

# 深圳市南山区人民政府公报

深圳市南山区人民政府办公室编 第3期 2024年12月31日

## 目 录

1. 深圳市南山区人民政府关于印发《南山区政府物业管理办法》的通知	(2)
2. 深圳市南山区人民政府办公室关于印发《南山区创新型产业用房管理办法》的通知	(18)
3. 深圳市南山区人民政府关于印发《深圳市南山区城市更新项目未签约房屋征收实施细则》的通知	(29)
4. 深圳市南山区人民政府关于印发《深圳市南山区行政调解规定》的通知	(45)
5. 深圳市南山区人民政府办公室关于印发《南山区长者助餐服务管理办法(试行)》的通知	(60)
6. 深圳市南山区人民政府办公室关于印发《南山区股份合作公司高质量发展专项资金管理办法》的通知	(71)

# 深圳市南山区人民政府关于印发《南山区政府物业管理办法》的通知

各街道办事处，区政府直属各单位，驻区各单位：

《南山区政府物业管理办法》已经区政府同意，现予印发，请结合实际认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府

2024年10月30日

## 南山区政府物业管理办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为加强南山区政府物业监督管理，保障政府物业安全和合理使用，提高政府物业使用效益，根据国家、省和市有关政策、规定，结合南山区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的政府物业，是指利用财政拨款、自有资

金、国有土地资源投资建设、购买，或通过规划配套依法移交、行政罚没、社会捐赠等方式接收，并由南山区党政机关（含派出单位）、人大、政协、司法机关、事业单位和社会团体（以下统称“区属行政事业单位”）占有、支配及管理的物业等。

政府物业包括办公用房、住宅、公共服务用房、商业用房、产业用房及其附属设施等。

区属行政事业单位租赁的社会物业适用本办法的有关规定。

**第三条** 深圳市南山区集体资产发展服务中心（区政府公共物业管理中心）为区财政局所属事业单位，作为区政府物业主管单位，主要职责包括：

- （一）贯彻执行国家、省、市政府物业管理的法律、法规和政策，拟订相关管理规定并组织实施；
- （二）负责政府物业综合协调、统筹管理；
- （三）组织召开联审会议；
- （四）完成上级机关交办的政府物业有关工作。

**第四条** 政府物业对口使用单位负责所使用的政府物业的日常维护、安全管理和信访维稳，承担物业管理费和维护费等费用；受委托作为业主代表参与业主大会。

**第五条** 区教育局、区民政局、区住房建设局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区城管和综合执法局、区机关事务管理局等主管部门负责监督和指导本行业或管理领域内政府物业的使用。

**第六条** 规划主管部门负责辖区内新建的房地产及城市更新等

项目的政府公共服务设施、产业用房的规划配建。

**第七条** 各街道办事处负责协助区政府物业主管单位做好辖区内政府物业管理工作。

**第八条** 政府物业出租和处置等收入，应当按照政府非税收入和国库集中收缴制度的有关规定管理。

**第九条** 政府物业应坚持规范化、信息化、集约化管理，做到底数清晰、账实相符，实现资源配置更优、资产效益更高。

## 第二章 政府公共服务设施和产业用房规划配建

**第十条** 新开发建设项目规划配建的由区政府物业主管单位代表区政府接收的公共服务设施和产业用房等政府物业（以下简称“规划配建用房”），应符合《深圳市城市规划标准与准则》等有关政策和规定，并坚持与项目工程主体“同类物业同等标准”，做到同步规划、同步建设、同步验收。

**第十一条** 新开发建设项目规划编制或调整阶段，规划主管部门应就是否建设规划配建用房及其种类功能书面征询区政府物业主管单位、行业主管部门或对口使用单位的意见。区政府物业主管单位视情况可组织联审会议研究。

如配建创新型产业用房的，区政府物业主管单位应在土地使用权出让合同签订前，根据项目实施监管协议等，签订创新型产业用房接收（移交）监管协议。

**第十二条** 新开发建设项目如涉及建设规划配建用房的，规划

主管部门应依据区政府物业主管单位、行业主管部门或对口使用单位审核意见进行方案设计审查，并在建设工程方案设计核查意见及建设工程规划许可证中予以明确。区政府物业主管单位视情况可组织联审会议研究。

**第十三条** 在建设施工中如涉及规划配建用房设计变更，规划主管部门应依据区政府物业主管单位、行业主管部门或对口使用单位审核意见变更设计图纸。区政府物业主管单位视情况可组织联审会议研究。

**第十四条** 新开发建设项目规划验收后，规划验收部门应及时向区政府物业主管单位反馈规划配建用房规划验收情况。

### 第三章 政府物业的购置

**第十五条** 政府物业的购置，包括购置社会物业及回购政府物业。

**第十六条** 根据区政府决策购置社会物业的，由区财政局负责可行性分析、法律风险评估和社会稳定风险评估、邀请两家评估机构进行价格评估、谈判，报区政府会议审议。

**第十七条** 区属行政事业单位申请购置社会物业的，按以下程序办理：

（一）申购单位进行必要性分析、物业选址尽调、可行性分析、法律风险评估和社会稳定风险评估、邀请两家评估机构进行价格评估、谈判；

- (二)报区政府物业主管单位审核;
- (三)报区政府会议审议;
- (四)签订购置物业合同,办理产权证及资产入账,并报区政府物业主管单位备案。

**第十八条** 社会物业购置价格,按以下原则执行:

- (一)以两家评估机构评估价格的平均值作为拟购置物业价格的最高值;若谈判价格低于最高值的,以谈判价格成交;
- (二)若评估机构的评估价格为区间价的,以区间价的平均值作为该评估机构的评估价格;
- (三)若两家评估机构的评估价格相差超过百分之三十的,应重新评估。

**第十九条** 回购公共服务设施,由区政府物业主管单位报区住房建设局复核确定回购价格后实施;若回购价格无法由区住房建设局复核确定的,由区政府物业主管单位报区政府审批。

**第二十条** 回购创新型产业用房按市、区创新型产业用房管理办法执行。

## 第四章 政府物业的接收

**第二十一条** 政府物业接收按以下原则执行:

- (一)使用财政资金兴建和购置的物业,由法定产权人接收;
- (二)通过划转等资产处置方式移交区政府的物业,由行业主管部门或者对口使用单位接收;

(三)规划配建用房及罚没物业,由区政府物业主管单位接收。若上级机关文件对政府物业接收另有规定的,依照其规定。

**第二十二条** 以财政拨款、自有资金、国有土地资源兴建的政府物业,建设单位移交物业时,应移交设计图纸、规划和施工许可证、建筑面积测绘报告、竣工验收证明、规划验收合格证等建设资料。建设单位负责工程结决算,并配合办理不动产权证、资产入账手续。

**第二十三条** 购置物业由接收单位组织核验、接收,必要时可聘请第三方协助。

**第二十四条** 接收规划配建用房前,接收部门应就规划配建用房设计方案、意向移交以及正式(实物)移交等事项征询行业主管部门或对口使用单位意见。行业主管部门或对口使用单位应在三个工作日内提出明确书面意见。区政府物业主管单位视情况可组织联审会议研究。

**第二十五条** 政府物业原则上应在达到接收条件起六十日内进行移交。逾期未移交的,由接收单位督促移交单位及时移交。

**第二十六条** 接收物业应在完成移交之日起一个月内,由接收单位报区政府物业主管单位备案。

## 第五章 政府物业的产权管理

**第二十七条** 区政府物业主管单位负责统筹区政府物业产权管理工作。

区财政局、区会计核算中心按部门职责负责监督、指导资产入账工作。

**第二十八条** 政府物业按以下原则确定产权登记及资产入账具体责任主体:

- (一) 政府物业产权登记及资产入账由物业权属单位负责;
- (二) 若未明确权属单位,由物业管理使用单位负责按规定办理产权权属备案及资产入账。

责任主体应将产权登记及资产入账情况报区政府物业主管单位备案。

## 第六章 政府物业的调配与委托管理

**第二十九条** 区政府物业按以下原则调配:

- (一) 党政机关办公用房由区机关事务管理局统筹调配,按照党政机关办公用房相关规定执行;
- (二) 保障性住房由区住房建设局统筹调配,按照保障性住房相关规定执行;
- (三) 公共服务设施及技术业务用房由区政府物业主管单位统筹调配。

**第三十条** 区政府物业主管单位根据规划用途及实际情况,将公共服务设施调配给行业主管部门或对口使用单位,具体如下:

- (一) 管理服务设施(不含社区菜市场)原则上调配予属地街道办事处管理使用;

- (二)文化娱乐设施、体育设施原则上调配予区文化广电旅游体育局管理使用;
- (三)教育设施原则上调配予区教育局管理使用;
- (四)医疗卫生设施原则上调配予区卫生健康局管理使用;
- (五)社会福利设施原则上调配予区民政局或属地街道办事处管理使用;
- (六)市政设施(不含邮政支局、邮政所)原则上调配予区城管和综合执法局管理使用;
- (七)其他配套设施根据物业具体情况调配予对口使用单位管理使用。

区政府物业主管单位视情况可组织联审会议研究。

行业主管部门或对口使用单位应在收到区政府物业主管单位的使用责任书之日起三个工作日内予以签订。

**第三十一条** 行业主管部门或对口使用单位如有正当理由不接收公共服务设施的,应报分管区领导批准;各街道办事处如有正当理由不接收公共服务设施的,由区政府物业主管单位经审核后报分管区领导批准。

**第三十二条** 区政府物业主管单位应结合实际需要盘活闲置公共服务设施,经分管区领导批准后统筹调配。区政府物业主管单位视情况可组织联审会议研究。

**第三十三条** 技术业务用房(不含规划配建用房)调配,由区属行政事业单位提出申请,面积不满1000平方米的,由区政府物业主管单位审批;面积在1000平方米以上的,由区政府物业主管

单位报分管区领导审批。

技术业务用房申请单位应做好必要性和可行性分析及社会稳定风险评估等工作。

**第三十四条** 政府物业出现以下情形的，物业管理使用单位应在三十日内移交物业使用权：

- (一) 政府物业无正当理由连续空置一年以上；
- (二) 未经批准，不按调配用途使用物业、擅自出租或利用物业对外开展经营活动的；
- (三) 物业使用责任书期限届满；
- (四) 上级机关有其他要求的。

若物业存在纠纷或安全隐患的，原则上由移交单位处理完毕后移交。有特殊情况的，移交单位在说明产权、账目、物业现状、租赁、安全等物业情况，做好资料收集、资产入账等工作前提下，将物业恢复到可安排使用状态后，再移交区政府物业主管单位。

若因物业移交前的历史遗留问题造成纠纷、舆情、信访、诉讼的，移交单位应协助处理，承担相应责任。

**第三十五条** 政府物业委托非区属行政事业单位运营管理的，原则上按照公共资源交易有关规定执行。因特殊情况不适合公开招标的，经区政府审批同意后，可以协议委托方式确定委托运营管理单位。

政府物业单次委托运营管理期限一般不超过十年，特殊情况不超过二十年。

## 第七章 政府物业的安全管理与修缮

**第三十六条** 政府物业的安全管理按《深圳市房屋安全管理办办法》等规定执行。

政府物业使用单位是所使用政府物业安全管理的第一责任人，应建立健全安全管理制度、履行安全管理义务、承担安全管理责任。

**第三十七条** 区政府物业主管单位负责统筹政府物业使用情况检查、监督工作，必要时委托第三方进行专项巡查和不定期抽查。

**第三十八条** 调配给区属行政事业单位使用的政府物业，由使用单位负责改造、修缮并承担相关费用。同一处物业内有多个单位的，由使用面积最大的单位负责牵头组织共用部位、共用设施设备的维修、维护等工作。

重大维修改造完毕后，若形成新增的物业固定资产价值，物业维修责任单位应向物业本体入账单位提出申请，由物业本体入账单位经审核后调增物业固定资产账面价值。

**第三十九条** 出租政府物业、委托运营政府物业，应在合同中明确安全管理责任与修缮责任。

## 第八章 政府物业的出租

**第四十条** 政府物业出租参照《深圳市本级行政事业单位政府物业出租管理办法》等规定执行。

**第四十一条** 政府物业对外招租的，原则上通过深圳市公共资

源交易平台进行公开招租。

**第四十二条** 政府物业以下情形可以采取非公开招租的方式：

(一) 涉及国计民生、文物保护、公共安全、公共卫生或社会秩序等特殊要求或具有公益性的物业出租；

(二) 同一层级行政事业单位(以财政管理层次为准)之间的物业出租；

(三) 党政机关(不含事业单位)将本机关物业出租给下属单位(含原改制转企或应脱钩未脱钩且经区政府同意保留的下办全资企业)的；

(四) 出租期限在六个月以内的临时物业出租；

(五) 涉密或侦查工作需要的物业出租；

(六) 其他经区政府同意的情形。

区属行政事业单位不得故意拆分租期，以规避公开招租。

## 第九章 政府物业使用权置换

**第四十三条** 为提高政府物业使用效益，结合实际情况，政府物业使用权经审批后可进行置换。

**第四十四条** 行政事业单位之间、行政事业单位与区属国有企业之间置换物业使用权的，在保证国有资产保值的前提下，经双方充分论证物业置换的必要性和可行性，并进行法律风险评估和社会稳定风险评估后，报分管区领导审批；各街道办事处申请与行政事业单位或区属国有企业置换物业使用权的，由区政府物业主管单位

