

深圳市龙岗区人民政府办公室文件

深龙府办〔2014〕23号

深圳市龙岗区人民政府办公室 关于印发《龙岗区社区经济转型发展工作 快速推进机制》的通知

各街道办事处，区直各单位，驻区各单位：

《龙岗区社区经济转型发展工作快速推进机制》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

2014年7月28日

龙岗区社区经济转型发展工作快速推进机制

为进一步加大对社区经济转型发展的扶持力度,推动社区经济转变发展方式,调整优化社区产业结构,保障集体资产保值增值,实现社区经济健康持续发展,促进特区一体化和龙岗现代化国际化先进城区建设,特制定本推进机制。

一、指导思想

以党的十八届三中全会关于全面深化改革精神为统领,以实现社区产业高端化、工业园区化、社区城区化为方向,抢抓特区一体化历史机遇,完善社区科学治理,健全工作推进机制,引导推动社区经济转型发展。一是以更大的力度引导社区转变发展观念,支持社区发挥优势,培育一批有特色、有品牌、有市场竞争力的股份合作公司;二是以更强的改革措施增强股份合作公司发展动力和活力,促进股份合作公司建立政企分开、产权明晰、权责分明、管理科学的现代企业制度;三是以更实的行动支持社区与区内主导产业联动发展,按照“风险共担,利益共享”原则,进一步拓宽社区经济发展的领域和空间;四是以更优的举措推动社区参与土地整备和城市更新,实现社区经济与城市发展协调一致;五是以更好的服务保障社区经济转型发展,推动社区经济由单一的租赁型向投资、管理、服务型实体经济转变,由规模扩张拉动型向内涵质量效益型转变;六是以更强的监督促动社区经济管理制度化、规范化、公开化、民主化,实现廉洁城区建设向社区延伸。

二、工作目标

(一)加大转型升级工作力度,拓宽股份合作公司投资渠道,促进社区经济多元化、差异化、高端化发展。每年促进全区股份合作公司土地、低端物业出租收入(不含高新科技产业园、文化创意园等产业园区和商业、办公、服务业等高端物业出租收入)占租金收入的比重下降3个百分点以上,5年内由现今占比64.09%下降至50%以下。

(二)以社区经济转型带动股份合作公司发展壮大和股东收入增长,为社区民生福祉建设提供坚实保障。促进全区股份合作公司资产总量年均增幅约6%,5年累计增长约30%;股东人均集体分配年均增幅约8%,5年累计增长约40%。

(三)以规范管理作为社区经济转型的基础和保障,进一步提高股份合作公司的民主决策、民主管理、民主监督水平。每年完成三分之一以上股份合作公司的规范管理建设工作,3年内全面提升股份合作公司治理水平。

(四)加强对欠发达社区的政策倾斜,促进全区社区经济均衡发展。支持股份合作公司转型发展专项资金、区扶贫奔康资金等向人均集体分配5000元以下的股份合作公司倾斜,扶持额度在规定标准的基础上上浮15%,扶持其脱贫奔康。

三、构建社区经济转型利益共享机制

(一)着力引进优质产业项目,加快调整社区产业结构。依托招商引资平台,强化区、街、社区三级招商体系,引导股份合作公司结合区域规划和产业定位,引进高新技术、先进制造业、

现代服务企业以及投资参股本地成长性较好的自主创新型企业，实现“腾笼换鸟”。对股份合作公司引进规模以上企业，并经相关部门认定为战略性新兴产业、高新技术产业、先进制造业或高端服务业企业的，根据相关政策规定给予适当支持。对主动清理淘汰低端企业、积极配合政府开展重点区域业态整治和市容环境提升，造成股份合作公司租金损失的，根据相关政策规定给予适当补偿。2014 年重点做好布吉街道甘坑、平湖街道山厦等股份合作公司的产业转型试点改革工作，促进社区产业结构优化升级。

