

房地产专业委法律资讯

2019年9月刊 总第26期

2019/10/25

深圳市律师协会房地产法律专业委员会

目录

目录

【新规速递】	- 2 -
《深圳经济特区物业管理条例》修订发布.....	- 2 -
《深圳经济特区股份合作公司条例》修订发布.....	- 51 -
广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见- 99 -	
《深圳市人民政府印发关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）的通知》	- 109 -
【本委简介】	- 118 -

【新规速递】

《深圳经济特区物业管理条例》修订发布

深圳市第六届人民代表大会常务委员会

公 告

第一五八号

《深圳经济特区物业管理条例》经市第六届人民代表大会常务委员会第三十五次会议于2019年8月29日修订通过，现予公布，自2020年3月1日起施行。

深圳市人民代表大会常务委员会

2019年9月4日

深圳经济特区物业管理条例

（2007年9月25日深圳市第四届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 2019年8月29日深圳市第六届人民代表大会常

务委员会第三十五次会议修订)

目 录

第一章 总则

第二章 物业管理区域及共用设施设备

第三章 业主和业主组织

第一节 业主

第二节 首次业主大会会议筹备

第三节 业主大会

第四节 业主委员会

第四章 前期物业管理

第五章 物业服务

第六章 业主共有资金管理

第七章 物业安全管理与使用维护

第一节 物业安全管理

第二节 物业使用及专项维修资金

第八章 监督管理

第九章 法律责任

第十章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范深圳经济特区物业管理活动，维护业主、物业服务企业以及其他当事人的合法权益，根据有关法律、行政法规的基本原则，结合实际，制定本条例。

第二条 深圳经济特区物业管理活动适用本条例。

前款所称物业管理，是指对物业管理区域的建筑物、构筑物及其配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、巡查以及其他日常管理，维护环境卫生和相关秩序的活动。

经业主共同决定，可以委托物业服务企业或者其他管理人管理，也可以由业主自行管理。

第三条 物业管理实行业主自治、专业服务与政府监督管理和指导相结合的原则。

第四条 市、区人民政府应当将物业管理纳入现代服务业发展规划和社区治理体系，推动物业管理规范化、市场化。

第五条 业主大会、业主委员会、物业服务企业等在中国共产党社区委员会（以下简称社区党委）的领导下依法依规开展物业管理活动。

业主委员会、物业服务企业应当依照中国共产党章程的规定设立中国共产党的基层组织，开展党的活动。

第六条 市人民政府住房和城乡建设部门负责本市物业管理活动的监督管理和指导工作，履行下列职责：

（一）贯彻执行物业管理法律、法规和相关规定；

- (二) 研究拟定或者制定物业管理规划、标准、规范和措施；
- (三) 指导、协调全市物业使用安全监督检查工作；
- (四) 统筹全市物业专项维修资金管理；
- (五) 建立全市统一的物业管理信息平台；
- (六) 统筹、协调全市物业管理培训与宣传工作；
- (七) 法律、法规规定的其他职责。

区人民政府住房和城乡建设部门负责辖区内物业管理的监督管理和指导工作。

市、区住房和城乡建设部门可以委托具有管理公共事务职能的组织对本条第一款第四至六项等相关物业管理活动进行监督管理。

市、区人民政府公安、规划和自然资源、城市管理和综合执法等相关部门按照各自职责，依法开展物业管理相关工作。

街道办事处负责组织、协调业主大会成立以及业主委员会的选举工作，指导、监督业主大会和业主委员会的日常活动，调解物业管理纠纷，并配合住房和城乡建设部门对物业管理活动进行监督管理。

支持社区居民委员会发挥对业主大会、业主委员会、物业服务企业的指导和监督作用。

第七条 倡导绿色、智慧物业管理。鼓励采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

第二章 物业管理区域及共用设施设备

第八条 物业管理区域由市规划和自然资源部门在土地出让合同中予以确定。

确定物业管理区域应当考虑建设用地宗地范围、共用设施设备、建筑物规模、社区建设等因素，遵循相对集中、资源共享、便于管理的原则。

已经形成独立物业管理区域的，不再重新调整，但物业管理区域业主共同决定分割或者合并物业管理区域的除外。

物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地不得分割管理。

第九条 建设单位应当在物业管理区域无偿提供符合功能要求的业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房等物业管理用房。

业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房属于业主共有，应当办理产权登记并具有正常使用功能，任何单位和个人不得将其分割、转让、抵押，不得擅自变更用途。

第十条 业主委员会办公用房建筑面积应当不少于二十平方米。

物业服务办公用房面积按照下列标准提供：

(一)物业管理区域物业总建筑面积未超过二十五万平方米的，按照不少于物业总建筑面积的千分之二提供，并不得少于一百平方米；

(二) 物业管理区域物业总建筑面积超过二十五万平方米的，二十五万平方米以内部分，按照该部分面积的千分之二提供；二十五万平方米以外部分，按照该部分面积的千分之一提供。

物业管理设施设备用房面积根据设施设备安装、使用、维护的实际需要提供。

第十一条 物业管理区域的道路属于业主共有，但属于城市公共道路的除外。物业管理区域的绿地属于业主共有，但属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外。物业管理区域的其他公共场所和公共设施，属于业主共有。

物业管理区域物业的以下部分属于业主共有：

(一) 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

(二) 其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施设备；

(三) 房地产买卖合同约定属于业主共有的物业；

(四) 法律、法规规定的其他共有部分。

建设单位申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记时，应当提出共有物业产权登记申请，由不动产登记机构在不动产登记簿上予以记载。

第十二条 利用物业管理区域共有物业进行经营活动的，应当由业主共同决定，其收益属于业主共有。可能损害特定业主就其专

有部分享有的合法权益的，还应当经该业主同意。

第十三条 新建住宅建设项目竣工验收备案之日起三个月内，建设单位应当将附着于物业管理区域共有物业符合国家标准和技术规范的供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备移交相关专营单位管理养护，相关专营单位应当接收。

现有住宅物业区域附着于共有物业的供水、供电、供气、通讯等设施设备，符合国家标准和技术规范，经业主共同决定移交的，相关专营单位应当接收，物业服务企业应当配合移交工作。

第三章 业主和业主组织

第一节 业主

第十四条 本条例所称业主，是指物业管理区域不动产权属证书或者不动产登记簿记载的房屋所有权人。

除前款规定外，符合下列条件之一的，可以认定为业主：

（一）尚未登记取得所有权，但基于买卖、赠与、拆迁补偿等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有建筑物专有部分单位或者个人；

（二）因人民法院、仲裁机构的生效法律文书取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

（三）因继承或者受遗赠取得建筑物专有部分所有权的单位或

者个人；

(四)因合法建造取得建筑物专有部分所有权的单位或者个人；

(五)其他符合法律、法规规定的单位或者个人。

第十五条 业主依法享有下列权利：

(一)参加业主大会会议，发表意见，行使投票权；

(二)选举业主委员会、业主监事会或者监事，并依法依规享有被选举权；

(三)监督业主委员会、业主监事会或者监事的工作和物业服务企业履行物业服务合同的情况；

(四)对共有物业和业主共有资金使用管理的知情权和监督权；

(五)就制订或者修改物业管理区域管理规约（以下简称管理规约）、业主大会议事规则、物业服务合同及其他物业管理事项提出意见和建议；

(六)法律、法规规定的其他权利。

第十六条 业主、物业使用人应当依法履行下列义务：

(一)遵守管理规约、业主大会议事规则以及物业管理区域物业使用、公共秩序和环境卫生等方面的规章制度；

(二)执行业主大会、业主委员会依法作出的决定；

(三)按时缴纳物业管理费、物业专项维修资金；

(四)配合物业服务企业或者其他管理人实施物业管理；

(五)法律、法规以及管理规约规定的其他义务。

第十七条 管理规约应当包括下列内容：

- (一) 共有物业的使用和维护规则；
- (二) 合理使用物业专有部分的权利和义务；
- (三) 维护物业管理区域公共秩序的权利和义务；
- (四) 物业管理区域相关费用的分摊规则；
- (五) 违反管理规约应当承担的责任。

业主大会议事规则应当就业主大会的议事方式、表决程序、业主委员会的具体职责和会议规则以及依法应当由业主大会议事规则规定的其他事项作出规定。

业主、物业使用人违反管理规约的，业主委员会、物业服务企业应当予以劝阻；不听劝阻的，业主委员会或者物业服务企业可以将相关情况予以公示。

第十八条 业主投票权数、业主人数和业主总人数按照下列方法确定：

(一) 业主投票权数按照业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算为一票，不足一平方米的按照四舍五入计算；

(二) 业主人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付，或者同一业主拥有两个以上专有部分的，均按照一人计算；

(三) 业主总人数，按照本款第二项业主人数的总和计算。

一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，所代表的业主人数为一人。

业主可以自行投票，也可以委托他人投票。委托他人投票的，

应当出具书面委托书，载明委托事项和投票权数。一个受托人最多可以接受三名业主的委托进行投票。

第二节 首次业主大会会议筹备

第十九条 新建物业管理区域物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起十五日内，建设单位应当书面报告物业所在地街道办事处，并提供物业出售和物业交付资料、物业测绘文件、已筹集的物业专项维修资金清册等相关资料。

物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以向街道办事处书面要求成立首次业主大会会议筹备组（以下简称筹备组）。

街道办事处应当在收到本条第一款规定的书面报告或者本条第二款规定的书面要求后一个月内成立筹备组，也可以根据物业管理区域实际情况主动组织成立筹备组。

第二十条 筹备组由街道办事处、社区党委或者物业管理区域基层党组织、辖区公安派出所、社区居民委员会、建设单位派员和业主代表组成。建设单位未派员参加筹备组的，不影响筹备组的成立。物业服务企业应当协助筹备组开展筹备工作。

筹备组由七至十名成员组成，其中街道办事处代表一名、社区党委或者物业管理区域基层党组织代表一名、业主代表三至五名、

辖区公安派出所代表一名、社区居民委员会代表一名、建设单位代表一名，筹备组组长由街道办事处代表担任。

筹备组中的业主代表由街道办事处在民主推荐的基础上从遵纪守法、热心公益的业主中确定并公示，业主代表资格应当符合本条例有关业主委员会委员候选人资格的规定。

筹备组业主代表不得担任首届业主委员会委员。

第二十一条 筹备组应当自成立之日起一个月内组织召开首次筹备工作会议。

筹备组应当自首次筹备工作会议召开之日起六个月内组织召开首次业主大会会议。首次筹备工作会议召开之日起六个月内无法召开首次业主大会会议或者首次业主大会会议未能选举产生业主委员会的，经街道办事处批准，可以延长三个月。

筹备组自物业承接查验工作结束后，自行解散。

第二十二条 筹备组负责下列筹备工作：

- （一）确认并公示业主名单、业主人数和总投票权数；
- （二）确定首次业主大会会议召开时间、地点、方式和议题；
- （三）拟订管理规约草案和业主大会议事规则草案；
- （四）确定首次业主大会会议表决规则；
- （五）确定业主委员会委员、候补委员候选人产生办法和名单；
- （六）制定首届业主委员会选举办法；
- （七）首次业主大会会议的其他准备工作。

筹备组成员就筹备工作意见不一致的，由筹备组组长作出决

定。筹备组发布的通知或者公告，应当加盖街道办事处公章。

本条第一款所列事项应当在首次业主大会会议召开十五日前予以公示。业主对公示内容有异议的，筹备组应当在首次业主大会会议召开之前研究处理并作出答复。

第三节 业主大会

第二十三条 物业管理区域全体业主组成业主大会。

一个物业管理区域依法成立一个业主大会，并选举产生业主委员会。业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权。

物业管理区域业主不足十人，经全体业主一致同意并作出书面决定不成立业主大会的，由全体业主共同履行业主大会和业主委员会职责。

第二十四条 首次业主大会会议召开并选举产生业主委员会之日起十五日内，由业主委员会向物业所在地区住房和城乡建设部门办理业主大会备案。

区住房和城乡建设部门受理备案材料后，经审查符合条件的，应当在十个工作日内颁发备案通知书并发放统一社会信用代码证书。业主大会取得备案通知书后，由业主委员会依法申请刻制业主大会、业主委员会相关印章。

第二十五条 除本条例另有规定外，下列事项由业主大会会议作出决定：

- (一) 制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；
- (二) 选举或者更换业主委员会委员、选举业主委员会候补委员；
- (三) 审议业主大会年度计划和预算方案；
- (四) 审议业主委员会工作报告；
- (五) 制定共有物业和业主共有资金使用与管理办法；
- (六) 选聘、续聘、解聘物业服务企业；
- (七) 筹集、管理和使用物业专项维修资金；
- (八) 申请改建、重建建筑物及其附属设施，改变共有物业用途；
- (九) 确定或者变更物业管理方式、服务内容、服务标准和收费方案，确定需要由全体业主公摊费用的收取标准；
- (十) 决定物业管理区域其他有关事项。

前款第一至八项所列事项不得授权业主委员会决定。

管理规约和业主大会议事规则应当自通过之日起三日内予以公示，并由业主委员会保管。

第二十六条 业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会召集，或者由物业所在地街道办事处依法召集。

业主大会会议召集人应当于会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示。

业主大会会议不得就已公示议题以外的事项进行表决。

业主大会会议可以采用书面形式或者通过互联网方式召开。

业主大会会议采用互联网方式表决的，应当通过市住房和城乡建设部门建立的电子投票系统进行。

第二十七条 业主大会定期会议每年至少召开一次。

经业主总人数百分之二十以上业主或者持投票权数百分之二十以上业主提议，或者有业主大会议事规则规定的其他情形时，业主委员会应当召集业主大会临时会议。

召开住宅物业的业主大会会议，应当提前三个工作日书面告知物业所在地社区居民委员会。社区居民委员会应当派员列席会议或者了解会议情况。

业主大会未能及时召开，或者会议未能形成相关决议决定，以及业主就会议议题内容存在重大意见分歧的，业主委员会应当及时向社区党委报告。

第二十八条 业主委员会未按照规定召集业主大会会议的，业主可以请求物业所在地街道办事处责令限期召集；逾期仍未召集的，由物业所在地街道办事处组织召集。

第二十九条 业主大会会议表决采用记名投票的方式进行。

一个专有部分拥有一个表决票或者选举票，每张表决票或者选举票上应当标明该专有部分的投票权数。

第三十条 业主大会会议参会业主人数和参会业主所持投票权数符合法律规定比例的，业主大会会议方为有效。业主大会会议作出决定，应当符合法律规定的参会业主人数比例和参会业主所持投票权数比例。

第三十一条 业主大会会议依法作出的决定，对本物业管理区域全体业主、物业使用人具有约束力。

业主大会会议召集人应当自业主大会会议作出决定之日起三日内将决定予以公示。

第三十二条 业主大会可以设立业主监事会或者监事，监督业主委员会的工作。具体办法由市住房和城乡建设部门另行制定。

第四节 业主委员会

第三十三条 业主委员会由五至十七名委员组成，组成人数为单数，具体人数根据该物业管理区域的实际情况确定。候补委员人数按照不超过委员人数确定。候补委员列席业主委员会会议，不具有表决权。

业主委员会设主任一名，由业主委员会从委员中选举产生。

鼓励和支持符合条件的物业管理区域中国共产党基层组织委员会委员通过规定程序担任业主委员会委员。

业主委员会可以聘请执行秘书和财务人员，负责处理业主委员会日常事务和财务工作。执行秘书、财务人员的工作职责及薪酬标准由业主大会确定。

业主委员会应当向全体业主公开业主委员会主任、委员、执行秘书的联系方式。

第三十四条 业主委员会是业主大会的执行机构，接受业主大

会、业主监事会或者监事以及业主的监督。业主委员会履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，向业主大会报告工作；

