

附件 2

《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则（试行）》（修订征求意见稿）的说明

一、修订背景

2020年6月《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则（试行）》（深龙更新整备规〔2020〕2号，以下简称原《实施细则》）实施以来，龙岗区城市更新和土地整备局积极推进政策落实，加强和规范了我区重点更新单元公开选择市场主体的活动。

原《实施细则》有效期3年，将于2023年6月到期。同时，原《实施细则》的依据文件《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》（深龙府办规〔2018〕1号）于2022年1月启动修订，并于2022年4月正式发布《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》（深龙府办规〔2022〕2号），该文件优化了招商流程，取消选取意向合作方的流程，同时明确了前期方的优先权，配合推进落实区政府主导的平方公里级重大项目。为全面贯彻落实重点更新单元公开选择市场主体相关环节的最新工作要求，现对原《实施细则》进行修订。

二、主要内容

（一）有效衔接相关政策依据

因原《实施细则》第一章第一条的依据文件《深圳市龙岗区城市更新实施办法》（深龙府规〔2017〕2号）已于2020年11月7日失效，修订文件将该依据文件变更为2021年3月施行的《深圳经济特区城市更新条例》。

（二）明确前期方的优先权和衔接关系

1. 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》（深龙府办规〔2022〕2号）第一章第九条，明确政府委托或政府和社区股份合作公司共同委托的前期服务商参与正式合作方招商时的优惠条件，在原《实施细则》第一章总则中新增第八条：鼓励政府委托或政府和社区股份合作公司共同委托的前期服务商参选重点更新单元市场主体，对于前期服务商参选时的具体优惠条件由辖区街道办在市场主体公开选择方案中明确。

增加第八条后，原《实施细则》第八条及之后的条款顺序相应调整。

2. 原《实施细则》未表明经选定的市场主体需与前期方（如有）做好衔接，因此原《实施细则》第二章第八条（现第九条）第三款修改为：市场主体公开选择方案依据本实施细则相关内容制定，主要明确市场主体的准入资格条件、公开选择的方式、公开选择的程序、未成功选定时的处理方式以及经选定的市场主体与前期服务商（如有）的承接关系和方式等事项。

（三）简化程序，优化流程

《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》（深龙府办规〔2022〕2号），取消选取意向合作方的流程，仅保留选取合作方的环节。

1. 原《实施细则》第二章工作流程中提及的所有“合作招商方案”对应修改为“合作开发方案”。

2. 根据《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》（深龙府办规〔2022〕2号）第三章第十五条第（二）点，原《实施细则》第二章第十六条（现第十七条）第二款对应修改为：合作开发方案应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、合作方的资质和条件、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）、规划指标调整（含容积率调整）分配原则、涉及重大变更调整约定（用地性质变更、贡献率调整、开发类别调整等）、房产证税费承担约定、合作方股权变更约定、退出机制（退出方式、工作经费计算）、履约保证金、未约定事项的处置原则、决策和实施程序等内容，同时明确规定正式合作方的选择由政府统一在重点更新单元公开选择市场主体时合并进行。

3. 根据《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》（深龙府办规〔2022〕2号）第三章第十五条第（四）点，原《实施细则》第二章第十六条（现第十七条）对应修改为：合作开发方案经股份合作公司股东代表大会表决通过后，股份合作公司应当将资产评估报告、合作开发方案以及《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》（深龙府办规〔2022〕2号）第十六条第（一）至（五）项、第（九）项规定的资料，报辖区街道办备案；辖区街道办应于10个工作日内出具备案意见，并于5个工作日内将备案意见抄报区集体资产管理部门。