此项工作由区经济促进局牵头，各街道办实施，区科技创新局、财政局（国资委）协办。

（二）引导开发建设现代产业园，拓展产业发展空间。总结推介“大运软件小镇”的“国企+社区”改造运营模式，拓宽金融和社会资本参与城市更新的渠道，引导社区加快实施旧工业区改造，扩大规模，提升档次，支持社区以土地、物业合作或入股参与现代产业园区的开发建设。支持社区参与由政府主导的旧工业区升级改造，对社区集体的利益予以充分保障和适当倾斜。对股份合作公司将旧村屋、旧工业区、旧商住区改造为高科技产业园、创新产业园、文化产业园、特色产业园及其他优质产业园的，根据相关政策规定给予资金支持。在符合规划调整原则的前提下，鼓励股份合作公司利用自有待建土地建设产业保障房，并通过提高存量土地容积率配建一定比例的创新型产业用房。全区推进建设 26 个创新产业园区，2014 年重点做好岗头、黄阁坑、下

李朗、回龙埔等 8 个旧工业区的更新改造工作。

此项工作由区经济促进局牵头，各街道办实施，龙岗规划国土管理局、区城市更新办、财政局（国资委）协办。

（三）促进与大型龙头企业联动发展，融入优势产业链条。支持股份合作公司自办或与社会力量合办社区服务实体，为大型龙头企业、工业园区提供商业休闲、餐饮、员工公寓、文体娱乐等配套设施及服务，提升社区经济与区内重大产业项目关联度，对社区投资具有一定规模和效益的项目，根据相关政策规定给予资金支持。引导社区整合提升优势传统产业，对股份合作公司为家具、眼镜、珠宝、玩具、工艺品等优势传统产业打造产业集聚基地、专业市场及公共服务平台，经认定达到一定规模和档次的，根据相关政策规定给予扶持。

此项工作由区经济促进局牵头，各街道办实施，区发改局、科技创新局、财政局（国资委）、文产办协办。

（四）鼓励参与土地整备，高效集约利用社区土地。坚持土地整备安置先行，将社区发展纳入土地整备项目总体安排，构建土地整备利益共享机制，探索推进“片区统筹”和“共建共享”的土地整备模式，引导鼓励社区按照城市区域规划，通过置换、土地物业入股、租赁、回购以及社区与居民签订城市更新意向等方式，整合社区内非农建设用地和物业资源，形成连片可开发土地，进行整体规划、开发和经营，保障重大产业项目和重点基础设施项目落地。对积极配合政府主导的土地整备项目并造成股份合作公司实际利益损失的，根据相关政策规定给予适当补偿。

此项工作由区土地整备中心牵头，各街道办实施，龙岗规划国土管理局、区经济促进局、财政局（国资委）、城市更新办协办。

（五）加快实施城市更新，提升社区物业价值。构建城市更新利益共享机制，注重城市更新与社区产业升级相结合，推动股份合作公司积极参与城市更新，加快推进城市更新项目。鼓励有实力、有条件的股份合作公司按照规定自行主导开展综合整治、局部拆建等城市更新项目，提升社区物业价值和集体收入。推动股份合作公司按照规定公开择优引进城市更新项目合作方，保障社区集体利益，促进片区整体发展。对积极配合政府主导的综合整治和“工改工”城市更新项目并造成股份合作公司实际利益损失的，根据相关政策规定给予适当补偿。

此项工作由区城市更新办牵头，各街道办实施，龙岗规划国土管理局、区财政局（国资委）协办。

（六）推进土地管理制度改革，盘活社区存量土地资源。选择重点片区开展土地管理制度改革试点，构建城市建设利益共享机制，引导社区综合利用规划、土地、产权及相关政策，探索明晰社区土地物业产权归属以及土地二次开发路径，依据市政府关于优化空间资源配置“1+6”政策，引导社区集体工业用地进入市场，鼓励引进大型龙头企业、上市公司，打造产业聚集园区。进一步做好“规划师进社区”工作，以龙岗区综合发展规划为指引，选择部分社区探索编制产业发展规划、空间布局规划和土地利用规划“多规融合”的综合性规划，优化空间资源配置，提升

片区整体发展水平。2014 年重点做好布吉街道甘坑、平湖街道山厦等股份合作公司的土地管理制度试点改革工作，盘活社区存量土地资源。

此项工作由龙岗规划国土管理局牵头，各街道办实施，区经济促进局、财政局（国资委）、城市更新办、规划土地监察大队、土地整备中心协办。

（七）支持发展物业管理经济，提升社区发展环境。引导股份合作公司成立、提升物业管理公司或采用合资、合作等方式引进社会品牌物业管理公司，对辖区内旧屋村、现有居民居住区、生产区以及社区新建或合作建设的住宅区进行规范化管理，争取把集体物业、居民出租物业与承接的社会物业统一纳入管理范围，提高物业管理公司的经济效益。对于股份合作公司成立物业管理经营实体开展社区物业管理取得实效的，根据相关政策规定对其经营管理、资质提升等给予支持。

