

房地产专业委法律资讯

2018年5月刊 总第10期

2018/6/15

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

【新规速递】	1
龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则.....	1
深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见.....	31
【行业动态】	41
住房城乡建设部重申：坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松.....	41
国务院办公厅印发《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》	43
国务院办公厅印发《关于开展涉及产权保护的规章、规范性文件清理工作的通知》 ..	44
百城住宅连续 33 月减库存 部分城市需警惕相关风险.....	46
【本地动态】	48
国务院同意设立深圳市光明区.....	48
福田拟推城市更新新规 定期开展更新计划清理.....	48
深圳市规划国土委公开征求《关于城市更新促进公共利益用地供给的暂行规定》（征求意见稿）意见.....	49
政策解读 龙岗区集体用地开发新政.....	54
深圳市住房和建设局印发《深圳市物业管理纠纷大化解专项行动方案》的通知.....	59
深圳：历史用地处置将有规可依.....	63
宝安棚改新政！组建实施主体预选库，公开招标择优入库.....	65
比深圳北站多 2 线！西丽枢纽综合规划 11 月底完成.....	66
【本委简介】	68
深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介.....	68

【新规速递】

龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则

第一章 总则

第一条 为规范社区股份合作公司集体用地（以下简称“集体用地”）开发和交易行为，引导社区科学、集约、高效利用集体用地，保障社区股份合作公司及股东的合法权益，根据《关于印发深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定的通知》（深府〔2011〕198号）、《深圳市人民政府办公厅关于印发完善产业用地供应机制拓展产业用地空间办法的通知》（深府办〔2013〕1号）、《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理办法（试行）的通知》（深府〔2016〕80号）、《关于印发〈龙岗区社区集体资产管理暂行办法〉等四个文件的通知》（深龙府〔2006〕47号）、《关于印发龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法的通知》（深龙府办〔2011〕21号）、《深圳市龙岗区人民政府办公室关于印发〈龙岗区集体产权交易监督管理暂行办法〉的通知》（深龙府办规〔2017〕1号）等有关规定，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于龙岗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社区股份合作公司及其下属分公司、子

公司、控股子公司，以及其他尚未改制的原农村集体经济组织。本细则所称社区股份合作公司（或公司）均包含上述单位。

第三条 本细则所称集体用地是指社区股份合作公司所属的原农村集体经济组织非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置返还用地和土地整备利益统筹留用地等集体享有权益的土地。

第四条 本细则所称集体用地开发和交易项目包括：集体用地自主开发（含自主实施城市更新），集体用地合作开发（含作价入股），集体用地参与城市更新，集体用地使用权转让、集体用地项目公司股权转让、集体用地使用权抵偿债务等项目。

（一）集体用地自主开发（含自主实施城市更新）项目是指社区股份合作公司自主规划、投资、建设、运营并自行组织实施的集体用地开发建设和城市更新项目。

（二）集体用地合作开发（含作价入股）项目是指社区股份合作公司通过引进其他市场主体合作开发或以土地作价入股共同成立公司等方式实施涉及集体用地但不属于城市更新范围内的开发项目。

（三）集体用地参与城市更新项目是指社区股份合作公司以其在城市更新项目内的集体用地及地上附着物，参与城市更新合作改造的项目。

（四）集体用地使用权及集体用地项目公司股权转让项目是指社区股份合作公司对外转让集体用地，以及转让涉及社区集体用地的公司（以下简称“集体用地项目公司”）全部或部分股权的交易项目（含城市更新项目）。

第五条 集体用地开发和交易应遵循民主决策、市场运作、公开公平、依法合规的原则，以确保集体资产的保值增值和维护公司全体股东的合法权益为前提，鼓励有实力、有条件的社区股份合作公司自主开发集体用地或自主实施城市更新项目。

第六条 集体用地开发和交易所得资金收入按不低于该项土地和地上附着物资产评估值列作公司公积金，用于公司发展、公共设施建设、股东社保等公共支出。

第七条 集体用地开发和交易项目应经公司董事会、集体资产管理委员会（以下简称“集资会”）、股东代表大会表决通过（参与城市更新的，还需满足《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新实施细则》等市、区城市更新相关规定，下同），报街道办审查同意后，循有关程序办理相关开发建设或交易手续，具体操作流程按本细则相关规定办理。街道办应出具批复审查意见，并在15日内将审查情况及相关资料抄报区集体资产管理部门。

第八条 城市更新项目中集体用地面积占城市更新项目用地总面积超过20%或改造前城市更新项目中集体物业建筑面积占城市更新项目物业总建筑面积超过1/3的（即社区股份合作公司对项目具有重大影响权），应通过公开招、拍、挂或竞争性谈判方式选择合作方，同时按照本细则第十八、二十条规定办理。2个及以上社区股份合作公司同时达到上述标准，则由街道办指导社区股份合作公司协商确定主导方。未达到上述标准的（即社区股份合作公司对项目不具有

重大影响权），可不通过公开招、拍、挂或竞争性谈判选择合作方，相关资产处置程序参照本细则第二十一、二十二条规定办理。

第九条 对于《关于印发龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法的通知》（深龙府办〔2011〕21号）出台前（即2011年4月12日前），社区股份合作公司已签订合作协议并经过公司股东大会审议通过的集体用地合作开发和参与城市更新项目，不违反土地及城市更新相关法律、政策规定且能够保障社区集体利益的，可以不重新选择合作方，公司本着诚信原则在项目取得建设用地规划许可证或城市更新单元规划批复后，履行资产评估、项目公示和上报街道办审查等合作开发程序；对于违反土地或城市更新相关法律、政策规定的，由区规划国土或城市更新部门依法处置。

第十条 对于《关于印发龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法的通知》（深龙府办〔2011〕21号）出台前（即2011年4月12日前），社区股份合作公司已签订经当时公司决策机构（董事会或公司经营班子）议定通过的合作协议，但当时未履行股东大会（或子公司、分公司股东会议）表决的项目，不违反土地及城市更新相关法律、政策规定且能够保障社区集体利益的，经社区股份合作公司董事会、集资会、股东大会（或股东会议）按公司章程规定通过且按相关法规和制度规定的特别决议程序通过其属合作开发历史遗留问题的（具体表决通过要求按本细则第二十六条执行），可以不重新选择合作方，公司本着诚信原则在项目取得建设用地规划许可证或城市更新单元规划批复后，履行资产评估、项目公示和上报

街道办审查等合作开发程序；对于违反土地或城市更新相关法律、政策规定的，由区规划国土或城市更新部门依法处置。

第十一条 龙岗区辖区内社区股份合作公司之间、公司与居民小组一级分公司或子公司之间、社区股份合作公司与龙岗区属国有企业之间的集体用地合作开发项目以及政府主导的土地整备项目，可在履行完公司内部决策程序和本细则有关民主决策规定后进行协议合作。

第十二条 引导鼓励社区股份合作公司按规定将集体用地盘活利用和进入市场交易，加快工业及其他产业用地供应。集体的工业及其他产业用地可分别依照《深圳市人民政府办公厅关于印发完善产业用地供应机制拓宽产业用地空间办法的通知》（深府办〔2013〕1号）和《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理办法（试行）的通知》（深府〔2016〕80号）的相关规定，在履行社区股份合作公司董事会、集资会和股东代表大会（或股东会议）按公司章程规定的特别决议程序通过以及街道办、区集体资产管理部门审查同意后进入市场交易，具体事项按照本细则第五章规定办理。

第二章 集体用地自主开发（含自主实施城市更新）项目办理程序

第十三条 社区股份合作公司集体用地自主开发（含自主实施城市更新）项目应遵循下列步骤程序：

（一）项目论证。1. 公司应进行项目可行性研究，形成可行性分析报告，主要内容包括项目土地物业权属状况分析、项目初步规划和

设计、项目公共配套设施、项目投资估算与资金筹措、项目开发建设进度安排等相关情况。其中，项目公共配套设施的规划和设计应按土地规划建设相关规定进行完善。2. 将项目主要事项在社区内张榜公示，公示期不得少于 15 日。公示内容包括项目基本情况、可行性分析报告、项目投资测算、资金来源、项目预期收益等。3. 项目论证情况和公示情况报街道办审查。

（二）民主决策。1. 召开公司董事会、集资会对项目可行性及相关事项进行表决。2. 召开公司股东代表大会或项目所涉及的居民小组一级分公司、子公司股东会议对项目可行性及相关事项进行表决。表决时须按相关法规和制度规定的特别决议程序通过，具体要求按本细则第二十六条执行。

（三）街道办审核。社区股份合作公司在项目取得建设用地规划许可证或更新单元规划批复后，将项目整体资料报街道办审核。

（四）区集体资产管理部门备案。社区股份合作公司在街道办审核同意后将项目整体资料报区集体资产管理部门备案。

第十四条 社区股份合作公司自主开发项目若变更为合作开发，应按照本细则第三章规定履行相关程序；若进行资产处置（如资产转让、股权转让、增资扩股等方式涉及土地的），应按照《关于印发龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法的通知》（深龙府办〔2011〕21 号）和《深圳市龙岗区人民政府办公室关于印发〈龙岗区集体产权交易监督管理暂行办法〉的通知》（深龙府办规〔2017〕1 号）规定履行相关程序。

第十五条 集体用地自主开发（含自主实施城市更新）项目报区集体资产管理部门、街道办审查备案应提交下列资料：

（一）项目审查或备案申请报告（内容包括：项目基本情况、公司内部对项目的表决情况、其他须说明的情况）；

（二）龙岗区社区股份合作公司重大事项登记表；

（三）项目可行性分析报告；

（四）张榜公示的照片；

（五）公司董事会、集资会、股东大会决议；项目涉及居民小组一级分公司、子公司的，须提交其股东会议决议；

（六）项目范围内公司集体用地及地上附着物权属证明资料或能够证明权属的其他相关资料及现场照片；

（七）建设用地规划许可证或更新单元规划批复文件；

（八）区集体资产管理部门、街道办认为应提交的其他资料。

第三章 集体用地合作开发项目办理程序

第十六条 社区股份合作公司集体用地合作开发项目应遵循下列步骤程序：

（一）项目论证。对计划实施的集体用地合作开发项目进行可行性分析，形成项目可行性分析报告，主要内容包括项目土地 物业权属状况分析、项目初步规划和设计、项目投资测算与资金筹集及项目开发建设进度安排等相关情况。

（二）选择意向合作方。公司应按照公开、公平、公正原则，通过《深圳特区报》或《深圳商报》、产权交易机构网站和区社 区集

体经济管理服务网发布公告，公告期不少于 10 日，广泛征集合作意愿；项目意向合作方可以按规定以社区股份合作公司或街道办为平台公开选取，也可通过龙岗区国有集体产权交易中心（目前由深圳联交所代理，以下简称“区产权交易中心”）公开选取。意向合作方和合作意向书应先由公司董事会、集资会审定，再提交公司股东大会按章程规定的特别决议程序通过，报街道办审查备案后方可签订合作意向书。若出现以下情形，则街道办对合作意向书不得予以备案：1. 不公开、不公平、不公正选取意向合作方的；2. 有实质性开发条款的；3. 违反集体资产等制度文件规定的。

意向合作方应符合的资质条件：1. 该公司（其控股母公司）具备房地产项目开发资质和成功经验；2. 净资产规模在人民币 1 亿元以上，且负债率不高于 50%；3. 该公司（其控股母公司）具有良好的诚信记录与经营业绩。

合作意向书应包括以下内容：1. 意向合作方交纳合作意向保证金。保证金按项目中集体用地面积计算，每万平方米交纳 500 万元人民币，总额超过 5000 万元人民币的部分由协议双方协商确定，并明确合作意向保证金的管理处置事项，包括：一是保证金交纳的时间节点，从签订合同起 3 个月以内；二是保证金应存放在公司监管账户，由街道集体办作为监管部门；三是意向合作方通过程序选定为合作方的，合作意向保证金转为履约保证金，如合作协议约定的履约保证金大于合作意向保证金的，差额部分由合作方补足；四是保证金在项目开发完成结算前不得作消费性、分配性使用，只能结合项目开发