审核后报分管区领导审批。

**第四十五条** 行政事业单位与区属国有企业以外的非行政事业单位之间置换物业使用权的，在保证国有资产保值的前提下，行政事业单位应充分论证物业置换的必要性和可行性，并进行法律风险评估、社会稳定风险评估及价值评估，经区政府物业主管单位审核并出具明确意见后，报区政府审批。

**第四十六条** 政府物业使用权置换应签订置换协议，并明确置换物业标的、置换期限、安全管理与修缮责任等内容。置换协议签订后十个工作日内应报区政府物业主管单位备案。

政府物业使用权单次置换期限原则上不超过5年。

因物业置换发生纠纷、舆情、信访等问题，由置换双方共同处理。

## 第十章 租赁社会物业

**第四十七条** 无法通过调配现有政府物业满足需求的，在立足实际需求、充分整合资源的前提下，区属行政事业单位可以申请租赁社会物业。

**第四十八条** 拟租赁的社会物业原则上应符合下列条件：

- (一) 具有合法的不动产权证明材料；
- (二) 符合消防、建筑结构安全等规定使用标准；
- (三) 无涉及产权、租赁等纠纷（包括未被司法、行政等部门查封）；

(四)拟租用的社会物业有共有产权人的,需经共有产权人书面同意。

拟租赁的社会物业如有设立抵押权登记的,申请单位应与产权人和抵押权人,就租赁期内如有发生房屋所有权变动不影响租赁物业正常使用达成共识。

拟租赁的社会物业未办理不动产登记,但符合《深圳市人民代表大会常务委员会关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》等有关规定的,在申请单位充分论证并附情况说明前提下,可以临时租赁使用。

拟续租的社会物业未办理不动产登记,也未取得农村城市化历史遗留违法建筑普查登记回执的,申请单位应充分论证并附相关情况说明。

**第四十九条** 根据拟租赁社会物业类型、功能、安全、装修、纳入城市更新或土地整备等情况,申请单位应征询相关主管部门意见。区政府物业主管单位视情况可组织联审会议研究。

**第五十条** 区属行政事业单位拟新增租赁社会物业的,应进行必要性分析、物业选址尽调、可行性分析、社会稳定风险评估、价格评估、法律风险评估、征求意见,并经区政府物业主管单位审核后,报区政府会议审议。

**第五十一条** 区属行政事业单位申请续租社会物业的,应进行必要性和可行性分析、价格评估、法律风险评估、征求意见后,按下列程序实施:

(一)续租物业建筑面积不满1000平方米且年租金预计不满

100万元的，由申请单位审核，并在租赁合同签订之日起十个工作日内报区政府物业主管单位备案；租赁物业作为办公使用的，同时报区机关事务管理局备案；

（二）续租物业建筑面积1000平方米以上、不满4000平方米，或年租金预计100万元以上、不满400万元的，报区政府物业主管单位审核；

（三）续租物业建筑面积4000平方米以上或年租金预计400万元以上的，经区政府物业主管单位审核后，由申请单位报区政府常务会议审议。

拟租赁多处邻近物业作为同一用途使用的，原则上作为一项租赁申请履行租赁物业审批程序。

**第五十二条** 租赁社会物业价格，按以下原则执行：

（一）租赁价格应不高于评估价格；  
（二）若评估机构的评估价格为区间价的，以区间价的平均值作为该评估机构的评估价格。

**第五十三条** 租赁社会物业的租赁期限一般不超过十年，特殊情况不超过二十年。

## 第十一章 政府物业的处置

**第五十四条** 政府物业的处置按“谁为产权人谁处置，若无法确定产权人，由物业管理使用单位处置”的原则，由责任单位参照

市、区行政事业单位国有资产处置相关规定执行，并报区政府物业主管单位备案。

**第五十五条** 以出资的形式将政府物业注入区属国有企业的，由区政府物业主管单位委托评估机构进行资产价值评估，经区财政局审批通过后报区政府常务会议审议。审议通过后，区政府物业主管单位履行产权变更手续。

## 第十二章 信息化管理

**第五十六条** 政府物业原则上进行线上管理，实现数据共享，提升运管效率。

**第五十七条** 区属行政事业单位及受委托的运营管理单位应将所使用或所管理运营的政府物业纳入区属信息化管理平台统一管理，并及时进行数据更新和维护。

**第五十八条** 区政务服务和数据管理局负责统筹、指导政府物业信息化管理平台建设、共享、管理、更新维护和安全保障。

## 第十三章 附 则

**第五十九条** 保障性住房、党政机关办公用房、创新型产业用房、行政罚没物业、市政基础设施等另有规定的，依照其规定。

**第六十条** 本办法所涉及的价格（价值）评估机构应具有国家

房地产评估一级资质。

**第六十一条** 本办法所称的续租社会物业，是指租赁合同到期后，继续承租原物业，且租赁物业位置、使用用途不变，租赁面积不超过原承租面积。

**第六十二条** 本办法所称的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”，包括本数；“不满”、“超过”不含本数。

**第六十三条** 本办法由深圳市南山区财政局负责解释。

**第六十四条** 区政府物业管理相关单位因机构改革，职责划转新部门的，由新部门承接涉改部门政府物业管理职责。

**第六十五条** 本办法自 2024 年 11 月 25 日起实施，有效期五年。原《南山区政府物业资产管理办法》（深南府办规〔2017〕1号）同时废止。

# 深圳市南山区人民政府办公室关于印发 《南山区创新型产业用房管理办法》的通知

各街道办事处，区政府直属各单位：

《南山区创新型产业用房管理办法》已经区政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府办公室

2024年12月9日

## 南山区创新型产业用房管理办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为进一步加大对创新型产业的支持力度，强化南山区创新型产业用房的规范管理和优化配置，充分发挥创新型产业用房资源对产业发展的扶持作用，根据《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号），结合南山区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称创新型产业用房，是指为满足创新型企  
业（机构）的空间需求，由政府主导并按本办法出租或出售的政  
策性产业用房，包括办公用房、研发用房、工业厂房等。

**第三条** 创新型产业用房的建设和管理遵循政府主导、企业  
参与、满足自用需求的原则。

**第四条** 成立南山区创新型产业用房管理工作领导小组（以  
下简称“领导小组”），由区委书记任组长，区长任常务副组长，  
分管发改、科创、工信、财政、住建、商务、文体、卫健、统计、  
企服的区领导任副组长，成员单位包括区发展改革局、区科技创  
新局、区工业和信息化局、区司法局、区财政局、区住房建设局、  
区商务局、区文化广电旅游体育局、区卫生健康局、区统计局、  
区企业服务中心、区金融发展服务中心、深汇通公司、大沙河建  
投公司等。领导小组办公室设在区企业服务中心。

领导小组主要职责为：统筹创新型产业用房管理工作，审定  
创新型产业用房的规划建设、购置、租售、准入、管理、优惠政  
策、调剂退出等事项，研究解决创新型产业用房相关政策落实过  
程中的重大问题，监督检查创新型产业用房工作落实情况。

## 第二章 入驻条件与配置标准

**第五条** 入驻创新型产业用房的企业（机构），原则上应为  
从事新一代信息技术、高端装备制造、数字经济、生物医药、新  
材料、海洋经济、绿色低碳等战略性新兴产业，未来产业，优势

传统产业，拥有较强科技创新实力和先进自主技术成果的成长型企业和科研机构，或为上述单位提供服务的现代服务业企业和机构。

**第六条** 申请创新型产业用房的企业（机构）原则上应为在南山区依法实际经营的独立法人企业（机构）、金融机构所设的分支机构，以及新引进的重点企业（机构）。

**第七条** 对于区政府有明确定位的专业园区、孵化器，可参考本办法并结合企业（机构）特点和行业特性制定相应准入要求，并报领导小组会议审议。经领导小组会议审议通过后，可按相应标准执行。

**第八条** 上市企业租赁面积原则上不超过10000平方米，其他企业（机构）租赁面积原则上不超过8000平方米。

### 第三章 用房配置流程

**第九条** 创新型产业用房房源信息发布、公告招租、申请填报、资格初审、结果公示原则上通过“深圳市产业用地用房供需服务平台”“i南山企业服务综合平台”在线完成。

**第十条** 创新型产业用房的租赁配置按以下流程办理：

（一）企业（机构）线上填报申请，待初审通过后在规定时间内将正式申请报告等材料电子版提交至所属产业主管部门、领导小组办公室。

（二）各产业主管部门应综合评估申请企业（机构）经营状

况、技术水平、发展潜力等指标，并出具推荐意见、审核入驻承诺。产业主管部门推荐意见应包含明确的综合评估结论、租赁物业位置及面积、租金价格标准、租赁期限等内容。

（三）领导小组办公室完成线上申请初审后，会同产业主管部门、房源管理部门，综合考虑企业（机构）需求、产业主管部门推荐意见、房源情况拟定配置方案，同时收集创新型产业用房相关议题，适时提请召开领导小组会议审议创新型产业用房配置方案及其他有关事项。

（四）领导小组会议审议通过的产业用房配置事项，由领导小组办公室公示5个工作日。公示无异议的，由领导小组办公室开具南山区创新型产业用房入驻通知书。房源管理部门凭入驻通知书与入驻主体办理租赁手续，并发布租赁结果。

（五）公示有异议的，由领导小组办公室会同产业主管部门进行调查，10个工作日内出具调查结论并函告异议者。如异议成立，领导小组办公室须重新进行公示或提交领导小组会议审议。

**第十一条** 政府产权的创新型产业用房原则上只能用于出租，如确有出售必要的，按《深圳市创新型产业用房管理办法（修订版）》（深府办规〔2021〕1号）及有关规定执行。

（一）创新型产业用房出售价格参考同片区同档次产业用房并给予一定优惠，但最低不得低于创新型产业用房成本价。由房源管理单位委托至少两家有资质的专业机构进行评估。

（二）购买单位所属产业主管部门依据评估价格牵头拟定出售方案和产业发展监管协议后，按程序报区政府审批。

（三）房源管理单位按照审批结果按程序办理资产处置、出售合同签订等手续。

（四）创新型产业用房原则上限定为购买单位自用。购买单位确需转让的，可向其所属产业主管部门申请由原产权人回购其名下创新型产业用房。购买单位申请回购时应累计达到产业发展监管协议中约定的各项指标要求，回购价格不得高于原出售价格。

（五）监管期内购买单位经济指标考核不达标的，原产权单位有权回购相关创新型产业用房，回购价格不得高于原销售价格。

**第十二条** 对于资产盘活出售给区属国企的创新型产业用房，按照以下办法执行：

（一）由产业部门负责分配的创新型产业用房，按照本章第九条、第十条有关规定执行；

（二）除上述以外的创新型产业用房，对符合深圳市“20+8”产业导向的企业（机构），区属国企可以参照最新评估的市场租赁价格自主招租并签订租赁合同，自行确定租赁面积、租赁期限等租赁条件；