此项工作由区住房建设局牵头，各街道办实施，区财政局（国资委）协办。

（八）支持参与公共事业建设运营，拓宽社区投资渠道。结合投融资方式创新，鼓励社区集体资本投融资参与收益性公共服务项目和市政基础设施建设，提高社区资本运营收益。引导股份合作公司高效理财，将闲置资金以参与投资社区发展基金、委托贷款等方式投入我区营利性基础设施、收益性公共事业项目等政府工程建设。股份合作公司在参与我区上述项目的建设及运营时，在同等条件下享有优先权。对积极配合政府主导的征收、重

大项目建设、交通基础设施建设并造成股份合作公司实际利益损失的，根据相关政策规定给予适当补偿。

此项工作由区发改局牵头，各街道办实施，区经济促进局、科技创新局、财政局（国资委）、住房建设局、建筑工务局协办。

四、构建社区经济管理改革创新机制

（一）厘清社区内部职责，提升社区治理水平。进一步加强社区党建工作，完善社区纪委工作机制，健全内、外部监督机制，规范社区运作，促进社区基层党风廉政建设，推动社区治理机制不断完善。对社区工作站、居委会和股份合作公司的职责和人员进行合理划分，确保社区管理力量稳定，根据社区管辖范围、人口总量等指标，逐步加大对各社区工作站公共管理服务的财政投入，力争在 2016 年底前由区财政承担社区公共负担。有序推进政企社企分开，按照“谁受益、谁负责”的原则，明确股份合作公司在政企社企分开后应履行的社会责任，除社区本身的生产区和原村民生活区之外的社区公共管理和服务逐步由政府承担。在充分调研的基础上，力争在 2 年内将全区可以实行政企社企分开的股份合作公司与社区工作站、居委会脱钩，2014 年重点做好平湖街道上木古股份合作公司的政企社企分开试点改革工作。

此项工作由区社区基层办牵头，各街道办实施，区纪委机关（监察局）、财政局（国资委）协办。

（二）优化内部管理机制，提升经营管理水平。进一步完善股份合作公司法人治理结构和内部管理制度，健全重大事项民主决策程序，强化集体资产管理委员会、监事会的监督职能，探索

推进人事和薪酬制度改革，建立内部监督激励机制。理顺社区与居民小组两级股份合作公司之间的关系，调整优化公司组织形式，加强社区一级股份合作公司对所属子公司、分公司的统筹协调及管理力度，集中资源做优做强。鼓励条件成熟的股份合作公司吸纳外部资本、人才、技术、管理等生产要素，优化股权结构，促进股权改革，研究探索股权适当集中和引入社会资本的路径，增强股份合作公司市场竞争力。2014 年重点做好坂田街道岗头和坂田集团等股份合作公司的股权改革试点工作。

此项工作由区财政局（国资委）牵头，各街道办实施。

（三）强化区、街、社区三级监督体系，促进规范监管。组织实施股份合作公司管理的制度化、规范化、公开化、民主化建设工程，加强对社区“三资”的监督管理，建立健全社区集体经济管理服务系统，完善区、街、社区三级网络监管体系，促进股份合作公司企务公开、财务公开、重大项目公开，实现对社区重大事项和大额财务支出的预警监督，提升全区“三资”管理的效能。切实提高区、街两级审计监督能力，特别是强化街道对股份合作公司的日常财务检查和年度审计、专项审计等职能。2014 年重点做好布吉街道甘坑、南湾街道樟树布、横岗街道保安、龙岗街道龙岗、龙城街道盛平、坪地街道坪西等股份合作公司的规范监管试点改革工作，从 2014 年起每年完成三分之一以上股份合作公司的规范管理建设工作，2016 年底前实现全覆盖。