（二）编制业主大会年度预算、决算方案；

（三）拟订共有物业、业主共有资金使用与管理办法；

（四）组织和监督物业专项维修资金的筹集和使用；

（五）拟订物业服务内容、标准以及收费方案或者需要由全体业主公摊费用的收取标准；

（六）制定档案和印章管理制度，制作和保管会议记录、共有物业档案、会计凭证、会计账簿、财务报表等有关文件及印鉴，并建立相关档案；

（七）督促业主、物业使用人遵守管理规约，催缴拖欠的物业管理费、物业专项维修资金；

（八）调解物业管理纠纷；

（九）法律、法规规定或者业主大会授予的其他职责。

第三十五条 业主委员会委员、候补委员应当为本物业管理区域的自然人业主或者单位业主授权的自然人代表，并符合下列条件：

（一）具有完全民事行为能力；

（二）本人、配偶及其直系亲属未在本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

（三）书面承诺积极、及时、全面履行工作职责。

有下列情形之一的，不得担任业主委员会委员、候补委员：

（一）因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年；

（二）候选人报名日期截止前三年内，因物业管理相关违法行为受到行政处罚；

（三）候选人报名日期截止前三年内欠缴物业管理费或者物业专项维修资金累计达三个月以上；

（四）因违法违纪等原因被国家机关、企业事业单位开除公职或者辞退；

（五）有较为严重的个人不良信用记录或者严重违反社会公德造成恶劣影响；

（六）法律、法规规定其他不宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

第三十六条 业主委员会委员、候补委员候选人由筹备组进行资格审查与确定。十名以上业主联名可以向筹备组推荐候选人，物业所在地社区党委也可以向筹备组推荐候选人。同一业主只能推荐一名候选人。筹备组在确定候选人名单之前应当征得物业所在地社区党委同意。

筹备组确定业主委员会委员、候补委员候选人名单后，应当予以公示。

业主委员会委员实行差额选举，差额比例不得低于百分之二十。

第三十七条 业主委员会委员、候补委员的首轮选举应当获得

参会业主所持投票权数过半数和参会业主人数过半数同意。

如果首轮选举未能足额选出委员、候补委员的，则按照不少于尚未选出的委员、候补委员名额的百分之一百二十从尚未当选的候选人中依照首轮选举的得票顺序确定第二轮选举的候选人。第二轮选举的候选人按照该轮选举的得票顺序当选。

得票顺序按照所得投票权数占参会业主总投票权数的比例，与所得投票人数占参会业主人数的比例之和的大小确定，两者之和相等的，所得投票权数较多者排名靠前，所得投票权数相等的，抽签确定排名顺序。

第三十八条 业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员不得有下列行为：

（一）阻挠、妨碍业主大会行使职权或者拒不执行业主大会决定；

（二）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料，或者擅自使用业主大会、业主委员会印章；

（三）违反业主大会议事规则或者未经业主大会授权与物业服务企业签订、修改物业服务合同；

（四）侵占、挪用业主共有资金，将业主共有资金借贷给他人或者以业主共有资金为他人提供担保；

（五）收受物业服务企业或者与其履行职务有利害关系的单位或者个人提供的红包礼金、减免收费、停车便利等利益；

(六) 违规泄露业主信息；

(七) 与本业主大会订立合同或者进行交易；

(八) 为在本物业管理区域提供服务的物业服务企业承揽、介绍相关业务或者推荐他人就业；

(九) 拒不执行街道办事处、相关主管部门关于本物业管理区域的整改要求或者人民法院有关裁判；

(十) 侵害业主合法权益的其他行为。

第三十九条 除任期届满外，业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，其职务自行终止，由业主委员会公示，并向业主大会报告：

(一) 不再是本物业管理区域的业主；

(二) 丧失民事行为能力；

(三) 因犯罪被判处刑罚；

(四) 存在本条例第三十八条所列禁止行为且受到行政处罚；

(五) 以书面形式向业主大会或者业主委员会提出辞职之日起一个月后。

第四十条 业主委员会委员、候补委员有下列情形之一的，由业主委员会决定中止其职务并予以公示，提请下次业主大会会议决定终止或者恢复其职务：

(一) 不履行业主义务、不遵守管理规约，经劝阻后拒不改正；

(二) 一年内两次无故缺席或者一年内五次请假缺席业主委员会会议；

（三）本人、配偶及其直系亲属在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职；

（四）因违法违纪接受调查且被采取相应强制措施；

（五）其他不适宜担任业主委员会委员、候补委员的情形。

业主委员会未依照前款规定作出中止职务决定的，由街道办事处责令限期作出；逾期未作出的，由街道办事处作出中止相应人员职务的决定并予以公示。

中止业主委员会委员、候补委员职务时，应当允许该委员、候补委员提出申辩并记录归档。

第四十一条 业主委员会委员职务终止后，由业主委员会从候补委员中按照得票顺序依次递补为委员并予以公示，在公示结束之日起十五日内向区住房和城乡建设部门备案。

全部候补委员递补为委员后，业主委员会委员人数低于原有人数百分之五十的，应当告知街道办事处，依照本条例关于业主委员会换届选举的规定重新选举业主委员会。

第四十二条 业主委员会每届任期五年，委员任期与业主委员会任期相同。

业主委员会任期届满六个月前，街道办事处应当成立由业主代表和街道办事处、社区党委或者物业管理区域基层党组织、辖区公安派出所、社区居民委员会派员组成的业主委员会换届小组（以下简称换届小组）。

换届小组具体组成和工作办法由市住房和城乡建设部门参照本条

例有关筹备组的规定制定。

第四十三条 业主委员会委员不领取劳动报酬。业主大会可以根据业主委员会委员的工作情况，决定给予其适当津贴。

实行业主委员会主任任期和离任经济责任审计，审计事项由业主大会决定，审计费用从业主共有资金中列支。

第四十四条 业主委员会应当自换届小组成立后三个工作日内，将其保管的有关财务凭证、业主清册、会议纪要等档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的财物移交换届小组。业主大会、业主委员会依法需要使用上述物品的，换届小组应当及时提供。

新一届业主委员会选举产生后向区住房和城乡建设部门办理备案。换届小组应当在完成备案后十个工作日内，将其保管的前款物品移交新一届业主委员会，并自行解散。

业主委员会未按照本条第一款规定移交有关物品的，由街道办事处责令限期移交；拒不移交的，辖区公安机关应当予以协助。

第四十五条 物业管理区域分期开发的，可以在分期开发期间成立业主大会，选举产生业主委员会，并为后期开发物业预留业主委员会委员名额。

后期开发物业交付使用后，应当增补业主委员会委员和候补委员，但增补后的业主委员会委员总人数不得超过本条例第三十三条规定的最高人数。

第四十六条 业主可以查阅业主大会、业主委员会、监事会所有会议资料，并有权就物业管理事项向业主委员会、监事会或者监

事提出询问，业主委员会、监事会或者监事应当及时予以答复。

业主委员会应当定期将工作情况通报全体业主，并每半年公示业主委员会委员、候补委员、监事缴纳物业专项维修资金、物业管理费、停车费情况以及停车位使用情况。

第四十七条 业主大会、业主委员会的决定应当符合法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，且不得作出与本物业管理区域物业管理无关的决定。业主委员会作出的决定违反法律、法规和管理规约、业主大会议事规则的规定，或者作出与本物业管理区域物业管理无关的决定，由签字同意该决定的业主委员会委员承担相应的法律责任。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销；业主大会、业主委员会作出的决定侵害公共利益的，由街道办事处或者区住房和城乡建设部门责令改正，拒不改正的，由街道办事处或者区住房和城乡建设部门予以撤销。

第四十八条 住宅物业管理区域物业出租面积达到一定比例的，应当邀请承租人代表列席业主委员会会议，具体办法由业主大会议事规则确定。

第四章 前期物业管理

第四十九条 物业管理区域依法成立业主大会之前，建设单位应当选聘物业服务企业提供前期物业服务，并按照有关规定拟定临

时管理规约。

建设单位选聘物业服务企业提供前期物业服务，应当签订前期物业服务合同，前期物业服务合同期限由建设单位和物业服务企业约定，最长期限不超过二年。

前期物业服务合同期满，尚未成立业主大会，物业服务企业继续按照原合同提供服务的，经物业管理区域占业主总人数百分之五十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之五十以上的业主联名书面提出更换物业服务企业的，可以由街道办事处通过招投标方式选取物业服务企业提供物业服务。

第五十条 建设单位在办理房地产买卖合同备案时，应当将前期物业服务合同、临时管理规约同时报送备案。

经备案的前期物业服务合同和临时管理规约，应当作为建设单位与物业买受人签订的房地产买卖合同附件。

第五十一条 提供前期物业服务的企业应当自与建设单位签订前期物业服务合同之日起十日内，在与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称数据共享银行）设立用于存储业主共有资金的专门账户，作为业主共有资金共管账户。业主大会设立业主共有资金基本账户后十五日内，物业服务企业应当将业主共有资金转入业主共有资金基本账户，并撤销业主共有资金共管账户。

提供前期物业服务企业应当接受筹备组、业主大会对业主共有资金收支情况的监督。

第五十二条 前期物业服务合同期间，住宅物业管理费实行政

府指导价。

前期物业管理合同期间的物业管理费和日常收取的专项维修资金由业主承担，共有物业收益属于业主共有，由前期物业服务企业代为收取，并存入业主共有资金共管账户。物业管理费不足以支付保修责任范围之外的共有物业维修、养护费用时，建设单位应当及时补足。

第五十三条 物业承接查验应当自业主大会完成备案之日起三十日内由业主大会与建设单位、物业服务企业共同进行。提供前期物业服务的企业不得擅自代为承接查验。筹备组应当对承接查验过程进行指导和协调。

筹备组依照本条例规定，经街道办事处批准延长三个月仍无法召开首次业主大会并选举产生业主委员会的，由筹备组监督指导提供前期物业服务的企业代为承接查验。

物业承接查验前，业主大会、物业服务企业应当与建设单位签订承接查验协议，对承接查验的基本内容、各方权利义务、存在问题的解决方式及其时限、违约责任等事项作出明确约定。

市住房和城乡建设部门应当组织制定物业承接查验规范，明确承接查验具体标准和程序。

第五十四条 物业承接查验的费用由建设单位承担。业主大会或者筹备组可以聘请专业机构或者技术人员参与承接查验，费用由业主大会或者全体业主承担。

第五十五条 前期物业服务合同期满后，业主共同决定更换物

业服务企业的，提供前期物业服务的企业应当在业主委员会要求或者业主共同决定的合理期限内退出物业管理区域，并配合选聘的物业服务企业接管。

第五章 物业服务

第五十六条 一个物业管理区域应当由一个物业服务企业统一提供物业服务，但是业主自行管理的除外。

除业主大会决定继续聘用原物业服务企业之外，住宅物业管理区域业主大会选聘物业服务企业应当公开招标。投标人少于三个的，应当依法重新招标；重新招标后投标人仍少于三个的，经业主大会决定可以协议选聘物业服务企业。

鼓励业主大会通过住房和建设部门建立的招投标平台选聘物业服务企业。

由政府财政性资金支付物业服务费的物业，其管理单位选聘物业服务企业时，相关标准和程序按照政府采购的有关规定执行。

第五十七条 从事物业服务的企业应当具有独立法人资格。物业服务企业应当在物业管理区域设立独立核算的服务机构。

物业服务企业应当按照法律、法规的规定和物业服务合同的约定履行义务。

鼓励和引导物业服务企业参与基层社会治理，履行综合治理相关责任。

第五十八条 业主大会选聘物业服务企业提供物业服务，应当签订物业服务合同，约定物业服务内容、物业服务费标准、合同期限等。

本条例实施前签订的物业服务合同，合同期限延续至本条例实施后的，继续按照合同约定执行；合同到期后，按照本条例的相关规定执行。

物业服务内容约定不明的，参照市住房和城乡建设部门发布的物业服务标准执行。

物业服务企业应当在签订物业服务合同之日起十五日内将物业服务合同副本报物业所在地区住房和城乡建设部门备案。

第五十九条 物业服务费由业主大会与物业服务企业根据服务内容、服务标准、人力成本、物价水平等因素在物业服务合同中约定，按照一定比例或者数额从物业管理费中提取并支付给物业服务企业。

第六十条 物业服务实行项目负责人制度。物业服务企业应当按照物业服务合同约定，指派项目负责人负责物业服务项目的运营和管理。除物业服务合同另有约定外，项目负责人只能在一个物业服务项目任职。

物业服务企业更换项目负责人的，应当及时告知业主委员会并予以公示。

第六十一条 物业服务企业应当将下列信息予以公示：

（一）物业服务企业的营业执照、项目负责人的基本情况、联

系方式以及物业服务投诉电话；

（二）物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

（三）电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；

（四）上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

（五）公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

（六）业主进行房屋装饰装修活动的情况。

业主对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复。

第六十二条 物业服务企业及其工作人员不得有下列行为：

（一）挪用、侵占业主共有资金；

（二）擅自改变物业管理用房等共有物业用途；

（三）违规泄露业主信息；

（四）其他违反相关规定，损害业主利益的行为。

第六十三条 物业服务企业可以根据物业服务合同约定，聘请专业机构承担特种设备维修保养、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是，不得将该物业管理区域全部物业服务一并委托给其他单位或者个人。

第六十四条 物业服务企业应当遵守安全生产、公共卫生、治安、消防、防灾管理等有关公共安全法律、法规的规定，制定物业

管理区域安全防范应急预案，在相关部门指导下做好物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和城乡建设部门备案，区住房和城乡建设部门应当对安全防范应急预案的制定和实施给予必要的指导。

发生安全事故或者其他突发事件时，物业服务企业应当及时采取应急措施，并按照规定向有关行政管理部门或者相关专营单位报告，协助做好相关工作。

第六十五条 物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起三十日内与业主大会办理交接，退出物业管理区域。

物业服务合同终止后，物业服务企业不得以业主欠交物业管理费、部分物业权属存在争议或者对业主大会、业主委员会、筹备组以及行政主管部门的决定有异议等为由拒绝办理交接。

物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。

第六十六条 物业服务企业办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：

- （一）业主共有资金共管账户内业主共有资金结余；
- （二）业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房；
- （三）物业承接查验资料；
- （四）提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料；

（五）利用共有物业从事经营活动的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料；

（六）其他应当移交的资金、资料和物品。

物业服务企业拒不移交前款资金、资料和物品或者拒绝退出物业管理区域的，业主委员会或者业主可以向街道办事处和区住房和城乡建设部门报告，并可以向辖区公安机关请求协助；物业服务企业有破坏设施设备、毁坏账册等违法行为的，由公安机关依法处理。

第六十七条 物业服务合同期满前，业主大会或者物业服务企业解除合同，或者物业服务合同期满后，业主大会未与物业服务企业续签合同且未另行选聘物业服务企业的，业主委员会可以提请街道办事处选取物业服务企业提供物业服务。

街道办事处选取物业服务企业应当通过招投标方式。

第六十八条 物业管理区域供水、供电、供气、通讯等相关专营单位应当向最终用户收取有关费用。相关专营单位委托物业服务企业代收代缴有关费用和进行有关设施设备日常维修养护的，应当签订委托协议，明确委托的主要事项和费用支付标准与方式。未签订委托协议的，由相关专营单位自行负责相关工作，法律、法规另有规定的除外。

未经供水、供电、供气等相关专营单位或者业主授权、行政决定或者司法裁决，物业服务企业不得对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气。但是，可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

第六十九条 业主大会可以决定自行管理本物业管理区域。

业主大会决定自行管理的，应当在区住房和城乡建设部门指导下制定自行管理方案。电梯、消防、人民防空、技术安全防范等涉及人身财产安全以及其他有特定要求的设施设备的维修和养护，应当按照有关规定管理。

第六章 业主共有资金管理

第七十条 业主共有资金包括：

- （一）共有物业收益；
- （二）物业专项维修资金；
- （三）物业管理费；
- （四）业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用；
- （五）其他合法收入。

未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

业主共有资金监督管理办法由市住房和城乡建设部门另行制定。

第七十一条 除物业专项维修资金外，业主共有资金用于下列支出：

- （一）物业服务费；
- （二）业主委员会委员津贴、业主大会聘用人员的费用；
- （三）经业主大会会议决定的其他年度预算支出；

（四）业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

第七十二条 业主大会可以在数据共享银行开设业主共有资金基本账户，也可以继续使用物业服务企业在数据共享银行开设的业主共有资金共管账户。

业主共有资金开户账户单位应当按照国家有关规定建立健全财务管理制度，保证资金安全，并通过物业管理信息平台，向全体业主实时公开业主共有资金基本账户或者共管账户信息。

第七十三条 业主共有资金账户开户单位应当定期与数据共享银行核对业主共有资金账目，并按季度公示下列情况：

（一）业主共有资金缴存及结余情况；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）业主拖欠物业管理费、物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；