（三）在盘活时实际用途发生改变的创新型产业用房，区属国企可以按照资产实际用途，参照最新评估的市场租赁价格自主经营或对外出租并签订租赁合同，自行确定租赁条件。

## 第四章 租金优惠

**第十三条** 创新型产业用房租金价格参考市（区）房屋租赁主管部门发布的同片区同档次市（区）产业用房租金参考价格。如该片区未发布租金参考价格，则由房源管理部门委托有资质的第三方机构评估获得。租金价格原则上为参考价格的30%-70%。

经企业（机构）申请、所属产业主管部门出具综合评估意见、并通过领导小组会议审议后，可对已入驻创新型产业用房的企业（机构）租金价格进行调整，但除租金价格外其他合同条款均保持不变，调整时间由领导小组另行确定。

**第十四条** 租金参考价格发生重大波动时，房源管理部门可以按流程报领导小组会议审定后执行。若最新评估的市场租赁价格与现行租金参考价格差距不超过20%，租金参考价格不作调整。

**第十五条** 企业（机构）租用创新型产业用房合同履行期限不少于1年，不超过5年，每个企业（机构）续租次数原则上不超过2次。企业（机构）租赁满8年后申请继续租赁的，其租金价格和租赁期限由产业主管部门综合评估后，报领导小组会议审议。

## 第五章 租赁管理

**第十六条** 创新型产业用房应按照以下规定进行管理：

（一）获准入驻的企业（机构），未在规定时限内办理入驻手续，由房源管理部门将具体情况报送领导小组办公室。领导小组办公室核实具体情况后，可取消该企业（机构）该年度租赁创新型产业用房的资格。确需延期入驻的，企业（机构）应书面提出延期入驻申请，由领导小组办公室会同产业部门核实情况后，按照有关工作流程办理，并依据审定结果及时下发入驻通知书。

（二）首次承租创新型产业用房，租赁面积 3000 平方米以下的，给予 3 个月装修免租期；租赁面积超过 3000 平方米的，给予 4 个月装修免租期。

（三）创新型产业用房限定为承租企业（机构）自用，不得擅自转租、分租或改变原使用功能。获准入驻创新型产业用房的企业（机构）可根据经营管理需要，安排其分公司、控股比例 50% 以上的一级、二级子公司使用。承租企业（机构）不得与关联企业（机构）签订任何物业租赁协议并收取租金，否则视为承租企业（机构）擅自转租、分租。承租企业（机构）与使用创新型产业用房的关联企业（机构）间的关联关系终止后应书面报告领导小组办公室。

（四）房源管理部门应加强日常巡查检查，对于依据统计等部门定期提供的信息证实入驻企业（机构）未在南山区实际经营，存在转租分租、拖欠租金或管理费 3 个月以上，或者入驻企业（机构）空置面积达承租面积 50% 以上且空置时间达 6 个月以上等租赁协议约定的解除情形，房源管理部门经书面征求领导小组办公室和相关产业部门意见后可直接与企业（机构）解除合同。涉及

其它违规事项的，可由领导小组办公室报领导小组审定。企业（机构）有异议的，可向领导小组办公室提出申诉。

（五）因公共利益、不可抗力或政策调整，由领导小组办公室提请，经领导小组决定，可提前解除租赁合同，要求租赁企业（机构）在3个月内搬离。

（六）租赁合同期满3年的3个月前，由领导小组办公室组织各相关部门对企业（机构）的入驻条件进行评估复核，通过复核的企业（机构）继续履行租赁合同，未通过复核的企业（机构）原则上解除租赁合同。承租企业（机构）拟续租产业用房的，应在合同期满3个月前向领导小组办公室提出续租申请。由领导小组办公室组织各有关部门对按照本办法流程提出续租申请的企业（机构）的入驻条件进行评估复核，若其不再符合本办法规定的入驻条件，原则上不予续租；对符合入驻条件的企业（机构），综合考虑其经营情况、发展潜力、创新能力等因素，明确是否予以续租以及续租面积、续租年限等事项，并提交领导小组审议。

（七）获准入驻的企业（机构），应依法履行统计数据申报义务，配合市、区有关部门做好统计工作，同时，应配合园区日常工作，按时缴纳租金和物业管理费。

**第十七条** 新引进的重点企业（机构）申请创新型产业用房，引进部门原则上应与该企业（机构）签订产业监管协议。租赁合同期满3年的3个月前，引进部门按照产业监管协议考核该企业（机构）经济贡献情况，对于未达到监管协议约定要求的，可提交领导小组解除租赁协议。其他企业（机构）申请创新型产业用

房，推荐部门应根据企业（机构）提供的入驻承诺函，按年度考核该企业（机构）承诺履行情况，对于未达到承诺条件的，应及时采取约谈、发函等方式予以提醒。

各有关部门应于每年第二季度结束前完成上一年度企业（机构）贡献情况考核，并将产业监管协议、承诺函履行情况报送领导小组办公室，由领导小组办公室汇总后适时向领导小组报告。

**第十八条** 针对符合南山区产业发展战略和产业政策、对南山经济发展具有重要意义的企业（机构），如确有必要突破上述租赁或购买创新型产业用房有关的准入条件、配置流程、面积、价格及免租期等，由领导小组按“一事一议”方式审议。

**第十九条** 租赁合同未到期的入驻企业（机构）申请提前退租物业的，可向房源管理部门提出申请，房源管理部门核实有关情况后，按以下流程办理：

单次退租物业面积不足 1000 平方米且近一年内累计退租面积不超过承租总面积 50% 的，原则上由房源管理部门按照租赁协议约定及有关工作流程办理退租手续。

单次退租物业面积 1000 平方米以上、或近一年内累计退租面积超过承租总面积 50%、或退租全部物业的，房源管理部门应征求领导小组办公室及有关产业主管部门意见后，按照租赁协议约定及有关工作流程办理退租手续。

企业（机构）申请退租产生违约责任的，原则上按照租赁协议有关约定处理。确需申请免除相应违约责任的，经产业主管部

门综合评估并出具处理意见后，由领导小组办公室按照有关工作流程办理。

房源管理部门应每半年度将企业（机构）退租情况汇总，并报领导小组办公室。由领导小组办公室根据工作流程将整理后的企业（机构）退租情况报告领导小组。

## 第六章 监督检查

**第二十条** 房源管理部门应对入驻单位日常使用情况进行检查，发现入驻单位存在第十六条至十九条所列及其他违规行为的，可依法采取取消单位入驻资格、终止租赁合同、提前回购房产、追缴优惠租金（售价）等措施，并将有关情况报送领导小组办公室。

**第二十一条** 入驻企业（机构）经查实出现以下情形之一的，经领导小组办公室报请领导小组批准同意后，由房源管理部门与其解除租赁协议，并按照法律法规规定及租赁协议约定追究其法律责任，5年内不再受理其创新型产业用房申请。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。各产业主管部门应配合房源管理部门共同完成清退工作。

- （一）擅自改变创新型产业用房原使用功能；
- （二）存在弄虚作假、骗取创新型产业用房行为；
- （三）法律法规规定的其他解除租赁协议的情形。

## 第七章 附 则

**第二十二条** 本办法所称“以上”“以下”“不超过”包括本数，所称的“超过”不包括本数。

**第二十三条** 本办法由南山区人民政府负责解释。

**第二十四条** 本办法自2024年12月20日起施行，有效期2年，执行期间如遇国家、省、市有关政策调整的，根据新政策做相应调整。

# 深圳市南山区人民政府关于印发《深圳市南山区城市更新项目未签约房屋征收实施细则》的通知

各街道办，区直各单位，驻区有关单位：

《深圳市南山区城市更新项目未签约房屋征收实施细则》已经区政府同意，现予印发，请结合实际认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府

2024年12月23日

## 深圳市南山区城市更新项目 未签约房屋征收实施细则

### 第一章 总则

**第一条** 为进一步规范南山区城市更新项目未签约房屋征收工作，维护和增进社会公共利益，推进城市规划实施，保障被征收房屋权利人合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条

例》（国务院令第590号）、《深圳经济特区城市更新条例》（下称《更新条例》）等相关规定，结合南山区实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则适用于南山区行政区域范围内的，按照《更新条例》规定对符合条件的城市更新项目未签约房屋实施征收，以及给予被征收房屋物业权利人补偿的活动。

**第三条** 深圳市南山区人民政府（下称“区政府”）负责全区城市更新项目未签约房屋征收与补偿工作，对房屋征收补偿方案、征收决定、补偿决定等重大事项进行决策。

区城市更新和土地整备局是区政府依法确定的房屋征收部门（下称“区房屋征收部门”），负责组织实施全区的房屋征收与补偿工作，包括确定房屋征收范围、发布房屋征收提示、组织听证；组织开展社会稳定风险评估；组织开展资金预算方案编制；承担区政府核发房屋征收决定、房屋征收补偿决定的具体工作等。

各街道办事处（下称“辖区街道办”）受区房屋征收部门的委托作为房屋征收与补偿工作的实施单位，负责房屋权属核查、与被征收人协商谈判、组织开展测绘评估、签订房屋征收补偿协议；负责处理辖区内因房屋征收与补偿工作引发的信访及纠纷；负责对房屋征收范围内违法用地和违法建筑进行核查处理，开展房屋征收与补偿的宣传、解释等工作。

区发展改革局负责审查拟实施房屋征收的项目是否符合国民经济和社会发展规划的要求；负责将拟实施房屋征收的项目纳

入辖区国民经济和社会发展年度计划。

区司法局负责对房屋征收与补偿工作所涉及的重大决策、重大事项等进行法律审查；负责对房屋征收与补偿工作提供全程法律指导。

区财政局负责统筹调度财政资金，根据房屋征收预算方案要求落实房屋征收补偿资金，确保房屋征收补偿资金足额到位；负责监督房屋征收与补偿工作中财政资金的使用情况。

区住房建设局负责核查被征收人是否已享受微利房、安居房等政策性住房信息；协助筹集用于产权调换的安置房屋等。

区教育局、区科技创新局、区工业和信息化局、南山公安分局、区民政局、区卫生健康局、区城管和综合执法局、区信访局、市规划和自然资源局南山管理局、市市场监督管理局南山监管局、市生态环境局南山管理局等部门，按照各自职责分工，充分履职，相互配合，联动协调，为房屋征收与补偿工作提供协助。

## 第二章 房屋征收前期工作

**第四条** 符合下列情形之一的，市场主体应当及时向辖区街道办汇报项目进展情况，辖区街道办应及时追踪项目进展并向区房屋征收部门提供项目进展资料：

（一）旧住宅区已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或

者物业权利人人数占比不低于百分之八十五的；

（二）城中村合法住宅、住宅类历史违建部分，已签订搬迁补偿协议的物业权利人人数占比不低于百分之八十五的。

项目进展情况具体包括以下内容：

- （一）项目签约进展；
- （二）未签约房屋范围及未签约房屋的基本情况；
- （三）未签约房屋物业权利人的基本信息；
- （四）前期协商谈判情况；
- （五）其他与项目有关的内容。

**第五条** 辖区街道办结合市场主体提交的项目进展资料开展城市更新项目物业权利人、房屋用途、房屋面积等信息的核查工作：

（一）有合法产权登记资料的，以产权登记信息为准；  
（二）无合法产权登记资料、资料不齐全或存在历史遗留问题的，由辖区街道办向区城管和综合执法局等相关部门征求意见，辖区街道办结合相关部门意见，对城市更新项目房屋权利人进行核实并将核实结果在城市更新项目范围、南山区人民政府网站进行公示，公示期限不少于 15 日。

公示期间有异议的，异议人应持本人身份证明、委托代理证明和房屋权属证明等文件，在公示期限内向辖区街道办提交书面意见，由辖区街道办核查后书面答复异议人。公示期内无异议或者有关异议经核查不成立的，辖区街道办应自公示期满或异议处理完毕之日起 10 个工作日内，将城市更新项目物业权利人、面

积等信息报区房屋征收部门备案。区房屋征收部门备案后，在城市更新项目范围、南山区人民政府网站进行公告。

辖区街道办已经按照《更新条例》《市规划和自然资源局关于做好城市更新项目历史遗留违法建筑物业权利人核实有关工作的通知》以及其他相关政策或指引完成城市更新项目物业权利人核实工作并已向区房屋征收部门备案的，城市更新项目物业权利人的信息以完成的核实结果为准。