情况并形成公司实际收入后方可按财务会计制度进行核算分配；五是街道办认为需要纳入监管的其他事项。2. 约定必须以社区股份合作公司的名义申报办理项目立项及相关手续。3. 项目前期费用承担。社区股份合作公司和意向合作方应明确办理建设用地规划许可证等项目前期费用承担事项，项目费用包括但不限于项目立项过程中的可研、测绘、查丈、规划设计编制等费用，项目费用按照项目开展有效费用票据金额加适当利润比例的原则由双方议定。4. 约定合作期限。对于合作意向书签订后3年内未取得建设用地规划许可证，双方意向合作关系自动解除，社区股份合作公司可另行引进新的意向合作方。如在该期限内未取得建设用地规划许可证但项目有实质性进展，经股东代表大会按公司章程规定的特别决议程序通过和街道办审查后，社区股份合作公司可选择不更换意向合作方，与该意向合作方续约一次，续约期限不得超过2年；如因不可抗力、政策等特殊原因误期，经股东代表大会按公司章程规定的特别决议程序通过并经区政府研究同意可适当延期。5. 在同等条件下，意向合作方享有项目合作优先权。

对于社区股份合作公司自主办理好项目立项、建设用地规划许可证的合作开发项目，不履行意向合作方选择程序，在按本细则相关规定形成合作招商方案后，直接进入区产权交易中心公开交易。其中，已办理建设用地规划许可证的社区工业用地，经区产业部门认定的需落户龙岗的产业项目，并经区集体资产管理部门审查通过，企业可直接投标。

（三）办理建设用地规划许可证。社区股份合作公司自行或委托意向合作方以社区股份合作公司名义循程序到相关部门办理建设用地规划许可证。委托意向合作方办理建设用地规划许可证的，在项目公开招、拍、挂或竞争性谈判选定合作方时，意向合作方同等条件下享有项目合作优先权；意向合作方通过程序未被选定为项目合作方的，项目前期费用由社区股份合作公司承担，且双方可约定在该项目实际开发后，方由社区股份合作公司支付上述费用（社区股份合作公司可以在合作招商方案中明确该部分费用由公开选定的合作方先行支付）。

（四）项目资产评估。1. 在项目取得建设用地规划许可证后，社区股份合作公司聘请有资质、有信誉的中介机构对拟合作开发的集体用地按建设用地规划许可条件进行资产评估，将资产评估结果在社区内张榜公示，公示期不得少于 10 日。2. 街道办对资产评估报告出具审查意见。资产评估报告和公示情况应报街道办审查，街道办可聘请有资质、有信誉的评估咨询机构作为第三方并出具意见，供街道办参考。3. 召开公司董事会、集资会对资产评估结果进行表决。4. 召开公司股东代表大会或项目所涉及的居民小组一级分公司、子公司股东会议对资产评估结果按公司章程规定的特别决议程序表决确认。

（五）制定合作招商方案。1. 公司应按照实现集体资产保值增值的原则，根据资产评估结果和项目实际情况制定合作招商方案。合作招商方案应尽量列明拟开发集体用地基本情况、可行性分析报告和项目评估结果、拟采用的交易方式（公开招、拍、挂 或竞争性谈判）、

合作方的资质和条件、集体用地开发进度和配套设施要求、合作开发期限、项目开发预算、利益分配方式（合作分成比例、合作分成加固定分利或固定分利）、容积率调整分配原则、补偿物业位置朝向楼层及分配原则、房产证税费承担约定、停车场及物业管理收费和利益分配方式、履约保证金（工业项目的履约保证金不得低于集体用地面积每万平方米人民币 500 万元，商住项目的履约保证金不得低于集体用地面积每万平方米人民币 1000 万元，总额超过 5000 万元人民币的部分由协议双方协商确定；履约保证金须在街道办出具备案文件前交纳完毕）、决策和实施程序等内容，并在社区内张榜公示，公示期不得少于 15 日。

2. 街道办对合作招商方案出具审查意见。合作招商方案和公示情况应报街道办审查，街道办可聘请有资质、有信誉的评估咨询机构对合作招商方案出具项目保值增值的价值分析咨询意见，供街道办参考。

3. 召开公司董事会、集资会对合作招商方案进行表决。

4. 召开公司股东大会或项目所涉及的居民小组一级分公司、子公司股东会议对合作招商方案进行表决，并由公证机构现场公证和街道集体办现场监督。表决时须按相关法规和制度规定的特别决议程序通过。具体表决通过要求按本细则第二十六条执行。

各公司可根据实际工作情况，将对资产评估报告结果确认和合作招商方案表决的股东大会合并召开，会议先对资产评估时点和资产评估结果表决通过后，方可对合作招商方案进行表决。

（六）引进合作方。1. 公告合作招商信息。合作招商方案相关信息应在《深圳特区报》或《深圳商报》、产权交易机构网站和区社区

集体经济管理服务网发布公告，公告及报名时间不得少于 20 日。2. 采用公开招、拍、挂或竞争性谈判引进合作方的，应通过区产权交易中心或区政府认可的其他交易服务平台公开选取合作开发合作方。3. 在同等条件下，意向合作方享有项目合作优先权。

第十七条 集体用地合作开发项目报街道办审查应提交下列资料：

（一）项目审查或备案申请报告（内容包括项目基本情况、公司内部对项目的表决情况、其他须说明的情况）；

（二）龙岗区社区股份合作公司重大事项登记表；

（三）张榜公示的照片；

（四）公司董事会、集资会、股东代表大会决议；项目涉及居民小组一级分公司、子公司的，须提交其股东会议决议；

（五）公证机构对公司股东大会或股东会议出具的公证书；

（六）项目范围内公司集体用地权属证明资料或能够证明权属的其他相关资料及现场照片；

（七）建设用地规划许可证；

（八）集体用地资产评估报告、项目可行性分析报告及合作招商方案；

（九）合作意向书；

（十）合作意向保证金收款票据及合作方履约保证金票据；

（十一）通过公开招、拍、挂程序选择合作方的，需提交合作项目在规规定媒体上发布的合作招商公告；拟签署的合作合同（协议）；产权交易机构出具的交易凭证；营业执照及资质信誉等相关文件；

（十二）通过竞争性谈判方式选择合作方的，需提交合作项目在规规定媒体上发布的合作招商公告；竞争性谈判的相关证明文件，包括项目竞争者名单及基本情况、谈判双方和见证方签到表及三方人员谈判现场照片等；拟签署的合作合同（协议）；产权交易机构出具的交易凭证；合作方的营业执照及资质信誉等相关文件；

（十三）街道办认为应提交的其他资料。

第四章 集体用地参与城市更新项目办理程序

第十八条 集体用地参与城市更新项目（具有重大影响权的）应遵循下列步骤程序：

（一）项目论证。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，主要内容应包括项目土地物业权属状况分析、项目初步规划和设计、测算成本费用和项目利润、项目启动至工程竣工验收各个阶段的分析评价等相关情况。

（二）选择意向合作方。公司应按照公开、公平、公正原则，通过《深圳特区报》或《深圳商报》、产权交易机构网站和区社区集体经济管理服务网发布公告，公告期不少于 10 日，广泛征集合作意愿；项目意向合作方可以按规定以社区股份合作公司或街道办为平台公开选取，也可通过区产权交易中心公开选取。意向合作方和合作意向书应先由公司董事会、集资会审定，再提交公司股东大会按章程

规定的特别决议程序通过，报街道办审查备案后方可签订合作意向书。若出现以下情形，则街道办对合作意向书不得予以备案：1. 不公开、不公平、不公正选取意向合作方的；2. 有实质性开发条款的；3. 违反集体资产及城市更新等制度文件规定的。

意向合作方应符合的资质条件：1. 该公司（其控股母公司）具备房地产项目开发资质和成功经验；2. 净资产规模在人民币 1 亿元以上，且负债率不高于 50%；3. 该公司（其控股母公司）具有良好的诚信记录与经营业绩。

合作意向书应包括以下内容：1. 意向合作方交纳合作意向保证金。保证金按项目中集体用地面积计算，每万平方米交纳 500 万元人民币，总额超过 5000 万元人民币的部分由协议双方协商确定，并明确合作意向保证金的管理处置事项，包括：一是保证金交纳的时间节点，从签订合同起 3 个月以内；二是保证金应存放在公司监管账户，由街道集体办作为监管部门；三是意向合作方通过程序选定为合作方的，合作意向保证金转为履约保证金，如合作协议约定的履约保证金大于合作意向保证金的，差额部分由合作方补足；四是保证金在项目开发完成结算前不得作消费性、分配性使用，只能结合项目开发情况并形成公司实际收入后方可按财务会计制度进行核算分配；五是街道办认为需要纳入监管的其他事项。2. 约定以社区股份合作公司的名义或社区股份合作公司委托意向合作形式申报项目立项及相关手续。3. 项目前期费用承担。社区股份合作公司和意向合作方应明确办理编制和报批城市更新单元规划等项目前期费用承担事项，项目费用包括

但不限于项目立项过程中的可研、测绘、查丈、风险评估、意愿征集、规划设计、搬迁补偿方案编制费等，项目费用按照项目开展有效费用票据金额加适当利润比例原则由双方议定。4. 约定合作期限。对于合作意向书签订后2年内未纳入城市更新计划或者纳入城市更新计划后2年内未取得城市更新单元规划批复的项目，双方意向合作关系自动解除，社区股份合作公司可另行引进新的意向合作方。如在该期限内未取得单元规划但项目有实质性进展，经股东代表大会按公司章程规定的特别决议程序通过和街道办审查后，社区股份合作公司可选择不再更换意向合作方，与该意向合作方续约一次，续约期限不得超过1年；如因不可抗力、政策等特殊原因误期，经股东代表大会按公司章程规定的特别决议程序通过并经区政府研究同意可适当延期。5. 约定意向合作方享有项目合作优先权。

对于社区股份合作公司自主办理好项目立项、城市更新计划和单元规划的城市更新项目，不履行意向合作方选择程序，在按本细则相关规定形成合作招商方案后，直接进入区产权交易中心公开交易。

（三）编制和报批城市更新单元规划。社区股份合作公司自行或委托意向合作方循程序以社区股份合作公司或其所属项目公司名义到相关部门申报城市更新计划和单元规划；办理城市更新计划和单元规划所涉及资料和推进工作等相关内容应以社区股份合作公司或其所属项目公司名义。委托意向合作方申报城市更新计划和单元规划等事项的，在项目公开招、拍、挂或竞争性谈判选定合作方时，意向合作方享有项目合作优先权；意向合作方通过程序未被选定为合作方，

项目前期费用由社区股份合作公司承担，且双方可约定在该项目实际开发后，方由社区股份合作公司支付上述费用（社区股份合作公司可在合作招商方案中明确该部分费用由公开选定的合作方先行支付）。

（四）项目资产评估。1. 在项目取得更新单元规划批复后，社区股份合作公司聘请有资质、有信誉的中介机构对拟合作开发的集体用地及地上附着物按城市更新单元规划条件进行资产评估，将资产评估结果在社区内张榜公示，公示期不得少于 10 日。2. 街道办对资产评估报告出具审查意见。资产评估报告和公示情况应报街道办审查，街道办可聘请有资质、有信誉的评估咨询机构作为第三方并出具意见，供街道办参考。3. 召开公司董事会、集资会对资产评估结果进行表决确认。4. 召开公司股东大会 或项目所涉及的居民小组一级分公司、子公司股东会议对资产评估结果按公司章程规定的特别决议程序表决确认。