（四）其他有关业主共有资金使用和管理情况。

第七十四条 设立业主监事会或者监事的，业主监事会或者监事应当按季度对业主共有资金收支情况进行核查并公示核查情况。

未设立业主监事会或者监事的，业主大会可以委托专业机构对业主共有资金收支情况进行核查并公示核查情况。

业主对业主共有资金收支情况有异议的，经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百

分之二十以上的业主联名，可以提议业主大会进行审计。提议经业主大会会议表决通过后，由业主大会委托会计师事务所进行审计并公示审计报告，审计费用从业主共有资金中列支。

业主对前款审计报告有异议的，经与前款相同比例的业主联名向物业所在地街道办事处提出书面要求后，由街道办事处组织另行进行审计。

第七章 物业安全管理与使用维护

第一节 物业安全管理

第七十五条 物业服务企业负责物业管理区域共有物业安全检查和维护保养，并承担超过保修期或者合理使用年限后的物业安全管理责任。

业主负责物业专有部分安全检查和维护保养。

业主委员会、物业服务企业对维护保养、改造物业及配置固定设施设备而形成的资料，应当妥善保管并建立电子档案。

第七十六条 建立房屋安全定期检测检验制度。业主大会应当委托专业机构对房屋安全定期进行检测检验，并加强房屋使用安全管理。

鼓励业主、业主大会、物业服务企业购买物业安全、房屋及公共设施维修保险。

第七十七条 业主、物业使用人对其所有或者使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施承担安全管理责任。

物业服务企业应当加强对物业天面、外墙、楼梯间等共有物业的日常巡查。发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物存在安全隐患的，应当通知业主或者物业使用人及时处理；发现有影响相关专营设施安全情形的，应当及时报告相关专营单位；发现本条例第八十二条第一款第三项所列情形的，依照该条第二款、第三款的规定处理。

物业天面、外墙的清洗、粉刷事项，按照本市有关建筑物和公共设施清洗翻新的相关规定执行，所需费用从业主共有资金中列支。

第七十八条 物业管理区域禁止从建筑物抛掷物品危害他人安全或者破坏环境卫生。

经业主共同决定，物业服务企业可以采取适当的技术措施就前款禁止的行为采集相应证据，但是不得侵犯他人隐私。

第七十九条 物业管理区域禁止下列行为：

- （一）损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构；
- （二）将房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；
- （三）未经批准擅自改变房屋内部防火分隔，影响消防安全和疏散要求；

- (四) 破坏或者擅自改变房屋外观;
- (五) 违法建造建筑物、构筑物;
- (六) 损坏或者擅自占用、改建共有物业;
- (七) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备;
- (八) 擅自建设、接驳排水系统;
- (九) 法律、法规禁止的其他行为。

物业管理区域发生前款所列行为时,业主、物业使用人有权投诉、举报,物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻;劝阻无效的,物业服务企业、业主委员会应当及时报告街道办事处或者有关职能部门;街道办事处或者有关职能部门应当依法及时处理,相关业主、物业使用人应当予以配合。

第八十条 业主或者物业使用人装饰装修物业专有部分,或者进行其他涉及专有部分安装、维修及高空作业等活动的,应当事先告知物业服务企业;物业使用人应当同时提供业主同意装饰装修物业专有部分,或者其他涉及专有部分安装、维修及高空作业的书面意见。

物业服务企业应当将相关禁止行为和其他注意事项书面告知业主或者物业使用人,并按照物业服务合同约定或者管理规约规定进行监督。

第八十一条 物业服务企业从事装饰装修和安装、维修及高空作业监督工作时,业主或者物业使用人应当予以配合。

供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位因维修养护、

改造物业管理区域设施设备或者设置管线等，需要进入物业管理区域或者使用物业专有部分时，物业服务企业、业主委员会和业主等应当予以配合，并不得违规收取费用。

第八十二条 物业管理区域有下列情形时，物业服务企业应当立即采取应急处置措施，保障安全：

（一）供水、排水、供电、供气设施设备发生故障或者其他影响正常使用的情况；

（二）电梯、消防设施发生故障；

（三）外墙墙面存在脱落危险、外墙或者屋顶出现渗漏等情况；

（四）其他危及物业安全的紧急情况。

发生前款第一项情形的，物业服务企业应当及时报告相关专营单位；发生前款第二至四项情形的，物业服务企业应当及时报告业主委员会、街道办事处，并进行应急维修，应急维修费用从业主共有资金账户或者物业专项维修资金专户中支出。

物业存在安全隐患经鉴定属于危险房屋的，按照国家有关危险房屋的规定处理。

第八十三条 应急维修费用从物业专项维修资金专户中支出的，由物业服务企业向区住房和城乡建设部门申请划拨。金额在十万元以下的，物业服务企业持业主委员会的书面意见向区住房和城乡建设部门申请划拨；金额在十万元以上的，物业服务企业还应当出具街道办事处的审核意见或者相关部门整改通知书等资料，以及具有造价咨询资质的专业机构审核的预算报告。应急维修费用具体划拨程序

按照物业专项维修资金管理的相关规定执行。物业服务企业先行垫付应急维修费用的，可以在维修工程竣工验收合格以后，向区住房和城乡建设部门出具上述相关文件，办理核销手续。

第八十四条 对住宅物业共有部分进行增设电梯等二次开发、改造的，应当经本幢或者本单元全体业主所持投票权数三分之二以上和业主总人数三分之二以上多数同意，并符合规划、土地、建设、特种设备、环境保护、消防等法律、法规规定和技术规范。

住宅物业共有部分增设电梯免于规划选址、建设用地规划许可和用地审批手续。

第二节 物业使用及专项维修资金

第八十五条 物业管理区域用于停放汽车的车位、车库，应当首先满足本区域内业主的停车需要。

物业服务企业应当将车位、车库的使用情况按月予以公示。公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

第八十六条 规划和自然资源部门应当在土地出让合同中与建设单位约定物业管理区域的车位、车库权属。

住宅物业的车位、车库约定归建设单位所有的，其所有的车位、车库只能出售、附赠、出租给本物业管理区域的业主。建设单位应当在房屋预售或者现售时，将本物业管理区域用于出售、附赠、出租的车位、车库的数量予以公示，并在房地产买卖合同中明示。

第八十七条 物业管理区域依法配建的人民防空工程平时用于停放汽车的，应当开放使用并保持人民防空功能，按照“谁受益、谁负责”的原则，由人民防空工程停车位使用费收取方负责维修、保养。

第八十八条 一个物业管理区域有两个以上独立产权单位和房屋所有权人的，应当设立物业专项维修资金。物业专项维修资金包括首期归集的专项维修资金和日常收取的专项维修资金。

物业专项维修资金的管理，遵循按幢立账、专户存储、核算到户、专款专用、拨付快捷的原则。

物业专项维修资金具体管理办法，由市住房和城乡建设部门另行制定。

第八十九条 市住房和城乡建设部门应当在数据共享银行设立物业专项维修资金专户，对物业专项维修资金的收取、存储、使用、增值和查询等进行统一监督管理。

第九十条 首期归集的专项维修资金由建设单位按照物业项目建筑安装工程总造价的百分之二，在办理该物业项目不动产首次登记前一次性划入指定的物业专项维修资金专户。市住房和城乡建设部门应当根据物业不同类型，分别制定各类物业建筑安装工程总造价标准，并向社会公布。

市人民政府可以根据本市实际情况，对首期归集的专项维修资金缴纳标准在不超过国家规定的幅度范围内进行适度调整。

第九十一条 业主应当按照规定缴纳日常收取的专项维修资

金。业主缴纳日常收取的专项维修资金可以在缴纳物业管理费时一并缴纳；经业主共同决定，也可以用共有物业收益缴纳或者补足。

业主大会决定将物业管理区域日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，由业主大会或者物业服务企业按月存入物业专项维修资金专户；业主大会决定不将日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，应当存入业主共有资金账户，由业主大会自行依法管理。

日常收取的专项维修资金的缴纳标准由市住房和城乡建设部门会同市发展改革部门制定。

第九十二条 物业专项维修资金用于物业保修期满后共有物业的安全检测鉴定、维修、更新、改造。除本条例第八十二条规定的应急维修情形外，由业主大会根据物业专项维修资金管理的相关规定决定使用。

第九十三条 物业专项维修资金专户的余额低于首期归集的专项维修资金百分之三十的，业主大会应当续筹。

第九十四条 建设单位未按照规定缴清首期归集的专项维修资金的，不动产登记机构不予办理该项目不动产首次登记。

业主未缴清物业专项维修资金的，物业专项维修资金管理机构可以向不动产登记机构提出不予办理转移或者抵押登记的意见，不动产登记机构不予办理转移或者抵押登记。业主缴清物业专项维修资金后，物业专项维修资金管理机构应当及时告知不动产登记机构解除对其房地产登记的限制措施。

物业被依法拍卖的，拍卖机构应当在拍卖前明示该物业的专项维修资金缴纳情况。

物业管理区域由一个独立产权单位申请分割为两个以上独立产权单位的，申请人应当按照首次转移登记时同类物业项目缴纳标准缴清物业专项维修资金，未缴清的，不动产登记机构不予办理不动产转移登记。

第九十五条 建设单位未按照规定缴纳公用设施专用基金或者首期归集的专项维修资金的，由区住房和建设部门予以追缴，业主大会也可以依法追缴。

业主未按照规定缴纳住宅维修基金或者物业专项维修资金的，由业主委员会催缴，也可以由业主委员会委托物业服务企业代为催缴。

第九十六条 业主转让物业并办理转移登记的，其名下的物业专项维修资金余额随物业一并转让，业主无权要求返还物业专项维修资金余额；因拆迁或者其他原因造成物业灭失的，经业主大会或者建设单位申请，应当将物业专项维修资金余额退还业主。

第九十七条 物业共同共有部分的维修、更新、改造需要使用物业专项维修资金的，应当符合法律规定的业主人数比例和业主所持投票权数比例。支出的资金由物业管理区域全体业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例共同承担。

物业部分共有部分的维修、更新、改造需要使用物业专项维修资金的，应当经该部分共有物业总建筑面积三分之二以上的业主且

占该部分共有物业总人数三分之二以上的业主同意，但不得与业主大会对物业共同共有部分作出的决定相抵触。支出的资金由该共有部分业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例共同承担。

第九十八条 除本条例第八十二条规定的情形外，未将日常收取的专项维修资金移交物业专项维修资金管理机构统一管理的物业管理区域，需要使用物业专项维修资金的，应当首先使用未移交的物业专项维修资金。

物业专项维修资金专户余额低于首期归集专项维修资金百分之三十的，只能用于本条例第八十二条所列应急维修事项。

第八章 监督管理

第九十九条 市、区住房和城乡建设部门、街道办事处依法履行本条例规定的职责时，有权进入被检查的物业管理区域和相关单位工作场所实施现场检查，要求被检查单位提供有关文件、资料并对有关情况作出说明。

有关单位和个人应当配合市、区住房和城乡建设部门、街道办事处的监督检查，不得拒绝或者阻碍监督检查人员依法执行职务。

第一百条 市、区住房和城乡建设部门应当建立业主、业主委员会、监事、物业服务企业、物业管理项目负责人、执行秘书信用信息档案，将涉及物业管理的违法行为、行政处罚决定等有关信息进行记录并通过物业管理信息平台予以公布。

第一百零一条 市住房和城乡建设部门可以根据本条例第一百条所列单位和人员的信用信息记录等情况依法实施分类监管，建立相应的激励和惩戒制度。分类监管的具体办法，由市住房和城乡建设部门依照有关规定另行制定。

第一百零二条 公安机关负责依法查处住宅物业管理区域影响公共安全和公共秩序的违法行为，对监控安防、车辆停放等开展监督检查。

消防救援机构负责依法查处物业管理区域的消防违法行为。

第一百零三条 城市管理和综合执法部门负责物业管理区域乱设摊点、占用和损坏绿地、擅自伐移树木、违规养犬、户外广告、垃圾分类、饮食服务业油烟污染等行为的监督检查。

第一百零四条 鼓励物业服务企业加入物业服务行业协会，加强自律管理，规范行业经营行为，促进行业健康发展。

第一百零五条 完善物业管理纠纷处理机制，鼓励通过协商、调解、仲裁等方式解决物业管理纠纷，促进和谐社区建设。

第九章 法律责任

第一百零六条 业主大会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款：

（一）违反本条例第八条第四款规定，将物业管理区域地上以

及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理；

（二）违反本条例第七十二条第二款规定，未按照国家有关规定建立财务管理制度；

（三）违反本条例第七十三条规定，未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示；

（四）违反本条例第九十三条规定，未续筹物业专项维修资金。

第一百零七条 业主委员会有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处一万元以上三万元以下罚款：

（一）违反本条例第二十七条规定，逾期未召集业主大会会议；

（二）违反本条例第三十九条规定，未公示终止职务的业主委员会委员、候补委员名单；

（三）违反本条例第四十一条第一款规定，未办理业主委员会候补委员递补备案手续；

（四）违反本条例第四十六条规定，未按照规定将业主大会、业主委员会会议资料提供给业主查阅，或者未定期公示业主委员会委员、候补委员、监事缴纳物业管理费、停车费情况以及停车位使用情况；

（五）违反本条例第八十一条第二款规定，未配合相关专营单位维修养护、改造物业管理区域相关设施设备或者设置管线。

第一百零八条 业主大会、业主委员会违反本条例第七十一条第二款规定，将业主共有资金用于银行储蓄和依法购买国债以外的

其他投资、借贷给他人或者为他人提供担保的，由区住房和城乡建设部门责令限期改正；逾期未改正的，对相关责任人处二万元以上五万元以下罚款。

第一百零九条 业主委员会委员、候补委员、监事、执行秘书和财务人员违反本条例第三十八条规定，由区住房和城乡建设部门给予警告，并处一万元以上三万元以下罚款，有违法所得的，没收违法所得。

第一百一十条 建设单位有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上十万元以下罚款：

（一）违反本条例第十三条第一款规定，未及时移交供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备；

（二）违反本条例第五十条规定，未将前期物业服务合同、临时管理规约作为房地产买卖合同附件报送备案；

（三）违反本条例第八十六条第二款规定，未将本物业管理区域用于出售、附赠或者出租的车位、车库的数量予以公示，并在房地产买卖合同中明示。

第一百一十一条 建设单位有下列情形之一的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处五万元以上二十万元以下罚款：

（一）违反本条例第八条第四款规定，将物业管理区域地上以及地下建筑物、设施设备和相关场地进行分割管理；

(二) 违反本条例第十九条第一款规定，在物业出售且已经交付使用的建筑面积达到物业总建筑面积百分之二十以上或者首套物业出售并交付使用满一年之日起十五日内未书面报告物业所在地街道办事处并提供相关资料；

(三) 违反本条例第五十三条规定，拒不履行物业承接查验义务。

第一百一十二条 建设单位违反本条例第九条、第十条规定，未按照要求提供物业管理用房的，由区住房和建设部门责令限期三个月内提供；逾期未提供的，责令建设单位按照本物业管理区域物业市场平均售价和规定的物业管理用房面积支付专款，存入业主共有资金账户，用于购置、租赁物业管理用房，并处二十万元以上五十万元以下罚款。

第一百一十三条 建设单位违反本条例第九十条第一款规定，未缴清首期归集的专项维修资金，由区住房和建设部门责令限期三个月内缴清；逾期未缴清的，以未缴清款项为基数，按照逾期天数每日万分之五的标准处以罚款。

第一百一十四条 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期未改正的，处二万元以上五万元以下罚款：

(一) 违反本条例第五十一条第一款规定，未设立业主共有资金共管账户，或者未将业主共有资金转入业主共有资金基本账户；

(二) 违反本条例第五十七条第一款规定，未在物业管理区域

设立独立核算的服务机构；

（三）违反本条例第五十八条第四款规定，未将物业服务合同副本报区住房和建设部门备案；

（四）违反本条例第六十一条第一款第五项规定，未公示公共水电分摊费用情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

（五）违反本条例第六十四条第一款规定，未制定物业管理区域安全防范应急预案并报区住房和建设部门备案；

（六）违反本条例第七十二条第二款规定，未按照国家有关规定建立财务管理制度；

（七）违反本条例第七十三条规定，未定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示；

（八）违反本条例第七十九条第二款规定，未及时对违法行为予以劝阻、未及时报告街道办事处或者有关职能部门；

（九）违反本条例第八十五条第二款规定，未将车位、车库的使用情况按月予以公示。

第一百一十五条 物业服务企业有下列情形之一的，由区住房和建设部门责令立即改正，给予警告，并处二万元以上五万元以下罚款：

（一）违反本条例第六十八条第二款规定，无正当理由擅自对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气；

