由股份合

作公司牵头，成立由办事处委派的社区第一书记、股份合作公司集体资产管理委员会主任、董事长、监事会主席、经营班子和股东或者股东代表组成的考察工作小组。工作小组考察时，应当重点考察报名者的资质条件、综合实力及成功案例等。股份合作公司不得考察未经程序报名的企业，未经充分考察的企业，不得作为拟委托申报单位。考察小组成员和股东代表不得接受各考察对象的宴请、礼品、红包等财物。

6.考察小组根据考察谈判情况，研究推荐拟委托申报单位，经股份合作公司“三会”审议通过后，在股份合作公司和拟更新单元地块范围内公示不少于10日。

7.公示结束且无异议的，办事处城市更新部门和集体资产管理部门应当对考察小组推荐的拟委托申报单位进行研究并出具意见。

8.股份合作公司召开股东大会（股东代表大会）按公司章程规定的特别决议对拟表决事项进行表决，并由办事处城市更新部门和集体资产管理部门现场监督。股东大会（股东代表大会）表决内容应当包含：

- （1）同意股份合作公司集体资产参与城市更新；
- （2）明确拟开展城市更新单元范围；
- （3）同意以第三方作为申报主体开展申报；
- （4）同意公开征集报名者，并经考察组考察后选择第三方；
- （5）第三方条件包括但不限于房地产开发资质、房地产开

发经验、公司负债率等；

(6) 同意经考察小组考察推荐的第三方公司作为申报主体；

(7) 委托第三方申报的期限；

(8) 第三方退出机制；

(9) 股份合作公司认为需要表决的其他事项；

(10) 城市更新部门认为需要表决的其他事项。

表决内容不得包含城市更新项目实施主体和补偿标准等实质性内容。表决通过后，股份合作公司应当将表决结果等相关资料抄报办事处。

(四) 签订委托协议

股份合作公司与第三方协商拟定委托协议书，并报办事处备案后方可签订，股份合作公司应当在委托协议书签订之日起5个工作日内将委托协议书录入大鹏新区集体经济综合管理系统。

(五) 申报计划

第三方根据深圳市城市更新相关规定，向新区城市更新和土地整备部门申报城市更新单元计划。

第十八条【多家股份合作公司征集第三方】 更新单元范围内涉及两家及两家以上股份合作公司集体资产的，办事处应当做好统筹工作，统筹所涉及的股份合作公司共同作为主体征集第三方。

第十九条【委托申报单位】 确定受托的第三方后，应当以第三方作为申报单位；由其控股子公司作为申报单位的，应当符

合股份合作公司项目方案和报名公告的要求，并经股份合作公司股东（代表）大会表决通过。

第三方控股子公司作为申报主体的，股份合作公司应当与中标单位、中标单位的控股子公司共同签订委托协议，并在协议中明确控股子公司在完成实施主体确认前，不得擅自变更股权，如需变更股权的，应当提前告知股份合作公司，股份合作公司应当在收到书面通知后 10 日内将情况报告所在办事处城市更新部门和集体资产管理部门。

第二十条【委托申报期限】 股份合作公司委托第三方申报城市更新单元计划的，委托协议自生效之日起有效期两年。原则上只续约一次，总委托期限不得超过四年。

第四章 违规处理

第二十一条【第三方失信】 第三方申报单位、第三方服务协助单位在参与城市更新单元计划申报前期工作时，应当出具守信承诺书，明确失信责任。在城市更新过程中出现违反守信承诺书行为，拒不整改、情节严重的，按照《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》（深规划资源规〔2019〕5号）纳入企业失信清单向社会公开，同时列入失信主体名录。失信企业三年内不得参与新区新开展的城市更新项目及其相关规划设计技术服务。

第二十二条【违反公平交易】 股份合作公司设置不合理的

招商条件，为城市更新项目计划申报提供服务或者技术的企业谋求非法利益的，依法依规处理。

第二十三条【责任追究】 有下列行为之一的，存在涉嫌违纪违规问题线索和违法犯罪行为的，移交纪检监察机关或者司法机关依纪依规依法查处：

- （一）侵占、私分集体用地及其经济利益的；
- （二）徇私舞弊的；
- （三）提供虚假材料的；
- （四）不按要求进行公示或者信息公开的；
- （五）贪污贿赂、滥用职权造成集体资产损失的。

第五章 其他

第二十四条【历史遗留问题处理】情形一：《深圳市大鹏新区集体资产参与拆除重建类城市更新项目计划申报前工作规程（试行）》（深鹏发财〔2018〕6号，以下简称“深鹏发财〔2018〕6号文”）出台前，股份合作公司已签订包含委托申报城市更新单元规划内容的协议（包括补充协议，以下统称“协议”），且协议已经办事处备案或者该城市更新项目单元计划申报已获办事处同意，并同时符合以下条件的，可以继续申报城市更新单元计划：

- （一）协议在有效期内；未约定有效期的，签订了补充协议明确了两年的有效期，有效期自签订之日起开始计算；

(二) 协议不含城市更新实施主体、补偿标准等实质性条款的,或者包含此内容但双方已签订补充协议,明确原协议中涉及实施主体和赔偿标准等实质性条款作废。

情形二: 股份合作公司在“深鹏发财〔2018〕6号文”出台后,本工作指引生效前签订的协议,已按照“深鹏发财〔2018〕6号文”开展相关工作,本工作指引生效后,协议有效期尚未届满的,可以直接申报城市更新单元计划;协议有效期届满的,可以按照本工作指引的规定续约一次,委托有效期不超过两年。

情形三: 本工作指引生效前,股份合作公司按“深鹏发财〔2018〕6号文”规定开展相关工作,且已召开股东大会(股东代表大会)审议同意委托第三方申报城市更新项目,尚未签订委托协议的,可以继续签订委托协议,委托协议内容应当符合本工作指引的规定。

以上情形涉及委托第三方申报的,第三方资质条件应当符合《深圳经济特区城市更新条例》相关规定。

第二十五条【服务或者申报费用】 除协议已经办事处备案或者该城市更新项目单元计划申报已经办事处同意的,股份合作公司根据本工作指引委托第三方申报的,不得以委托申报、协助申报的名义接受第三方免费代理申报事项。

第二十六条【动态监管】 各办事处可以根据实际自行制定相关工作指引,办事处应当对城市更新项目计划申报前期工作实施全流程动态监管。

第二十七条【解释】 本工作指引由深圳市大鹏新区发展和财政部门、城市更新和土地整备部门联合负责解释。工作指引中的期限，除表明“工作日”外的，以自然日计算。

第二十八条【有效期】 本工作指引自 2021 年 10 月 8 日起施行，有效期 5 年，《深圳市大鹏新区集体资产参与拆除重建类城市更新项目计划申报前工作规程（试行）》（深鹏发财〔2018〕6 号）同时废止。

公开方式：主动公开

深圳市大鹏新区发展和财政局综合科

2021年9月26日