（五）制定合作招商方案。1. 公司应按照实现集体资产保值增值的原则，根据资产评估结果和项目实际情况制定合作招商方案。合作招商方案应尽量列明拟开发集体用地基本情况、可行性分析报告和项目评估结果、拟采用的交易方式（公开招、拍、挂或竞争性谈判）、合作方的资质和条件、集体用地开发进度和配套设施要求、合作开发期限、项目开发预算、利益分配方式（合作分成比例、合作分成固定分利或固定分利）、容积率调整分配原则、补偿物业位置朝向楼层及分配原则、房产证税费承担约定、停车场及物业管理收费和利益分配方式、履约保证金（工业项目的履约保证金不得低于集体用地面积

每万平方米人民币 500 万元，商住项目的履约保证金不得低于集体用地面积每万平方米人民币 1000 万元，总额超过 5000 万元人民币的部分由协议双方协商确定；履约保证金须在街道办出具备案文件前交纳完毕）、决策和实施程序等内容，并在社区内张榜公示，公示期不得少于 15 日。2. 街道办对合作招商方案出具审查意见。合作招商方案和公示情况应报街道办审查，街道办可聘请有资质、有信誉的评估咨询机构对合作招商方案出具项目保值增值的价值分析咨询意见，供街道办参考。3. 召开公司董事会、集资会对合作招商方案进行表决。4. 召开公司股东大会或项目所涉及的居民小组一级分公司、子公司股东会议对合作招商方案进行表决，并由公证机构现场公证和街道集体办现场监督。表决时须按相关法规和制度规定的特别决议程序通过。具体表决通过要求按本细则第二十六条执行。

各公司可根据实际工作情况，将对资产评估报告结果确认和合作招商方案表决的股东大会合并召开，会议先对资产评估时点和资产评估结果表决通过后，方可对合作招商方案进行表决。

（六）引进合作方。1. 公告合作招商信息。合作招商方案相关信息应在《深圳特区报》或《深圳商报》、产权交易机构网站和区社区集体经济管理服务网发布公告，公告及报名时间不得少于 20 日。2. 采用公开招、拍、挂或竞争性谈判引进合作方的，应通过区产权交易中心或区政府认可的其他交易服务平台公开选取合作开发合作方。3. 原意向合作方享有项目合作优先权。

第十九条 对于符合以下条件的项目，可以提前至城市更新计划阶段采用招拍挂方式选取合作开发主体，届时资产评估结合法定图则预估，其它程序参照本细则集体资产管理和城市更新项目推进有关规定：

（一）属于社区股份合作公司已与区政府战略合作伙伴签订意向合作协议的重要项目（指区战略合作协议中明确需要落地的项目或区城市更新领导小组明确的优先推进的重要项目）；或属于已纳入城市更新计划且符合区产业导向的工改工项目。

（二）约定以物业分成或利润分成为分配原则，退出机制符合市、区相关规定。

（三）由区政府战略合作伙伴或工改工项目的意向合作方提出，经社区股份合作公司股东代表大会按相关法规和制度规定的特别决议程序审议通过，并经区集体资产管理部门备案。

符合上述要求的土地整备利益统筹项目参照此规定执行。

第二十条 集体用地参与城市更新项目（具有重大影响权的）报街道办审查应提交下列资料：

（一）项目审查或备案申请报告（内容包括：项目基本情况、公司内部对该项目的表决情况、其他须说明的情况）；

（二）龙岗区社区股份合作公司重大事项登记表；

（三）张榜公示的照片；

（四）公司董事会、集资会、股东代表大会决议；项目涉及居民小组一级分公司、子公司的，须提交其股东会议决议；

(五) 公证机构对公司股东大会或股东会议出具的公证书；

(六) 项目范围内公司集体用地及地上附着物权属证明资料或能够证明权属的其他相关资料及现场照片；

(七) 城市更新项目单元规划批复文件；

(八) 集体用地及地上附着物资产评估报告、项目可行性分析报告及合作招商方案；

(九) 合作意向书；

(十) 合作意向保证金收款票据及合作方履约保证金票据；

(十一) 通过公开招、拍、挂程序选择合作方的，需提交合作项目在规定媒体上发布的合作招商公告；拟签署的合作合同

(协议)；产权交易机构出具的交易凭证；营业执照及资质信誉等相关文件；

(十二) 通过竞争性谈判方式选择合作方的，需提交合作项目在规定媒体上发布的合作招商公告；竞争性谈判的相关证明文件，包括项目竞争者名单及基本情况、谈判会议纪要、谈判双方和见证方签到表及三方人员谈判现场照片等；拟签署的合作合同（协议）；产权交易机构出具的交易凭证；合作方的营业执照及资质信誉等相关文件；

(十三) 街道办认为应提交的其他资料。

第二十一条 集体用地参与城市更新项目（不具有重大影响权的）应遵循下列步骤程序：

(一) 项目资产评估。1. 在项目取得更新单元规划批复后，聘请有资质、有信誉的中介机构对拟合作开发的集体用地及地上附着物按

城市更新单元规划条件进行资产评估，将资产评估结果在社区内张榜公示，公示期不得少于 10 日。2. 街道办对资产评估报告出具审查意见。资产评估报告和公示情况应报街道办审查，街道办可聘请有资质、有信誉的评估咨询机构作为第三方并出具意见，供街道办参考。3. 召开公司董事会、集资会对资产评估结果进行表决。4. 召开公司股东大会或项目所涉及的居民小组一级分公司、子公司股东会议对资产评估结果按公司章程规定的特别决议程序表决确认。

（二）拟定合作补偿方案。1. 公司董事会根据资产评估结果与项目开发商进行拟拆迁资产保值增值谈判，并协商拟定合作补偿方案，应尽量列明拟开发集体用地基本情况、项目评估结果、利益分配方式、容积率调整分配原则、补偿物业位置朝向楼层及分配原则、房产证税费承担约定、停车场及物业管理收费和利益分配方式等内容，并在社区内张榜公示，公示期不得少于 15 日。2. 街道办对合作补偿方案出具审查意见。合作补偿方案和公示情况应报街道办审查，街道办可聘请有资质、有信誉的评估咨询机构对合作补偿方案出具项目保值增值的价值分析咨询意见，供街道办参考。

（三）民主决策。1. 召开公司董事会、集资会对拟合作补偿方案进行表决。2. 召开公司股东大会或项目所涉及的居民小组一级分公司、子公司股东会议对拟合作补偿方案进行表决。表决时须按相关法规和制度规定的特别决议程序通过，并由公证机构现场公证和街道集体办现场监督。具体表决通过要求按本细则第二十六条执行。

各公司可根据实际工作情况，将对资产评估报告结果确认和合作补偿方案表决的股东代表大会合并召开，会议先对资产评估时点和资产评估结果表决通过后，方可对合作补偿方案进行表决。

（四）街道办审核。社区股份合作公司在资产评估报告有效期内将项目整体资料报街道办审核。

（五）区集体资产管理部门备案。社区股份合作公司在街道办审核同意后将项目整体资料报区集体资产管理部门备案。

（六）签订合作补偿协议。社区股份合作公司应严格按照股东代表大会审议和街道办、区集体资产管理部门审查通过的合作事项，与合作方签订合作补偿协议。

第二十二条 集体用地参与城市更新项目（不具有重大影响权的）报街道办、区集体资产管理部门审查应提交下列资料：

（一）项目审查或备案申请报告（内容包括：项目基本情况、公司内部对项目的表决情况、其他须说明的情况）；

（二）龙岗区社区股份合作公司重大事项登记表；

（三）张榜公示的照片；

（四）公司董事会、集资会、股东代表大会决议；项目涉及居民小组一级分公司、子公司的，须提交其股东会议决议；

（五）公证机构对公司股东大会或股东会议出具的公证书；

（六）项目范围内公司集体用地及地上附着物权属证明资料或能够证明权属的其他相关资料及现场照片；

（七）公司董事会与开发商谈判的现场图片及相关记录资料；

- (八) 城市更新项目单元规划批复文件；
- (九) 集体用地及地上附着物资产评估报告；
- (十) 拟签署的合作补偿合同（协议）；
- (十一) 合作方营业执照及资质信誉等相关文件；
- (十二) 街道办、区集体资产管理部门认为应提交的其他资料。

第五章 集体土地使用权及集体用地项目公司股权转让项目办理程序

第二十三条 社区股份合作公司集体土地使用权及集体用地项目公司股权转让项目应遵循下列步骤程序：

(一) 项目资产评估。1. 聘请有信誉的中介机构对拟转让的集体土地使用权或集体用地项目公司股权按市场价值进行资产评估，将资产评估结果在社区内张榜公示，公示期不得少于 10 日。2. 街道办对资产评估报告出具审查意见。资产评估报告和公示情况应报街道办审查，街道办可聘请有资质、有信誉的评估咨询机构作为第三方并出具意见供街道办参考。3. 召开公司董事会、集资会对资产评估结果进行表决。4. 召开公司股东大会或项目所涉及的居民小组一级分公司、子公司股东会议按公司章程规定的特别决议程序对资产评估结果表决确认。

其中本细则第十二条规定的项目在履行社区股份合作公司董事会、集资会和股东大会（或股东会议）按公司章程规定的特别决议程序通过以及街道办、区集体资产管理部门审查同意后进入市场交易的，可以免资产评估。

（二）制定挂牌转让方案。1. 公司根据资产评估报告和项目实际情况制定土地或股权挂牌转让方案，挂牌转让底价不得低于资产评估结果。挂牌转让方案应包含拟挂牌交易项目的基本情况、资产评估报告、主要财务数据、挂牌底价、价款支付期限和支付方式、交易主体资质、交易方式等内容，并在社区内张榜公示，公示期不得少于 15 日。公示内容还应包括土地或股权转让原因及转让款项管理情况等。

2. 挂牌转让方案和公示情况报街道办审查。

（三）民主决策。1. 召开公司董事会、集资会对土地使用权或股权挂牌转让方案进行表决。2. 召开公司股东大会或项目所涉及的居民小组一级分公司、子公司股东会议，对土地使用权或股权挂牌转让方案进行表决。表决时须按相关法规和制度规定的特别决议程序通过（其中本细则第十二条规定的项目除外），并由街道集体办现场监督。具体表决通过要求按本细则第二十六条执行。

各公司可根据实际工作情况，将对资产评估报告结果确认和挂牌转让方案表决的股东大会合并召开，会议先对资产评估时点和资产评估结果表决通过后，方可对挂牌转让方案进行表决。

（四）街道办、区集体资产管理部门审查。社区股份合作公司在资产评估报告有效期内将集体土地使用权及集体用地项目公司股权转让整体资料报街道办、区集体资产管理部门审查。

（五）挂牌交易。将集体土地使用权或集体用地项目公司股权在区产权交易中心或区政府认可的其他交易服务平台挂牌交易。

（六）区集体资产管理部门备案。社区股份合作公司将挂牌成交结果和签订的交易协议报街道办初审、区集体资产管理部门备案，并履行土地、股权核销手续。

（七）签订交易协议。社区股份合作公司根据挂牌交易结果与交易方签订交易协议。

第二十四条 集体土地使用权及集体用地项目公司股权转让项目报街道办、区集体资产管理部门审查备案应提交下列资料：

（一）项目审查或备案申请报告（内容包括：项目基本情况、公司内部对项目的表决情况、其他须说明的情况）；

（二）龙岗区社区股份合作公司重大事项登记表；

（三）张榜公示的照片；

（四）公司董事会、集资会、股东代表大会决议；项目涉及居民小组一级分公司、子公司的，须提交其股东会议决议；

（五）集体土地使用权或集体用地项目公司股权的权属证明资料或能够证明权属的其他相关资料及集体用地现场照片；

（六）集体土地使用权或集体用地项目公司股权的资产评估报告；

（七）集体土地使用权或集体用地项目公司股权的挂牌转让方案；

（八）产权交易机构出具的交易凭证；

（九）街道办、区集体资产管理部门认为应提交的其他资料。

第六章 民主决策与监管规定

第二十五条 集体用地开发和交易项目既涉及社区股份合作公司总公司（以下简称“总公司”，即原行政村一级）又涉及居民小组一级分公司、子公司集体用地的，除总公司召开董事会、集资会、股东代表大会外，还应召开所涉及居民小组一级分公司、子公司股东会议表决通过；只涉及居民小组一级分公司、子公司而不涉及总公司集体用地的，可以不召开总公司一级的股东代表大会，但应召开总公司董事会、集资会以及所涉及居民小组一级分公司、子公司股东会议表决通过。

