

深圳市光明新区管理委员会文件

深光规〔2018〕15号

深圳市光明新区管理委员会关于印发《光明 新区社区集体经济资金资产资源交易 管理暂行办法》的通知

各办事处，新区各局（办、部）、各中心，市驻新区各单位：

《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》已经新区管委会2018年第十三次常务会议审议通过，现予以印发，请遵照执行。

特此通知。

深圳市光明新区管理委员会

2018年9月3日

光明新区社区集体经济资金资产资源 交易管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范光明新区社区集体经济的资金资产资源（以下称“三资”）交易行为，优化新区营商环境，促进集体经济健康发展，实现多方共赢，根据《中华人民共和国招标投标法》《深圳经济特区股份合作公司条例》《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》（深府〔2011〕198号）、《中共深圳市委办公厅 深圳市人民政府办公厅关于建立健全股份合作公司综合监管系统的通知》（深办字〔2016〕55号）、《深圳市人民政府印发关于加大营商环境改革力度若干措施的通知》（深府〔2018〕1号）、《深圳市光明新区管理委员会关于印发〈光明新区关于优化营商环境的若干措施〉的通知》（深光规〔2018〕6号）等有关规定，参照《深圳经济特区政府采购条例》等并结合新区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于光明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公司，以及依托社区和侨民点新设立的公司，包括股份合作公司、股份有限公司、有限责任公司（以下简称“社区股份公司”）的“三资”交易活动。

第三条 纳入集中交易的项目和范围：

（一）面积在 3000 平方米以上依法属于集体所有的物业和土地有偿使用；

（二）经市、新区批准给予社区股份公司的非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置用地等保留使用的土地以合作开发（包括城市更新）等方式进入市场交易的；

（三）利用集体资金投资建设工程招投标活动；

（四）使用资金购买 50 万元以上的资产或服务；

（五）资产价值在 50 万元以上的资产转让；

（六）其他法律法规、政策及相关文件等要求纳入交易平台的交易活动。

第二章 职责和分工

第四条 光明新区集体资产管理部门是“三资”交易活动的主管部门，履行下列职责：

（一）制定“三资”交易管理规范；

（二）制定纳入集中交易的范围和目录；

（三）指导对“三资”交易活动进行监督和管理；

（四）指导对“三资”活动中的投诉进行处理；

（五）根据相关规定应当履行的其他职责。

第五条 光明新区经济服务局是“三资”交易活动的产业主管部门，履行下列职责：

（一）指导“三资”交易活动物业租赁活动的产业准入工作，制定社区股份公司设置物业租赁活动招租文件中的产业评分细则等指导性文件；

（二）指导对“三资”交易活动产业方面进行监督和管理；

（三）属于区级产业主管部门的其他职责。

第六条 光明新区公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）为“三资”交易活动提供交易平台，履行下列职责：

（一）建立健全“三资”交易平台操作指南；

（二）根据社区股份公司编制的交易文件，编制交易公告，统一发布“三资”交易信息；

（三）组织交易范围内的交易活动；

（四）为交易活动提供场所、网络、信息和咨询服务；

（五）对交易项目进行程序性核查；

（六）受理对交易项目的咨询和质疑，协助主管部门处理投诉、答复等工作；

（七）协助提供交易有关信息并及时向主管部门报告有关异常情况。

第七条 各办事处具体履行下列职责：

（一）批准非公开交易方式申请；

（二）对社区股份公司物业招租文件和集体用地交易文件进行审核，对辖区内“三资”交易项目的质疑进行答复，在主管部门指导下处理投诉工作；

(三) 对“三资”交易活动进行监督和管理;

