

# 深圳市龙岗区人民政府办公室文件

深龙府办规〔2018〕1号

---

## 深圳市龙岗区人民政府办公室 关于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的通知

各街道办事处，区直各单位，驻区各单位：

《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》已经区政府同意，现予印发，请遵照执行。

深圳市龙岗区人民政府办公室

2018年5月2日

# 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，集体土地使用权转让、集体用地项目公司股权转让、集体土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）集体土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)，报街道办事处审查同意后，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；

（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方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代表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代表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 集体用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用地使用权及集体用

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材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  $\geq 100$  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作合同（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。