第二十六条 本细则中规定按公司章程规定的特别决议程序表决通过（或确认）是指表决时，应当有代表过半数表决权的股东代表出席，并经出席会议的股东代表所代表表决权三分之二以上表决通过。按相关法规和制度规定的特别决议程序通过，是指集体用地合作开发和参与城市更新项目采用竞争性谈判方式引进合作方的，表决时股东代表大会（股东会议）和全体个人股股东代表均须 4/5（含）以上表决通过；其他集体用地开发和交易项目，表决时股东代表大会（股东会议）和全体个人股股东代表均须 2/3（含）以上表决通过。

第二十七条 集体用地开发和交易项目需召开居民小组一级分公司、子公司股东会议表决的，股东会议原则上由年满 18 周岁的股东组成；但该居民小组股东家庭户数 ≥ 100 户的，也可以遵循该居民小组历史惯例由股东家庭户代表或选举产生的股东代表组成。

第二十八条 社区股份合作公司（或居民小组一级分公司、子公司）按照本细则规定召开股东代表大会或股东会议对集体用地开发和

交易项目进行表决时，应由街道集体办现场监督。街道集体办现场监督的主要内容为：会议召集程序、会议议程、到会股东代表（或股东）人数及表决同意股东代表（或股东）人数等是否合规。上述会议要做好会议通知、签到、表决事项说明和会议记录、拍照录像等工作，按规定需公证的应由公证机构现场公证。

第二十九条 股东代表大会（或股东会议）召开前，社区股份合作公司（或居民小组一级分公司、子公司）应提前 10 日（因突发事件、特殊情况需要而召开的临时股东代表大会或股东会议除外）以书面或其他有效形式通知股东代表（或股东），告知会议时间、地点和主要讨论表决事项，预先准备好会议签到表、会议决议书草案及其他会议所需材料。会议签到表应标明会议名称、会议时间及股东代表（或股东）签到栏、列席人员签到栏。股东代表（或股东）及街道集体办工作人员、公司监事等列席人员分别在相应栏目签名。会议表决后，应形成会议决议书（包括但不限于表决日期、表决内容、股东表决意见〈同意、不同意、弃权〉），股东代表（或股东）应在股东代表大会（或股东会议）决议书上签名，并按指模印。

第三十条 股东代表（或股东）因故不能参加股东代表大会（或股东会议）的，可委托其他股东代表（或股东）参会及投票，但应填写书面委托书。委托书应由社区股份合作公司统一制作并统一盖章（含骑缝章），包括委托书编号、委托人和受托人姓名、委托时限及委托授权内容，委托人须在委托书上亲笔签名并按指模印。每名股东代表（或股东）最多只能接受 3 名其他股东代表（或股东）的委托。

受托人在签到时应提交委托人的委托书，无委托书或提交不合格委托书的视为无效委托。委托人同意会议表决事项的，受托人应按委托人意愿在股东代表大会（或股东会议）决议书上签署“XX（受托人）代签”的字样。委托书由公司统一回收，作为档案资料进行保存。

第三十一条 社区股份合作公司的项目公司、控股子公司在进行集体用地开发和交易项目决策时，除经该项目公司、控股子公司董事会、股东会表决外，还应提交其母公司（即该项目公司、控股子公司所属的社区股份合作公司）股东代表大会表决，股东代表大会表决程序和要求依照本细则相关规定办理。

第三十二条 本细则规定的资产评估是指社区股份合作公司根据资产项目类型，依照相关政策法规，选定有资质、有信誉的中介机构开展集体资产价值评估，资产项目类型含土地使用权、建（构）筑物、股权、设备等集体资产项目内容。

（一）合理确定资产评估基准日。公司应在项目取得建设用地规划许可证或更新单元规划批复后，结合项目实际和交易情况，由公司董事会拟定（居民小组一级分公司、子公司由其经营班子提出并报公司董事会拟定）资产评估基准日，并由公司股东代表大会（股东大会）确认评估基准日。

（二）合理确定资产评估方法。公司应协调中介机构按照项目规划条件，主要选择市场比较法、假设开发法等，客观、公正、合理评估集体资产的市场价值。

（三）对于本细则出台前的集体用地开发和交易项目，在开展资产评估工作时，应考察项目的社区利益交割情况，对合作方投入且社区认可的安置房屋补偿、货币补偿等，按照评估基准日的市场价值折现评估，以保障双方合法权益。

（四）资产评估机构和评估报告审核机构不得为同一家机构。区集体资产管理部门可根据工作需要，通过公开采购方式建立资产评估服务商预选库和评估报告审核服务商预选库，上述两库建立后，社区股份合作公司和街道办涉及集体用地开发和交易项目（不含自主开发项目）只能从中挑选相应的服务机构。

第三十三条 社区股份合作公司不得将集体土地使用权、集体用地项目公司股权以司法调解或协议转让等方式用于抵偿债务；不得在未履行集体资产监督管理程序的情况下调整变更集体用地项目公司股权比例，确需调整变更集体用地项目公司股权比例或对外转让项目公司股权的，须按照本细则有关项目公司股权 挂牌转让等相关规定办理。

第三十四条 公开引进合作方的，应在区产权交易中心或区政府认可的其他交易服务平台按相应程序及规定进行。选定合作方后，产权交易机构应将交易结果在本机构网站公告，公告期不少于5个工作日，并向项目所在的社区股份合作公司和街道办报送相关公告资料。社区股份合作公司应将交易结果在社区内公告，公告期不少于5个工作日，公司或股东认为存在问题或有疑问的，应在公告期内向产权交易机构提交书面意见，逾期未提交的视为无意见。街道办应在公告期

内对交易结果进行审查，认为存在问题或有疑问的应在公告期内向产权交易机构提交书面意见。经公告期满无异议，产权交易机构出具交易凭证，街道办对合作事项进行全面审查并出具批复意见后（具体要求参照本细则第三十五条），社区股份合作公司方可与合作方签订合同（协议）。拟签订的合作合同（协议）应由律师事务所执业律师出具法律意见书，并应约定合作方遵守省、市、区有关集体资产管理 和开发项目推进相关规定，因合作方违反上述规定导致土地开发实施主体资格丧失，其与社区股份合作公司签订的合作开发协议自动失效。

第三十五条 街道办、区集体资产管理部门要加强集体用地开发和交易项目程序及相关资料的审查工作，促进社区股份合作公司规范程序和完善手续，自受理之日起 10 个工作日内完成审查工作。对提交审查的项目可行性分析报告、项目公共配套、项目设计、合作招商方案、挂牌转让方案等相关资料产生质疑的，可组织第三方重新评估、论证（或组织专家评审），审查的办理时限相应延长。

第三十六条 区集体资产管理部门对社区股份合作公司集体用地开发和交易履行服务、指导和监督职责。

第七章 责任追究

第三十七条 对违反本细则的社区股份合作公司，视情节由街道办对其主要负责人及相关责任人进行约谈、通报批评、诫勉谈话、引咎辞职，依法依规取消换届选举时的候选资格，并将该公司列入重点监管企业名单上报区集体资产管理部门，公司在监管期间（1—3 年）

内，涉及政府优惠扶持政策和财政资金扶持由主管部门按有关规定予以处理。

第三十八条 对违反相关法律法规、政策制度的社区干部、党员和个人，视情况不同，分别由街道办处理或移送纪检监察、检察、公安等部门依法依规依纪处理；涉及经济责任的，股份合作公司依法追偿公司损失等法律责任；涉嫌犯罪的，移送司法部门依法追究刑事责任。

第三十九条 区相关职能部门与街道办的有关人员违反规定越权决策、徇私舞弊、玩忽职守致使集体权益受到侵害的，由有关单位按照人事和干部管理权限给予相关责任人员相应处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

第四十条 产权交易、评估复核、咨询评审等机构及其工作人员和专家顾问在集体用地开发和交易过程中，徇私舞弊、弄虚作假或者玩忽职守的，依法依规依纪处理；涉及经济责任的，股份合作公司依法追偿公司损失等法律责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

第四十一条 对采取不正当手段，如向社区股份合作公司干部、员工、股东（股东代表）发放现金、代金券、福利、补助、礼品物件以及组织、协助私分社区集体所有的各类资金、资产等影响公平竞争行为的开发和交易主体，由区城市更新局列入城市更新企业诚信管理并依据相关规定进行处理；情节严重的，由相关部门依法依规取消其合作和交易协议，并禁止其在龙岗区辖区从事城市更新业务；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。

第四十二条 其他责任认定和追究方式参照相关法律法规制度和《关于印发龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法的通知》（深龙府办〔2011〕21号）“责任追究”相关规定执行。

第八章 附则

第四十三条 本细则由区集体资产管理部门负责解释。

第四十四条 2017年9月23日至本细则出台之前，龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易项目备案办理环节（包括但不限于项目论证、选择意向合作方、办理建设用地规划许可证、编制和报批城市更新单元规划、项目资产评估、制定合作招商方案、引进合作方等）参照《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深龙府办〔2015〕29号）有关规定处理。

第四十五条 本细则自发布之日起实施，有效期为3年。现行龙岗区社区股份合作公司相关规定与本细则不一致的，以本细则为准。

深圳市龙岗区人民政府办公室 2018年5月2日印发

（来源：深圳市龙岗区人民政府）

深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见

各区人民政府，市政府直属各单位：

为加强我市棚户区改造工作，根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《广东省人民政府关于加快棚

户区改造工作的实施意见》（粤府〔2014〕2号）、《关于完善人才住房制度的若干措施》（深发〔2016〕13号）等规定，制定本实施意见。

一、基本规定

（一）棚户区改造政策适用范围。本实施意见适用于我市范围内使用年限20年以上，且符合下列条件之一的老旧住宅区：

1. 存在住房质量、消防等安全隐患；
2. 使用功能不齐全；
3. 配套设施不完善。

使用年限不足20年，且按照《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016）鉴定危房等级为D级的住宅区，经区政府（含新区管理机构，下同）批准可以纳入棚户区改造政策适用范围。

符合《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）第六条规定，无法独立进行改造的零散旧住宅区可以不纳入棚户区改造政策适用范围。

鼓励各区政府根据实际情况，探索将辖区内具备改造条件的城中村、旧屋村有序纳入棚户区改造政策适用范围。

（二）搬迁安置补偿和奖励标准。棚户区改造搬迁安置补偿采取货币补偿、产权调换以及货币补偿和产权调换相结合等方式，由权利主体自愿选择。

各区政府应当根据实际情况，按照套内建筑面积1:1或不超过建筑面积1:1.2的比例，确定辖区内老旧住宅区棚户区改造项目的

产权调换标准。货币补偿标准应当按照《深圳市房屋征收与补偿实施办法（试行）》（深圳市人民政府令第 292 号）的规定确定。

各区政府可以根据项目实际情况，奖励权利主体每套住房增购不超过 10 平方米的建筑面积，增购面积的价格按照同地块安居型商品房的价格计收，最高不超过被搬迁住房类似房地产的市场价格。

（三）棚户区改造项目实施模式。棚户区改造以公共利益为目的，主要通过拆旧建新的方式，由各区政府主导，以人才住房专营机构为主，其他企业可以参与。棚户区改造项目在满足基础设施及公共服务配套设施要求的基础上，其住宅部分除用于搬迁安置住房外，应当全部用作人才住房和保障性住房，以租为主，租售并举，统一由人才住房专营机构运营管理。

棚户区改造项目建设的才住房由人才住房专营机构持有或回购，项目建设的保障性住房由政府回购。人才住房回购政策另行制定。

二、组织机构

（四）市级棚户区改造工作领导小组。市保障性安居工程建设指挥部（下称市指挥部）负责统筹协调全市棚户区改造工作，研究解决有关重大问题。市指挥部办公室设在市住房建设主管部门（下称市主管部门），负责指挥部日常工作。