(四) 按照相关规定履行的其他职责。

第八条 社区党委按照“四议两公开”社区重大事项议事决策机制加强对社区集体经济“三资”交易活动的监督和管理。

社区股份公司是“三资”交易活动的主要交易主体，履行下列职责：

(一) 建立健全内部“三资”交易管理制度和工作流程；

(二) 实施“三资”交易活动，编制“三资”交易文件，提出“三资”交易申请并确认交易公告；

(三) 确定中标或者成交人；

(四) 签订合同并履行验收、结算以及合同约定的其他义务；

(五) 对公司交易项目的质疑进行答复，协助主管部门处理投诉工作；

(六) 开展其他“三资”交易活动。

第三章 交易方式

第九条 “三资”交易活动原则上包括以下交易方式：

(一) 公开招标；

(二) 公开竞价；

(三) 竞争性谈判；

(四) 单一来源；

（五）续约租赁；

（六）法律、法规及新区规范性文件规定的其他交易方式。

第十条 纳入交易平台集中交易的项目原则上采用公开招标或公开竞价方式。由社区股份公司向交易中心提出交易申请，交易中心应当自收到交易项目申请材料之日起3个工作日内对交易材料进行程序性核查，并按规定办理。

涉及集体用地交易的，按照《光明新区社区股份公司集体用地交易实施细则》的规定执行。

第十一条 采用公开招标方式的，应当遵循下列规定：

（一）自招标公告公布之日起至投标人提交投标文件截止之日，不得少于10日；

（二）采用评定分离的原则，须成立评审委员会和定标委员会；

（三）评审委员会依据招标文件的规定，根据综合评分法、定性评审法或者法律、法规及规章规定的其他评审方法对投标文件进行评审，并出具书面评审报告，推荐候选中标人；

（四）定标委员会应当根据不同的项目选用自定法、抽签法、竞价法或者法律、法规及规章规定的其他定标方法确定中标人，采用定性评审法的不得同时采用自定法进行定标；

（五）交易中心应当将中标结果公示。公示时间不少于3日。

（六）编制交易文件包括但不限于下列内容：

1. 拟设定的交易主体资格条件；
2. 交易标的基本情况和交易方式；
3. 项目要求和交易内容；
4. 拟设定的评审方法、评审标准、评分细则和定标方法；
5. 合同内容的主要条款；
6. 公司民主议事表决材料，相关部门意见、审批或备案材料；
7. 其他相关内容。

第十二条 因作出有效投标的投标人不足 3 家而致公开招标失败的，应当重新组织公开招标。重新招标后，有效投标人仍不足 3 家的，经办事处批准，可转为竞争性谈判或者单一来源交易程序。

第十三条 中标人放弃中标资格的，或者中标人中标资格被确认无效的，应当重新组织招标。因情况紧急，重新组织招标不能满足要求的，经办事处核实，社区股份公司可以按照招标文件规定的定标方法，按照评审报告推荐的中标或者成交候选人名单排序确定下一候选人为中标人。

第十四条 采用公开竞价方式的，应当遵循下列规定：

- （一）自竞价公告公布之日起至竞价开始之日，不得少于 3 日，并明确竞价规则；
- （二）组成监督小组，对竞价活动进行现场监督；
- （三）符合竞价条件的投标人根据竞价文件要求进行报价；