城市更新项目经核查的物业权利人、房屋面积可作为本实施细则城市更新项目未签约房屋启动行政调解、行政征收时计算已签订搬迁补偿协议专有部分面积及物业权利人占比的参考依据。

**第六条** 城市更新项目已签订搬迁补偿协议的专有部分面积占比或者物业权利人人数占比不低于百分之九十五，且市场主体与未签约房屋物业权利人经充分协商仍协商不成的，在以下两种情形下由区政府指定行政调解机关开展调解工作：

（一）市场主体或者未签约房屋物业权利人向辖区街道办提交调解申请，辖区街道办初审并报区房屋征收部门审核通过后，报区政府同意的。

（二）辖区街道办或区房屋征收部门认为有必要召集有关当事人开展调解，报区政府同意的。

经指定的行政调解机关负责组织实施行政调解工作，包括提供行政调解工作场所、组织调解人员、联络当事人、整理档案等。

出现下列情形之一的，调解机关可终止行政调解并制作调解终止通知书：

(一) 当事人拒不接收调解告知书, 或者当事人接到调解告知书后, 明确拒绝调解的;

(二) 当事人之间经调解未能达成一致, 一方当事人明确表示终止调解的;

(三) 当事人无正当理由拒绝参与调解活动或者以其他方式表明不愿意继续调解的;

(四) 其他导致调解活动难以进行情形。

区政府指定行政调解机关依法终止行政调解程序后, 将行政调解报告及相关调解材料提交给辖区街道办。

**第七条** 城市更新项目具备《更新条例》第三十六条规定  
的签约比例要求且经行政调解未能达成一致, 辖区街道办结合行政  
调解报告及相关调解材料形成启动房屋征收程序的必要性、可行  
性意见, 提交区房屋征收部门, 区房屋征收部门经审查后认为确  
有必要对未签约房屋实施征收的, 应当提请区政府决定。区房屋  
征收部门以及辖区街道办根据区政府的决定开展相应的房屋征  
收与补偿工作。

经区政府决定启动房屋征收程序后, 辖区街道办应当结合房  
屋权属核查信息、项目签约信息等, 拟定房屋征收范围并报区房  
屋征收部门。

**第八条** 区房屋征收部门结合经批准生效的城市更新单元  
规划以及未签约房屋位置、权属等信息确定房屋征收范围。

**第九条** 房屋征收范围确定后的3个工作日内, 区房屋征收

部门应当在房屋征收范围、南山区人民政府网站以公告形式发布征收提示，自征收提示公告之日起，因下列行为导致增加房屋征收补偿费用的，对增加部分将不予补偿：

- (一) 新建、改建、扩建、装修房屋；
- (二) 改变房屋和土地用途；
- (三) 已依法取得建房批准文件但尚未建造完毕的房屋的续建；
- (四) 新签订租赁期限截止日在征收提示发布之日起1年以后的房屋租赁合同；
- (五) 除婚姻、出生、回国、军人退伍转业、刑满释放等必须办理户口迁入、分户之外的其他户口迁入和分户；
- (六) 以被征收房屋为注册地址办理工商注册登记、变更手续；
- (七) 其他不当增加补偿费用的行为。

征收提示公告后一年内征收决定尚未生效的，次年度区房屋征收部门认为仍有必要开展房屋征收的，报区政府同意后，区房屋征收部门应再次发布房屋征收提示。

房屋征收决定作出后，对违反本条第一款与第二款规定的征收提示、不当增加征收补偿费用的，对不当增加部分不得给予征收补偿。房屋征收补偿评估时，应当以征收提示发布之日作为评估的依据之一。

### 第三章 房屋征收补偿

**第十条** 房屋征收范围确定后 30 日内，区房屋征收部门委托市政府确定的承担评估职能的非营利性机构编制完成房屋征收预算方案，对房屋征收项目费用进行概算。

房屋征收预算方案的编制费用列入房屋征收补偿费用，按照国家关于房地产中介服务收费有关咨询服务的收费标准执行。

**第十一条** 房屋征收补偿方案的拟定应当在房屋征收范围确定后 30 日内完成。

辖区街道办应在房屋征收范围确定后的 7 日内，结合被征收房屋的基本情况编制房屋征收补偿方案初稿，报区房屋征收部门审核，并按照区房屋征收部门的修改意见进行论证、完善，区房屋征收部门审核通过后，书面征求区纪委监委、区发展改革局、区财政局、区审计局等部门意见，各部门应在 5 日内向区房屋征收部门反馈书面意见，区房屋征收部门结合各部门书面意见将完善后的房屋征收补偿方案报区政府审议。

**第十二条** 房屋征收补偿方案应当包括以下内容：

（一）房屋征收范围、补偿内容、补偿方式、补偿标准、项目补偿费用概算；

（二）作为产权调换的安置房的区位、数量、安置房调换标准、套型面积和结算基本价格、过渡方式、临时安置用房标准等；

（三）拟定的签约期限和提前搬迁奖励期限；

（四）奖励与补助标准；

- (五)房屋征收补偿资金来源;
- (六)其他应当纳入补偿方案的内容。

**第十三条** 区政府审议同意后，应当在房屋征收范围、南山区人民政府网站将房屋征收补偿方案予以公布，并征求公众意见，征求意见期限不得少于30日。

被征收房屋物业权利人有异议，应当持本人身份证明、委托代理证明和房屋权属证明等文件，在征求意见期限内向区房屋征收部门提交书面意见。

区房屋征收部门在征求意见期满后将征求意见情况和房屋征收补偿方案修改情况报请区政府。区政府应当在征求意见期满后30日内，在房屋征收范围、南山区人民政府网站将公众意见处理情况和房屋征收补偿方案修改情况进行公布。

**第十四条** 房屋征收范围内1/2以上的未签约房屋物业权利人对征收补偿方案有异议，提出听证要求的，区房屋征收部门应当组织被征收房屋物业权利人以及公众代表，按照深圳市行政听证有关规定组织召开听证会，并根据听证会情况修改方案。

**第十五条** 作出房屋征收决定前，区房屋征收部门应当依据有关社会稳定风险评估、重大决策专家咨询的有关规定开展社会稳定风险评估工作，在本实施细则第十三条第一款规定的征求意见期内同步组织有关部门和专家、学者对房屋征收范围内房屋征收的社会稳定风险进行评估论证。

经评估论证后，区房屋征收部门应当出具风险评估报告，风险评估报告应当做出房屋征收风险等级评价，并提出可实施、暂

缓实施或者不可实施的建议。区房屋征收部门出具的风险评估报告应当报区委政法委备案。

**第十六条** 房屋征收补偿方案确定后，区房屋征收部门应当结合房屋征收补偿方案会同区财政局等相关部门落实房屋征收补偿费用，确保房屋征收补偿费用足额到位。

区财政局、区审计局应当依法对房屋征收补偿费用使用情况进行监督和审计。

#### 第四章 房屋征收的决定

**第十七条** 区房屋征收部门在房屋征收条件具备之后，提请区政府批准实施房屋征收。

**第十八条** 被征收房屋物业权利人与市场主体签订搬迁补偿协议的，市场主体应当签约后3个工作日内并且在房屋征收决定生效前告知区房屋征收部门或辖区街道办，并由区房屋征收部门报请区政府终止该房屋的征收程序。

**第十九条** 区政府决定实施房屋征收的，应当在决定作出之日起5个工作日内在房屋征收范围、南山区人民政府网站公告房屋征收决定，公告期为3个工作日，房屋征收决定自公告之日起生效。

被征收房屋物业权利人对征收决定不服的，可以在征收决定公告之日起六十日内依法申请行政复议，也可以在六个月内依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

**第二十条** 房屋征收决定公告内容包括:

- (一) 项目名称;
- (二) 征收范围;
- (三) 征收补偿方案;
- (四) 征收实施单位;
- (五) 征收实施期限;
- (六) 征收行为限制;
- (七) 现场接待地点和联系方式;
- (八) 监督举报方式;
- (九) 行政复议、行政诉讼权利;
- (十) 其他应予公告的内容。

前款所称征收行为限制，是指征收实施期限内，任何单位和个人不得在房屋征收范围内实施房屋转让和本实施细则第九条所列行为。被征收房屋物业权利人违反规定的，对不当增加部分不予补偿。

**第二十一条** 房屋征收决定公告后，区房屋征收部门以及辖区街道办应当做好房屋征收与补偿的宣传、解释工作。

房屋征收决定生效当日，区房屋征收部门应当书面通知规划和自然资源、住房建设、城市管理和综合执法、公安、产权登记、市场监管等部门暂停办理征收行为限制所列事项的受理、审批、登记等相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限，暂停期限最长不得超过1年。

**第二十二条** 辖区街道办公开发布评估、测绘机构的报名公

告并对报名参选的评估、测绘机构进行审核。审核结束后在房屋征收范围现场及南山区人民政府网站公布已报名且符合条件的评估、测绘机构名单。

辖区街道办应当通知被征收房屋物业权利人在 10 日内在公布的名单中选定房屋征收评估、测绘机构。被征收房屋物业权利人未在上述期限内一致选定的，辖区街道办应在公证人员的现场监督公证下通过摇号方式在公布的名单中选定，摇号时间和地点应当在摇号前 5 日在房屋征收范围内公告。

**第二十三条** 被征收房屋物业权利人或辖区街道办、区房屋征收部门对评估、测绘报告有异议的，可以按照本市房屋征收相关规定申请复核、鉴定。

**第二十四条** 房屋征收补偿的标准和方式参照本市房屋征收相关规定执行。

**第二十五条** 辖区街道办负责组织开展房屋征收补偿谈判工作，谈判达成的，由区房屋征收部门自行或者委托辖区街道办与被征收房屋物业权利人在征收决定公告的签约期限内签订房屋征收补偿协议。

房屋征收补偿协议的内容应当包括：补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的物业类型、产权类型、地点、面积及交付时间、搬迁费、过渡安置费或周转用房、停产停业损失、装饰装修补偿、产权注销方式、搬迁期限、过渡期限、奖励或补助、违约责任等事项。

**第二十六条** 被征收房屋物业权利人签订房屋征收补偿协

议后，不按照房屋征收补偿协议约定履行义务的，区房屋征收部门应在房屋征收补偿协议约定履行期限届满之日起5个工作日内进行催告，经催告后5个工作日内仍不履行的，区房屋征收部门可以作出要求其履行协议的书面决定。

被征收房屋物业权利人在上述书面决定送达后六十日内未依法申请行政复议，或者在六个月内未依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼，且仍不履行的，区房屋征收部门可以依法向人民法院申请强制执行。

**第二十七条** 被征收房屋设有抵押权的，被征收房屋物业权利人应当与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务签订相关协议，并按规定注销原抵押权登记。

被征收房屋物业权利人与抵押权人就重新设立抵押权或者偿还债务无法达成书面协议，辖区街道办对被征收房屋物业权利人实行货币补偿的，应当将补偿款向公证机构办理提存并通知被征收房屋物业权利人和抵押权人；对被征收房屋物业权利人实行房屋产权调换的，应当通知抵押权人，抵押权人可以变更抵押物，并按规定办理相关登记。

辖区街道办根据生效的房屋征收决定通知不动产登记机构，不动产登记机构应当按照相关规定办理抵押权注销登记。

征收被查封的不动产的，辖区街道办应当将征收事项通知查封机关，由查封机关依法解除查封。

**第二十八条** 房屋征收决定生效后，辖区街道办根据生效的房屋征收决定通知不动产登记机构，不动产登记机构应当按照相关规定办理被征收房屋的产权注销登记手续。

**第二十九条** 辖区街道办与被征收房屋物业权利人在房屋征收补偿方案确定的签约期限内达不成房屋征收补偿协议的，或房屋征收项目中被征收房屋物业权利人不明确的，辖区街道办应将相关信息书面告知区房屋征收部门，由区房屋征收部门提请区政府作出房屋征收补偿决定，并在房屋征收范围、南山区人民政府网站予以公告。被征收房屋物业权利人对补偿决定不服的，可以在决定公告之日起六十日内依法申请行政复议，或者在六个月内依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