市指挥部建立例会制度，召开协调会议研究解决棚户区改造工作涉及的重点、难点问题。针对项目实施涉及的政策适用等问题，有关

部门应当在规定时间内提出切实可行的解决措施和方案，报市指挥部审议。

（五）市主管部门工作职责。市主管部门负责起草我市棚户区改造政策，下达各区棚户区改造工作任务指标，并对各区棚户区改造工作进行指导、监督、考核。

（六）区级棚户区改造工作领导小组。各区政府应当成立区棚户区改造工作指挥部（下称区指挥部），负责组织实施辖区棚户区改造工作。区指挥部负责审议辖区棚户区改造年度计划、项目实施方案等工作，并召开协调会议研究解决辖区棚户区改造工作涉及的重点、难点问题。区指挥部办公室原则上设在区住房城乡建设主管部门（下称区主管部门），负责指挥部日常工作。

（七）区主管部门工作职责。区主管部门负责起草本辖区棚户区改造实施细则，编制辖区棚户区改造年度计划、项目实施方案、项目概念规划、项目专项规划，以及确定项目实施主体等工作。

（八）街道办事处工作职责。街道办事处负责调查所辖区域老旧住宅区项目综合情况，征集居民改造意愿，初审棚户区改造项目，编制项目搬迁安置补偿方案等工作。

三、工作流程

（九）实行棚户区改造项目申报常态化。区主管部门应当按照本实施意见有关规定，制定辖区棚户区改造项目的申报指引，明确申报流程、申报途径、申报材料等事项，实行辖区棚户区改造项目申报常态化。

（十）调查老旧住宅区项目综合情况。街道办事处应当在完成老旧住宅区项目的土地与建筑物信息、住房产权、房屋质量、周边公共配套设施等综合情况调查的基础上，根据区主管部门编制的项目概念规划，征集居民改造意愿，提请市、区主管部门对未取得商品性质房地产证的住房信息进行核查，并对项目进行初审。初审合格的项目，报区主管部门审核。核查中发现存在违反我市住房改革政策行为的，市、区主管部门根据相关规定予以处理。

（十一）审核棚户区改造年度计划。区主管部门应当全面审核街道办事处所报项目信息，汇总具备改造条件的项目报区指挥部审议。审议通过的项目纳入区棚户区改造年度计划，并报市主管部门备案。纳入区棚户区改造年度计划的项目应当纳入年度城市建设与土地利用实施计划，同时由区房屋征收部门申请纳入下一年度房屋征收计划，并开展项目立项、选址等工作。

（十二）编制棚户区改造项目实施方案。区主管部门应当根据项目实际情况，编制项目实施方案，报区指挥部审议。项目实施方案中应当明确项目实施主体的选择方式、组建项目现场指挥部等重要事宜。

（十三）确认棚户区改造项目实施主体。区主管部门按照项目实施方案，可确认人才住房专营机构作为项目实施主体，也可通过招标等方式确认项目实施主体。区主管部门确认项目实施主体后，应当核发实施主体确认文件，并与其签订项目监管协议。监管协议中应当明确基础设施和公共服务设施、搬迁安置住房、人才住房和保障性住房

的建设移交要求、项目进度安排、安置补偿相关费用支付、土地使用权出让等事宜。

（十四）编制棚户区改造项目专项规划。区主管部门应当根据城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的要求，考虑片区公共配套设施和市政交通基础设施承载能力、人才住房和保障性住房建设等因素，组织编制棚户区改造项目专项规划，报区城市更新主管部门审查。区城市更新主管部门应当将项目专项规划在我市主要媒体、官方网站、项目现场公示，公示期不少于 30 个自然日。

公示期满，区城市更新主管部门应当将公示期间收集的意见及其处理情况连同项目专项规划一并报区政府审议，审议通过的报市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批。审批通过的项目专项规划由区主管部门在项目现场公示，或以其他方式通知权利主体，并作为棚户区改造项目相关行政许可的依据，同时依程序纳入规划国土“一张图”综合管理信息系统。

项目专项规划需将法定图则规划的工业仓储及商业等用地主导功能调整为保障性住房的，应当先按简易程序办理法定图则调整。

（十五）制定项目搬迁安置补偿方案。街道办事处应当组织项目实施主体，依据本实施意见有关规定和区棚户区改造相关政策，充分征求权利主体意见，制定本项目的搬迁安置补偿方案（下称补偿方案），并编写社会稳定风险评估报告，报区政府审议。审议通过后，区主管部门应当将补偿方案及社会稳定风险评估报告报市主管部门

备案。区主管部门、街道办事处应当在取得市主管部门同意备案的意见后，将补偿方案在项目现场公示，或以其他方式通知权利主体。

（十六）签订项目搬迁安置补偿协议。在根据补偿方案确定的项目签约期限内，由区政府确定的部门、项目实施主体与权利主体三方签订搬迁安置补偿协议（下称补偿协议）。补偿协议应当明确安置补偿标准、搬迁安置住房面积、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、搬迁奖励等事宜。各区政府可以通过货币奖励等方式引导权利主体在签约期内完成签约。项目实施主体应当按项目监管协议、补偿协议约定，支付安置补偿等相关费用。

（十七）依法实施房屋征收、行政处罚。签约期内达不成补偿协议，或房屋所有人不明确的，区政府可以根据公共利益的需要依法实施房屋征收。如发现涉及违法行为的，区政府依法启动行政处罚程序。

（十八）申请建筑物拆除工程备案。补偿协议签订完成后，项目实施主体应当按规定向区主管部门申请房屋拆除工程备案，并在区主管部门的监督下完成建筑物拆除。

（十九）办理不动产权利证书注销登记。建筑物完成拆除后，项目实施主体应当持区主管部门核发的棚户区改造项目实施主体确认文件、补偿协议、不动产权利证书以及注销不动产权利证书的委托书等相关材料，向不动产登记机构申请办理与补偿协议相对应的产权证书注销登记。项目实施主体可以协助权利主体处理被搬迁房屋的抵押事宜。

(二十) 棚户区改造项目用地审批。棚户区改造项目的用地审批由各级政府负责，并通过协议方式出让土地使用权。建筑物拆除和不动产权利证书注销后，实施主体应当持项目立项批复、环境影响评价批复、实施主体确认文件、项目监管协议、补偿协议等相关材料，向区城市更新主管部门申请办理建设用地审批手续。经区政府审批通过的，区城市更新主管部门应当核发建设用地方案和建设用地规划许可证，并待安置补偿面积明确后，与实施主体签订土地使用权出让合同。

(二十一) 棚户区改造项目地价计收标准。棚户区改造项目的搬迁安置住房与被搬迁住房产权性质相同，其中：

1. 用于安置补偿已取得房地产证（不区分商品房性质及非商品房性质）部分的建筑面积，按照现行基准地价标准计收；
2. 用于安置补偿未取得房地产证部分的建筑面积，按照现行基准地价标准的 1.1 倍计收。

棚户区改造项目中用于出租的人才住房和保障性住房，除产权归政府的免收地价外，按现行基准地价 50% 的标准计收；用于出售的人才住房和保障性住房，地价按照我市宗地地价测算规则规定的标准计收。

棚户区改造项目中公共服务配套设施产权归政府的免收地价。其他用途部分按照基准地价标准计收的，仅限整体转让；按市场评估地价标准计收的，可以分割销售。配套商业产权归政府的免收地价，但不得进入市场。

（二十二）棚户区改造项目建设工程规划许可与验收。区城市更新主管部门负责辖区棚户区改造项目建设工程规划许可证核发，建设工程规划验收，以及其他相关规划管理工作。

四、保障措施

（二十三）简化棚户区改造项目审批程序。市规划国土、环境保护、消防等部门应当为棚户区改造工作提供绿色通道，各相关部门应当简化程序、主动服务，缩短棚户区改造项目专项规划、不动产权利证书注销、建设用地规划许可等审批时限。

（二十四）建立棚户区改造工作考核机制。棚户区改造工作考核指标纳入全市保障性安居工程考核管理体系。区政府应当加强搬迁安置工作的组织协调，明确项目实施进度，督促项目按时开工。市指挥部对各职能部门、各区政府的棚户区改造工作进行督办。

（二十五）提升棚户区改造项目品质。棚户区改造项目应当推广设计、采购、施工一体化（EPC）等建设模式，通过推进建筑工业化和建筑信息模型（BIM）应用，提升项目工程质量，优化户型及景观活动空间设计，完善公共服务配套，将棚户区改造项目建设成高品质的绿色宜居社区。

（二十六）拓宽棚户区改造金融支持渠道。鼓励项目实施主体与金融机构合作，以棚户区改造专项贷款支持项目实施。建立棚户区改造项目贷款还款保障机制，在风险可控、可持续的原则下，争取商业金融机构的长期贷款支持。

（二十七）落实棚户区改造项目税费支持政策。棚户区改造项目依法免收各种行政事业性收费和政府性基金，并依法享受相应的税收优惠；电力、通讯、市政公用事业等单位应当对棚户区改造项目适当减免入网、管网增容等经营性收费。

（二十八）加快各区棚户区改造制度建设。本实施意见自公布之日起施行，有效期5年。各区政府应当认真研究当前棚户区改造中出现的问题，结合辖区实际情况，积极探索棚户区改造的新路径和新方法，制定具备可操作性的实施细则，加快依法推进棚户区改造工作。

深圳市人民政府

2018年5月17日

（来源：深圳市人民政府办公厅）

【行业动态】

住房城乡建设部重申：坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松

近日，针对近期部分城市房地产市场出现过热苗头，投机炒作有所抬头等情况，住房城乡建设部印发《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松，并对进一步做好房地产调控工作提出明确要求：

一是加快制定实施住房发展规划。各城市要科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序。一线、二线城市要在年底前编制完成2018年至2022年住房发展规划，并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施。

二是抓紧调整住房和用地供应结构。各地要有针对性地增加住房和用地有效供给，切实提高中低价位、中小套型普通商品住房的供应比例，建立房价地价联动机制，防止地价推涨房价；提高住房用地比例，热点城市住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排，大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。北京、上海、广州、深圳等16个城市要探索推动供地主体多元化，6月底前提出并上报具体实施方案。

三是切实加强资金管控。要加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查，严格管控消费贷

款、经营贷款等资金挪用于购房加杠杆行为。严格落实企业购地只能用自有资金的规定，加强住房用地购地资金来源审查，严控购地加杠杆行为。

四是大力整顿规范市场秩序。要严肃查处捂盘惜售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等房地产企业和中介机构的违法违规行为。要持续保持高压严查态势，对各类违法违规行为，发现一起，查处一起，并向社会公布，形成震慑。

五是加强舆论引导和预期管理。各地要全面落实住房销售合同网签备案制度，定期发布权威信息；加强政策解读和市场信息公开，及时澄清误读，正面引导舆论；严厉打击利用自媒体公众号等网络媒体炒作渲染房地产、散布虚假信息等行为。

六是进一步落实地方调控主体责任。住房城乡建设部将加快建立房地产市场评价和监测预警体系，细化评价单元，完善对地方房地产调控工作的评价考核机制，具体落实地方政府稳房价、控租金的主体责任，同时严格督查，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的地方，坚决问责。

通知强调，各地要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。

（来源：住房与和城乡建设部网站）

国务院办公厅印发《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》

日前，国务院办公厅印发《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（以下简称《通知》），决定在北京市、天津市、上海市、重庆市、沈阳市、大连市、南京市、厦门市、武汉市、广州市、深圳市、成都市、贵阳市、渭南市、延安市和浙江省开展试点。

《通知》要求，要全面深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署要求，对工程建设项目审批制度进行全流程、全覆盖改革。2018年，试点地区建成工程建设项目审批制度框架和管理系统，审批时间压减一半以上。2019年，在全国范围开展工程建设项目审批制度改革，上半年将审批时间压减至120个工作日。2020年，基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系。《通知》明确了以下主要改革内容。