（四）根据竞价规则在有效报价的投标人中确定成交人；

（五）交易中心应当将成交结果公示，公示时间不少于 3 日。

第十五条 公开竞价的公告有效期满，若无意向竞标人，应按照竞价公告确定的方式选择延期或重新组织交易。

只产生一个符合条件意向竞标人的，可以不低于底价的报价成交。

第十六条 具有复杂性、专门性、特殊性，或者因相关政策或规划等的需要，只能与特定范围内交易对象达成交易的，经办事处审批，可以采用竞争性谈判方式交易。

（一）经政府确定的应急项目或者抢险救灾项目，只能向特定范围内交易对象进行交易的；

（二）经保密机关认定的涉密项目，只能向特定范围内交易对象进行交易的；

（三）其他具有复杂性、专门性、特殊性的项目，只能向特定范围内交易对象进行交易的。

第十七条 采用竞争性谈判方式的，应当遵循下列规定：

（一）确定 2 家及以上投标人参与谈判；

（二）社区股份公司编制谈判文件，自向谈判对象发出谈判文件之日起至谈判开始之日，不得少于 5 日；

（三）应当在谈判开始前组成谈判小组；

（四）谈判小组应当依据谈判文件的规定，对谈判应答文件的有效性、完整性和对谈判文件的响应情况进行符合性审核，分别与投标人进行谈判，并出具谈判报告，推荐候选中标人；

（五）社区股份公司根据谈判小组推荐的候选中标人确定成交人；

（六）交易中心应当将成交结果公示。公示时间不少于 3 日。

第十八条 符合下列情形之一的项目，经办事处审批，可以采用单一来源方式交易。

（一）为保证与原有项目一致性或服务配套的要求，需要向原交易对象添购的项目；

（二）因相关政策或规划的需要，且只有唯一交易对象的。

（三）经政府确定的应急项目或者抢险救灾项目，且只有唯一交易对象的；

（四）其他具有专门性、特殊性、复杂性，且只有唯一交易对象的。

第十九条 符合本办法第十六条、第十八条规定情形的交易活动，经办事处审批同意后，通过社区股份公司股东（代表）大会表决，可以采用竞争性谈判、单一来源交易方式。

符合本办法第十二条规定情形的，经社区股份公司董事会、监事会、集体资产管理委员会（以下简称“三会”）民主决议，报办事处批准后实施。

第二十条 评审委员会、谈判小组由 5 人以上单数组成，由社区股份公司代表 1 人和评审专家组成。社区股份公司根据项目实际情况向交易中心提出评审专家抽取申请，评审专家由政府专家库随机抽取产生，因行业或者技能等特殊要求，专家库中没有符合条件的可选专家，可邀请相关行业具有专业知识或者技能的专家进行评审，涉及物业租赁的，可参照《光明新区旧工业区综合提升工作协调推进小组办公室关于印发〈社区集体旧工业区综合提升试点项目进入集体资产交易平台采用公开招标方式交易规则（试行）〉的通知》（深光旧办〔2018〕1 号）的规定邀请专家，评审专家的管理参照《深圳市政府采购评审专家管理暂行办法》执行。参与项目评审的社区股份公司代表应经社区股份公司股东（代表）大会表决通过。

定标委员会，由 5 人以上单数组成，从社区股份公司未参与过评审的“三会”成员及股东代表中产生，定标委员会人员名单应经社区股份公司股东（代表）大会表决通过。

监督小组，由 3 人以上单数组成，从社区股份公司监事会、集体资产管理委员会成员及股东代表中产生，并经社区股份公司股东（代表）大会表决通过。

评审委员会、定标委员会及监督小组相关人员名单须报办事处集体资产管理部门备案。

第二十一条 对面积在 3000 平方米以上集体物业和土地的有偿使用，符合优质企业、新区产业导向纳税大户、重要产业

等条件的，经办事处批准，社区股份公司可与原承租方在合同到期后续约租赁。

第二十二条 非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置用地等保留使用的土地以合作开发（包括城市更新）等方式进入市场交易的，须通过社区股份公司股东大会表决同意，并通过新区集体资产交易平台采用公开招标、竞争性谈判等方式择优选择开发企业。

第二十三条 社区股份公司与中标人应当按照交易文件要求和有关规定签订合同，合同的实质性内容应当符合交易文件的规定。

社区股份公司须在合同签订后 3 个工作日内将合同录入新区社区集体经济财务监控平台。

第四章 质疑和投诉

第二十四条 投标人对交易文件、交易过程、交易结果等有异议的，交易中心以书面形式受理质疑。被质疑人应当自收到书面质疑材料之日起 10 个工作日就质疑事项书面答复质疑人。质疑材料及相关程序参照《深圳经济特区政府采购条例》的相关规定执行。

第二十五条 对被质疑人的答复不满意或者被质疑人未在规定时间内答复的，质疑人可以自收到答复之日或者答复期满之日起 15 日内向主管部门投诉。

第二十六条 主管部门应当自受理投诉后 20 个工作日内作出书面处理决定并告知投诉人；情况复杂的，经主管部门负责人批准可以延长 10 个工作日。

第五章 责任与后果

第二十七条 投标人在交易活动中有下列行为之一的，1 至 3 年内禁止其参与光明新区“三资”交易活动；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任：

- （一）隐瞒真实情况，提供虚假资料的；
- （二）以非法手段排斥其他投标人参与竞争的；
- （三）与其他投标人串通投标的；
- （四）恶意投诉的；
- （五）向交易项目相关人行贿或者提供其他不正当利益的；
- （六）阻碍、抗拒有关部门监督检查的；
- （七）其他违反本办法规定的行为。

