**大鹏新区集体资产参与拆除重建类城市更新项目计划申报前工作规程（试行）**

**第一章  总则**

**第一条** 为进一步规范大鹏新区股份合作公司前期委托申报方开展更新项目计划申报前相关工作，确保新区涉集体资产城市更新项目规范有序推进，促进集体经济和社会可持续发展，建立规范、有序的集体资产参与城市更新长效机制，根据《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）、《深圳市大鹏新区城市更新实施办法(试行）》（深鹏管规〔2017〕7号）、《深圳市大鹏新区股份合作公司集体资产管理暂行办法》（深鹏发财〔2017〕341号）等相关规定，结合新区实际，制定本规程。

**第二条** 集体资产参与城市更新项目计划申报前工作，是指申报主体正式向新区城市更新局（土地整备局）申报深圳市城市更新单元计划前，股份合作公司按照新区集体资产管理相关规定，开展的意向审查、民主决策、委托申报报批报备等工作。

**第三条** 本规程适用于涉集体资产拆除重建类城市更新项目。本规程所指集体资产是：根据《深圳市大鹏新区股份合作公司集体资产管理暂行办法》规定的属于股份合作公司的建筑物、构筑物、非农建设用地（含指标）、未完善征转地补偿手续土地的转地补偿、果树苗木、机械设备等资产。

**第四条** 本规程适用于大鹏新区城市化进程中由原行政村、自然村两级集体经济组织改制组建的股份合作公司及其下属分公司、子公司、项目公司、控股公司、多个社区联合设立的公司，以及其他尚未改制的原农村集体经济组织，以下统称“股份合作公司”。

**第五条** 拟实施拆除重建类城市更新且涉集体资产的，鼓励由具有独立法人资格的股份合作公司作为涉集体资产的拆除重建类城市更新项目申报主体申报更新单元计划。

**第六条** 申报前，社区工作站、股份合作公司不得与其他第三方签订含实施主体、赔偿金额等实质内容的合作协议或改造协议。社区工作站、股份合作公司人员不得接受第三方聘请作为更新项目推进工作人员，不得以劳务报酬等名义领取更新项目推进工作费用。各办事处对本辖区内所有申报拆除重建类城市更新项目前期计划申报进行指导和监督。

**第七条** 集体资产参与城市更新的，应先报所在社区党委研究，待社区党委审查同意后，股份合作公司方可按程序进行。

**第二章  城市更新拆除重建类项目申报基本条件**

**第八条** 特定建成区（包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等）进行拆除重建类城市更新，应具有以下情形之一：

　　(一)城市建成区的基础设施，公共服务设施亟需完善；

　　(二)环境恶劣或者存在重大安全隐患；

　　(三)现有土地用途、建筑物使用功能或者资源、能源利用明显不符合社会经济发展要求，影响城市规划实施；

　　(四)依法或者经市政府批准，应当进行城市更新的其他情形。

**第三章   民主决策**

**第九条** 股份合作公司自主申报应遵循以下工作规程：

　　（一）股份合作公司经营班子提出城市更新项目计划申报意向，并形成可行性研究报告报公司董事会、监事会和集体资产管理委员会（下称：集资委）审议，审议后公示不少于15日，公示结束后报办事处集体资产管理部门、办事处城市更新主管部门出具意见。

　　公示期间收到异议的，股份合作公司应及时听取异议人意见和建议，并应及时将情况报送社区党委，股份公司应充分考虑异议提出人的意见和建议，在5日内提出整改方案并答复异议提出人。

　　（二）办事处集体资产管理部门和办事处城市更新主管部门出具意见后，股份合作公司根据《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市大鹏新区股份合作公司集体资产管理暂行办法》和股份合作公司章程等规定，在办事处集体资产管理部门和办事处城市更新主管部门工作人员的监督下召开股东（代表）大会，表决是否同意将集体资产参与城市更新、是否同意由股份合作公司作为申报主体等内容。表决通过后，股份合作公司应将表决结果和相关资料报办事处集体资产管理部门备案。

　　（三）股份合作公司根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》和《深圳市大鹏新区股份合作公司集体资产管理暂行办法》等相关规定，经办事处出具申报城市更新的必要性及合理性等相关意见后，向新区城市更新主管部门申报城市更新计划立项。

　　（四）若拟申报更新单元范围内集体资产只涉及居民小组一级股份合作公司的，可由居民小组一级股份公司申报，但需征得社区一级股份合作公司和社区党委同意；若拟申报更新单元范围内集体资产既涉及社区一级股份合作公司又涉及居民小组一级股份合作公司的，应取得居民小组一级股份合作公司同意后由社区一级股份合作公司申报；若拟申报更新单元范围内集体资产涉及两个或以上居民小组一级股份合作公司的，应取得居民小组一级股份合作公司同意后由社区一级股份合作公司申报。

**第十条** 委托第三方作为申报主体应遵守以下工作规程：

　　（一）股份合作公司经营班子就集体资产是否参与城市更新意愿、是否委托第三方作为申报主体进行申报等有关事宜形成项目方案，经公司董事会、监事会和集资委（下称“三会”）审议后，公示不少于15日。公示结束后报办事处集体资产管理部门、办事处城市更新主管部门出具意见。