统一审批流程。按照工程建设程序将工程建设项目审批流程主要划分为四个阶段，相关审批事项归入相应阶段。每个审批阶段确定一家牵头部门，实行并联审批、限时办结。根据工程建设项目类型、投资类别、规模大小等，实施分类管理。

精简审批环节。一是“减”，取消不合法、不合理、不必要的审批事项和前置条件。二是“放”，扩大下放或委托下级机关审批的事

项范围。三是“并”，合并管理内容相近的审批事项，推行联合勘验、联合测绘、联合审图、联合验收等。四是“转”，转变管理方式，推行告知承诺制。五是“调”，完善相应制度设计，让审批时序更加符合工作实际。

完善审批体系。一是以“一张蓝图”为基础，统筹协调各部门提出项目建设条件。二是以“一个系统”实施统一管理，所有审批都在工程建设项目审批管理信息系统上实施。三是以“一个窗口”提供综合服务和管理。四是用“一张表单”整合申报材料，完成多项审批。五是以“一套机制”规范审批运行。

强化监督管理。加强事中事后监管，加大监督检查力度，建立健全监管体系。构建联合惩戒机制，加强信用体系建设。规范中介和市政公用服务，建立健全市场管理制度。

《通知》强调，试点地区要成立领导小组，完善工作机制，编制实施方案，确定量化目标，确保试点工作有序推进。

（摘自：新华网）

国务院办公厅印发《关于开展涉及产权保护的规章、规范性文件清理工作的通知》

日前，国务院办公厅印发《关于开展涉及产权保护的规章、规范性文件清理工作的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》指出，为全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，落实党中央、国务院关于完善产权保护制度依法

保护产权的部署，营造平等保护各种所有制经济产权和合法权益的法治环境，国务院决定开展涉及产权保护的规章、规范性文件清理工作。

《通知》明确，此次清理的范围是国务院部门和各地人民政府及其所属部门制定的规章、规范性文件，重点清理有违平等保护各种所有制经济主体财产所有权、使用权、经营权、收益权等各类产权的规定，不当限制企业生产经营、企业和居民不动产交易等民事主体财产权利行使的规定，以及在市场准入、生产要素使用、财税金融投资价格等政策方面区别性、歧视性对待不同所有制经济主体的规定。

《通知》提出，清理工作要于今年内完成，要坚持“谁制定、谁清理”的原则，依据《中共中央 国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》部署的各项任务和相关上位法修改、废止情况，对规章、规范性文件逐项研究清理，确保应改尽改、应废尽废，使党中央、国务院完善产权保护制度依法保护产权的部署不折不扣落实到位。

《通知》强调，各地区、各部门要充分认识清理工作的重要性，加强组织领导，制定具体方案，明确责任分工和时限要求，抓紧开展清理工作。要强化监督检查，建立涉及产权保护的规章、规范性文件清理工作长效机制，根据完善产权保护制度工作进展动态清理。对清理不及时、影响产权保护任务措施有效落实的，要予以问责。各地区、各部门要加强宣传报道，广泛听取社会公众意见，并向社会公开清理结果。

（来源：新华社）

百城住宅连续 33 月减库存 部分城市需警惕相关风险

易居房地产研究院日前发布百城住宅库存报告称，4 月百城住宅库存已连续 33 个月同比下跌，其中有 72 个城市库存规模低于 2017 年同期水平，三四线城市去库存周期为近 9 年最低。报告认为，部分房企布局三四线城市的策略获得市场积极回应，但也仍需警惕扎推效应推涨城市房价引发风险。

去库存方面，由于受推盘节奏及市场消化速度影响，二线城市去化最快。截至 2018 年 4 月底，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅库存总量分别为 2137、22484 和 18765 万平方米，环比增幅分别为 2.4%、-2.1%和 0.6%，同比增幅分别为-5.4%、-9.6%和-6.1%。

而从存销比来看，2018 年 4 月份，一、二、三四线 100 个城市新建商品住宅存销比分别为 12.8、9.9 和 10.4 个月。相比 3 月份 12.2、10.3 和 10.6 个月的数值，一线城市有所扩大，二线和三四线城市有所下跌。

报告分析称，全国主流城市库存出现明显的同比下跌系土地供给端积极增加供应所致，而百城去库存呈现周期偏小、持续走低等特点，需防范房价推涨快速而引发进一步的收紧压力。

事实上，住建部近期已针对市场变化情况约谈西安、海口、三亚、长春、哈尔滨、昆明、大连、贵阳、徐州、佛山、成都、太原等 12 个城市要求落实稳房价、稳租金的调控目标，作为回应，哈尔滨、长

春、成都、西安、贵阳、佛山、太原等7个城市已纷纷发布调控新政或采取严打违规房地产中介等方式整顿市场秩序。

在调控目标不动摇、力度不放松的前提下，楼市与房价走向仍以“稳”字为主。中国社科院近日发布《房地产蓝皮书：中国房地产发展报告 No. 15(2018)》预测，一线和热点二线城市或为缓解库存危机提升土地供应量，但限价政策很难放松，而需求侧的成交规模或因“房住不炒”的基本政策与银行信贷收紧而受到一定程度的限制。

中国社会科学院城市竞争力研究中心主任倪鹏飞表示，当前一是要妥善管理预期，包括推出一些重大政策或重大制度，都要在市场提前消化，使不确定的预期得以适应。二是要持续保持调控政策的人性化和机制化，既要坚持原则又要有些韧性，并且维持政策的持续性，建立更敏感、更灵活的机制。

（来源：新华网）

【本地动态】

国务院同意设立深圳市光明区

据深圳微博发布厅消息：省政府日前发布关于设立深圳市光明区的通知。这意味着，光明将由功能区转为行政区。

这是继 2016 年 10 月，国务院批复同意设立龙华、坪山区之后，深圳又一个获批的行政区，也是深圳第九个行政区。

根据通知，国务院已同意设立深圳市光明区，将深圳市宝安区的光明街道、公明街道、新湖街道、凤凰街道、玉塘街道、马田街道划归光明区管辖，以光明街道、公明街道、新湖街道、凤凰街道、玉塘街道、马田街道的行政区域为光明区的行政区域，光明区人民政府驻光明街道广场路 1 号。

（信息来源：深圳政府在线）

福田拟推城市更新新规 定期开展更新计划清理

日前，福田区城市更新局拟定了《关于进一步推动福田区城市更新工作若干暂行措施的意见》（征求意见稿）（以下简称《意见》）正式对外公开征求意见。《意见》要求，要加强城市更新单元计划的管理，定期开展更新计划清理；要加强城市更新单元范围内物业管理；要进一步规范和促进城市更新搬迁补偿行为。福田区城市更新局方面表示，制定《意见》将进一步明确和完善各部门在城市更新实际工作中的职责，有效落实城市更新政策新要求。

福田区城市更新局方面介绍，近年来，福田区城市更新工作取得一定进展，但仍存在一些问题。许多已列入计划或规划已批的项目“拆不动、赔不起、玩不转”，长期无法推进；在项目搬迁补偿活动中，搬迁人和权利主体的矛盾重重，迟迟无法达成搬迁补偿协议；许多城市更新单元范围内物业都存在着安全隐患，但仍继续居住或经营。这些问题亟待政府部门制定相应的规则予以规范。

值得关注的是，《意见》提出，要加强城市更新单元计划的管理，定期开展更新计划清理。对《意见》施行前已列入更新单元计划的城市更新项目存在规定情形的，由区城市更新主管部门进行重点核查，确实无法推进的，可按程序调出计划。

《意见》提出进一步规范和促进城市更新搬迁补偿行为。一是辖区街道办及有关部门应当组织社区、搬迁人和权利主体共同搭建搬迁补偿谈判促进平台。二是鼓励搬迁人与权利主体引入仲裁机构、调解机构、行业专家等第三方参与搬迁谈判，妥善协调、处理谈判争议或纠纷事项，提升搬迁谈判效率。三是要求搬迁人和权利主体应当遵循公平合理、价格公允、依法合规的原则共同协商搬迁补偿方案，营造良好、规范的搬迁补偿市场秩序。

（来源：深圳新闻网）

深圳市规划国土委公开征求《关于城市更新促进公共利益用地供给的暂行规定》（征求意见稿）意见

为加强城市更新对于公共利益项目实施的促进作用，深圳市规划

和国土资源委员会起草了《关于城市更新促进公共利益用地供给的暂行规定》（征求意见稿），并向社会公开征求意见。

附：关于城市更新促进公共利益用地供给的暂行规定

第一条 【目的依据】

为深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大会议精神，促进城市基础设施、公共服务设施或者其他城市公共利益用地供给，加快推进城市更新工作，完善城市功能，提升城市质量，依据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划制定计划申报技术规定》（以下简称《申报技术规定》）等有关政策，制定本规定。

第二条 【适用情形】

本规定适用于通过拆除重建类城市更新项目（以下简称更新项目）的实施，实现更新项目拆除范围外公共利益用地移交的情形。

第三条 【外部移交用地条件】

移交的公共利益用地（以下简称外部移交用地）应符合以下条件：

（一）法定图则等上层次规划确定的文体设施用地（GIC2）、医疗卫生用地（GIC4）、教育设施用地（GIC5）、社会福利用地（GIC7）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）、交通场站用地（S4）等用地；基本生态控制线范围内（不含一级水源保护区）手续完善的各类用地。

（二）范围原则上应包含完整的公共利益用地，以及完整的产权

边界和建筑物，用地面积原则上不小于 3000 平方米。用地范围涉及建成区和未建设用地的，应分别予以划定，具体可参照《申报技术规范》的拆除范围边界划定原则。

（三）与更新项目用地位于同一行政区（新区）辖区范围内。

（四）范围内用地为单一地块，权利主体单一的，该主体同意移交；建筑物为多个权利主体共有的，占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共有人同意移交；建筑物区分所有的，专有部分占建筑物总面积三分之二以上的权利主体且占总人数三分之二以上的权利主体同意移交。范围内用地包含多个地块的，符合上述规定地块的总用地面积应当不小于移交范围用地面积的 80%。

范围内用地属城中村、旧屋村或原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域的，须经原农村集体经济组织继受单位的股东大会表决同意移交。

（五）不得包含土地整备年度计划范围内的用地。

第四条 【外部移交用地计入标准】

更新项目合法用地比例不低于 30%的，可按以下方式将外部移交用地面积计入更新项目权属清晰的合法土地面积，计入后的合法用地比例不得低于 60%：

（一）手续完善的各类用地，其全部用地面积可计入更新项目权属清晰的合法土地面积；

（二）未完善征（转）地手续的用地，其 55%的用地面积可计入更新项目权属清晰的合法土地面积。

计入的合法土地面积等面积安排于更新项目未完善征（转）地手续的用途上，该部分用地不再进行历史用地处置。

第五条 【外部移交用地转移容积】

（一）外部移交用地属建成区的，可计算转移容积计入更新项目，具体按以下公式进行：

$$\text{外部移交用地转移容积} = \text{外部移交用地面积} * \text{转移系数}$$

其中，转移系数按下表执行：

外部移交用地所在分区	密度一区	密度二区	密度三区	密度四区	密度五区
转移系数	2.2	1.8	1.5	1.2	0.7

备注：按上述方式计入更新项目的具体转移容积应符合《深圳市城市更新单元规划容积率审查指引》相关规定，更新项目规划容积应满足交通市政设施承载能力要求，并以获批准的城市更新单元规划为准。

（二）外部移交用地属未建设用地的，不计算转移容积。

第六条 【地价测算】

外部移交用地按第四条规定计入更新项目的合法土地面积，与更新项目内手续完善的各类用地按照城市更新地价测算规则及次序一并参与地价测算，其中属于未完善征（转）地手续的用途计入的部分，按照“历史用地处置”的地价标准和修正系数测算。