第二十八条 评审委员会、谈判小组、监督人员中有下列行为之一的，取消其评审、谈判或监督资格；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任：

- （一）擅自委托他人代替参与评审、谈判或监督的；
- （二）私自接触投标人或者泄露应当保密事宜的；
- （三）不按照规定的评审方法进行评审的；
- （四）与投标人串通，内定中标人或者成交人的；

- (五) 索取、收受贿赂或者其他不正当利益的;
- (六) 阻碍、抗拒有关部门监督检查的;
- (七) 其他违反本办法规定的行为。

第二十九条 对于在“三资”交易中违反党纪政纪人员，由新区、办事处纪检监察部门根据相关规定，给予党纪政务处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附则

第三十条 存在以下情况中的任何一项，原则上不得进入平台交易：

- (一) 依法被查封、扣押、监管的资产；
- (二) 未按照有关规定进行民主议事制度表决的；
- (三) 法律、法规和规章明文禁止交易的。

第三十一条 本办法没有规定的，参照《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区政府采购条例》等法律、法规及有关规定执行。

第三十二条 本办法所称“以上”含本数，“以下”不含本数。

第三十三条 本办法由新区集体资产管理部门负责解释。

第三十四条 本办法有效期三年，自2018年9月15日起施行，《深圳市光明新区管理委员会关于印发光明新区社区集

体经济资金资产资源交易管理暂行办法的通知》(深光规〔2016〕2号)同时废止。

附件：1-1. 2018 年度光明新区社区集体经济资金资产资源纳入交易平台集中交易目录

1-2. 2018 年度光明新区社区集体经济资金资产资源暂不纳入交易平台集中交易范围的项目

2-1. 光明新区社区股份公司物业租赁管理实施细则

2-2. 光明新区社区股份公司集体用地交易实施细则

2-3. 光明新区社区股份公司建设工程监督管理实施细则

附件 1-1

2018 年度光明新区社区集体经济 资金资产资源纳入交易平台集中交易目录

内容	标准	交易方式
一、资产类		
1. 物业和土地有偿使用	面积 ≥ 3000 平方米	适用公开招标等
2. 大宗资产转让	资产账面原值 ≥ 50 万元	适用公开招标、 公开竞价等
二、资源类		
1. 非农建设用地、征地返还用地、 拆迁安置用地等保留使用的土地 以合作开发（包括城市更新）等 方式进入市场交易的；		适用公开招标等
三、资产采购类		
1. 电器设备采购	50 万元以上	适用公开招标、 等
2. 办公室自动化设备采购	50 万元以上	
3. 专业设备	50 万元以上	
4. 交通运输工具采购	50 万元以上	
5. 家具采购	50 万元以上	
四、服务类		
1. 评估、规划、咨询、审计、法 律等服务	50 万元以上	适用公开招标等
2. 物业管理服务	50 万元以上	

五、工程类		
1. 小型建设工程	施工类项目：单项合同估算价在 50 万元人民币以上（含 50 万元）、200 万元人民币以下的项目招标； 修缮或者园林绿化工程：单项合同估算价在 40 万元人民币以上（含 40 万元）、200 万元人民币以下的项目招标； 工程货物类：与工程密切相关的重要设备、主要材料 50 万元人民币以上（含 50 万元），100 万元人民币以下的项目招标。	适用公开招标
2. 中、大型建设工程	施工类项目：单项合同估算价在 200 万元人民币以上（含 200 万元）的项目招标； 修缮或者园林绿化工程：单项合同估算价在 200 万元人民币以上（含 200 万元）的项目招标； 工程货物类：与工程密切相关的重要设备、主要材料 100 万元人民币以上（含 100 万元）的项目招标； 工程服务类：单项合同估算价在 50 万元人民币以上（含 50 万元）的项目招标。	在市建设工程交易服务中心进行招标。