（二）违反本条例第八十一条第二款规定，未配合相关专营单位维修养护、改造物业管理区域相关设施设备或者设置管线；

(三)违反本条例第八十二条规定,未立即采取应急处置措施、及时报告相关紧急情况 and 进行应急维修的。

第一百一十六条 物业服务企业违反本条例第五十五条、第六十五条、第六十六条规定,拒不退出物业管理区域并移交相关资料、资金和物品的,由区住房和城乡建设部门责令限期三个月内退出、移交相关资料、资金和物品;逾期仍不退出、移交相关资料、资金和物品的,责令退还逾期所收取的物业服务费,按照逾期天数处以每日二千元罚款,并可以依法申请人民法院强制执行。

第一百一十七条 物业服务企业违反本条例第九十一条第二款规定,逾期未将物业专项维修资金存入专户的,由区住房和城乡建设部门责令限期一个月内改正;逾期未改正的,按照逾期月数每月处一万元罚款。

第一百一十八条 物业服务企业及其工作人员违反本条例第六十二条规定,侵占、挪用业主共有资金的,由区住房和城乡建设部门依法追回,给予警告,并处被侵占或者挪用资金金额两倍的罚款;擅自改变物业管理用房等共有物业用途的,由区住房和城乡建设部门给予警告,并责令限期改正,逾期未改正的,对物业服务企业处五万元以上二十万元以下罚款;违规泄露业主信息的,由区住房和城乡建设部门对物业服务企业处一万元以上三万元以下罚款;有违法所得的,没收违法所得。

第一百一十九条 物业管理区域有下列行为之一的,由有关行政主管部门按照下列规定予以查处:

（一）违反本条例第七十九条第一款第一项规定的，由区住房和城乡建设部门责令限期改正，对违法行为人处五万元以上二十万元以下罚款；

（二）违反本条例第七十九条第一款第二项规定的，由区规划土地监察机构责令限期拆除，并对业主或者物业使用人处一万元以上三万元以下罚款；逾期未拆除的，由区规划土地监察机构依法申请人民法院强制执行；

（三）违反本条例第七十九条第一款第三至五项规定的，由区规划土地监察机构依照有关法律、法规的规定查处；

（四）违反本条例第七十九条第一款第六项规定的，由区住房和城乡建设部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，对实施违法行为的个人处一万元以上三万元以下罚款，对实施违法行为的单位处五万元以上二十万元以下罚款；

（五）违反本条例第七十八条第一款、第七十九条第一款第七项、第八项规定的，由相关行政主管部门依法查处。

第一百二十条 相关专营单位违反本条例第十三条、第六十八条第一款规定，拒绝接收移交的供水、排水、供电、供气、通讯等设施设备或者不履行维修养护责任的，由相关专营单位主管部门给予警告，并责令限期改正；逾期不改正的，处二万元以上十万元以下罚款。

第一百二十一条 市、区住房和城乡建设部门、街道办事处、其他相关行政管理部门及其工作人员未依照本条例规定履行相关职责

的，按照有关规定追究主要负责人和其他直接责任人的责任。

第一百二十二条 违反本条例规定，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十章 附则

第一百二十三条 本条例下列用语的含义：

（一）物业，是指各类房屋及其附属的设施设备和相关场地。

（二）物业使用人，是指除业主以外合法使用物业的单位和个人，包括但不限于物业承租人。

（三）物业管理费，是指由业主或者物业使用人缴纳的物业管理预付金，包括支付给物业服务企业的物业服务费和除物业专项维修资金以外其他应当由业主共同支付的管理费用。

（四）公示，是指在物业管理区域显著位置公开张贴并同时物业管理信息平台发布，时间不少于十日。

（五）物业承接查验，是指承接新建物业前，建设单位、业主大会、物业服务企业在筹备组的指导、协调下，根据国家和本条例有关规定以及三方协议约定，共同对共有物业进行检查和验收的活动。

（六）业主共同决定，是指物业管理区域多数业主就某一事项达成一致意见。成立业主大会的，包括业主大会依法作出的决定和业主委员会根据业主大会授权作出的决定；未成立业主大会的，指

占业主总人数和业主投票权数过半数的业主同意作出的决定。

第一百二十四条 未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的住宅物业管理区域，可以由区住房和城乡建设部门会同街道办事处，征求该区域业主、物业使用人意见之后，指定物业所在地社区居民委员会负责召集需要业主共同决定事项的会议，并代行本条例规定的选聘、续聘、解聘物业服务企业，筹集、管理和使用物业专项维修资金，调解因物业使用、维护和管理产生的纠纷等业主大会和业主委员会职责。在代行职责过程中违反本条例规定的，由相关责任人承担相应的法律责任。具体办法由市住房和城乡建设部门会同市民政部门制定。

第一百二十五条 原农村城市化社区可以在区人民政府统筹协调下，由原农村集体经济组织继受单位作为责任主体，参照本条例及相关规定，成立物业管理自治机构。物业管理自治机构的职责限于自行组织提供物业服务，或者购买物业服务并处理与物业服务企业履行合同相关的事项。

原农村城市化社区物业管理自治机构成立和运作的具体办法，由区人民政府制定。

第一百二十六条 本条例自 2020 年 3 月 1 日起施行。

《深圳经济特区股份合作公司条例》修订发布

深圳市第六届人民代表大会常务委员会

公 告

第一六〇号

《深圳市人民代表大会常务委员会关于修改〈深圳经济特区股份合作公司条例〉的决定》经深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十五次会议于2019年8月29日通过，现予公布。

深圳市人民代表大会常务委员会

2019年9月4日

深圳市人民代表大会常务委员会关于修改《深圳经济特区股份合作公司条例》的决定

（2019年8月29日深圳市第六届人民代表大会
常务委员会第三十五次会议通过）

深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十五次会议决定

对《深圳经济特区股份合作公司条例》作如下修改：

一、将第三条改为第二条，修改为：“本条例适用于本市由社区集体经济组织改组的股份合作公司设立、运营以及对其监督管理的活动。

“前款所称社区集体经济组织是指以行政村或者村民小组（自然村，下同）为基础组成的合作经济组织。”

二、将第二条改为第三条，修改为：“本条例所称股份合作公司（以下简称公司）是指依照本条例设立，注册资本由社区集体所有财产折成等额股份并可以募集部分股份构成，股东以其享有的股份为限对公司承担责任，并按照章程规定享受权利和承担义务，公司以其全部资产对公司债务承担责任的企业法人。但是，集体所有的土地不能直接用以抵偿债务。”

三、增加一条，作为第四条：“市、区人民政府应当通过产权改革、完善公司治理、规范监督、政策引导等各项措施，促进公司的发展和改革，完善法人治理结构，推进建立现代企业制度和公司经济转型升级。

“鼓励公司树立科学的发展理念，引进高水平创新团队、发展优质高端产业，推动产业转型升级，提升发展质量，迈向更高发展形态。

“公司可以采取募集新股、股权置换等股权改革方式引进战略投资者或者投资设立、参股有限责任公司或者股份有限公司。”

四、增加一条，作为第五条：“市人民政府股份合作公司监督

管理部门履行下列职责：

“（一）统筹协调全市公司工作，指导各区股份合作公司监督管理部门和街道股份合作公司监督管理机构的工作；

“（二）制定规范和促进公司发展政策；

“（三）制定公司集体资产管理委员会、股东大会或者股东代表大会、董事会、监事会产生和工作指导规则；

“（四）制定和完善公司资产登记、资产交易、财务会计和证照等监督管理制度和措施；

“（五）制定公司章程示范文本；

“（六）根据国家政策制定公司改革方案并组织试点工作；

“（七）市人民政府规定的其他职责。

“区人民政府股份合作公司监督管理部门履行下列职责：

“（一）制定全区公司发展规划和监管措施并组织实施；

“（二）指导、协调、扶持公司发展；

“（三）指导、监督公司集体资产管理委员会、股东代表大会、董事会、监事会的换届选举工作，协调、指导公司董事长述职考核等监督管理工作，指导、监督公司管理人员薪酬和补贴发放；

“（四）统筹、建设公司资产登记、资产交易、财务会计和证照等监督管理平台，落实监管措施，规范重大事项决策，负责平台运行和信息管理；

“（五）查处公司以及相关责任人员违反本条例的行为；

“（六）区人民政府规定的其他职责。

“街道股份合作公司监督管理机构在区股份合作公司监督管理部门的指导下开展相关工作。

“市、区其他相关管理部门在各自职责范围内负责做好公司监督管理工作。

“市、区相关部门应当通过市、区电子政务信息平台将公司的管理信息推送给其他相关管理部门,实现公司监管信息互联互通和共享。”

五、将第四条改为第六条,修改为:“公司经深圳市商事登记机关(以下简称登记机关)依法核准登记成立。”

六、将第七条改为第九条,增加一款,作为第三款:“公司应当按照资产登记、资产交易、财务会计监督、公司董事长、经理以及财务负责人等人员出入境证件登记管理的有关规定申报相关信息,开展相关登记和交易工作。”

将第一款中的“公司不得成为其他公司的无限责任股东或者合伙组织的合伙人”修改为“公司不得成为合伙组织的普通合伙人”。

将第三款改为第四款,将该款中的“违反本条第一款、第二款规定的”修改为“违反本条第一款至三款规定的”;将该款中的“登记机关”修改为“区股份合作公司监督管理部门责令限期改正, ”。

七、增加一条,作为第十二条:“公司中中国共产党的基层组织,发挥领导作用,围绕公司生产经营开展工作。保证监督党和国家的方针、政策在本公司的贯彻执行;支持股东大会、董事会、监事会、集体资产管理委员会和经理依法行使职权;参与公司重大问

题的决策；加强党组织的自身建设，领导思想政治工作、精神文明建设和工会、共青团等群团组织。

“公司所在地的中国共产党社区委员会（以下简称社区党委）领导、支持和监督公司发展，公司领导班子成员人选确定须经社区党委研究同意，公司土地使用权转让、合作开发和其他大额资产转让、抵押、质押或者保证等重大事项提交股东大会决策前应当经社区党委研究审议；情况特别复杂的，应当由社区党委研究提出意见后提交公司所在地的中国共产党街道工作委员会研究审议。”

八、将第十七条改为第十九条，增加一项，作为第二款第四项：

“公司党组织的职权以及参加重大事项决策的规则”。

将第二款第八项改为第二款第九项，修改为：“股东代表的产生、任期、权利和义务（限于实行股东代表大会制的公司）”。

增加一项，作为第二款第十一项：“公司集体资产管理委员会的组成、职权、议事规则以及委员任期”。

增加一款，作为第三款：“公司章程应当就党组织单设一章，明确党建工作总体要求，明确党务工作机构及其人员配备、党费管理和党建工作经费保障等内容，明确党组织讨论研究公司重大问题的运行机制。”

增加一款，作为第四款：“公司章程应当把股东名册作为附件。”

增加一款，作为第五款：“公司应当在成立之日起十日内将公司章程向区股份合作公司监督管理部门备案。”

九、将第二十七条改为第二十九条，将第二款修改为：“集体

股是指设立公司时由集体财产折股后留归集体享受股利利益的股份。集体股占集体财产折股股份总额的比例范围由市人民政府规定。”

将第三款修改为：“集体股的管理办法由公司章程规定。”

将第五款修改为：“募集股是指公司通过募股形式由公司合作股股东、员工以及符合公司章程规定的其他组织或者个人认购的股份。”

十、增加一条，作为第三十条：“公司可以调整集体股在公司股份总额的比例，调整后的比例应当符合市人民政府规定的比例范围。公司调整集体股比例的，应当在股东大会审议通过之日起十日内向区股份合作公司监督管理部门备案。

“公司根据其发展需要，按照章程规定，可以采用有偿配售、奖励等方式赋予下列人员募集股股份：

“（一）董事会、经营班子成员以及其他高层管理人员；

“（二）引进的技术和管理人才；

“（三）经股东大会表决同意可以配售的其他人员。”

十一、将第二十九条改为第三十二条，修改为：“合作股、募集股可以在章程规定的范围内依法继承和转让。”

十二、增加一条，作为第三十三条：“有下列情形之一的，公司可以按照章程规定回购股份，并可以依照本条例第三十条第二款规定处理：

“（一）股东去世的；

“（二）股东出境定居的；

“（三）章程规定的其他情形。”

十三、将第三十六条改为第三十八条，将第三款修改为：“股东发生变更的，自变更之日起六十日内，由公司修订股东名册，经法定代表人签字，并加盖公司公章后，作为公司章程附件，向登记机关和区股份合作公司监督管理部门备案。”

十四、增加一章，作为第四章：“集体资产管理委员会”。

十五、增加一条，作为第三十九条：“公司集体资产管理委员会是公司集体股代表，其成员由公司所在地社区党委会同公司党组织充分酝酿协商后委派，或者经社区党委推荐提名，由股东大会选举产生。公司集体资产管理委员会主任可以由公司所在地社区党委书记或者公司所在地居民小组党支部书记兼任。

“集体资产管理委员会由其所在地街道股份合作公司监督管理机构核准成立。”

十六、增加一条，作为第四十条：“集体资产管理委员会成员应当为单数，不得少于三人，其成员的每届任期与董事的任期一致。具体组成由公司章程规定。”

十七、增加一条，作为第四十一条：“集体资产管理委员会实行少数服从多数的集体决策制，议事规则由公司章程规定。

“集体资产管理委员会根据公司章程授权，履行集体股出资人职责。”

十八、增加一条，作为第四十二条：“集体资产管理委员会应

当指派一名代表出席股东大会，并代表集体资产管理委员会行使表决权。集体资产管理委员会参与股东大会表决，按照股东人数一人计算。”

十九、增加一条，作为第四十三条：“集体资产管理委员会应当建立健全与合作股股东的日常联系机制，根据情况及时向董事会或者街道股份合作公司监督管理机构反映意见。”

二十、增加一条，作为第四十四条：“集体资产管理委员会应当与董事会、监事会建立联席会议制度，对于公司发展战略、经营管理等重大事项进行沟通和协调处理。

“集体资产管理委员会可以派员列席董事会会议。”

二十一、将第三十八条改为第四十六条，将第一项修改为：“出席或者委托代表出席股东大会并按照公司章程规定行使表决权”，第三项修改为：“查阅公司股东名册、公司章程、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报表，提出建议或者质询”。

增加一项，作为第二项：“按照章程规定罢免股东代表”。

二十二、将第四十条改为第四十八条，将第三款修改为：“股东大会由集体股代表、合作股股东和募集股股东组成。”

增加一款，作为第四款：“股东人数在二百人以上的公司，可以根据公司实际情况，依据章程规定实行股东代表大会制。股东代表大会由集体股代表、合作股股东代表和募集股股东代表组成，其职能和运作依照本条例有关股东大会的规定执行。股东代表任期由

公司章程规定，与公司董事、监事、集体资产管理委员会成员任期一致。”

将第四款改为第五款，修改为：“股东代表应当年满十八周岁，具有完全民事行为能力，产生的具体办法由公司章程规定。”

二十三、将第四十条第五款改为第四十九条，修改为：“依照本条例第四十八条规定推选出股东代表后，董事会应当向股东代表颁发作为其行使代表权利凭证的股东代表证书。

“前款股东代表证书应当载明下列事项：

“（一）股东代表的姓名；

“（二）股东代表所代表的股份数或者股份比例；

“（三）股东代表行使代表权的期限；

“（四）公司盖章；

“（五）颁证日期。”

二十四、将第四十一条改为第五十条，修改为：“每一股份为一表决权，股东或者股东代表就其拥有或者代表的股份行使表决权。”

二十五、将第四十三条改为第五十二条，将第一款第一项修改为：“审议批准集体资产管理委员会、董事会和监事会的报告”。

增加一项，作为第一款第四项：“审议批准董事会提交的公司土地使用权转让、合作开发的方案及其执行情况报告”。

增加一项，作为第一款第五项：“审议批准董事会提交的公司其他大额资产转让、抵押、质押或者保证等对公司的生存发展有重

大影响或者跨任期的经济活动的方案及其执行情况报告”。

将第一款第四项改为第一款第六项，删去该项中的“合作股”。

将第一款第七项改为第一款第九项，修改为：“选举或者罢免公司董事会成员、监事会成员，根据绩效决定其报酬和支付办法”。

将第一款第九项改为第一款第十一项，修改为：“审议持有公司百分之二十以上股份股东的提案”。

增加一项，作为第一款第十二项：“审议集体股股利分配方案”。

将第二款修改为：“股东大会对前款第四项、第六项至十项决议事项，应当以特别决议通过。”

增加一款，作为第三款：“公司修改公司章程的，应当在股东大会审议通过之日起十日内向区股份合作公司监督管理部门备案。”