第七条 【政策性住房配建】

外部移交用地计入更新项目合法土地面积的部分，不再进行人才住房、保障性住房配建比例的核增或核减。

第八条 【程序与材料】

各区政府应加强规划统筹和引导，有序推进辖区公共利益用地供给。城市更新单元计划申报时，外部移交用地参照《申报技术规定》一并提供相关资料，并附外部移交用地的计入方案及更新项目规划可行性研究方案。

城市更新单元计划批准时，外部移交用地的计入方案应一并公告及附图说明。

更新项目按规定被调出城市更新单元计划的，相应外部移交用地的计入方案同时失效。

第九条 【移交责任与时序】

更新项目实施主体应自行理清外部移交用地范围内的经济关系，自行拆除、清理地上建筑物、构筑物及附着物等（按相关规定需保留的除外），政府均不作补偿。其中外部移交用地属于未完善征（转）手续的用地，原农村集体经济组织继受单位应与政府签订完善处置土地征（转）用手续的协议。

外部移交用地应按照更新单元规划和监管协议的要求，在更新项目首期用地审批前无偿完成移交手续，并不计入更新项目内无偿移交政府的用地，不核减更新项目按法定图则等上层次规划确定的公共利益项目用地面积。

第十条 【其他】

本规定出台前已列入城市更新单元计划的更新项目不适用本规定。

《关于原特区外村办学校土地房产遗留问题处理的意见》（深规

土规[2018]2号文)确定的96所村办小学用地,以及涉及非农建设用地公共设施用地指标的,不适用本规定。

第十一条【有效期】

本规定自发布之日起施行,解释权归深圳市规划和国土资源委员会,有效期5年。

(来源:深圳市规划和国土资源委员会)

政策解读 | 龙岗区集体用地开发新政

5月2日,深圳市龙岗区人民政府办公室印发《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》(深龙府办〔2018〕4号),对原2015年发布的《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》(深龙府办〔2015〕29号)进行了全面修订。新的《实施细则》补充完善了集体用地合作开发历史遗留问题的界定标准,简化了社区集体用地开发建设和交易的操作流程,细化街道办对合作意向书的备案要求等,进一步在保障社区集体利益的前提下顺利推动集体资产开发交易。

一、准确界定集体用地范围

新《实施细则》所称集体用地是指“区股份合作公司所属的原农村集体经济组织非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置返还用地和土地整备利益统筹留用地等集体享有权益的土地”相比原《实施细则》,增加了“土地整备利益统筹留用地”一项,同时将“集体可用土地”转变表述为“集体享有权益的土地”。从措辞修改上可见,集

体资产交易相关政策的制订越发规范。

二、进一步扩大“历史遗留项目”范围

经修改完善，进一步明确了“历史遗留项目”的范围。在《关于印发龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法的通知》（深龙府办〔2011〕21号）出台前（即2011年4月12日前），社区股份合作公司已签订经当时公司决策机构（董事会或公司经营班子）议定通过的合作协议，但当时未履行股东代表大会（或子公司、分公司股东会议）表决的项目，不违反土地及城市更新相关法律、政策规定且能够保障社区集体利益的，经社区股份合作公司董事会、集资会、股东代表大会（或股东会议）按公司章程规定通过且按相关法规和制度规定的特别决议程序通过其属合作开发历史遗留问题的，可以不重新选择合作方，公司本着诚信原则在项目取得建设用地规划许可证或城市更新单元规划批复后，履行资产评估、项目公示和上报街道办审查等合作开发程序；对于违反土地或城市更新相关法律、政策规定的，由区规划国土或城市更新部门依法处置。这种做法既有利于项目推进，也不松懈资产监管。

三、竞争性谈判同样进入交易服务平台

原《实施细则》单独规定了竞争性谈判方式引进合作方的民主决策，即引进合作方如选择竞争性谈判方式，应由社区股份合作公司董事会、集资会、股东代表大会表决通过后，经由街道办审查并出具批准文件，在社区内部进行公示后方可进入街道办对整体资料的审查备案阶段。新《实施细则》删去了对于竞争性谈判方式引进合作方民主

决策的单独规定，意即通过竞争性谈判引进合作方同样要通过公共平台，与原《实施细则》相比，通过竞争性谈判方式引进合作方需要报街道办审查的材料减少了“街道办关于该项目竞争者（即合作方）的核准文件”，增加了“产权交易机构出具的交易凭证”。以区产权交易中心作为交易平台，进一步保证了交易的专业性、效率性、严谨性，加强公开化程度，确保集体资产交易的“阳光”运作。

四、简化民主决策次数

在集体用地合作开发和参与城市更新项目中，经常需要召开股东大会进行民主决策，但召开股东大会涉及股东众多且分散，往往难以在短时间内拟定统一时间并通知到位，不利于项目推进。在新《实施细则》中，最少仅通过1次股东大会即可完成整个集体用地流程，即“各公司可根据实际工作情况，将对资产评估报告结果确认和合作招商方案表决的股东大会合并召开，会议先对资产评估时点和资产评估结果表决通过后，方可对合作招商方案进行表决。”但如需要引进意向合作方的，在选择意向合作方阶段仍需公司股东大会按章程规定的特别决议程序通过。

五、增加责任追究约束机制

原《实施细则》未明确各责任主体违反规定应承担的相应责任，新《实施细则》增加了“责任追究”章节，在股份合作公司层面上明确规定“对违反本细则的社区股份合作公司，视情节由街道办对其主要负责人及相关责任人进行约谈、通报批评、诫勉谈话、引咎辞职，依法依规取消换届选举时的候选资格，并将该公司列入重点监管企业

名单上报区集体资产管理部门，公司在监管期间（1—3年）内，涉及政府优惠扶持政策和财政资金扶持由主管部门按有关规定予以处理。”在市场主体层面上同样明确规定“对采取不正当手段，如向社区股份合作公司干部、员工、股东（股东代表）发放现金、代金券、福利、补助、礼品物件以及组织、协助私分社区集体所有的各类资金、资产等影响公平竞争行为的开发和交易主体，由区城市更新局列入城市更新企业诚信管理并依据相关规定进行处理；情节严重的，由相关部门依法依规取消其合作和交易协议，并禁止其在龙岗区辖区从事城市更新业务；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。”此外，新《实施细则》还对社区人员、区相关职能部门与街道办人员、产权交易、评估复核、咨询评审等机构及其工作人员和专家顾问的违规行为进行了相应规定。

六、补充完善合作意向书内容及其备案要求

与原《实施细则》相比，新《实施细则》在合作意向书的合作期限上有重大变动，目前对于合作期限的要求为“对于合作意向书签订后2年内未纳入城市更新计划或者纳入城市更新计划后2年内未取得城市更新单元规划批复的项目，双方意向合作关系自动解除，社区股份合作公司可另行引进新的意向合作方。如在该期限内未取得单元规划但项目有实质性进展，经股东代表大会按公司章程规定的特别决议程序通过和街道办审查后，社区股份合作公司可选择不更换意向合作方，与该意向合作方续约一次，续约期限不得超过1年；如因不可抗力、政策等特殊原因误期，经股东代表大会按公司章程规定的特别决

议程序通过并经区政府研究同意可适当延期。”

新《实施细则》进一步完善了街道办对合作意向书备案环节，明确规定“若出现以下情形，则街道办对合作意向书不得予以备案：1. 不公开、不公平、不公正选取意向合作方的；2. 有实质性开发条款的；3. 违反集体资产及城市更新等制度文件规定的。”

七、城市更新重点项目可在计划阶段选取合作方

新《实施细则》增加了城市更新重点项目可在计划阶段选取合作方的规定，具体规定为“对于符合以下条件的项目，可以提前至城市更新计划阶段采用招拍挂方式选取合作开发主体，届时资产评估结合法定图则预估，其它程序参照本细则集体资产管理和城市更新项目推进有关规定：（一）属于社区股份合作公司已与区政府战略合作伙伴签订意向合作协议的重要项目（指区战略合作协议中明确需要落地的项目或区城市更新领导小组明确的优先推进的重要项目）；或属于已纳入城市更新计划且符合区产业导向的工改工项目。（二）约定以物业分成或利润分成为分配原则，退出机制符合市、区相关规定。（三）由区政府战略合作伙伴或工改工项目的意向合作方提出，经社区股份合作公司股东代表大会按相关法规和制度规定的特别决议程序审议通过，并经区集体资产管理部门备案。”

八、合作意向保证金超过 5000 万可协商确定

原《实施细则》对于意向合作方交纳合作意向保证金的规定为“保证金按项目中集体用地面积计算，每万平方米交纳 500 万元人民币，并明确合作意向保证金的管理处置事项。”没有双方协商的空间，同

时也未明确管理处置事项具体包含的内容。而新《实施细则》规定“保证金按项目中集体用地面积计算，每万平方米交纳 500 万元人民币，总额超过 5000 万元人民币的部分由协议双方协商确定，并明确合作意向保证金的管理处置事项，包括：一是保证金交纳的时间节点，从签订合同起 3 个月以内；二是保证金应存放在公司监管账户，由街道集体办作为监管部门；三是意向合作方通过程序选定为合作方的，合作意向保证金转为履约保证金，如合作协议约定的履约保证金大于合作意向保证金的，差额部分由合作方补足；四是保证金在项目开发完成结算前不得作消费性、分配性使用，只能结合项目开发情况并形成公司实际收入后方可按财务会计制度进行核算分配；五是街道办认为需要纳入监管的其他事项。”

（来源：“地产与工程法律观察”微信公众号）

深圳市住房和建设局印发《深圳市物业管理纠纷大化解专项行动方案》的通知

为预防化解物业管理矛盾纠纷，构建和谐社区环境，根据中共深圳市委政法委员会《2018 年深圳市社会风险大化解专项行动总体方案》要求，深圳市住房和建设局印发了《深圳市物业管理纠纷大化解专项行动方案》，方案全文如下：

为全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记重要讲话精神，根据中共深圳市委政法委员会《2018 年深圳市社会风险大化解专项行动总体方

案》要求，为扎实推进我市物业管理矛盾纠纷大化解专项行动顺利开展，结合我市物业管理工作实际，制定本方案。

一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，切实加强行业监督管理，促使我市物业服务质量进一步提高，小区综合治理水平显著增强，营造和谐社区。深入调研，全面摸清物业管理纠纷多发的原因和症结所在，创新方式方法，实现物业管理矛盾纠纷控增减存目标。推进《深圳经济特区物业管理条例》修订出台，理顺政府、物业服务企业、业主组织的关系，规范物业服务企业和业主委员会的管理，推进物业监管与公共服务平台建设，建立我市物业行业监督管理长效机制。

二、加强组织领导

为确保此次专项治理工作取得实效，进一步强化组织领导和工作协调，成立物业管理矛盾纠纷大化解专项行动工作领导小组，由市住房和城乡建设局党组成员、副巡视员王曙彩任组长，各区住房和城乡建设局、新区城建局（以下简称“各区局”）分管领导为成员，负责组织物业管理纠纷大化解专项行动工作。

领导小组下设办公室，由市住房和城乡建设局物业监管处张雁处长兼任办公室主任，承担领导小组日常工作。

各区应成立相应机构，组织开展物业管理矛盾纠纷大化解专项行动。

三、专项行动工作内容

(一) 物业服务合同履行纠纷。

(二) 物业服务企业收费纠纷。

(三) 停车场权属纠纷。

(四) 改变物业管理用房、公共建筑及共用设施用途的行为，擅自占用、挖掘道路、场地纠纷。

(五) 擅自利用共用部位、共用设施设备经营纠纷。

(六) 住宅专项维修资金使用、归集纠纷。

(七) 新、旧物业交接纠纷。

(八) 业主委员会选举、运作纠纷。

(九) 第三方机构介入纠纷。

(十) 行业恶性竞争的调查和处理。

四、时间安排与步骤

(一) 动员部署阶段（6月1日—6月30日）

根据市局制定的《深圳市物业管理矛盾纠纷大化解专项行动方案》，各区局分别根据实际情况制定专项行动方案，成立专门机构，开展动员部署，组织辖区内各物业服务企业开展自查自纠。