“以上”含本数字，“以下”不含本数字。

对于未纳入平台集中交易目录的“三资”交易活动，社区股份公司可自行组织交易，也可通过新区集体资产交易平台进行交易。

附件 1-2

2018 年度光明新区社区集体经济资金资产 资源暂不纳入交易平台集中交易范围的项目

序号	项目
1	带有垄断性质行业服务类采购项目，如通讯管网、煤气、天然气管道租用和维护、水电线路改造、气象雷达维护、特殊地段（机场、车站）公告等。
2	需要考虑地段等因素的房屋、土地购置和租赁，演出、展览、运动场馆场地租赁。
3	可由社区股份公司自身或其下属分公司、子公司、控股公司提供的物业管理、清扫保洁等服务类采购项目。
4	突发事件抢修抢险。
5	经新区主管部门批准的其他交易项目。

光明新区社区股份公司物业租赁管理 实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步规范光明新区股份公司物业租赁行为，促进集体物业优化配置，引导社区股份公司引进符合新区产业导向的新兴产业和高端产业，根据《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》（以下简称《交易办法》），结合区实际，制定本实施细则。

第二条 社区股份公司将其占有、受托管理或实际控制的，用于租赁获取收益的物业（包括厂房、宿舍、商铺等集体物业以及土地）进行出租，适用本实施细则。

第三条 社区股份公司面积 3000 平方米（含）以上的物业租赁，原则上通过新区集体资产交易平台进行交易。

在 3000 平方米以下的物业租赁，由公司董事会按照公司章程规定，可自行招租，也可通过新区集体资产交易平台进行招租。

社区股份公司所有物业招租须严格遵守《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016 年修订）》《光明新区发展和财政局关于执行光明新区社区集体公司物业产业准入负面清单

的通知》等市、新区相关文件的规定，招租文件须事前报办事处审核，并报新区产业主管部门备案。

第四条 社区股份公司应结合拟引进企业的生产、发展等需求设定物业租赁年限，租赁年限须符合相关法律、法规的规定。

第二章 交易方式和交易程序

第五条 社区股份公司可在合同到期前 180 天开展物业租赁工作，并应向原承租方发出《租赁到期通知书》，告知相关事项。

第六条 社区股份公司 3000 平方米（含）以上的集体物业租赁原则上采取公开招标方式交易，经公司董事会表决通过后方可招租。

第七条 采用公开招标方式进行交易的适用评定分离原则，原则上由评审委员会采取综合评分法评审，推荐综合得分前 3 名的投标人作为候选中标人。

第八条 采用综合评分法的，招标文件中租金价格因素占比为 20%至 40%，商务和技术因素占比为 60%至 80%。

第九条 社区股份公司应编制招租文件，包括下列内容：

- （一）拟设定的交易主体资格条件；
- （二）交易标的基本情况和交易方式；
- （三）项目要求和交易内容；

（四）如采用公开招标的，须设定评审方法、评审标准、评分细则和定标方法；

（五）合同内容的主要条款；

（六）公司民主议事表决材料，相关部门意见、备案材料；

（七）其他相关内容。

第十条 社区股份公司应将招租文件报办事处，办事处重点对招租文件中产业条件和评分细则进行审核。

第十一条 新区公共资源交易中心应当自收到交易项目申请材料之日起 3 个工作日内对交易材料进行程序性核查，并按规定办理。

第十二条 符合下列条件之一的，经办事处审批同意，社区股份公司可与原承租方在合同到期后续约租赁：

（一）优质企业：具有市级或以上高新技术企业称号、新区产业部门认定的符合新区产业导向的规模以上企业；

（二）符合新区产业导向的纳税大户：年财力贡献 100 万元以上的企业；

（三）重要产业：在社区有较大影响力，系所属社区股份公司收入重要来源的企业。

（四）更新改造：对指定地域计划在将来某一时点进行连片开发、升级改造，已形成具体方案将付诸实施，在该预期开发时点期限内的物业租赁合同续期；

（五）企业配套：对在同一地域或同一社区股份公司租用

多宗物业的同一企业，其租赁物业的合同到期时间不一致，但合同已到期的物业是企业持续经营所必须配套的，可视需要对地域内合同已到期的物业续约，但续约期不得超过其合同未到期物业中最长的剩余时限。