二十六、将第四十四条改为第五十三条，将第二款修改为：“召开股东大会，应当于会议召开十日前将会议审议的事项通知股东和集体股代表，以公告的形式公示，并将召开股东大会的事项报告所在地街道股份合作公司监督管理机构。股东大会临时会不得对通知中未列明的事项作出决议。”

增加一款，作为第三款：“召开股东大会，应当邀请街道股份合作公司监督管理机构代表列席。”

二十七、将第四十五条改为第五十四条，将第二款修改为：“股东大会通过普通决议，应当有人数和所持表决权数均过半数的股东和集体资产管理委员会指派的代表出席，并以出席会议的股东人数以及其所持表决权数均过半数通过。”

将第三款修改为：“股东大会通过特别决议，应当有人数和所持表决权数均过半数的股东和集体资产管理委员会指派的代表出席，并以出席会议的股东人数以及其所持表决权数三分之二以上通过。”

增加一款，作为第四款：“本市城市更新等法规、规章和政策对土地开发等重大事项的股东表决规则另有规定的，从其规定。”

二十八、将第四十六条改为第五十五条，修改为：“股东因故不能出席股东大会的，可以委托代理人出席会议并行使表决权。代理人应当向董事会提交由股东出具的载明授权范围的委托书。”

二十九、将第四十七条改为第五十六条，修改为：“出席股东大会的股东未过股东总数或者表决权总数的半数时，会议应当延期十日举行，并向股东和集体资产管理委员会再次通知。

“延期后召开的股东大会，出席股东的人数或者所持表决权数仍未过半数时，应当视为已达法定数额，按照实际出席股东计算表决权的比例达到本条例第五十四条规定的比例时，大会通过的决议即为有效。”

三十、将第四十九条改为第五十八条，修改为：“股东大会结束后，公司应当在三日内通过公告等形式向股东和集体资产管理委员会通报会议内容。股东代表大会结束后，股东代表应当在三日内向其所代表的其他股东通报会议内容。”

三十一、将第五十一条改为第六十条，修改为：“董事由股东大会选举产生，每届董事任期为三至五年，具体任期由各区股份合

作公司监督管理部门指导确定。董事的职权由公司章程规定。”

三十二、将第五十二条改为第六十一条，将第五项修改为：“任免公司经理、副经理和财务负责人等高级管理人员，根据绩效决定其报酬和支付办法”。

增加一项，作为第七项：“拟定公司土地使用权转让、合作开发的方案及其执行情况报告”。

增加一项，作为第八项：“拟定公司其他大额资产转让、抵押、质押或者保证等对公司的生存发展有重大影响或者跨任期的经济活动的方案及其执行情况报告”。

三十三、将第五十三条改为第六十二条，将第二款修改为：“董事长是公司的法定代表人，不得兼任公司集体资产管理委员会主任。”

三十四、将第五十九条改为第六十八条，将第一款修改为：“董事、经理不得自营或者为他人经营与其所任职的公司具有竞争性的业务，不得为本人或者代表他人与所任职的公司进行买卖、借贷以及从事与公司利益有冲突的其他活动，不得违反法律、法规或者公司章程的规定。”

三十五、将第六十一条改为第七十条，修改为：“监事会成员不得少于三人，由股东大会选举和罢免，每届任期与董事的任期一致。

“公司的董事、经理、副经理以及财务负责人等高级管理人员不得兼任监事会成员。”

三十六、将第六十二条改为第七十一条，增加一项，作为第六项：“向股东大会提出提案”。

增加一项，作为第七项：“聘请会计师事务所对公司经营项目开展专项审计”。

增加一项，作为第八项：“发现公司经营情况重大问题向所在地街道股份合作公司监督管理机构报告”。

增加一项，作为第九项：“监督公司开展资产登记、资产交易、财务会计和证照等监督管理平台工作”。

三十七、将第六十三条改为第七十二条，修改为：“监事执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”

三十八、将第六十五条改为第七十四条，修改为：“董事会应当在召开股东大会常会前二十日，将公司的年度财务会计报表或者报告备置于公司住所，供股东查阅。

“公司应当按照登记机关规定的时间提交年度报告。年度报告包括商事主体的登记事项、备案事项、注册资本实缴情况、年度资产负债表和损益表。”

三十九、将第六十六条改为第七十五条，删去第一款第三项和第五项。

将第一款第四项改为第三项，修改为：“支付募集股、集体股和合作股股利。”

增加一款，作为第三款：“鼓励公司留存税后利润用于公司发

展。”

四十、将第七十条改为第七十八条，修改为：“公司未依照本条例规定提取和使用法定公积金的，由区股份合作公司监督管理部门责令限期改正，并予以通报。”

四十一、将第七十二条改为第八十条，修改为：“集体股股利分配方案应当在社区党委的指导下制订，经股东大会表决通过。集体股股利可以用于促进公司发展、完善社区基础设施、提升社区市容环境质量、支持社区建设和公益事业发展、救助社区困难群体、为合作股股东缴纳社会保险费等，具体管理与分配办法，由公司章程规定。”

四十二、将第七十三条改为第八十一条，将第二款修改为：“修改公司章程后，由董事会向登记机关办理相关登记或者备案手续，并予以公布。”

四十三、将第七十五条改为第八十三条，修改为：“公司减少注册资本的，应当编制资产负债表以及财产清单。

“公司应当自作出减少注册资本决议之日起十日内书面通知债权人，并于三十日内在报纸上公告。债权人自接到通知书之日起三十日内，未接到通知书的自公告之日起四十五日内，有权要求公司清偿债务或者提供相应担保。”

四十四、将第七十八条改为第八十六条，将第一款修改为：“公司应当自作出合并或者分立决议之日起十日内通知债权人，并于三十日内在报纸上公告。债权人自接到通知书之日起三十日内，未接

到通知书的自公告之日起四十五日内，可以要求公司清偿债务或者提供相应担保。”

删去第三款和第四款。

四十五、将第八十四条改为第九十二条，将第一款第一项修改为：“员工工资、社会保险费和法定补偿金”。

四十六、将第八十七条改为第九十五条，修改为：“经股东大会特别决议，公司可以依照《中华人民共和国公司法》的规定改组为有限责任公司或者股份有限公司。具体办法由市人民政府另行制定。”

四十七、将第八十八条改为第九十六条，修改为：“除本条例另有规定外，依照本条例规定的公告事项，应当分别在市、区股份合作公司监督管理部门的网站上登载。”

四十八、增加一条，作为第九十七条：“有以下情形之一的，不得担任公司董事、监事、高级管理人员和集体资产管理委员会成员：

“（一）无民事行为能力或者限制民事行为能力；

“（二）因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年；

“（三）因涉及赌博或者毒品的违法行为受到行政处罚，执行完毕之日起未逾三年；

“（四）受到党纪政务处分按照规定不得任职；

“（五）对企业破产清算、违法被吊销营业执照、判令关闭负有个人责任；

“（六）个人所负数额较大的债务到期未清偿。

“违反前款规定选举、委派董事、监事、集体资产管理委员会成员或者聘任高级管理人员的，该选举、委派或者聘任无效。

“公司董事、监事、高级管理人员和集体资产管理委员会成员在任职期间因故意犯罪被判处刑罚、涉及赌博或者毒品的违法行为受到行政处罚，或者出现本条第一款第一项、第四项至六项所列情形的，公司应当解除其职务。”

四十九、增加一条，作为第九十八条：“公司改革创新未达到预期效果的，可以参照《深圳经济特区改革创新促进条例》的规定免于追究有关人员责任。

“本条例未规定的其他事宜，参照商事主体登记和监管的相关规定执行。

“以社区集体所有财产折成股份成立的有限责任公司或者股份有限公司等形式的社区集体公司的监督管理，可以参照本条例执行。”

五十、将第八十九条改为第九十九条，修改为：“区人民政府可以根据本条例规定和本区实际情况，制定实施细则。”

五十一、将《深圳经济特区股份合作公司条例》中的“股东大会”修改为“股东大会”；将“法定盈余公积金”修改为“法定公积金”；将“任意盈余公积金”修改为“任意公积金”；将“区人民政府授权机关”修改为“区股份合作公司监督管理部门”；将“财务主管”修改为“财务负责人”。

五十二、删去第十条、第三十二条、第三十三条、第六十九条、第九十条第二款和第三款。

此外，本次会议还按照《深圳市人民代表大会常务委员会立法技术规范》的要求对部分文字表述以及条款顺序进行了相应的修改和调整。

本决定自公布之日起施行。

《深圳经济特区股份合作公司条例》根据本决定作相应修改，重新公布。

深圳经济特区股份合作公司条例

(1994年4月29日深圳市第一届人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过 根据1997年9月4日深圳市第二届人民代表大会常务委员会第十七次会议《关于修改〈深圳经济特区股份合作公司条例〉的决定》第一次修正 根据2010年12月24日深圳市第五届人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈深圳经济特区股份合作公司条例〉的决定》第二次修正 根据2019年8月29日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第三十五次会议《关于修改〈深圳经济特区股份合作公司条例〉的决定》第三次修正)

目 录

第一章 总则

第二章 设立

第三章 股份

第四章 集体资产管理委员会

第五章 股东和股东大会

第六章 经营管理机构

第七章 监事会

第八章 财务与会计

第九章 变更、解散与清算

第十章 附则

第一章 总 则

第一条 为确立深圳经济特区（以下简称特区）股份合作公司的法律地位，规范其组织和行为，保护股东、债权人和社会公众的合法权益，促进特区集体所有制经济的发展，维护社会主义市场经济秩序，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市由社区集体经济组织改组的股份合作公司设立、运营以及对其监督管理的活动。

前款所称社区集体经济组织是指以行政村或者村民小组（自然村，下同）为基础组成的合作经济组织。

第三条 本条例所称股份合作公司（以下简称公司）是指依照本条例设立，注册资本由社区集体所有财产折成等额股份并可以募

集部分股份构成，股东以其享有的股份为限对公司承担责任，并按照章程规定享受权利和承担义务，公司以其全部资产对公司债务承担责任的企业法人。但是，集体所有的土地不能直接用以抵偿债务。

第四条 市、区人民政府应当通过产权改革、完善公司治理、规范监督、政策引导等各项措施，促进公司的发展和改革，完善法人治理结构、推进建立现代企业制度和公司经济转型升级。

鼓励公司树立科学的发展理念，引进高水平创新团队、发展优质高端产业，推动产业转型升级，提升发展质量，迈向更高发展形态。

公司可以采取募集新股、股权置换等股权改革方式引进战略投资者或者投资设立、参股有限责任公司或者股份有限公司。

第五条 市人民政府股份合作公司监督管理部门履行下列职责：

（一）统筹协调全市公司工作，指导各区股份合作公司监督管理部门和街道股份合作公司监督管理机构的工作；

（二）制定规范和促进公司发展政策；

（三）制定公司集体资产管理委员会、股东大会或者股东代表大会、董事会、监事会产生和工作指导规则；

（四）制定和完善公司资产登记、资产交易、财务会计和证照等监督管理制度和措施；

（五）制定公司章程示范文本；

（六）根据国家政策制定公司改革方案并组织试点工作；

(七) 市人民政府规定的其他职责。

区人民政府股份合作公司监督管理部门履行下列职责：

(一) 制定全区公司发展规划和监管措施并组织实施；

(二) 指导、协调、扶持公司发展；

(三) 指导、监督公司集体资产管理委员会、股东代表大会、董事会、监事会的换届选举工作，协调、指导公司董事长述职考核等监督管理工作，指导、监督公司管理人员薪酬和补贴发放；

(四) 统筹、建设公司资产登记、资产交易、财务会计和证照等监督管理平台，落实监管措施，规范重大事项决策，负责平台运行和信息管理；

(五) 查处公司以及相关责任人员违反本条例的行为；

(六) 区人民政府规定的其他职责。

街道股份合作公司监督管理机构在区股份合作公司监督管理部门的指导下开展相关工作。

市、区其他相关管理部门在各自职责范围内负责做好公司监督管理工作。

市、区相关部门应当通过市、区电子政务信息平台将公司的管理信息推送给其他相关管理部门，实现公司监管信息互联互通和共享。

第六条 公司经深圳市商事登记机关（以下简称登记机关）依法核准登记成立。

第七条 公司名称应当标明“股份合作公司”字样。

第八条 公司以其主要办事机构所在地为住所。

第九条 公司不得成为合伙组织的普通合伙人。公司成为其他公司的有限责任股东时，除出于控股需要外，其出资额不得超过本公司净资产的百分之五十。

公司为股东或者其他人提供担保的，必须符合公司的章程规定或者经股东大会同意。

公司应当按照资产登记、资产交易、财务会计监督、公司董事长、经理以及财务负责人等人员出入境证件登记管理的有关规定申报相关信息，开展相关登记和交易工作。

违反本条第一款至三款规定的，由区股份合作公司监督管理部门责令限期改正，对公司法定代表人和直接责任人员分别处以人民币一万元以上五万元以下罚款；给公司造成损失的，公司法定代表人和直接责任人员应当负赔偿责任。

第十条 公司享有和承担法律、法规为集体所有制企业规定的权利和义务，享受法律、法规和政策为集体所有制企业规定的优惠待遇。

第十一条 公司应当遵守法律、法规。

公司的合法权益受法律保护。任何单位和个人不得侵害公司财产所有权。

第十二条 公司中中国共产党的基层组织，发挥领导作用，围绕公司生产经营开展工作。保证监督党和国家的方针、政策在本公司的贯彻执行；支持股东大会、董事会、监事会、集体资产管理委

员会和经理依法行使职权；参与公司重大问题的决策；加强党组织的自身建设，领导思想政治工作、精神文明建设和工会、共青团等群众组织。

公司所在地的中国共产党社区委员会（以下简称社区党委）领导、支持和监督公司发展，公司领导班子成员人选确定须经社区党委研究同意，公司土地使用权转让、合作开发和其他大额资产转让、抵押、质押或者保证等重大事项提交股东大会决策前应当经社区党委研究审议；情况特别复杂的，应当由社区党委研究提出意见后提交公司所在地的中国共产党街道工作委员会研究审议。

第十三条 本条例除特别注明者外，所称村民小组和行政村及其村民，包括城市化地区的原村民小组和行政村及其已转为城市居民的原村民。

第二章 设立

第十四条 公司可以采取折股方式或者折股和募集结合方式设立。

折股设立，是指将集体所有财产折成股份组建公司。

折股和募集结合设立，是指折股同时募集股份组建公司。

第十五条 以村民小组所有的集体财产为基础设立公司的，应当以村民小组村民为股东。

以行政村所有的集体财产为基础设立公司的，应当以村民小组

为股东。但是，经村民会议以特别会议决议决定，行政村也可以以行政村和村民小组的集体所有财产为基础，以村民为股东设立公司。

第十六条 设立公司前，应当先成立筹备组。

村民小组设立公司，其筹备组成员由村民小组推选组成，行政村设立公司，其筹备组成员由村民委员会成员组成。

第十七条 公司筹备组负责办理有关公司设立的下列事项：

（一）拟订设立公司的总体方案；

（二）清理村民小组或者行政村的债权债务，委托具有资产评估资格的机构对村民小组或者行政村集体所有的财产进行评估，确定集体资产净值；

（三）拟订股份类别、股权分配和管理方案；

（四）起草公司章程以及公司设立的必要文件；

（五）召集村民会议，提请审议修改公司章程；

（六）其他有关公司设立的事项。

第十八条 公司注册资本为在登记机关登记的股本总额。

公司注册资本不得少于人民币二百万元。

公司减少注册资本后的最低限额，不得低于前款规定的最低注册资本额。

注册资本应当注明集体所有的土地折股的份额，公司拥有的集体所有的土地不能直接用以抵偿公司债务。

第十九条 设立公司应当制定公司章程。公司章程应当经村民

会议讨论通过。

公司章程应当载明下列事项：

（一）公司名称和住所；

（二）公司的宗旨和经营范围；

（三）公司的设立方式；

（四）公司党组织的职权以及参加重大事项决策的规则；

（五）公司注册资本、股份种类、股份分配和管理办法、各类股份总额、每股金额；

（六）取得公司股东资格的具体条件；

（七）股份流转的限制和可以转让股份的转让范围、转让办法以及公司收购股份办法；

（八）股东的权利和义务；

（九）股东代表的产生、任期、权利和义务（限于实行股东代表大会制的公司）；

（十）股东大会的职权和议事规则；

（十一）公司集体资产管理委员会的组成、职权、议事规则以及委员任期；

（十二）董事会的组成、职权、议事规则以及董事任期；

（十三）法定代表人及其职权；

（十四）监事会的组成、职权、议事规则以及监事任期；

（十五）利润分配办法；

（十六）财务、会计制度；

- (十七) 章程的修改；
- (十八) 解散与清算；
- (十九) 通知和公告方式；
- (二十) 订立章程的日期。

公司章程应当就党组织单设一章，明确党建工作总体要求，明确党务工作机构及其人员配备、党费管理和党建工作经费保障等内容，明确党组织讨论研究公司重大问题的运行机制。

公司章程应当把股东名册作为附件。

公司应当在成立之日起十日内将公司章程向区股份合作公司监督管理部门备案。

第二十条 以折股和募集结合方式设立公司的，其募股对象仅限于本村村民和公司员工。

公司员工包括本村村民之外的本公司董事、经理、职工和公司的子公司以及参股公司的上述人员。

违反前款规定募集股份的，由公司所在地的区股份合作公司监督管理部门责令公司筹备组将股份募集金额加算同期银行存款利息返还认股人，并对直接责任人员处以人民币五万元以上十万元以下的罚款。