(二) 全面大排查、大化解阶段（7月1日-7月31日）

在各物业服务企业开展自查自纠的基础上，各区局要加强检查与抽查工作，完成一次集中排查，摸清风险底数，建立矛盾纠纷台账。建立起每月滚动排查与化解矛盾的常态化机制。特别针对业主投诉较多、业主委员会运作不规范、新旧物业移交的小区等纠纷，要逐一建档，做好防范化解方案，定期跟踪检查，做到边排查边化解。力争解

决 80%风险点，对无法化解的重点个案、重点隐患，要采取有效措施缓解矛盾，降低风险，做到有效管控。

（三）重点突破阶段（8月1日-9月31日）

对排查出来的重点矛盾纠纷案件，制定工作方案，切实做到“问题不查清不放过，矛盾不化解不放过”，一一化解或落实稳控措施，并不间断地做好滚动排查工作。对重大矛盾纠纷个案，要实行包案制，并予以督办。坚持依法行政，对违反《深圳经济特区物业管理条例》等有关规定的企业和业委会委员，通报一批、处罚一批。

（四）百日攻坚阶段（10月1日—12月31日）

紧紧围绕改革开放四十周年庆祝活动，全方位逐条落实各项保护措施。开展一次“回头看”行动，巩固矛盾纠纷排查、化解成果，确保物业管理矛盾纠纷大化解专项行动取得成效。对尚未化解的纠纷，要挂牌督办或成立个案化解工作专班，确保每个重点个案、重点隐患得到基本化解。

各区局要对每一阶段的工作情况进行总结和分析，形成总结报告，于2018年7月20日（大排查小结）、9月20日（阶段工作总结）、12月20日（年度总结）前报我局，我局将汇总报告市政法委。相关汇总表格将通过微信群发布。

五、保障措施和工作要求

（一）加强组织领导。物业管理是一项民生工程，事关社会和谐，各单位要高度重视物业管理纠纷专项工作，充分认识工作重要性，将此项工作摆在突出位置，要强化组织领导，成立工作领导小组，实行

“一把手”负责制，选齐配强专职人员，建立统一领导、分工协作的工作机制，层层分解任务，落实责任，确保专项治理扎实有效的开展。

（二）明确任务安排。此次专项治理活动要求高、任务重、时间紧。各单位要按照方案部署的工作要求，明确工作职责，精心研究制定辖区内专项治理方案，统筹协调，科学安排，有序推进专项治理工作，确保保质保量按期完成治理任务。

（三）加大宣传动员。充分利用媒体网络，通过各种会议和载体，大力宣传开展物业管理矛盾纠纷专项治理的重要意义。

（四）加强工作保障。各区局要在人员编制、专项行动经费、装备和技术等方面的给予保障，为本次专项工作提供充分支持，保证该项工作顺利开展。

（五）加强沟通协作。各相关部门要加强沟通协作，密切配合，主动对接。遇到重大矛盾纠纷事件及时上报，及时反馈工作进展。建立健全信息共享、协调联动等工作机制，最大限度凝聚合力，必要时召开市、区、街道联席会议解决纠纷。

（来源：深圳市住房和建设局网站）

深圳：历史用地处置将有规可依

近日，深圳市人民政府法制办公室发布关于公开征求《深圳市拆除重建类城市更新土地、建筑物信息核查及历史用地处置规定》（征求意见稿、以下简称《规定》）意见的通告。表示将进一步在拆除范围内权属认定的程序简化、历史用地处置的资料要求、历史用地处置

与更新单元规划审批之间的流程关系等方面进行修改优化。

城市更新项目推进过程中，往往需要依据现行政策进行土地、建筑物的确权。为加快项目实施，本次《规定》修订过程中，为保证政策条款的清晰、实用、可操作性，一方面删除了不涉及程序简化、无需核发处理意见书的相应条款(包括非农建设用地或征地返还用地落实、旧屋村范围认定)，可直接按现行政策办理；另一方面对于符合历史遗留违法建筑处理、房地产登记历史遗留问题相关政策及国有已出让土地上的无报建手续的建筑物，《规定》进一步做好与相关政策和程序的衔接，明确了可简化的具体手续。

关于历史用地处置范围，《规定》进行了细化、明确，“已签订征(转)地协议但未进行补偿”，主要是指未签订征(转)地协议或已签订征(转)地协议但土地或建筑物未作补偿的土地，但对土地及建筑物均作过补偿的、或者已进行部分补偿的，不纳入历史用地处置范围。另外，对于征(转)地协议中明确土地或者建筑物不再补偿的情形，《规定》明确此类情形不属于“土地或者建筑物未作补偿”。同时，本次修订中，为简化历史用地处置与更新单元规划间的流程关系，《规定》对相关条款进行了修改，历史用地处置审批流程不再与更新单元规划审批流程交互，历史用地处置申请受理后，经审查符合条件的，在20个工作日内核发历史用地处置意见，更新单元规划审查时结合历史用地处置情况进行审查。

据悉，《规定》属于深圳市规划和国土资源委员会(市海洋局)制定的规范性文件，为深圳市城市更新工作实施的配套政策之一，适

用于我市拆除重建类城市更新单元的土地、建筑物信息核查及历史用地处置。

（来源：深圳市人民政府法制办公室）

宝安棚改新政！组建实施主体预选库，公开招标择优入库

近日，为推进宝安棚户区改造，宝安住建局发布关于征求《宝安区棚户区改造项目实施主体预选库管理暂行办法》（征求意见稿），就宝安区推进棚户区改造项目选取合格的大型房企组建棚改实施主体预选库制定政策，现予以意见公告。

- 划重点 -

1、通过预选公开招标方式，对房企综合能力进行评分审查，择优入选预选库；

2、入选实施主体预选库的企业数量最多不超过8家，进入预选库内的企业服务期限为2年；

3、棚改项目在预选库中选定实施主体时，采用公开票决方式；若仅1家房企响应，则直接确定其为实施主体；

4、深圳人才安居集团、宝安人才安居公司作为人才专营机构可直接入库，不占用预选库名额；

5、申请入库房企需由银行出具近一年内超过人民币20亿元授信额度证明。

宝安区坚持公共利益优先的原则，探索棚户区改造创新模式，率先发布棚改实施主体预选库文件的征求意见稿，整合实力实施主体，

由宝安区住建局负责统筹、预选库内房企负责签约及项目具体实施，充分发挥政府的主导作用，为棚改项目的顺利推进保驾护航。

可以预见，宝安区近期将加速推进棚户区改造工作，未来政府主导的棚改或将成为深圳城市更新的主流。

（来源：远筑房地产法律服务网）

比深圳北站多 2 线！西丽枢纽综合规划 11 月底完成

日前，深圳市、南山区两级政协联合视察西丽高铁枢纽建设开发，并开展市政协重点提案办理工作座谈会。

据了解，从 6 月开始，深圳市政协将根据 2018 年市长领衔督办重点提案内容，组织赴南山、宝安、罗湖、龙华、龙岗、福田以及坪山 7 个区进行实地调研，观察相关交通建设规划项目并召开座谈会。

根据《深圳市综合交通“十三五”规划》内容，深圳市将大力推动轨道交通建设，促进西丽枢纽等 26 个重要轨道交通枢纽的规划。为了实现全市换乘枢纽一体化规划，深圳市还将打造含深圳北站、深圳站、深圳坪山站、空港高铁站、深圳东站、福田站、平湖站、西丽站以及光明城站 9 个火车站在内的铁路枢纽体系。

未来西丽枢纽规模或将超越深圳北站

西丽站被列为深圳市级主枢纽之一，高铁站规模为 11 台 22 线，比深圳北站多 2 线。承担着赣深客专、深茂铁路等干线铁路，平南铁路、深惠城际、深莞城际等城际铁路。

除现有地铁 5 号线、7 号线设站点于此外，建设中的地铁 13、15 号线，以及新规划的 29 号线也将于西丽站交会。

西丽枢纽总体布局初成果已现

根据正在修编的法定图则，西丽枢纽站预控区总用地 173.8 公顷，以物流仓储、交通设施用地为主。

据悉，市轨道办于 2017 年 11 月组织研究单位结合西丽枢纽区位优势、配套接驳设施、综合开发条件开展西丽枢纽预可行性研究，总体上将按照“站城一体化”理念开展西丽枢纽总体布局及上盖开发的研究工作，现已形成初步成果，预计 12 月底完成最终成果。

规划中的西丽枢纽配套动车运用所占地面积约 62.5 公顷，选址有深圳北、深圳西、同乐关三个方案。目前，中国铁路总公司初步同意进一步深化研究选址深圳北方案。

同时，市规土委正结合西丽枢纽的交通枢纽功能规模、设施布局和片区土地利用规划、城市设计、交通市政规划等开展《西丽枢纽综合规划》，预计 11 月底完成最终成果。

南山区政协主席陈军表示，西丽站对南山区未来的发展非常重要。目前西丽站的建设、定位和思路取得了阶段性的成果，接下来希望承办单位加大力度和进度，在市政府统筹下加快高铁枢纽的规划，早日建成，让深圳市民尽快享受到高铁枢纽带来的便利。

（来源：中原大咖）

【本委简介】

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会简介

深圳市律师协会是依照《中华人民共和国律师法》和相关法律成立的行业自律性组织，是由深圳市全体律师组成的社会团体法人，受深圳市司法行政机关的指导、监督和上级律师协会的指导，依法对深圳律师实施行业管理。

律协各专业委员会是律协理事会根据律师业务的发展情况设置的负责组织会员进行学习和交流，指导律师开展业务活动的机构。其宗旨是发动会员积极学习专业知识，提高律师业务素质和服务水平，拓展律师业务领域，促进律师专业化分工，增强深圳律师的整体实力。律协业务创新与发展专门委员会负责管理、协调各专业委员会开展工作，律协秘书处业务部负责专业委员会的日常工作。

根据深圳市律师协会第十届理事会第一次会议决定，市律协设立30个专业委员会，房地产法律专业委员会为30个专业委员会之一。十届律协房地产法律专业委员会于2017年5月20日举行了选举大会，共选举产生委员30名、主任1名、副主任3名。经市律协会长会、理事会对5月20日选举会议进行审议确认，市律协于2017年6月19日公布确认了房产委委员、主任、副主任名单。

深圳市律师协会第十届房地产法律专业委员会成员名单

序号	姓名	职务	执业机构
1	杨林	主任	广东卓建律师事务所
2	黄纲	副主任	广东华商律师事务所
3	周科	副主任	北京市盈科（深圳）律师事务所
4	李兰兰	副主任	广东君言律师事务所
5	李清泉	委员	广东宝城律师事务所
6	王志强	委员	广东卓建律师事务所
7	林荣	委员	广东宝城律师事务所
8	骆训文	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
9	颜宇丹	委员	广东诚公律师事务所
10	马海燕	委员	广东卓建律师事务所
11	彭素球	委员	广东宝城律师事务所
12	李栋梁	委员	广东广和律师事务所
13	刘子孺	委员	北京大成（深圳）律师事务所
14	杨帆	委员	广东瑞霆律师事务所
15	周志芳	委员	上海市建纬（深圳）律师事务所
16	蓝远辉	委员	广东广和律师事务所
17	郝海涛	委员	广东宽和律师事务所
18	刘志翔	委员	广东诚公律师事务所
19	俞仕华	委员	广东星辰律师事务所
20	钟刚强	委员	广东晟典律师事务所
21	王群	委员	广东宝城律师事务所
22	易玉成	委员	北京市盈科（深圳）律师事务所
23	许凤宁	委员	广东广和律师事务所
24	董云健	委员	广东卓建律师事务所
25	刘宏斌	委员	广东广和律师事务所
26	叶文达	委员	万商天勤（深圳）律师事务所
27	张海标	委员	广东世超律师事务所
28	廖信凯	委员	广东联建律师事务所
29	李土炎	委员	广东普罗米修律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所