　　公示期间收到异议的，股份合作公司应及时听取异议人的意见和建议，并及时将情况报送社区党委，股份合作公司应充分考虑和研究异议提出人的意见和建议，在5日内提出整改方案并答复异议提出人。

　　（二）办事处同意股份合作公司决定委托第三方进行申报的，需对相关第三方进行充分考察。考察由股份合作公司牵头，成立由办事处委派社区的第一书记、股份合作公司集体资产管理委员会主任、董事长、监事会主席、经营班子成员和股东代表组成的考察工作小组。工作小组组织考察时，应尽可能广泛动员和邀请股东代表参与考察，重点考察意愿单位的资质条件、综合实力及成功案例。考察工作小组成员及股东代表不得接受各考察对象的宴请、礼品、红包等财物。

　　考察对象应通过对外公开发布邀请或股份合作公司推荐等多种形式产生，新区鼓励优质品牌企业参与。未经充分考察的，不得作为拟委托申报单位。

　　（三）考察工作小组根据考察情况，研究推荐拟委托申报单位，经股份合作公司“三会”审议通过后，在股份合作公司范围内和拟更新单元地块内公示不少于15日，公示结束后报办事处集体资产管理部门和办事处城市更新主管部门出具意见。

　　（四）办事处集体资产管理部门和办事处城市更新主管部门出具意见后，股份合作公司根据《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市大鹏新区股份合作公司集体资产管理暂行办法》和股份合作公司章程等规定，并在办事处集体资产管理部门和城市更新主管部门工作人员的监督下召开股东（代表）大会进行表决，表决内容应包括集体资产参与城市更新意愿及拟委托申报单位、委托时限、申报范围、退出机制等内容，但不得包括更新项目实施主体的确定和集体资产拆赔比等实质内容。表决通过后，股份合作公司应将表决结果和相关资料报办事处集体资产管理部门备案。

　　（五）委托申报的，股份合作公司应根据股东（代表）大会表决结果拟定委托申报协议书，并经法律顾问审核后，在股份合作公司范围内公示不少于10日，公示结束且无异议的报办事处集体资产管理部门备案，备案同意后，方可正式签订委托申报书。

　　（六）股份合作公司或受委托申报单位根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引（试行）》以及《深圳市大鹏新区股份合作公司集体资产管理暂行办法》等相关规定，经办事处出具申报城市更新的必要性及合理性等相关意见后，向新区城市更新主管部门申报城市更新计划立项。

**第十一条** 股份合作公司作为申报主体的，股份合作公司可委托或聘请有能力的企业代为准备和办理申报的相关手续，委托、聘请流程参照第十条。

　　股份合作公司委托或聘请企业申报的，股东（代表）大会表决内容应包括集体资产参与城市更新意愿、是否同意由股份合作公司作为申报主体、拟委托或聘请单位办理申报业务、委托时限、委托办理业务事项内容、退出机制等内容，但不得包括更新项目实施主体的确定和集体资产拆赔比等实质内容。

**第十二条** 集体资产参与城市更新意愿征集应根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》等规定召开股东大会表决同意，通过率应符合决议相关规定。

**第十三条** 集体资产只涉及居民小组一级股份合作公司的应召开社区一级股份合作公司“三会”和居民小组一级股份合作公司股东（代表）大会；集体资产既涉及居民小组一级股份合作公司又涉及社区一级股份合作公司的，社区一级股份合作公司和居民小组一级股份合作公司或分公司都应召开公司股东（代表）大会（注：由居民小组一级股份合作公司作为社区一级股份合作公司股东的特别组建形式的股份合作公司，由各居民小组一级股份合作公司董事长作为个人股股东代表出席股东大会，并代理行使各居民小组一级公司的表决权，居民小组一级股份合作公司董事长应按各居民小组一级股份合作公司股东（代表）大会的集体决议进行表决）。

**第四章  责任追究**

**第十四条** 违反本规程规定，有下列行为之一的，由办事处集体资产管理部门或有关行政主管部门依法给予处理；办事处或有关行政主管部门认为存在涉嫌违纪违规问题线索的，移交纪检监察部门依法依规核查，涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理：

　　（一）侵占、私分集体用地及其经济利益的；

　　（二）徇私舞弊的；

　　（三）提供虚假材料的；

　　（四）不按要求进行公示或信息公开的；

　　（五）贪污贿赂、滥用职权造成集体资产损失的；

　　（六）其他违反法律法规规章规定的行为。

**第五章  附则**

**第十五条** 新区集体资产管理部门和各办事处应指导股份合作公司规范交易行为，健全风险防控机制。

**第十六条** 各办事处可根据实际自行制定相关工作指引，办事处应对城市更新项目计划申报前工作实施全流程动态监督。

**第十七条** 本规程由新区发展和财政局、新区城市更新局联合负责解释。规程中的期限，除表明“工作日”外的，以自然日计算。

**第十八条** 本工作规程自发布之日起5日后生效，有效期3年。