**第三十条** 因被征收房屋物业权利人不同意评估、测绘机构进场等原因导致房屋征收的评估、测绘无法正常进行的，辖区街道办应当依法进行证据保全后，会同评估、测绘机构以实测占地面积、目测房屋层数等合理方式估定相关评估、测绘参数，以相关参数作为房屋征收与补偿的评估、测绘工作依据，最终确定被征收房屋补偿金额并作出房屋征收补偿决定，有类似被征收房屋的也可以比照类似被征收房屋的补偿金额予以确定。

**第三十一条** 被征收房屋物业权利人在房屋征收补偿决定公告之日起六十日内未依法申请行政复议，或者在六个月内未依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼，且在补偿决定规定的期限内又不搬迁的，区房屋征收部门经催告后将会同辖区街道办就被征收房屋的有关事项依法进行证据保全，区政府应当在法定期

限届满之日起3个月内依法申请人民法院强制执行。

人民法院裁定准予执行，并交由作出征收补偿决定的区政府组织实施的，辖区街道办应当将人民法院准予执行的裁定及限期自行搬迁的通知在房屋征收范围内、被征收房屋处进行张贴。被征收房屋物业权利人逾期仍未搬迁的，区政府应当组织城市管理、综合执法、公安、工商、税务、水电、交通、通讯、消防、物业管理等部门和单位实施强制搬迁和拆除。室内未搬迁的物品无法交予当事人的，由辖区街道办妥善保管，并公告当事人认领。

3个月后仍无法交予当事人或者无合法所有人认领的，按确认无主财产的法律程序处理。无主财产按有关规定拍卖或者进行其他处理，所得款项扣除保管、拍卖、变卖等费用后仍有剩余的，缴交市或区财政部门。

**第三十二条** 被征收房屋物业权利人未按照房屋征收补偿协议约定或房屋征收补偿决定确定的期限领取补偿资金的，辖区街道办可以依法将补偿资金向公证机构办理提存并通知被征收房屋物业权利人。

## 第五章 附则

**第三十三条** 本实施细则未规定的城市更新项目未签约房屋征收其他事项，可以参照房屋征收相关法律、法规、规章及深圳市相关政策执行。

**第三十四条** 本实施细则由深圳市南山区城市更新和土地

整备局负责解释。

**第三十五条** 本实施细则自 2025 年 1 月 10 日起实施，有效期五年。

# 深圳市南山区人民政府关于印发 《深圳市南山区行政调解规定》的通知

各街道办事处，区政府直属各单位，驻区各单位：

《深圳市南山区行政调解规定》已经区政府同意，现予印发，请结合实际认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府

2024年12月27日

## 深圳市南山区行政调解规定

### 第一章 总则

第一条 为健全矛盾纠纷多元化解机制，进一步规范我区行政调解工作，深入推进法治政府建设，维护社会和谐稳定，根据有关法律、法规、规章，结合我区实际，制定本规定。

**第二条** 区政府及其工作部门、驻区各行政单位、各街道办事处以及法律、法规授权具有管理公共事务职能的组织（下称“行政机关”）开展行政调解工作，适用本规定。法律、法规、规章对行政调解另有规定的，从其规定。

**第三条** 本规定所称行政调解，是指行政机关在其职权范围内，以法律、法规、规章为依据，通过说服、协调、疏导等方式，促使公民、法人或者其他组织之间，以及公民、法人或者其他组织与行政机关之间（下称“当事人”）自愿达成调解协议，依法化解有关民事纠纷和行政争议的活动。

**第四条** 行政机关应当在各自职能范围内，注重依法调解与依法处理相结合，坚持预防为主、平等自愿、诚实守信、公平合法、非诉优先、高效便捷的原则，不得损害国家利益、社会公共利益以及公民、法人和其他组织的合法权益。

**第五条** 行政调解不得收取任何费用或者以任何名义收取报酬，所需工作经费列入部门年度预算，由本级财政予以保障。行政机关应当为行政调解工作的开展提供必要的人员经费、办公场所、设施设备、印章管理等方面保障。

**第六条** 建立健全区政府统一领导、区司法行政部门牵头、各职能部门为主体的行政调解工作机制。

区司法行政部门具体负责本辖区行政调解工作的协调、指导和监督，加强行政调解队伍建设，健全行政调解与人民调解、商事调解、司法调解、仲裁调解的衔接机制。

**第七条** 区政府各工作部门、驻区各行政单位、各街道办事处

应当成立行政调解委员会、建立调解员名册、制定行政调解事项目录，经区司法行政部门备案后，向社会公告。

行政调解任务较重的领域，行政机关可以根据需要配置行政调解室、接待室。

**第八条** 行政调解委员会应当配备两名以上（含本数）政治思想好、业务能力强、有一定法律素养、善于做群众工作的调解员。

鼓励行政机关建立行政调解专家库，充分发挥公职律师、政府法律顾问和具备丰富调解经验的人员在行政调解工作中的作用。

**第九条** 行政调解委员会主要职责包括：

（一）统一登记受理行政调解案件，提出受理、不予受理的初步意见；

（二）协调安排相关业务部门的调解员进行调解；

（三）督促承办调解员在规定期限内完成调解、形成调解文书并送达；

（四）负责调解文书的案卷归档和管理；

（五）法律、法规和规章规定的其他职责。

## 第二章 行政调解的范围与管辖

**第十条** 行政机关可以根据当事人的申请或者依职权对下列矛盾纠纷进行调解：

（一）依照法律、法规、规章规定，公民、法人或者其他组

织之间发生的与本机关履行行政管理职能有关的民事纠纷（下称“民事纠纷”）；

（二）行政机关与公民、法人或者其他组织之间因行政赔偿、行政补偿和行政机关行使法定的自由裁量权而产生的行政争议以及其他依法可以调解的行政争议（下称“行政争议”）。

**第十一条** 当事人申请行政调解应当符合下列条件：

- （一）有明确的各方当事人；
- （二）当事人与申请调解的矛盾纠纷有利害关系；
- （三）申请调解的矛盾纠纷与行政机关的行政管理职能有关，属于本规定第十条规定的范围；
- （四）有具体的调解请求、事实和理由；
- （五）各方当事人同意调解。

**第十二条** 有下列情形之一的，不适用行政调解：

- （一）一方当事人不同意调解的；
- （二）申请人民调解、劳动争议调解、商事调解、仲裁调解、司法调解或其他形式调解并且已经受理的；
- （三）已经达成调解协议，就同一事实或者相似理由重复提出行政调解申请的；
- （四）人民法院、行政复议机关、行政裁决机关以及仲裁机构等已经依法作出处理，或者已经经过信访复查、复核的；
- （五）法律、法规、规章规定不适用行政调解的其他情形。

**第十三条** 民事纠纷的行政调解，可以向与行政管理职能相关的民事纠纷所在地的行政机关申请。

当事人与街道办事处以外的行政机关产生行政争议的行政调解，可以向作出具体行政行为的行政机关申请，确有必要的，可以向作出具体行政行为的上一级行政机关申请。

当事人与街道办事处产生行政争议的行政调解，可以向作出具体行政行为的街道办事处申请，确有必要的，可以向所涉具体行政行为的业务主管部门申请。

**第十四条** 当事人就同一纠纷分别向两个以上有管辖权的行政机关提出行政调解申请的，由具有相关管理权限的行政机关受理，不属于本行政机关职能范围的矛盾纠纷，应当在三个工作日内移送给有管辖权的行政机关。两个以上行政机关都有管理权限的，由最初收到申请的行政机关受理。

对管辖权有争议，或者涉及多个行政机关职能的，由行政机关进行协商；协商不成的，由最初收到申请的行政机关报请共同的上级行政机关指定受理，并应当主动告知当事人处理结果。

### 第三章 行政调解程序

**第十五条** 当事人应当通过书面方式提出行政调解申请。当事人书面申请行政调解确有困难的，可以通过行政机关公布的行政调解申请渠道提出行政调解申请。行政机关可根据当事人的基本情况与申请调解的请求、事实和理由协助提出书面申请，并由当事人签字或者盖章确认。申请书应当载明下列事项：

（一）当事人的姓名、性别、身份证号码、工作单位或住所、

联系方式，法人或者其他组织的名称、住所和法定代表人或者主要负责人的姓名、职务、联系方式；

（二）调解请求、事实和理由；

（三）申请人签名或者盖章；

（四）申请日期。

区司法行政等部门可以制作标准格式的行政调解申请书，供当事人选择使用。

行政调解申请材料不齐全或者表述不清楚的，行政机关可以当场或者自收到申请之日起五个工作日内书面告知申请人补正，行政调解申请人应当在收到补正材料告知之日起五个工作日内提交相关材料，无正当理由逾期不补正的，视为申请人放弃行政调解申请，补正期限不计入调解期限。

**第十六条** 当事人、第三人可以委托一至两名代理人参加行政调解。当事人、第三人委托代理人的，应当向行政机关提交授权委托书。授权委托书应当载明委托事项、权限和期限，代理人的委托权限为授权委托书已列明的全部事项。当事人不能参加调解的，应当明确至少一名代理人的委托权限包括承认、放弃、变更调解请求以及签订调解协议。

同一案件的一方当事人超过五人的，应当推选一至五名代表参加行政调解，被推选的代表应当取得其他当事人的明确授权。

**第十七条** 行政机关对当事人提出的行政调解申请，应当在五个工作日内作出是否受理的决定，并书面通知申请人；对于法律关系复杂、涉及多个行政机关或者存在管辖权争议的，应当在

十个工作日内作出决定。决定不予受理的，行政机关应当书面告知申请人，并说明理由。

行政机关应当在决定受理之日起五个工作日内将行政调解申请书等文书送达给被申请人，并可以要求其在十五日内就申请人提出的调解事项陈述意见并说明理由，提交相应证据。

行政机关决定受理行政调解的，应当及时指定调解员负责行政调解。

**第十八条** 行政机关在履行职责过程中发现属于行政调解事项范围的争议纠纷时，应当告知当事人可以申请行政调解。行政机关认为确有必要的，可以在征求当事人同意后启动行政调解程序。

行政机关在受理行政调解申请时应当告知当事人可以通过行政复议、诉讼、仲裁等其他法律途径维护合法权益。

**第十九条** 行政机关对于涉及人数较多、影响较大、可能影响社会稳定矛盾纠纷，应当依职权主动调解。

**第二十条** 争议不大、依据明确，能够即时调解的民事纠纷，行政机关可以征求当事人的同意后，当场启动调解，并将相关情况记录在案。

**第二十一条** 行政机关受理行政调解后，不能当场调解的，应当在确认调解时间、地点、调解员等事项后的三个工作日内告知当事人。

**第二十二条** 涉及法律关系复杂、重大疑难、影响较大的案件，行政机关经当事人同意，可以委托、邀请或者联合其他调解组织调解。

**第二十三条** 调解员或工作人员有下列情形之一的，应当主动回避；不主动回避的，当事人有权申请其回避：

- (一) 与调解事项有利害关系的；
- (二) 与当事人、代理人有亲属或者其他关系，可能影响矛盾纠纷工作调解的；
- (三) 可能影响对矛盾纠纷公正调解的其他情形。

当事人申请回避的，行政机关应当及时作出是否回避的决定。行政机关决定回避的，及时指派其他调解员或工作人员；决定不予回避的，应当向当事人说明理由。

**第二十四条** 当事人在行政调解活动中可以实施下列行为：

- (一) 申请调解员或工作人员回避；
- (二) 接受调解、拒绝调解或者要求终止调解；
- (三) 委托代理人参加调解；
- (四) 要求调解过程公开或者不公开；
- (五) 自主表达意愿、自愿达成调解协议。

**第二十五条** 当事人在行政调解活动中应当遵守下列调解规则：

- (一) 如实提交有关证据和陈述纠纷事实，不得提供虚假材料；
- (二) 遵守调解秩序；
- (三) 尊重对方当事人的合法权益；
- (四) 尊重调解员；
- (五) 自觉履行调解协议；

(六)法律、法规、规章规定的其他义务。

**第二十六条** 调解员进行调解，不得有下列行为：

- (一)徇私舞弊，偏袒一方当事人；
- (二)压制、侮辱、打击当事人；
- (三)索取、收受财物或者牟取其他不正当利益；
- (四)泄露国家秘密、商业秘密和个人信息；
- (五)其他影响调解公正或者损害当事人合法权益的行为。