第二十一条 以折股和募集结合方式设立公司的，公司筹备组应当向所在地的区股份合作公司监督管理部门提出募集股份的申请。

区股份合作公司监督管理部门应当自接到申请之日起三十日

内作出是否准予募集股份的决定。核准募集股份的，应当发给核准文件；不予核准的，应当给予书面答复。

经核准募集股份后，公司按照核准的募集股份数和募集期限募集股份。

第二十二条 以折股方式设立公司的，公司筹备组完成筹备事项之日起三十日内召开村民会议；以折股和募集结合方式设立公司的，公司筹备组应当自募集股份的股款缴足之日起三十日内召集村民会议。

村民会议行使下列职权：

- （一）审议公司筹备组关于公司筹办情况的报告；
- （二）修改公司章程；
- （三）选举董事会成员；
- （四）选举监事会成员；
- （五）核定公司筹备组成员的报酬以及公司设立费用。

第二十三条 董事会应当自村民会议结束之日起三十日内，向登记机关申请设立登记，并提交下列文件：

- （一）设立公司的申请书；
- （二）村民会议通过的公司筹备组所作的报告；
- （三）公司章程；
- （四）筹办公司的财务审计报告；
- （五）验资证明；
- （六）资产评估报告书；

(七) 董事会、监事会组成成员的姓名、住所以及身份和资格证明;

(八) 法定代表人的姓名和住所。

以折股和募集结合方式设立公司的,还应当提交区股份合作公司监督管理部门核准募集股份的文件。

第二十四条 登记机关应当自接到设立申请之日起三十日内作出是否准予登记的决定。核准登记的,应当发给企业法人营业执照;不予登记的,应当给予书面答复。

企业法人营业执照签发日期,为公司成立日期。

公司成立后,应当进行公告。

第二十五条 未经核准擅自以公司名义营业的,由登记机关责令停止营业,没收其非法经营所得,并对行为人分别处以人民币一万元以上五万元以下罚款;给他人造成损失的,行为人应当负赔偿责任。申请人违反本条例规定,在申请办理公司登记时弄虚作假的,由登记机关责令限期改正,已取得企业法人营业执照,又拒不改正的,由登记机关依法吊销其企业法人营业执照,并对直接责任人员分别处以人民币一万元以上五万元以下罚款。

第二十六条 公司设立前行政村或者村民小组设立的不具备企业法人资格的集体企业,在公司设立后视为公司的分公司。分公司依法需办理变更登记的,应当由公司向登记机关申请办理变更登记。

第二十七条 公司设立前行政村或者村民小组设立的并拥有其

股份额百分之五十以上的企业或者拥有其股份额不足百分之五十的企业，在公司成立后视为公司的子公司或者参股公司。子公司或者参股公司依法需办理变更登记的，应当向登记机关申请办理变更登记。

第三章 股份

第二十八条 公司的资本应当划分为等额股份，并采取股权证形式。

第二十九条 公司设置集体股和合作股，并可以设置募集股。

集体股是指设立公司时由集体财产折股后留归集体享受股利利益的股份。集体股占集体财产折股股份总额的比例范围由市人民政府规定。

集体股的管理办法由公司章程规定。

合作股是指设立公司时由集体财产折股后分配给股东的股份。

募集股是指公司通过募股形式由公司合作股股东、员工以及符合公司章程规定的其他组织或者个人认购的股份。

第三十条 公司可以调整集体股在公司股份总额的比例，调整后的比例应当符合市人民政府规定的比例范围。公司调整集体股比例的，应当在股东大会审议通过之日起十日内向区股份合作公司监督管理部门备案。

公司根据其发展需要，按照章程规定，可以采用有偿配售、奖

励等方式赋予下列人员募集股股份：

- （一）董事会、经营班子成员以及其他高层管理人员；
- （二）引进的技术和管理人才；
- （三）经股东大会表决同意可以配售的其他人员。

第三十一条 合作股应当根据户籍关系在村民或者村民小组之间进行分配。分配合作股应当坚持下列原则：

- （一）男女平等；
- （二）保护老人、儿童和丧失劳动能力的人的合法权益；
- （三）保护现役军人的合法权益；
- （四）保护在校学生的合法权益；
- （五）促进股东履行应尽的义务。

合作股具体分配办法由公司章程规定。

第三十二条 合作股、募集股可以在章程规定的范围内依法继承和转让。

第三十三条 有下列情形之一的，公司可以按照章程规定回购股份，并可以依照本条例第三十条第二款规定处理：

- （一）股东去世的；
- （二）股东出境定居的；
- （三）章程规定的其他情形。

第三十四条 公司成立后可以募集新股。

募集新股应当由董事会提议，由股东大会作出决议。

新股与已有募集股累计不得超过公司股份总额的百分之三十。

公司募集新股适用本条例第二十条和第二十一条的规定。

第三十五条 公司因募集新股增加注册资本的，应当向登记机关申请办理变更登记以及公告。

第三十六条 股权证是公司签发的股东据以享受权利和承担义务的书面凭证。

公司股权证应当载明下列事项：

- （一）公司名称、住所；
- （二）公司设立登记和变更登记的文号以及日期；
- （三）募集股股权证，应当标明区股份合作公司监督管理部门核准募集股份的文号；
- （四）股份总数、股份类别、每股金额和股权证代表的股份数；
- （五）合作股转让的条件与范围；
- （六）募集股认购和转让范围；
- （七）股东姓名或者名称和住所；
- （八）股权证编号、签发日期；
- （九）合作股股权证，应当标明“合作股”字样；募集股股权证，应当标明“募集股”字样。

股东在股权证上记载的姓名应当与其身份证相一致；未申领身份证的，应当与户籍册上的姓名相一致。

股权证由董事长签名，公司盖章。

第三十七条 合作股股权证灭失时，股东应当书面报告公司。

公司通告全体股东后，应当向其持有人补发股权证，原股权证同时失效。

募集股股权证灭失时，股东可以通过公示催告程序使其失效。

依前款程序而失效的股权证，其股权持有人可以申请公司补发股权证。

第三十八条 公司应当备置股东名册。

股东名册应当记载下列事项：

- （一）股东的姓名或者名称和住所；
- （二）各股东的股份种类以及股份数；
- （三）股权证编号；
- （四）取得股份的日期。

股东发生变更的，自变更之日起六十日内，由公司修订股东名册，经法定代表人签字，并加盖公司公章后，作为公司章程附件，向登记机关和区股份合作公司监督管理部门备案。

第四章 集体资产管理委员会

第三十九条 公司集体资产管理委员会是公司集体股代表，其成员由公司所在地社区党委会同公司党组织充分酝酿协商后委派，或者经社区党委推荐提名，由股东大会选举产生。公司集体资产管理委员会主任可以由公司所在地社区党委书记或者公司所在地居

民小组党支部书记兼任。

集体资产管理委员会由其所在地街道股份合作公司监督管理机构核准成立。

第四十条 集体资产管理委员会成员应当为单数，不得少于三人，其成员的每届任期与董事的任期一致。具体组成由公司章程规定。

第四十一条 集体资产管理委员会实行少数服从多数的集体决策制，议事规则由公司章程规定。

集体资产管理委员会根据公司章程授权，履行集体股出资人职责。

第四十二条 集体资产管理委员会应当指派一名代表出席股东大会，并代表集体资产管理委员会行使表决权。集体资产管理委员会参与股东大会表决，按照股东人数一人计算。

第四十三条 集体资产管理委员会应当建立健全与合作股股东的日常联系机制，根据情况及时向董事会或者街道股份合作公司监督管理机构反映意见。

第四十四条 集体资产管理委员会应当与董事会、监事会建立联席会议制度，对于公司发展战略、经营管理等重大事项进行沟通和协调处理。

集体资产管理委员会可以派员列席董事会会议。

第五章 股东和股东大会

第四十五条 公司股份的享有人为公司股东。

第四十六条 股东享有下列权利：

（一）出席或者委托代表出席股东大会并按照公司章程规定行使表决权；

（二）按照章程规定罢免股东代表；

（三）查阅公司股东名册、公司章程、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报表，提出建议或者质询；

（四）按其股份取得股利；

（五）按照本条例以及公司章程规定转让股份；

（六）公司解散后依法取得公司的剩余财产；

（七）公司章程规定的其他权利。

第四十七条 股东承担下列义务：

（一）遵守公司章程；

（二）合作股股东以其所拥有的合作股份额为限，募集股股东以其所认缴的股份金额为限对公司承担责任；

（三）公司章程规定的其他义务。

第四十八条 公司实行股东大会制。

公司的权力机构为股东大会。

股东大会由集体股代表、合作股股东和募集股股东组成。

股东人数在二百人以上的公司，可以根据公司实际情况，依据

章程规定实行股东代表大会制。股东代表大会由集体股代表、合作股股东代表和募集股股东代表组成，其职能和运作依照本条例有关股东大会的规定执行。股东代表任期由公司章程规定，与公司董事、监事、集体资产管理委员会成员任期一致。

股东代表应当年满十八周岁，具有完全民事行为能力，产生的具体办法由公司章程规定。

第四十九条 依照本条例第四十八条规定推选出股东代表后，董事会应当向股东代表颁发作为其行使代表权利凭证的股东代表证书。

前款股东代表证书应当载明下列事项：

- （一） 股东代表的姓名；
- （二） 股东代表所代表的股份数或者股份比例；
- （三） 股东代表行使代表权的期限；
- （四） 公司盖章；
- （五） 颁证日期。

第五十条 每一股份为一表决权，股东或者股东代表就其拥有或者代表的股份行使表决权。

第五十一条 股东大会分为常会和临时会。

常会每年应当至少召开一次。每次常会距上次常会的间隔时间不得超过十五个月。

临时会可以根据公司章程规定召集。

第五十二条 股东大会行使下列职权：

(一) 审议批准集体资产管理委员会、董事会和监事会的报告；

(二) 审议批准公司年度预算、决算方案；

(三) 审议批准公司的盈余分配或者亏损弥补方案；

(四) 审议批准董事会提交的公司土地使用权转让、合作开发的方案及其执行情况报告；

(五) 审议批准董事会提交的公司其他大额资产转让、抵押、质押或者保证等对公司的生存发展有重大影响或者跨任期的经济活动的方案及其执行情况报告；

(六) 审议批准公司股权调整方案；

(七) 决定公司增加或者减少注册资本；

(八) 对公司的合并、分立、变更组织形式、解散和清算作出决议；

(九) 选举或者罢免公司董事会成员、监事会成员，根据绩效决定其报酬和支付办法；

(十) 修改公司章程；

(十一) 审议持有公司百分之二十以上股份股东的提案；

(十二) 审议集体股股利分配方案；

(十三) 公司章程规定的其他职权。

股东大会对前款第四项、第六项至十项决议事项，应当以特别决议通过。

公司修改公司章程的，应当在股东大会审议通过之日起十日内

向区股份合作公司监督管理部门备案。

第五十三条 股东大会由董事会负责召集，董事长主持会议。但是，本条例或者公司章程另有规定的除外。

召开股东大会，应当于会议召开十日前将会议审议的事项通知股东和集体资产管理委员会，以公告的形式公示，并将召开股东大会的事项报告所在地街道股份合作公司监督管理机构。股东大会临时会不得对通知中未列明的事项作出决议。

召开股东大会，应当邀请街道股份合作公司监督管理机构代表列席。

第五十四条 股东大会的决议分为普通决议和特别决议。

股东大会通过普通决议，应当有人数和所持表决权数均过半数的股东和集体资产管理委员会指派的代表出席，并以出席会议的股东人数及其所持表决权数均过半数通过。

股东大会通过特别决议，应当有人数和所持表决权数均过半数的股东和集体资产管理委员会指派的代表出席，并以出席会议的股东人数及其所持表决权数三分之二以上通过。

本市城市更新等法规、规章和政策对土地开发等重大事项的股东表决规则另有规定的，从其规定。

第五十五条 股东因故不能出席股东大会的，可以委托代理人出席会议并行使表决权。代理人应当向董事会提交由股东出具的载明授权范围的委托书。

第五十六条 出席股东大会的股东未过股东总数或者表决权总

数的半数时，会议应当延期十日举行，并向股东和集体资产管理委员会再次通知。

延期后召开的股东大会，出席股东的人数或者所持表决权数仍未过半数时，应当视为已达法定数额，按照实际出席股东计算表决权的比例达到本条例第五十四条规定的比例时，大会通过的决议即为有效。

第五十七条 股东大会应当对所议事项作成会议记录。会议记录应当记载所议事项以及结果，出席会议的董事应当在会议记录上签名。会议记录应当与出席股东的签名册以及代理出席的委托书一并保存。

第五十八条 股东大会结束后，公司应当在三日内通过公告等形式向股东和集体资产管理委员会通报会议内容。股东代表大会结束后，股东代表应当在三日内向其所代表的其他股东通报会议内容。

第六章 经营管理机构

第五十九条 公司设董事会。董事会是公司的经营决策和业务执行机构，对股东大会负责。

董事会组成由公司章程规定。

第六十条 董事由股东大会选举产生，每届董事任期为三至五年，具体任期由各区股份合作公司监督管理部门指导确定。董事的

职权由公司章程规定。

第六十一条 董事会行使下列职权：

- （一）决定召开股东大会并向股东大会报告工作；
- （二）执行股东大会决议；
 - （三）决定公司经营活动的重大事项；
 - （四）决定公司经营管理机构的设置；
 - （五）任免公司经理、副经理和财务负责人等高级管理人员，根据绩效决定其报酬和支付办法；
- （六）拟定公司章程修改方案；
- （七）拟定公司土地使用权转让、合作开发的方案及其执行情况报告；
- （八）拟定公司其他大额资产转让、抵押、质押或者保证等对公司的生存发展有重大影响或者跨任期的经济活动的方案及其执行情况报告；
- （九）提出公司的破产申请；
- （十）公司章程规定的其他职权。

第六十二条 董事会设董事长一人、副董事长一至二名，董事长、副董事长由全体董事过半数同意当选。

董事长是公司的法定代表人，不得兼任公司集体资产管理委员会主任。

董事长的职权由公司章程规定。

第六十三条 董事会每半年至少召开一次会议。经董事长或者

三分之一以上董事提议，应即召开董事会会议。

第六十四条 董事会的决议应当由过半数的董事同意方可通过。在争议双方表决票数相等时，董事长具有决定权。

第六十五条 董事会应当将公司章程、股东名册、历届股东大会和董事会会议记录、资产负债表、损益表存放于公司。股东持有有关证明文件，有权查阅和复制。

第六十六条 公司经理由董事会聘任。

公司可以设副经理若干人。副经理由经理提名，经董事会批准后任命。

第六十七条 经理行使下列职权：

（一）依据公司章程和董事会授权负责公司的日常经营管理；

（二）实施股东大会和董事会的决议；

（三）拟订公司的发展规划，年度生产经营计划草案；

（四）提出副经理以及财务负责人等高级管理人员的人选，任免公司其他管理人员；

（五）决定公司对员工的录用、辞退和奖惩；

（六）列席董事会会议；

（七）公司章程或者董事会授予的其他职权。

第六十八条 董事、经理不得自营或者为他人经营与其所任职的公司具有竞争性的业务，不得为本人或者代表他人与所任职的公司进行买卖、借贷以及从事与公司利益有冲突的其他活动，不得违

反法律、法规或者公司章程的规定。

董事、经理违反前款规定获得的利益，股东大会有权决定将其收归公司所有。董事、经理违反前款规定给公司造成损害的，应当负赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第七章 监事会