此项工作由区财政局（国资委）牵头，各街道办实施，区纪委机关（监察局）、社区基层办协办。

五、构建社区经济引导服务机制

(一) 搭建社区经济转型引导合作平台。1. 充分发挥我区招商引资项目库和资源库的功能作用,构建社区招商引资信息服务平台,搭建大企业与股份合作公司的对接机制,支持股份合作公司与区域内资信良好的企业,特别是高新技术企业加强项目、管理和资讯合作,帮助股份合作公司引进优质产业项目;2. 建立股份合作公司交流机制,通过宣传引导、经验交流、典型介绍等形式,促进股份合作公司开展交流合作。

上述第1项工作由区经济促进局牵头,各街道办实施,区科技创新局协办;第2项工作由区财政局(国资委)牵头,各街道办实施。

(二) 搭建社区土地开发建设项目协调平台。建立社区土地开发建设项目协调平台,以社区为主体,街道办组织实施、各相关部门参与,重点协调土地开发建设、土地置换、土地整备以及城市更新项目建设中遇到的相关土地问题,帮助股份合作公司妥善处理征地欠款、非农建设用地返还、征转用地指标落地等历史遗留问题,促进社区土地建设项目早规划、早开发、早见效益。

此项工作由龙岗规划国土管理局牵头,各街道办实施,区发改局、经济促进局、财政局(国资委)、住房建设局、城市更新办、规划土地监察大队协办。

(三) 搭建社区学习培训服务平台。定期或不定期举办股份合作公司管理人员培训班,加强对社区经营管理人才和专业技术人才的培训。各有关单位要梳理有关社区经济发展方面的政策法

规，针对社区开展相关法律法规的宣传与培训，使社区能够及时抓住政策机遇，掌握办事流程，提高工作效率，加快推进转型发展项目。

此项工作由区财政局（国资委）、社区基层办、区委党校、职业训练中心牵头，各街道办实施。

六、构建工作落实保障机制

（一）加强组织领导。由区股份合作公司试点改革工作领导小组统筹推进社区经济转型发展工作，领导小组办公室设在区财政局（国资委）。区发改局、经济促进局、财政局（国资委）、住房建设局、社区基层办、城市更新办、土地整备中心、龙岗规划国土管理局等部门要明确社区经济转型发展的的工作小组，简化办事程序，建立积极高效的工作机制，为社区发展提供专项指导和跟踪服务。各街道股份合作公司试点改革工作领导小组及其办公室，负责制定促进社区经济转型发展的工作方案，组织推进本街道社区经济转型发展试点工作。每个街道在 2014 年至 2016 年每年组织 2 个以上转型发展项目进行重点推进。

（二）加强沟通协作。各相关单位要强化协作意识，加强工作衔接，实现紧密协同，形成工作合力，工作进展情况及问题要及时报送区股份合作公司试点改革工作领导小组办公室（区财政局<国资委>）。各牵头单位要加强组织协调，完善工作机制，及时研究解决推进工作中出现的新情况新问题；各协办单位要强化责任意识，主动作为，充分发挥职能作用，确保各项工作有序推动落实。各街道办要积极协调相关部门，推动各项工作的落实和

相关优惠政策落地，对各项工作的协调、推动和落实负总责。

（三）加强宣传发动。区财政局（国资委）要强化服务指导社区经济发展的职能，加强龙岗区社区集体经济管理服务网等宣传功能建设，重点宣传典型示范项目，注重工作经验交流，指导股份合作公司转型发展。各有关单位和新闻媒体要重点关注社区经济转型发展工作，及时进行跟踪报道，大力宣传社区经济转型发展典型事例，营造良好的社区发展环境和舆论氛围。

（四）加强项目推动。以具体项目为抓手，加快推进社区经济转型，各相关部门、各街道要组织梳理社区经济转型发展项目，建立项目库，积极探索不同的发展模式和路径。区政府对转型发展成效显著的股份合作公司给予适当支持。在符合政策和规划的基础上，加大扶持力度，开辟绿色通道，积极推动社区经济转型发展项目建设。

（五）加强指导督促。各街道应将引导支持社区经济转型升级作为街道当前主要经济工作任务之一。区相关职能部门要加强对各街道的督促指导，共同促进社区经济持续健康发展。对于工作拖拉、行动迟缓、推诿扯皮甚至阻碍工作的，由区监察部门视情节轻重追究相关责任单位及责任人的责任。