**第二十七条** 行政调解开始前，调解员应当核对当事人身份，宣布行政调解纪律，告知当事人调解的程序和期限以及当事人的权利和义务。

**第二十八条** 行政机关调解纠纷，应当听取当事人的陈述、申辩，组织当事人举证、质证，向当事人释明有关法律、法规、规章和政策，在查清基本事实、分清责任的基础上，使当事人自愿达成调解协议。经当事人同意，行政调解可以通过线上线下方式进行，并对调解过程予以记录。调解记录应当由调解员、当事人和其他调解参加人签名、盖章或捺印。

对重大复杂的民事纠纷，经当事人同意，行政机关可以采取现场调查、召开协调会等方式进行调解，并同步录音录像。

**第二十九条** 当事人应当向行政机关如实提供证据，并对所提供证据的真实性负责；行政机关可以依申请在其职权范围内进行调查取证、核实证据，有关单位和个人应当予以配合。

行政调解需要进行检测、检验、检疫、技术鉴定、伤残评定的，当事人可以协商一致委托，也可以共同委托行政机关送符合

资质的专门机构进行，费用由当事人协商承担。

**第三十条** 有下列情形之一的，行政调解可以中止：

- (一) 当事人一方因正当理由或者对方当事人认可的理由暂时不能参加调解或者中途要求暂停调解的；
- (二) 发生不可抗力情况和意外事件的；
- (三) 需要中止调解的其他情形。

行政机关中止时间不计入调解期限。中止、恢复行政调解的，应当告知有关当事人。

**第三十一条** 有下列情形之一的，调解机关应当终止行政调解：

- (一) 当事人撤回调解申请或者明确表示无法达成调解协议的；
- (二) 当事人隐瞒重要事实、提供虚假情况或者故意拖延时间的；
- (三) 当事人可能存在恶意串通，损害社会公共利益或者第三人合法权益的；
- (四) 当事人对委托检测、检验、检疫、技术鉴定、伤残评定的技术机构或者费用承担无法协商一致的；
- (五) 调解期间发现不属于行政调解受理范围的；
- (六) 调解期间当事人提出行政复议申请或者提起诉讼的；
- (七) 调解期间当事人无正当理由缺席调解的；
- (八) 作为当事人的自然人死亡或者法人、非法人组织终止，且无权利义务继受人或者权利义务继受人放弃行政调解的；

- (九) 调解期限届满未达成调解协议的;
- (十) 其他导致调解活动难以进行的情形或者法律、法规、规章规定终止调解的。

终止行政调解的，行政机关应当如实、详细记录调解过程，书面通知当事人并说明理由。需履行相应行政管理职责的，行政机关应当依法及时作出处理，并引导当事人通过诉讼、仲裁等其他法律途径解决争议。

**第三十二条** 行政机关应当自受理之日起三十日内调解终结。

调解期限届满未达成调解协议的，应当终止调解；当事人同意延长调解期限的，经当事人协商一致，可以继续调解，延长期限最多不超过三十日。

勘验、检验、检测、检疫、鉴定所需的时间不计入调解期限。

**第三十三条** 对行政争议已经提起行政复议或者诉讼，但尚未作出复议决定或者生效裁判的，行政复议机关或人民法院参照相关规定开展调解时，可以邀请有管辖权的行政机关参与。

行政机关应当根据法律、法规、规章的规定，在行政复议机关或者人民法院的指导下进行调解。

**第三十四条** 行政机关调解行政争议，不得影响依法履行行政管理职责。

## 第四章 行政调解协议

**第三十五条** 调解员在查明事实、分清责任的基础上，提出调

解建议供当事人协商。当事人也可以在平等协商、互谅互让的前提下自行达成调解协议。

**第三十六条** 行政调解达成调解协议的，行政机关应当根据争议性质制作行政调解民事纠纷或者行政争议调解协议。当事人就部分争议事项达成调解协议的，行政机关可以就该部分先行确认并制作调解协议书。由当事人各执一份，行政调解委员会留存一份。

适用当场调解、当事人自行和解、调解协议能够即时履行或者当事人认为无需制作调解协议书的，可以采取口头协议方式，调解员应当记录协议内容。

**第三十七条** 行政调解协议应当载明以下内容：

- (一) 当事人、第三人以及委托代理人的基本情况；
- (二) 基本事实、争议焦点以及调解请求；
- (三) 调解协议内容，履行的方式、地点和期限等；
- (四) 救济方式；
- (五) 其他约定的事项。

**第三十八条** 行政调解协议不得违反法律、法规和规章的强制性规定，不得损害国家利益、社会公共利益和第三人的合法权益。

**第三十九条** 相关行政调解文书的送达，依照民事诉讼法关于送达的规定执行。

**第四十条** 有关民事纠纷经行政调解达成调解协议且符合人民法院司法确认受案范围，当事人认为有必要的，可以向人民法院申请司法确认。经人民法院裁定有效的行政调解协议，一方当

事人拒绝履行或者未全部履行的，对方当事人可以向人民法院申请执行。

具有给付内容的行政调解协议，当事人认为有必要的，可以依法申请公证。经公证的以给付为内容并载明债务人愿意接受强制执行承诺的行政调解协议，一方当事人不履行或者不适当履行的，对方当事人可以依法向有管辖权的人民法院申请执行。

## 第五章 监督管理

**第四十一条** 行政机关及其工作人员在行政调解过程中不得存在以下行为：

- (一) 违法收取行政调解费用的；
- (二) 压制、侮辱、打击报复当事人的；
- (三) 怠于履行行政调解职责，久拖不决或造成当事人合法权益受到损害的；
- (四) 泄露在行政调解过程中知悉的国家秘密、商业秘密和个人信息的；
- (五) 索取、收受财物或谋取其他不正当利益的；
- (六) 拒绝协助、配合行政调解的；
- (七) 不履行或者不适当履行行政调解协议的；
- (八) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等影响调解公正的行为。

违反上述规定的，由区司法行政等部门提请区政府对负责人员

进行约谈，并责令改正。造成严重后果的，按照有关法律法规对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予行政问责和行政处分。涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第四十二条** 当事人恶意串通，利用本规定的行政调解侵害国家利益、社会公共利益或第三人合法权益的，行政机关应当依据具体情况不予受理、终止调解或依法撤销相应文书，有关部门应依法追究当事人的法律责任。

**第四十三条** 行政机关应当充分利用矛盾纠纷化解相关平台，为当事人提供行政调解便利化服务。

**第四十四条** 区司法行政部门应当加强对全区行政调解工作的指导，组织业务培训，提高行政调解工作人员专业素质。行政调解委员会应当按月统计案件类型、分析结案方式、编写经典案例、总结调解经验，报送至区司法行政部门，并由区司法行政部门负责通报。

**第四十五条** 行政机关应当建立行政调解工作档案，将行政调解申请、受理、工作过程、协议等相关材料归档管理。

**第四十六条** 行政机关根据本规定和其他有关规定，可以结合本单位实际，制定或修订本单位行政调解具体实施细则，并报区司法行政部门备案。

## 第六章 附则

**第四十七条** 本规定由区司法行政部门负责解释。

**第四十八条** 本规定条文在法律、法规、规章中另有规定的，从其规定。

**第四十九条** 本规定中除特别明确为工作日外，其余“日”均指自然日。

**第五十条** 本规定自2025年1月10日起施行，有效期五年。

# 深圳市南山区人民政府办公室关于印发 《南山区长者助餐服务管理办法（试行）》的通知

各街道办事处，区政府直属各单位，驻区各单位：

《南山区长者助餐服务管理办法（试行）》已经区政府同意，现予印发，请结合实际认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府办公室

2024年12月30日

## 南山区长者助餐服务管理办法（试行）

### 第一章 总则

**第一条** 为进一步规范南山区长者助餐工作，提升长者助餐服务水平，根据民政部等11部门《关于印发〈积极发展老年助餐服务行动方案〉的通知》（民发〔2023〕58号）及省、市有关

文件要求，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 在本行政区域内开展的居家老年人助餐配餐服务和管理活动，适用本办法。

**第三条** 本办法所称长者助餐服务，是指为南山区范围内居住的60周岁及以上居家老年人提供制餐、配餐、分餐、就餐、取餐、送餐等服务的活动，包括但不限于长者饭堂就餐、长者助餐点就餐、长者餐桌就餐、自行取餐、送餐上门等多种形式。

**第四条** 本办法所称长者助餐服务设施，是指提供长者助餐服务的场所，包括但不限于长者饭堂、长者助餐点、长者餐桌。

（一）长者饭堂是集膳食加工制作、配送及集中用餐等功能为一体的老年助餐服务场所，主营业务是为老年人提供订餐、堂食、送餐上门等服务。

（二）长者助餐点是依托社区养老服务设施或其他合适开展长者助餐服务的场地设立，餐食由优质餐饮企业进行配送，为老年人提供集中就餐或餐食配送中转服务的助餐服务场所。

（三）长者餐桌是依托现有餐饮企业门店、养老机构、机关企事业单位食堂等进行设置，为老年人提供餐食的服务区域。

**第五条** 区民政局负责组织开展全区长者助餐服务的发展规划、制度建设、综合协调、业务指导及考核监督等工作。

市市场监督管理局南山监管局负责长者助餐服务的食品安全业务指导、日常监管等工作。

区财政局负责长者助餐服务经费的保障工作，将相关经费纳入区民政局及各街道办事处预算中予以保障。

街道办事处负责具体实施长者助餐服务工作，负责组织辖区长者饭堂、长者助餐点、长者餐桌的设置、运作，负责选定长者助餐点运营机构及供餐单位，负责对长者助餐服务进行全流程监督管理，负责审定长者助餐补贴对象及结算长者助餐各项补贴等。

发改、商务、人资、住建、卫健、退役军人、应急、城管、团区委、消防、规自等部门按各自职责协同实施本办法。

## 第二章 服务设施

**第六条** 街道办事处应综合考虑辖区老年人口规模、助餐需求、服务半径等因素，合理布局长者饭堂、长者助餐点、长者餐桌等长者助餐服务设施。

**第七条** 长者饭堂、长者助餐点可单独设置，也可与社区养老服务设施、星光老年之家等公共服务设施同址设置。鼓励有资质、有信誉、有爱心的餐饮企业门店及有条件的养老机构、机关企事业单位食堂向街道办事处申请设置长者餐桌，提供长者助餐服务。

**第八条** 政府主导的长者助餐服务设施，由街道办事处参照政府采购规定，按照公开、公正、公平的竞争方式遴选产生运营机构。社会力量自行建设的长者助餐服务设施，由社会力量提交《南山区长者助餐服务设施认定申请表》，经街道办事处审核符合条件的，纳入长者助餐服务设施管理。

街道办事处与长者助餐服务设施运营机构及长者助餐点供餐单位签订相关协议。协议示范文本由区民政局制定，各街道办事处根据实际情况确定协议内容。

**第九条** 长者助餐服务设施选址应当临近老年人集中居住或活动区域、步行通达性好、给排水等市政条件好、远离污染源、便于寻找的显著位置，尽量设置在首层。设置在其他楼层的应配备电梯、无障碍坡道等无障碍设施。

**第十条** 长者助餐服务设施的场地应当具备以下条件：

（一）设有满足老年人需求的无障碍设施并进行适老化改造。

（二）长者饭堂集中就餐区使用面积不小于  $30\text{ m}^2$ ，能够容纳 20 名以上老年人同时就餐。

（三）长者饭堂、长者餐桌按照食品安全相关规定设置就餐等功能区，并配备适合老年人使用的桌椅、餐具、空调、洗消、保温保鲜等设施设备。

（四）长者助餐点按照食品安全相关规定设置就餐等功能区，根据需要配备适合老年人使用的桌椅、餐具、空调、洗消、保温保鲜等设施设备。

经街道办事处主导设置的长者助餐点，由街道办事处配备相关设施设备。

**第十一条** 长者饭堂、长者餐桌运营机构及长者助餐点供餐单位应取得食品经营许可证，食品安全量化等级须达到 B 级以上资质。

**第十二条** 长者助餐服务设施应在室外醒目处设置“南山区\*\*街道\*\*社区长者饭堂/助餐点/餐桌”标识。

### 第三章 服务对象及补贴

**第十三条** 长者就餐补贴对象分为两类：

(一) 第一类就餐补贴对象：南山区户籍年龄在 60 周岁及以上的特困人员、低保对象及低保边缘人员，“三属五老”，经卫健部门认定的计划生育家庭中失去独生子女或者独生子女三级以上残疾的老年人，以及南山区户籍在 90 周岁及以上的老年人。