第六十九条 公司设监事会。监事会为公司业务和财务的监督机构，其议事规则由公司章程规定。

第七十条 监事会成员不得少于三人，由股东大会选举和罢免，每届任期与董事的任期一致。

公司的董事、经理、副经理以及财务负责人等高级管理人员不得兼任监事会成员。

第七十一条 监事会向股东大会负责并报告工作，行使下列职权：

- （一）列席董事会会议；
- （二）检查公司的业务和财务状况；
- （三）审核、查阅公司财务会计报表和其他财务会计资料；
- （四）监督董事会和经理的工作；
- （五）建议召开股东大会临时会议；
- （六）向股东大会提出提案；
- （七）聘请会计师事务所对公司经营项目开展专项审计；

(八)发现公司经营情况重大问题向所在地街道股份合作公司监督管理机构报告;

(九)监督公司开展资产登记、资产交易、财务会和证照等监督管理平台工作;

(十)当董事与经理的行为与公司的利益有冲突时,代表公司与董事、经理交涉,或者对董事、经理提起诉讼;

(十一)公司章程规定的其他职权。

第七十二条 监事执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的规定,给公司造成损失的,应当承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 财务与会计

第七十三条 公司应当依照法律、法规的有关规定,建立公司的财务与会计制度。

第七十四条 董事会应当在召开股东大会常会前二十日,将公司的年度财务会计报表或者报告备置于公司住所,供股东查阅。

公司应当按照登记机关规定的时间提交年度报告。年度报告包括商事主体的登记事项、备案事项、注册资本实缴情况、年度资产负债表和损益表。

第七十五条 公司的税后利润,应当按照下列顺序分配:

(一)弥补亏损;

(二) 提取公积金；

(三) 支付募集股、集体股和合作股股利。

公司违反前款规定的分配无效。给债权人造成损害的，债权人有权要求赔偿损失。

鼓励公司留存税后利润用于公司发展。

第七十六条 公司公积金分为法定公积金和任意公积金。

法定公积金不得低于年度税后利润的百分之十。

任意公积金按照公司章程规定或者股东大会决议提取和使用。

第七十七条 法定公积金按照下列各项用途使用：

(一) 弥补亏损；

(二) 增加资本；

(三) 法律、法规规定的其他用途。

第七十八条 公司未依照本条例规定提取和使用法定公积金的，由区股份合作公司监督管理部门责令限期改正，并予以通报。

第七十九条 公司当年无盈余时，不得分配股利。但是，法定公积金已超过注册资本额的百分之五十时，经股东大会特别决议，可以就其超过部分，按照不超过一年期限银行储蓄存款利率的比例派发股利。

第八十条 集体股股利分配方案应当在社区党委的指导下制订，经股东大会表决通过。集体股股利可以用于促进公司发展、完善社区基础设施、提升社区市容环境质量、支持社区建设和公益事业、救助社区困难群体、为合作股股东缴纳社会保险费等，具

体管理与分配办法，由公司章程规定。

第九章 变更、解散与清算

第八十一条 修改公司章程，由董事会拟定公司章程修改方案，并经股东大会以特别决议通过。

修改公司章程后，由董事会向登记机关办理相关登记或者备案手续，并予以公布。

第八十二条 公司因减少注册资本而修改章程的，应当在修改章程的决议中规定减少注册资本的方法。

第八十三条 公司减少注册资本的，应当编制资产负债表以及财产清单。

公司应当自作出减少注册资本决议之日起十日内书面通知债权人，并于三十日内在报纸上公告。债权人自接到通知书之日起三十日内，未接到通知书的自公告之日起四十五日内，有权要求公司清偿债务或者提供相应担保。

第八十四条 公司可以依照本条例规定进行合并或者分立。

第八十五条 公司合并或者分立，应当由董事会提出方案，编制资产负债表和财产目录，经股东大会特别决议通过，方可进行。

公司合并时，合并各方应当签订合并协议；公司分立时，应当由股东大会对公司的债务承担作出决议。

公司的合并或者分立不得损害债权人的利益。

未依照本条第一款规定而蓄意抽逃资金、隐匿财产、逃避债务的，由登记机关责令限期追回财产，并对直接责任人员分别处以人民币五万元以上十万元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究直接责任人员的刑事责任。

第八十六条 公司应当自作出合并或者分立决议之日起十日内通知债权人，并于三十日内在报纸上公告。债权人自接到通知书之日起三十日内，未接到通知书的自公告之日起四十五日内，可以要求公司清偿债务或者提供相应担保。

未依照前款规定通知或者公告的，由登记机关责令限期改正，并对公司法定代表人和直接责任人员分别处以人民币一万元以下的罚款。

第八十七条 公司合并或者分立的各方应当就合并或者分立前原公司债权债务的处理达成协议。

前款协议应当征得债权人的同意，并不得损害债权人的利益。

第八十八条 公司合并不成的，因筹备合并而产生的债务由筹备合并各方共同承担。

第八十九条 公司合并或者分立，应当依照本条例和其他有关法律、法规规定分别向登记机关办理变更、注销登记或者设立登记。

第九十条 公司因依法被撤销、宣告破产或者其他原因解散的，应当依照法律、法规规定成立清算组织，进行清算。

第九十一条 清算组织在清算期间行使下列职权：

(一) 清理公司财产，编制资产负债表、财产目录和债权、债务清单；

(二) 处理公司未了结的业务；

(三) 要求公司的债务人履行债务；

(四) 依照法律规定的还债程序清偿公司的各项债务；

(五) 处分公司的剩余财产；

(六) 代表公司参加诉讼或者仲裁。

第九十二条 清算组织将公司财产优先拨付清算费用后，按照下列顺序清偿：

(一) 员工工资、社会保险费和法定补偿金；

(二) 税款；

(三) 公司债务。

公司清偿债务后，清算组织应当按照公司章程规定将剩余财产分配给股东。

第九十三条 清算结束，清算组织应当提出清算报告，并造具清算期内收支报表和各种财务账册报股东大会确认。

第九十四条 清算组织在清理公司财产、编制资产负债表和财产目录后，发现公司财产不足以清偿债务的，应即向人民法院申请破产宣告。

公司依法被宣告破产的，依照有关法律、法规规定进行清算。

第十章 附 则

第九十五条 经股东大会特别决议，公司可以依照《中华人民共和国公司法》的规定改组为有限责任公司或者股份有限公司。具体办法由市人民政府另行制定。

第九十六条 除本条例另有规定外，依照本条例规定的公告事项，应当分别在市、区股份合作公司监督管理部门的网站上登载。

第九十七条 有以下情形之一的，不得担任公司董事、监事、高级管理人员和集体资产管理委员会成员：

（一）无民事行为能力或者限制民事行为能力；

（二）因故意犯罪被判处刑罚，执行期满未逾五年；

（三）因涉及赌博或者毒品的违法行为受到行政处罚，执行完毕之日起未逾三年；

（四）受到党纪政务处分按照规定不得任职；

（五）对企业破产清算、违法被吊销营业执照、判令关闭负有个人责任；

（六）个人所负数额较大的债务到期未清偿。

违反前款规定选举、委派董事、监事、集体资产管理委员会成员或者聘任高级管理人员的，该选举、委派或者聘任无效。

公司董事、监事、高级管理人员和集体资产管理委员会成员在任职期间因故意犯罪被判处刑罚、涉及赌博或者毒品的违法行为受到行政处罚，或者出现本条第一款第一项、第四项至六项所列情形的，公司应当解除其职务。

第九十八条 公司改革创新未达到预期效果的，可以参照《深圳经济特区改革创新促进条例》的规定免于追究有关人员责任。

本条例未规定的其他事宜，参照商事主体登记和监管的相关规定执行。

以社区集体所有财产折成股份成立的有限责任公司或者股份有限公司等形式的社区集体公司的监督管理，可以参照本条例执行。

第九十九条 区人民政府可以根据本条例规定和本区实际情况，制定实施细则。

第一百条 本条例自一九九四年七月一日起施行。

广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见

时间：2019-09-04 14:55:35 来源：本网 【字体：大 中 小】

广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造

促进高质量发展的指导意见

粤府〔2019〕71号

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入实施党中央、国务院关于粤港澳大湾区建设的战略部署，继续深入推进节约集约用地示范省建设，全面推进土地供给侧结构性改革，优化“三旧”改造市场化运作机制，加快推动“三旧”改造取得突破性进展，促进高质量发展，提出如下指导意见：

一、重要意义

全面促进资源节约集约利用，功在当代、利在千秋。2009年以来，按照部省合作共建节约集约用地示范省的部署，我省在全国率先开展“三旧”改造工作，在盘活存量土地资源、保障经济社会发展方面发挥了积极作用，为国家建立城镇低效用地再开发制度提供了“广东经验”。但在“三旧”改造实践过程中，我省还存在推进机制不完善、政策体系不健全、未形成强大合力等问题，需要进一步深化改革创新，激发市场活力，形成强大动力，推动“三旧”

改造取得突破性进展。加快推动“三旧”改造，是我省深入贯彻落实新发展理念、全面推动土地供给侧结构性改革、促进高质量发展的重要举措，是优化国土空间格局、提升城市形象和发展竞争力、助力粤港澳大湾区建设世界级城市群的现实需要，是我省实现“四个走在前列”、当好“两个重要窗口”的必然要求。

二、总体要求

（一）指导思想。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，按照党中央、国务院关于深入推进城镇低效用地再开发的决策部署，遵循市场化运作规律，以优化“三旧”改造内生动力机制为方向，以提高存量土地资源配置效率为核心，以改善城乡人居环境、促进产业转型升级、加强历史文化和生态环境保护为重点，以打造多元化的配套政策体系为基础，全力推动“三旧”改造取得突破性进展。

（二）工作原则。

坚持以人民为中心。加大政府让利惠民力度，坚持“先安置、后拆迁”，总结规范改造模式，完善用地指标流转交易平台，维护原权利人合法权益，调动农村集体经济组织和农民的积极性、主动性，满足人民群众对美好生活的向往。

坚持以目标为引领。以促进城乡融合发展和经济高质量发展为根本目标，加大政策创新供给力度，推动建立政府引导、市场运作、

规划统筹、政策支撑、法治保障的“三旧”改造工作新格局。

坚持以问题为导向。瞄准入库门槛高、规划调整难、税费负担重、土地征拆难等问题，运用系统改革思维，构建开放型、综合性、多元化的政策体系，形成工作合力。

坚持优化国土空间格局。综合考虑经济发展、国土空间利用、生态文明建设等因素，坚持拆改留相结合，运用“绣花”功夫加强历史文化保护，精准扶持重大产业类和公益性项目，全面优化生产空间、生活空间、生态空间以及社会治理空间。

三、深化改革措施

（三）创新规划管理制度。

1. “三旧”改造单元规划可作为项目实施依据。“三旧”改造涉及控制性详细规划未覆盖的区域，可由规划主管部门组织编制“三旧”改造单元规划，参照控制性详细规划审批程序批准后，作为控制性详细规划实施。“三旧”改造涉及控制性详细规划调整的，可参照控制性详细规划修改程序批准“三旧”改造单元规划，覆盖原控制性详细规划。

2. 优化建设用地规模调节机制。确需实施“三旧”改造，但因不符合土地利用总体规划而无法纳入“三旧”改造标图建库范围的，可按程序和权限修改土地利用总体规划，落实建设用地规模后纳入标图建库范围。涉及城市总体规划限建区的，可按程序一并调整。各级国土空间规划编制完成后，各地可按照国土空间规划管理要求进行衔接或调整。

（四）创新审查报批机制。

3. 优化标图建库审查要求。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用且符合上盖物占地比例要求，但第二次全国土地调查或最新的土地利用现状图确定为非建设用地，不涉及复垦且确需改造建设的，落实建设用地规模后可纳入标图建库范围。将相邻多宗地整体入库的，可以整体核算上盖物占地比例，但不得包含已认定为闲置土地的地块。上盖物占地比例未达到 30%，但符合相关规划条件或行业用地标准规定的下限，或改造后用于建设教育、医疗、养老、体育等公益性项目的，可纳入标图建库范围。

4. 简化“三旧”用地报批手续。实地在 2009 年 12 月 31 日前已建设使用且已按第 3 点规定纳入标图建库范围的，遵循实事求是的原则，落实建设用地规模后可按建设用地办理“三旧”用地手续。涉及完善集体建设用地手续并转为国有建设用地的“三旧”改造项目，可将项目改造方案以及完善集体建设用地手续材料、转为国有建设用地材料一并报地级以上市人民政府审批。

5. 优化微改造项目行政审批手续。对于纳入标图建库范围，以保留原建筑物主体或采取加建扩建、局部拆建、完善公建配套设施、改变建筑使用功能等方式实施的微改造项目，优化规划、用地、建设、消防、商事登记等行政审批手续办理流程，提高审批效率。具体实施细则由各地级以上市人民政府自行制定。

6. 推行区域评估制度。对已完成区域评估的连片改造村级工业园、“工改工”等项目，在符合区域评估报告使用条件下，不再

要求单个改造项目进行压覆重要矿产资源、节能、环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估。

（五）支持整体连片改造。

7. 支持旧城镇、旧村庄整体改造。对以拆除重建方式实施的旧城镇、旧村庄改造项目，应以成本和收益基本平衡为原则合理确定容积率；因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式进行统筹平衡。经农村集体经济组织同意，旧村庄改造项目可整合本村权属范围内符合土地利用总体规划和城乡规划的其他用地，纳入旧村庄改造项目一并实施改造。纳入的其他用地可参照边角地、夹心地、插花地有关规定进行用地报批，但只能用于复建安置或公益设施建设。整体连片改造时要合理安排一定比例用地，用于基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设，充分保障教育、医疗、养老、体育用地需求，切实加强对历史遗产、不可移动文物及历史建筑的保护。

8. 支持集体和国有建设用地混合改造。对于纳入“三旧”改造范围、位置相邻的集体建设用地与国有建设用地，可一并打包进入土地市场，通过公开交易或协议方式确定使用权人，实行统一规划、统一改造、统一运营。各地实施集体和国有建设用地混合改造时，应严格控制国有建设用地的规模上限及其所占的比例。

9. 支持土地置换后连片改造。在符合规划、权属清晰、双方自愿、价值相当的前提下，允许“三旧”用地之间或“三旧”用地与其他存量建设用地进行空间位置互换。以拆除重建方式实施的

“三旧”改造项目，可将标图建库范围内的“三旧”用地进行复垦，复垦产生的建设用地规模和指标可用于本项目范围内的非建设用地，办理转用手续后一并实施改造，也可有偿转让给本市其他“三旧”改造项目使用。

（六）支持降低用地成本。

10. 采取多种地价计收方式。“三旧”改造供地，可以单宗或区片土地市场评估价为基础，综合考虑改造主体承担的拆迁安置费用、移交给政府的公益性用地及物业等因素确定政府应收地价款。在保障政府收益不受损的前提下，允许以建筑物分成或收取公益性用地等方式替代收缴土地价款。具体地价计收标准及形式由各地级以上市人民政府制定。

11. 创新创业载体享受差别化地价。鼓励各地利用“三旧”用地建设科技企业孵化器、众创空间、新型研发机构、实验室、专业镇协同创新中心等创新创业载体，按科教用地或工业用地用途供地，并综合考虑分割转让比例、转让限制条件、政府回购权等因素实行差别化地价。

（七）支持优化利益分配。

12. 实行土地增值税补助政策。自2019年度起，各地级以上市“三旧”改造项目所产生的土地增值税收入（全口径）较上一年度增长超过8%的部分，由省按30%的比例核定补助该市。对于人为调节“三旧”改造项目土地增值税收入进度的市，不予安排对应年度补助。具体由各地级以上市政府提出资金补助申请报省财政厅，

省财政厅会同省自然资源厅、省税务局审核后，办理资金拨付。

13. 加大对“工改工”及公益性项目奖补力度。各地应落实资金保障，统筹运用“三旧”改造土地出让、税收等资金，对村级工业园改造、“工改工”项目和增加绿地、体育公园、历史文物保护等公益性改造项目实施奖补。省级统筹整合使用相关财政资金，支持市县开展“三旧”改造工作，具体操作办法由省财政厅会同省工业和信息化厅、自然资源厅、住房城乡建设厅制定。

14. 降低改造项目税收负担。经项目所在地县级以上人民政府确认，同一项目原多个权利主体通过权益转移形成单一主体承担拆迁改造工作的，属于政府征收（收回）房产、土地并出让的行为，按相关税收政策办理。具体税收指引由省税务局会同省财政厅、自然资源厅制定。