(二) 第二类就餐补贴对象：南山区户籍年龄在 60 至 89 周岁的老年人。

就餐补贴对象不含入住养老机构的老年人。

**第十四条** 长者就餐补贴标准如下：

(一) 第一类就餐补贴对象，每天补贴 1 餐且每周不超过 5 次，每餐补贴数额以实际消费为准且不超过 15 元；

(二) 第二类就餐补贴对象，每天补贴 1 餐且每周不超过 5 次，每餐补贴数额以实际消费为准且不超过 5 元。

**第十五条** 老年人可在全区任一长者助餐服务设施享受助餐服务，长者就餐补贴在老年人点餐结算、给付就餐费用时自动扣减，由长者助餐服务设施所在街道办事处定期与餐食供应主体结算长者就餐补贴。

**第十六条** 送餐机构为南山区户籍 90 周岁及以上老年人，以及经市、区指定医疗机构评估为中度程度以上失能的 60 周岁以上户籍老年人直接送餐上门的，由街道办事处按照 2 元/人次的标准给予送餐机构补贴，每天补贴 1 餐。

**第十七条** 长者助餐服务设施运营机构为长者就餐补贴对象提供助餐服务，且每人每单餐品金额不低于 10 元的，由街道办事处按照以下标准给予运营补贴：

(一) 长者饭堂、长者餐桌运营机构，按照 2 元/人/天的标准给予运营补贴；在政府物业设立的长者饭堂、长者餐桌，不予运营补贴。

(二) 长者助餐点运营机构，日均人次达到 10-20 人的，按照 1000 元/月进行补贴；日均人次达到 21-45 人的，按照 2000 元/月进行补贴；日均人次达到 45 人（不含）以上的，按照 2 元/人/天的标准进行补贴，补贴金额最高为 5000 元/月；日均人次 10 人（不含）以下的，不予补贴。

**第十八条** 被评定为深圳市长者助餐示范点的长者助餐服务设施运营机构，由街道办事处给予 2 万元的一次性服务奖励。

**第十九条** 长者就餐补贴、送餐补贴、运营补贴、服务奖励及助餐点设施设备配备、助餐一体机购买等相关经费，纳入各街道办事处部门预算。

本办法所涉及的补贴与《南山区社区养老服务设施建设运营管理办法》中资助项目不得重复享受。

**第二十条** 长者助餐服务应使用“智慧民政”长者助餐系统。

未通过“智慧民政”长者助餐系统完成长者助餐服务的，不享受长者助餐相关补贴。

## 第四章 服务流程

**第二十一条** 老年人需要助餐服务的，应当自行通过“智慧民政”长者助餐系统或前往居住地所在社区工作机构/长者助餐服务设施进行助餐服务登记，将相关信息录入系统。

老年人需要享受长者就餐补贴、送餐补贴的，应当自行通过“智慧民政”长者助餐系统或前往居住地所在社区工作机构进行申请。

对登记或申请存在困难的老年人，街道办事处应指导社区工作机构为其提供帮助，协助进行助餐登记或申请。

当老年人户籍、年龄、居住情况、身体情况等信息发生变化时，应当及时通过系统进行变更。

**第二十二条** 社区工作机构负责资格初审，自老年人提交补贴申请的3个工作日内审核申请人的补贴资格，提交初审资格名单至街道办事处审核。街道办事处负责资格审定，自社区工作机构提交的5个工作日内完成老年人补贴资格的审定。

因申请人提交资料无法确定补贴资格需要补充后重新申请的，社区工作机构、街道办事处应及时告知申请人，审核时间重新计算。

经街道办事处审定资格次日起，老年人即可享受相关补贴。

**第二十三条** 享受补贴的老年人应当采用身份证件或人脸识别等方式进行身份认证后就餐。

## 第五章 服务质量

**第二十四条** 长者助餐服务设施优先提供午餐服务，有条件的提供营养搭配均衡的早、晚餐服务。具体服务时间由长者助餐服务设施运营机构根据实际情况制定。

**第二十五条** 街道办事处为长者助餐服务设施配备助餐一体机，与“智慧民政”长者助餐系统进行数据对接，实现订餐、取餐、就餐、送餐等全流程信息化管理。

**第二十六条** 全面落实“七公示”制度，即公示长者助餐服务设施基本信息、从业人员健康证、收费价格及优惠套餐、食品安全管理制度、食品安全承诺书、食品安全量化等级标识（不含长者助餐点）、投诉电话。

**第二十七条** 长者助餐服务设施运营机构落实食品安全责任制，落实长者助餐服务设施安全生产工作，加强服务过程中的人身安全、消防安全等管理，防范各类安全风险。鼓励长者助餐服务设施运营机构购买食品安全等相关责任保险。

**第二十八条** 街道办事处应当支持引导灵活就业人员参与社区长者助餐、送餐服务，建立全职、兼职和志愿者（义工）相结合的送餐队伍，为行动不便的老年人提供送餐上门服务。深化“物业+养老”服务模式，鼓励物业服务企业积极履行社会责任，参

与送餐上门服务。

**第二十九条** 推动建立“个人出一点、企业让一点、政府补一点、集体添一点、社会捐一点”的多元筹资机制，支持长者助餐服务设施运营机构提供稳定可持续的服务。鼓励公益慈善组织、爱心企业和人士等慈善力量，通过兴办长者助餐服务设施，捐款、捐助设施设备及开展志愿服务等多种形式参与长者助餐服务。

**第三十条** 鼓励街道办事处基于辖区实际，探索利用流动餐车、保温取餐柜、炒菜机等新式助餐设备，拓展服务形式，加大助餐服务覆盖范围。

**第三十一条** 鼓励推广长者“健康食谱”“健康定制餐”“老幼共融餐”，研发适合老年人的营养餐品、特殊膳食。

## 第六章 服务监管

**第三十二条** 健全联合监管机制，民政、市场监管、应急、消防、街道办事处等单位依职责联合开展抽查检查，并加强日常监管。对不落实食品安全管理、安全生产、运营管理等规定的，依法依规进行处理。

**第三十三条** 区民政局联合各街道办事处建立长者助餐服务设施名册，主动公布长者助餐网点地址及监督电话，受理并处理有关举报和投诉。

**第三十四条** 区民政局委托第三方机构，每季度对长者助餐服务设施开展服务质量评估工作。运营未满一年的长者

助餐服务设施需参加评估，但不评定等次。评估所需费用列入区民政局年度部门预算。

对年度评估不合格的，街道办事处应督促其限期整改；整改不通过或拒不改正的，取消其运营资格。

**第三十五条** 区民政局每半年向市市场监督管理局南山监管局通报长者助餐服务设施基本信息，市市场监督管理局南山监管局据此及时开展食品安全监管工作，每半年向区民政局通报长者助餐服务设施监管情况。如遇特殊情况，及时互相通报。

**第三十六条** 具备膳食制作加工能力的长者助餐服务设施运营机构应当按照法律法规和食品安全标准开展食品经营活动，建立健全原料控制、餐具饮具清洗消毒、食品留样等制度，严格落实食品安全自查、问题隐患整改、潜在风险报告等要求。

**第三十七条** 长者助餐服务设施现场制作、加工（备餐）及配送等须符合《中华人民共和国食品安全法》《深圳经济特区食品安全监督条例》等相关法律法规，并根据市场监督部门的要求公示食品安全许可证等相关证照、制度。

**第三十八条** 运营机构退出长者助餐服务设施运营的，应当提前30日向街道办事处提出申请，说明退出理由。街道办事处收到运营机构退出申请材料后，及时予以确认，并做好信息告知、信息更新等工作。

**第三十九条** 对编报虚假就餐信息、套取政府补贴资金的，一经查实，取消长者助餐相关补贴获取资格；补贴资金已发放的，依法查处并追回补贴资金。

## 第七章 附则

**第四十条** 本办法自 2025 年 1 月 13 日起施行，有效期 3 年。  
《深圳市南山区人民政府办公室关于印发〈南山区养老服务业发展三年行动计划（2018-2020）〉等文件的通知》（深南府办规〔2018〕8 号）中的《南山区长者助餐服务办法》同时废止。

**第四十一条** 本办法由南山区民政局负责解释。

附件：略

# 深圳市南山区人民政府办公室关于印发 《南山区股份合作公司高质量发展 专项资金管理办法》的通知

各街道办事处，区政府直属各单位，驻区各单位：

《南山区股份合作公司高质量发展专项资金管理办法》已经区政府同意，现予印发，请结合实际认真贯彻执行。

深圳市南山区人民政府办公室

2024年12月31日

## 南山区股份合作公司高质量发展 专项资金管理办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为鼓励支持南山区股份合作公司高质量发展，提高专项资金使用效益，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 区政府设立南山区股份合作公司高质量发展专项

资金（以下简称“专项资金”），主要用于引导股份合作公司完整准确全面贯彻新发展理念，聚焦区委区政府新任务、新要求，鼓励股份合作公司提升内部治理水平，加快转变经济增长方式，增强核心功能，提高核心竞争力，推动集体经济高质量发展。

**第三条** 专项资金资助对象包括：依据《深圳经济特区股份合作公司条例》规定设立的南山区内的股份合作公司及其所属全资企业，2家及以上股份合作公司共同出资设立的全资企业，股份合作公司的分支机构如分公司、经营部及纳入集体经济监管平台统一管理的公司等。

本办法将上述适用对象统称为股份合作公司。

**第四条** 专项资金来源于区财政年度预算安排。

**第五条** 专项资金的安排和使用坚持公开、公平、公正原则，采用核准制确定资助项目，并实行自愿申报、合规决策和绩效评价的管理制度。

**第六条** 南山区集体资产管理委员会（以下简称“委员会”）负责专项资金的使用和管理的决策事宜，原则上每年至少召开一次会议。

委员会成员单位包括区委组织部、区委政法委、区发展改革局、区科技创新局、区工业和信息化局、区司法局、区财政局、区住房建设局、区水务局、区城管和综合执法局、区信访局、区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局南山管理局、市市场监督管理局南山监管局、各街道办事处。

委员会办公室设在区集体资产管理局，办公室主任由区集体资产管理局主要负责同志兼任。

**第七条 区财政局（集体资产管理局）履行以下职责：**

（一）负责编制、下达专项资金年度预算；  
（二）组织项目复核和公示；  
（三）按照委员会的要求，组织召开会议；  
（四）负责会议确定事项督办工作；  
（五）组织开展专项资金总体绩效评价，强化绩效评价结果应用，根据工作需要开展重点评价工作；

（六）加强专项资金申报、审核的相关培训；  
（七）按照国库集中支付相关规定，拨付专项资金；  
（八）完成委员会交办的其他事项。

**第八条 各街道办事处履行以下职责：**

（一）受理资助项目申报。引导申报单位规范、高效申报资助项目，统一接收、梳理材料；  
（二）负责审核资助项目。对照本办法要求，对申报材料真实性、合法性、完整性进行实质性核查，提出审核意见；  
（三）协助区集体资产管理局开展绩效评价工作；  
（四）跟踪资助项目后续情况，出现异常情况时，应及时上报区集体资产管理局。

**第九条 委员会相关成员单位依据各自职责开展工作。**

**第十条 申报单位履行以下职责：**

- (一) 按本办法的要求提交申报材料;
- (二) 接受监督检查,积极配合区集体资产管理局和街道办事处开展材料审查和现场考察工作,完善资助项目档案管理;
- (三) 按照《南山区股份合作公司综合监管实施办法》相关规定使用资金。

## 第二章 申报与审批

**第十一条** 资助对象有下列情况之一的,自被认定之日起12个月内不予资助:

- (一) 在《全国失信惩戒措施基础清单》中被列为限制申请财政性资金项目惩戒对象或被依法依规纳入严重失信主体名单的;
- (二) 重大事项决策行为违反区股份合作公司综合监管规定,经区集体资产管理局或街道办事处认定的;
- (三) 由区集体资产管理局认定的其他不予资助的情形。

**第十二条** 专项资金采取“统一受理、分类审批”的模式,由股份合作公司提出申请,街道办事处初审并报区集体资产管理局复核,根据单个项目资助金额按以下权限审定:

- (一) 单个项目专项资金资助金额10万元以下的由区集体资产委员会办公室审定;
- (二) 单个项目专项资金资助金额超过10万元且30万元以

下的由分管区领导审定；

（三）单个项目专项资金资助金额超过30万元且100万元以下的由委员会中的区领导审定；

（四）单个项目专项资金资助金额超过100万元的由委员会会议审定。

审定通过的专项资金项目，由区集体资产管理局向社会公示5个工作日。公示期间，对公示结果有异议的，应当以书面形式实名提出，区集体资产管理局应当对异议予以核查，并于10个工作日内将核查结果书面反馈异议人；异议人对核查结果仍有异议的，应当于收到核查结果之日起5个工作日内向区集体资产管理局申请复核。

**第十三条** 公示无异议或异议不成立的项目，由区集体资产管理局按程序办理资金拨付手续。

**第十四条** 获得区级其他资金资助的项目不得重复享受专项资金资助；资助对象同一事项符合多项资助条款规定的，只可选择其中一项进行申报，不得重复申报或多头申报专项资金。

**第十五条** 项目实际发生时间在《深圳市南山区人民政府办公室关于印发〈南山区股份合作公司转型发展专项资金管理办法〉的通知》（深南府办规〔2020〕4号）（下称“原办法”）规定以前（即2020年11月26日）的，不予资助；

申报单位应在具备申报条件之日起12个月内申请资助，因申报时间安排变动导致超过上述时限的，申请资助期限相应顺

延。按原办法已享受一次性资助的项目不再重复资助，已享受资助的年度不再追加资助。本办法实施之日（含当日）后申报的项目按本办法执行。

**第十六条** 在本办法条款中未能述及的资助项目或超过本办法条款限制，确有必要资助的，按“一事一议”原则报委员会审定后实施。

### 第三章 支持产业升级和创新发展

#### 第十七条 投资或兴办实业

（一）股份合作公司在“20+8”产业集群领域投资或兴办企业，持有投资或企业连续运营一年以上，且至申请之日仍正常运作的，按照验资报告或审计报告显示实际投资额的10%，一次性给予股份合作公司不超过800万元的资助；

（二）股份合作公司与区属国有企业合作，通过成立合资公司等方式投资或兴办企业的，按照验资报告或审计报告显示实际投资额的10%，一次性给予股份合作公司不超过800万元的资助。

#### 第十八条 投资或入股金融产业

（一）股份合作公司投资设立或参股银行、保险公司、证券公司等金融持牌机构，按照验资报告或审计报告显示实际投资额的10%，一次性给予股份合作公司不超过800万元的资助；

(二) 股份合作公司参与跟投市属、区属国有企业设立或管理的创投基金、股权投资基金等项目一年以上的,按投资协议约定的实际投资期限及实缴投资额,给予每年2%且不超过100万元的资助,资助期限最长为5年;股份合作公司退出跟投的,上述资助终止。

### **第十九条 兴建或购置不动产**

股份合作公司兴建或购置物业符合以下情形之一的,按实际投资额的10%一次性给予不超过500万元的资助:

- (一) 兴建物业(不含住宅类物业)且完成竣工验收;
- (二) 购置土地、产权清晰的物业(不含住宅类物业);
- (三) 购置集体土地上的历史遗留建筑(不含集体企业原本享有的权益)。

以上第(一)、(二)、(三)项的实际投资额分别以决算报告、不动产权证书、支付凭证载明的总价款为准。

股份合作公司通过股权收购方式获得不动产权的,按照本条标准给予资助。

### **第二十条 改造集体物业**

股份合作公司对生产经营性集体物业(产业空间)进行装修、修缮及配套设施设备改造,能够承载南山区产业需求、产生较强产业集聚效应的,按以下标准给予资助:

(一) 拟改造的生产经营性集体物业(产业空间)建筑面积500平方米以上不满5000平方米的,按工程决算报告实际投资额的30%一次性给予不超过300万元的资助;

(二) 拟改造的生产经营性集体物业(产业空间)建筑面积5000平方米以上的,按工程决算报告实际投资额的50%一次性给予不超过500万元的资助。

## **第二十一条 开展贷款融资**

股份合作公司通过银行贷款兴建购置或改造产业空间的,根据支付凭证或银行回单金额给予每年实际支付利息总额的30%但不超过300万元的补贴。用于补充日常流动资金的贷款不予资助。贷款利息补贴累计不超过5年,已按原办法申报但尚未补贴满5年,且同时符合本条规定申报条件的,后续补贴年度按本条规定执行。

本条资助事项同时满足第十九条、第二十条资助条件的,不得重复申请资助。

## **第二十二条 引进专业管理力量**

对股份合作公司聘请专业管理团队运营公寓、酒店及商贸物业,物业建筑面积10000平方米以上,合同期限3年以上,符合以下情形之一的,一次性给予股份合作公司300万元的奖励:

(一) 运营物业年营业额达1000万元以上的;

(二) 引入“首店经济”,能形成较强品牌效应的。

## 第四章 支持土地整备和空间更新

### 第二十三条 支持土地整备

(一) 配合土地整备项目实施。股份合作公司配合政府开展土地整备项目，在地块完成移交后，根据协议一次性给予项目直接补偿费 5%且不超过 800 万元的奖励；

(二) 聘请项目服务单位。股份合作公司为土地整备项目聘请专项服务单位开展财务、法律、土壤检测、测绘、评估、巡防等工作，成果报告出具后，根据支付凭证金额补助实际支付费用的 50%，单个服务项目补贴金额不超过 100 万元；单个土地整备项目补贴总金额不超过 200 万元。

### 第二十四条 支持利益统筹

(一) 开展利益统筹项目。股份合作公司开展利益统筹项目，在地块完成移交后，根据协议一次性给予项目直接补偿费 5%且不超过 800 万元的奖励；

(二) 推动利益统筹项目平稳过渡。股份合作公司利益统筹项目土地完成移交手续的，从移交之日起至获得留用土地批复止，给予过渡补贴。按照股份合作公司自有土地、物业在利益统筹实施方案公告前 6 个月内的月平均租金（结合租金支付凭证认定）的 50%，每月给予不超过 100 万元的补贴，补贴时间原则上最长不超过 60 个月。

### 第二十五条 支持城中村改造

股份合作公司配合政府开展拆除新建类城中村改造，完成土地出让工作后一次性给予股份合作公司 800 万元的奖励。2 个以上股份合作公司合作的城中村改造项目，按各股份合作公司所涉集体资产的比例分配该奖励。

## 第二十六条 支持城市更新

股份合作公司自主开发或配合政府主导实施的城市更新项目，取得土地出让合同后一次性给予股份合作公司 500 万元的奖励。2 个以上股份合作公司合作的城市更新项目，按各股份合作公司所涉集体资产的比例分配该奖励。

## 第二十七条 支持空间租赁

(一) 股份合作公司与区属国有企业或经区政府批准的主体合作，开展城中村自建楼规模性租赁，租赁期限 5 年以上的，按照首次租赁物业面积每 10000 平方米一次性给予奖励 20 万元，奖励金额最高不超过 800 万元；

(二) 股份合作公司将集体物业租赁给政府部门、区属国有企业或经政府批准的主体用于社区用房、办公用房、产业（居住）空间，租赁期限 3 年以上的，在合同存续期间按租金支付凭证给予股份合作公司实际收取租金 3% 的资助，每年最高不超过 200 万元。

# 第五章 支持社区共建共治共享

## 第二十八条 开展城中村环境提升

根据市城管和综合执法局市容环境综合指数测评情况，股份合作公司在城中村市容环境提升中有较大投入且经街道确认，辖区城中村每年获得1次A+等次的，该年度给予30万元奖励；每年获得2次以上不满4次A+等次的，该年度给予50万元奖励；每年获得4次以上A+等次的，该年度给予奖励100万元。每家股份合作公司每年奖励金额不超过200万元。

## 第二十九条 参与建设公共设施

股份合作公司直接出资建设社区公共设施（包括但不限于市政基础设施、公共配套设施建设等项目）的，按项目实际支出的30%给予不超过500万元的资助。

## 第三十条 运行维护公共设施

股份合作公司承接城中村整治提升项目运行维护的（营利性项目除外），按照支付凭证金额给予实际支出运维费用50%且不超过200万元的资助。

## 第三十一条 购置更新物业设备

股份合作公司或其设立的物业服务企业购置设备（包括但不限于消防、环卫保洁、安防监控等），根据支付凭证金额给予物业服务企业实际支出30%且不超过200万元的资助。

# 第六章 支持配合全区中心工作

### 第三十二条 配合党委政府工作

对积极配合区委区政府开展中心工作、重点工作，在优化营商环境、统筹利用空间、参与重大项目建设、助力重点片区发展等方面做出重要贡献的股份合作公司，经委员会议定，可给予最高不超过 800 万元的奖励。

### 第三十三条 解决历史遗留问题

对妥善解决集体土地、物业征收转让等历史遗留问题、配合政府职能部门完成相关工作（包括对现有土地和产业空间进行整备、腾空和清退等）或履行相应社会责任的股份合作公司，经委员会议定，可给予最高不超过 800 万元的奖励。

### 第三十四条 开展对口帮扶协作

（一）参与公益性项目建设。股份合作公司在区对口帮扶地区参与基础设施、民生社会事业等领域（项目）建设的，按项目实际出资额的 30%给予不超过 500 万元的资助；

（二）支持产业发展。股份合作公司向区对口帮扶协作地区开展产业帮扶、购买农副产品等的，每年根据支付凭证金额给予股份合作公司实际出资额 30%且不超过 200 万元的资助。

## 第七章 附 则

第三十五条 获得专项资金资助的单位，经核查存在采用商业贿赂等不正当手段虚报、冒领、截留、挪用、挤占专项资金行

为以及拒绝配合专项资金监督检查的，由区集体资产管理局责令其限期改正、追回对应专项财政资金并自被认定之日起 24 个月内不予资助。

### 第三十六条 本办法中用语的含义：

（一）核准制是指资助项目需符合资助条件，经主管部门核准，按照相应标准给予资助的审核制度；

（二）项目实际发生时间是指申报专项资金的事项实际发生的时间点。涉及建设工程事项的，项目实际发生时间原则上以竣工验收日期为准，涉及其他事项的，项目实际发生时间以签署合同或相关实施文件的日期为准；

（三）“20+8”产业集群是指 20 大新兴产业和 8 大未来产业。具体范围参照市相关文件执行；

（四）城市更新项目指《深圳经济特区城市更新条例》规定对部分城市建成区进行拆除重建或综合整治的相关活动；

（五）生产经营性集体物业是指股份合作公司所有、占有、管理或者实际控制的，用于工业生产或投入商业运营的房屋，包括厂房及配套宿舍、办公楼宇、酒店、商铺等；

（六）市政基础设施包括：供水、排水管道；供配电、电气管线及设备；道路、燃气、有线电视、通信管线等；

（七）公共配套设施建设项目包括：文化体育设施；公共绿化、美化、卫生等环境设施；治安、安防监控、交通、公共消防设施；深埋绿化地、社区公共停车场、幼儿园等；

（八）拆除新建类城中村改造指按《深圳市人民政府办公厅关于印发关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见的通知》实施的项目；

（九）股份合作公司自主开发的城市更新项目指股份公司作为实施主体或成立全资子公司进行独立开发的项目；

（十）股份合作公司配合政府主导实施的城市更新项目包含重点更新单元、工业上楼、旧住宅区改造、涉险涉盘活项目等。

**第三十七条** 本办法所称的“以上”“以下”“以内”“不超过”包含本数，“不满”“超过”不包含本数。

**第三十八条** 本办法由区集体资产管理局负责解释。

**第三十九条** 本办法自2025年1月15日起施行，有效期五年。原《深圳市南山区人民政府办公室关于印发〈南山区股份合作公司转型发展专项资金管理办法〉的通知》（深南府办规〔2020〕4号）同时废止。