（八）强化倒逼促改措施。

15. 提高低效用地项目运营成本。各地可根据项目用地规模、亩均产值、单位能耗、排污强度、劳动生产率等指标对用地效率进行分等定级，并在用能、用电、用水、排污权等方面实行差别化配置，倒逼低效用地主体主动实施改造或退出用地。

（九）强化行政司法保障。

16. 实行政府裁决和司法裁判。“三旧”改造项目，多数原权利主体同意改造，少数原权利主体不同意改造的，按照《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》相关规定处理；法律法规没有规定的，可积极探索政府裁决。

对由市场主体实施且“三旧”改造方案已经批准的拆除重建类改造项目，特别是原有建筑物存在不符合安全生产、城乡规划、生态环保、建筑结构安全、消防安全要求或妨害公共卫生、社会治安、公共安全、公共交通等情况，原权利主体对搬迁补偿安置协议不能达成一致意见，符合以下分类情形的，原权利主体均可向项目所在地县级以上人民政府申请裁决搬迁补偿安置协议的合理性，并要求限期搬迁。

(1) 土地或地上建筑物为多个权利主体按份共有的，占份额不少于三分之二的按份共有人已签订搬迁补偿安置协议；

(2) 建筑物区分所有权的，专有部分占建筑物总面积不少于三分之二且占总人数不少于三分之二的权利主体已签订搬迁补偿安置协议；

(3) 拆除范围内用地包含多个地块的，符合上述规定的地块总用地面积应当不少于拆除范围用地面积的 80%；

(4) 属于旧村庄改造用地，农村集体经济组织以及不少于三分之二的村民或户代表已签订搬迁补偿安置协议。

对政府裁决不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。当事人在法定期限内不申请行政复议或提起行政诉讼且不履行裁决的，由作出裁决的人民政府申请人民法院强制执行。

县级以上人民政府进行裁决前，应当先进行调解。

(十) 强化项目实施监管。

17. 实行项目协议监管。各地要建立改造项目协议监管和多部

门联合监管机制。对于产业类改造项目，可将产业准入条件、投产时间、投资强度、产出效率和节能环保、股权变更约束等要求纳入项目监管协议。对于改造主体不依规依约实施改造的，市县级人民政府应责令改造主体限期整改，拒不整改的可由原批准单位撤销对改造方案的批复，并将企业失信行为纳入信用记录向社会公布，依法限制改造主体参与其他“三旧”改造项目。

18. 发挥政府补位作用。对于市场主导的拆除重建类改造项目，市场主体已征得第16点规定比例的原权利主体同意，但项目仍难以推进，在政府规定的期限内无法与所有原权利主体达成搬迁补偿协议的，该市场主体可申请将项目转为由政府主导的方式推进。市县级人民政府可在现有工作基础上继续推进土地、房产征收（收回）工作，并对经核定的市场主体前期投入费用予以合理补偿。

19. 实行信息全流程公开。各地要以信息公开为抓手，建立有效的风险防控体系，打造“三旧”改造阳光工程，严防廉政风险。将“三旧”改造标图建库、项目确认、规划计划编制、改造方案及用地审批、签订监管协议、土地供应、地价款核算、税费缴交、竣工验收等各事项的标准和办事流程纳入政府信息主动公开范围。对具体“三旧”改造项目的审批结果应依法依规及时公开。

四、工作要求

（十一）强化市县政府主体责任。市县政府要充分认识“三旧”改造的重大意义，切实履行主体责任。建立完善由政府牵头的“三旧”改造工作协调机制和容错纠错机制，主要负责人要亲自抓，督

促相关部门各司其职、各负其责，合力推进“三旧”改造工作。针对“三旧”改造重点区域，要组织公安、自然资源、生态环境、住房城乡建设、市场监管、税务等部门加大联合执法力度，坚决清理各种违法违规生产经营行为，强力推进违法用地、违法建设治理工作。

(十二)强化协同推进合力。各有关部门要明确分工，落实“三旧”改造工作责任。自然资源部门负责统筹推进“三旧”改造工作，重点做好标图建库、规划用地管理、不动产登记等工作，加强政策解读和宣传。住房城乡建设部门(城市管理综合执法部门)负责“三旧”改造涉及违法建设治理、市政配套设施建设监督、历史建筑保护利用等工作。工业和信息化部门负责对制造业企业“亩均效益”进行综合评价及倒逼促改、引导村级工业园升级改造等工作。财政部门负责建立资金统筹机制，制定完善土地出让收入分配使用、“工改工”项目及公益性项目财政奖补等政策。农业农村部门负责指导农村集体经济组织做好集体资产管理。文化和旅游部门负责对“三旧”改造中的不可移动文物做好保护及活化利用工作。地方金融监管部门负责制定金融支持政策，采取多种手段拓展改造项目融资渠道。税务部门负责落实“三旧”改造税收指引，加强税收政策解读和宣传，研究解决“三旧”改造税收实务问题。发展改革、公安、人力资源和社会保障、生态环境、交通运输、卫生健康等部门在各自职责范围内做好“三旧”改造倒逼促改和实施监管工作。各地应结合本地机构设置情况合理确定上述职责的承担单位。

本意见自 2019 年 9 月 30 日起施行，有效期 5 年。各地级以上市人民政府要结合实际，制定落实本文件的具体实施细则，并报省自然资源厅备案。

广东省人民政府

2019 年 8 月 28 日

《深圳市人民政府印发关于规范产业用房租赁市场 稳定租赁价格的若干措施（试行）的通知》

深圳市住房和建设局转发《深圳市人民政府印发关于规范产业用房
租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）的通知》

来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2019-09-19 18:21

各区人民政府，市政府直属各单位：

现将《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施
（试行）》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，
请径向市住房建设局反映。

深圳市人民政府

2019 年 9 月 9 日

关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）

为降低实体经济用房成本，持续优化营商环境，更好发挥政府
引导作用，推动我市经济高质量发展，全力建设中国特色社会主义

先行示范区，现就规范产业用房租赁市场、稳定租赁价格，提出如下试行措施。

一、加强规划统筹，加大供应力度

（一）持续推进产业空间提质增效。发挥政府统筹引导作用，制定本市工业区（含产业园区，下同）转型升级工作方案，合理确定旧工业区拆除重建、综合整治的范围、时序和规模。鼓励各区（含新区、深汕合作区，下同）采取异地置换、产权入股等方式，促进老旧工业区连片升级、功能优化，建设高标准产业空间。

加强对旧工业区综合整治的引导和支持。旧工业区相关权利人可按规定增加一定比例的辅助性公用设施，适当增加满足基本需求的研发办公、配套商业空间，完善产业及配套功能，改善旧工业区环境品质。旧工业区综合整治涉及公共安全、市政基础设施、市容环境等费用，由市、区财政按政府投资事权划分规定分别承担；涉及水电增压扩容、消防设施改造、智慧园区建设、建筑节能改造等费用，由区财政按比例或分项予以一定补助。至2020年，全市完成旧工业区综合整治建筑面积不低于500万平方米。

（二）加大创新型产业用房筹集供应力度。鼓励各区通过配建、收购、整治统租和“市场配置、政府补贴”等方式，加大创新型产业用房筹集力度；推动国有企业通过利用存量用地、城市更新、整治统租等渠道，加大创新型产业用房供应；对社区股份合作公司自主盘活老旧工业区等集体物业用作创新型产业用房的，各区给予一定财政资助。到2020年，全市新增建设筹集创新型产业用房建筑

面积不少于 800 万平方米。

二、加强行业监管，规范租赁行为

（三）加强租赁合同备案管理。市房屋租赁主管部门（以下简称市租赁主管部门）应当会同市产业主管部门制订全市统一的产业用房租赁合同示范文本。除承租人要求外，单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于 1 年；鼓励签订产业用房长期租赁合同。

产业用房租赁双方应当签订租赁合同并按规定办理合同备案。推行产业用房租赁合同网上备案，逐步实施产业用房租赁合同网上签约制度。

（四）实施租赁公示制度。产业用房对外出租的，出租人应当在工业区或产业用房显著位置竖立租赁公示牌，明确本工业区或产业用房的准入产业类型、最低租赁期限、租金指导价格及其他收费事项。未列入公示牌的收费事项，出租人不得以公摊名义向承租人收取费用。

（五）加强用水、用电及其收费管理。产业用房租赁合同中应当明确水、电费的计费细项、计费标准、收取方式及用水、用电安全条款，严格执行政府定价。

工业区因供电设施扩容改造的设备购置和建安费用，出租人可按会计政策摊销，向用户分摊收取。出租人向电力专营单位缴纳的基本电费可按比例分摊至用户。用水、用电未抄表到户的工业区，各用户缴纳的水、电费用（含自用、公摊）总和不得高于出租人向水、电专营单位缴纳的水、电总费用。

出租人应当每年定期对本年度工业区水、电费的收缴及相关公摊、分摊等情况进行公示，每次公示期不少于 15 日。

（六）规范租赁公摊面积。产业用房出租时应当明确建筑面积及套内建筑面积、公摊面积，禁止擅自提高公摊面积比例。单栋产业用房分割出租时，各出租单元租赁建筑面积总和不得超过该栋产业用房总建筑面积。

没有法定测量面积（以相关权证登记为准）的产业用房出租时，出租人应委托有资质的测绘机构对建筑面积及套内建筑面积、公摊面积进行测量后报区产业、租赁主管部门备案，并在出租时公示。完善相关配套措施，逐步实施产业用房按套内建筑面积出租。

（七）规范物业服务及其收费标准。加强产业用房物业服务监管，制定实施工业区物业服务标准指引，并根据物业服务内容、服务要求和设施设备配置等情况，合理确定物业服务收费指导标准。

（八）规范专业化租赁运营行为。在本市从事产业用房专业化租赁运营的机构应当按规定到市租赁主管部门办理备案手续。

市租赁主管部门应当会同市产业主管部门拟订专业化租赁运营机构的规范性指引，明确相关职责和服务内容，有序引导其开展租赁及相关配套增值服务。各相关部门应当加强对专业化租赁运营机构改造产业用房的审查，完善规划、开工、竣工及相关验收等手续。

（九）规范转租分租行为。除土地供应合同、产业发展监管协议和租赁合同另有约定外，产业用房原则上不得转租、分租；约定

可以转租、分租的，产业用房应当按规定或约定出租，受转租人不得再次转租。

（十）完善行业监管体系。建立产业用房租赁行为负面清单，明确出租、承租的禁止类行为。建立诚信监管体系和市场监管、规划和自然资源、产业、税务、生态环境、房屋租赁等部门的协同监管机制。加大对租赁行为的合规性审查及日常巡查，发挥网格化管理在产业用房租赁信息采集、日常巡查中的积极作用，发挥行业协会、行业联盟等组织的自律管理和监督作用，切实保障租赁当事人合法权益。

加强对租赁当事人经营活动、履约行为监管，严厉打击出租人违规转让或以“以租代售”等形式变相转让行为和通过签订阴阳合同等方式规避监管、侵害承租人权益的行为，严厉打击承租人违规违约将产业用房用于其他用途的行为。

三、加强产业监管，确保合理使用

（十一）建立完善分类分级管理机制。坚持市场化改革方向，建立完善产业用房分类分级管理机制，市产业主管部门应当针对产业用房所属类型、空间位置、运营主体及产业导向等，实施分类分级监管。

市产业主管部门应当制订全市统一的产业发展监管协议示范文本，加强产业用房使用监管。新建和升级改造（包括综合整治和拆除重建）的工业区，建设单位应当在土地供应或竣工验收环节与市或区产业主管部门签订产业发展监管协议，载明准入产业条件、

转租分租限制及退出情形等事项，逐步将存量工业区产业用房纳入全市统一的产业监管范围。

（十二）加强产业准入监管。规范产业准入类型，产业用房原则上应当面向符合我市产业导向及其他相关条件的企业、社会组织出租，不得出租给创客以外的个人，不得出租给房地产经纪机构和未经备案的专业化租赁运营机构。工业区配套宿舍原则上只能出租给本工业区或周边范围内的合法经营、纳税的企业及就业职工，涉及转让的，按相关规定执行。

对规范经营且引入国家级高新技术企业、战略性新兴产业的产业用房市场主体，各区可采取给予一定的财政奖励等方式支持。

（十三）优化国有及集体产业用房出租方式。国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房出租时，应当按照产业类别及企业成长性、贡献度、租金等因素，采用综合评分法直接面向工业企业、科技企业或生产性服务业企业出租。探索采用“限租金、限对象”等方式确定承租人。

四、加强租金指导，稳定租赁价格

（十四）编制租金指导价格。市租赁主管部门应当建立健全租金调查体系，根据产业布局规划、产业用房所处位置、配套条件等因素，编制全市产业用房租金指导价格。租金指导价格应当反映市场租金水平，原则上每年予以更新并向社会发布。

（十五）加强租赁价格指导。引导下列产业用房租赁价格不高于最近年度发布的租金指导价格：

1. 国有企业、社区股份合作公司自有或运营的产业用房；
2. 财政投资及工业区综合整治时享受财政补助的产业用房；
3. 按规定完成安全纳管或者依法没收的原农村城市化历史遗留产业类违法建筑。

引导其他各类产业用房租赁当事人合理约定租金。对于租金高出最近年度发布的指导价格 15% 的，市、区产业主管部门应当会同相关部门及时介入，经核实属恶意哄抬租金的，可对出租人采取约谈、实施信用惩戒等措施。

五、加强平台建设，实现信息透明

（十六）开展产业用房专项调查。市租赁主管部门应当会同市产业主管部门组织开展全市产业用房专项调查，及时准确采集产业用房基础信息（位置、权属、配套及相关物理属性等）和使用信息（入驻产业、租金、空置情况等），建立产业用房项目信息台账。专项调查原则上每两年一次，由各区人民政府具体实施。

（十七）建立产业用房信息平台。拓展市产业用房供需服务平台交易、备案和租赁监管等功能，建立全市产业用房信息平台。理顺平台管理体制机制，加强全市产业用房信息平台与各区集体资产交易信息平台，与产业、市场监管、规划和自然资源等部门，与相关市场主体之间业务系统的数据互联互通。国有企业、社区股份合作公司的产业用房租赁信息应当纳入全市产业用房信息平台；引导其他市场主体的产业用房租赁信息逐步纳入信息平台。

市租赁主管部门应当以产业用房信息平台为基础，建立健全产

业用房租租赁市场日常监测体系，加强市场监测分析，常态化发布市场信息，稳定市场预期。

六、加强市场整顿，健全保障机制

（十八）开展市场专项整治行动。各相关单位和个人应当按照本试行措施要求和相关规定，主动开展自查自纠，规范产业用房租租赁行为。市、区相关部门应当在本试行措施实施后6个月内联合开展产业用房租租赁市场专项整治行动，依法打击各类违法违规租赁行为。

建立举报机制，对产业用房租租赁当事人违法违规行为举报线索一经查实的，由各监管部门和执法单位依法实施处罚，并列入违规失信联合惩戒名单。

（十九）加强租赁管理的统筹协调。由市住房建设局牵头，市产业、市场监管、规划和自然资源、国资、生态环境、城管和综合执法、公安、司法、财政等部门及各区政府（含新区管委会、深汕合作区管委会，下同）共同参与，建立市产业用房租租赁管理联席会议制度，负责统筹协调以下事项：审议全市产业用房租租赁管理相关政策，审议全市产业用房租租金指导价格，推进全市产业用房专项调查、信息平台建设和运营，统筹开展产业用房租租赁市场专项整治行动等。

（二十）加大经费保障力度。市、区财政部门应当加大对全市产业用房专项调查、产业用房租租金指导价格编制、产业用房租租赁平台建设运营和基层网格员日常巡查等工作的经费保障力度。相关部

门应加强项目执行和绩效的监控，确保资金使用效能。

七、其他事项

各区政府可参照本试行措施规定，制定实施本辖区规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的具体措施。

创新型产业用房和本市保税区、合作区、自贸区及高新技术产业园区等特定区域内产业用房租赁另有规定的，从其规定。

本试行措施自 2019 年 10 月 1 日起施行，有效期 3 年。

注释：

1. 本试行措施所称产业用房，是指从事工业生产为主以及介于第二与第三产业之间，容纳研发、孵化、中试等创新型产业功能的建筑，包括工业厂房和研发用房。

2. 本试行措施所称专业化租赁运营机构，是指对自有或承租的工业区进行一定投入，改善工业区软、硬件条件后出租并为入驻企业提供各类除生产以外专业服务的机构。

【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	广东卓建律师事务所
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	广东商达律师事务所
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	广东普罗米修斯律师事务所
30	马朝晖	委员	广东深田律师事务所