依照本条规定续约租赁的，社区股份公司应当制定具体招租方案；招租方案应经社区股份公司董事会、监事会、集体资产管理委员会（以下简称“三会”）审议后，经办事处审批同意后可直接签订租赁协议。

采取续约租赁方式交易的，续约合同不得设定免租期。续约租金单价以续约时上一年的租金单价为基础，由社区股份公司与承租方参照周边市场租金水平协商确定，但不得低于上一年租金单价。

第十三条 租赁物业属于供党政机关、社区工作站（居委会）等行政事业单位用房（用地）、涉及公共利益用房（用地）的及新区管委会批准的特定项目的产业用房（用地）等，由社区股份公司“三会”审议同意后，经办事处审批同意后，可直接签订租赁协议。

第十四条 物业租赁交易成功后，应在3个工作日内将交易结果在新区集体资产交易平台和社区股份公司公开栏进行公示，公示期不得少于3个工作日。

第十五条 公示期满后，社区股份公司应及时签订物业租赁合同，合同的实质性内容应当符合交易文件的规定。合同签

订后 3 个工作日内，应将合同录入新区社区集体经济财务监控平台。

第三章 集体物业转租

第十六条 物业转租是指承租方将租赁物业转租给次承租方的物业租赁行为。社区股份公司应在物业租赁合同中约定集体物业转租必须经社区股份公司允许，转租应签订三方租赁合同（股份合作公司、承租方、次承租方），租期不得超过承租方租赁合同的剩余租期。

物业租赁合同、三方租赁合同应约定承租方租赁合同变更、解除或者终止的，因转租而签订的租赁合同随之相应变更、解除或者终止。

第十七条 总建筑面积达 2 万平方米的社区股份公司物业可面向专业产业园区运营商招租，承租方可将租赁物业转租给符合招标方案约定条件的企业。转租所引进的企业必须符合新区产业要求，承租方在转租时应在合同中约定次承租方不得再行转租，且集体物业转租期间，不得改变物业用途。若承租方实际经营行为与招租方案不一致，社区股份公司应根据合同约定责令恢复原状或解除合同。

其他社区股份公司物业，社区股份公司应在签署租赁合同时约定不得转租。

第十八条 物业转租的租赁合同应及时录入新区社区集体经济财务监控平台并报新区产业主管部门备案。

第四章 产业用房导向政策

第十九条 鼓励社区股份公司集体物业与新区产业空间规划进行匹配，加快重大产业项目的引进。

鼓励社区股份公司集体物业以整栋、成片方式出租，优先用于符合新区产业导向的以下重大产业和项目：

（一）战略性新兴产业：生物及医疗器械、新能源、新材料、文化创意、互联网、新一代信息技术、节能环保等；

（二）未来产业：生命健康、航空航天、机器人、可穿戴、智能装备等；

（三）现代服务业：现代商贸、金融、旅游、信息服务、科技与其他专业服务等；

（四）核心生产类项目：高端制造、精密制造、智能制造等；

（五）总部研发类项目：总部办公、研发设计、运营管理、销售展示、检测中试等；

（六）技术先导类项目：拥有全球领先的核心技术或能填补国内关键技术空白；

（七）其他符合我市及区鼓励发展的产业项目。

第二十条 鼓励社区股份公司集体物业与新区产业部门候选企业（项目）库进行匹配，为新区拓展产业发展空间服务。

第五章 检查监督

第二十一条 社区股份公司不得将物业直接出租或转租给“三会”成员本人及其直系亲属或其控股或参与经营的企业。

第二十二条 社区股份公司应指定专人负责物业出租合同管理，及时报办事处备案。

第二十三条 社区股份公司物业出租收入应及时汇入公司指定账户，并设置明细台账。社区股份公司应定期对物业出租收入进行清查，一旦发现有拖欠租金的，应及时根据合同条款采取应对措施。

第二十四条 社区股份公司负责对社区股份公司物业出租各个环节进行全程跟进和日常监管，对发现的问题及时予以纠正，拒不纠正的通过法律途径解决。

第二十五条 办事处负责加强社区股份公司物业出租活动的日常监督管理。发现存在以下行为的，应及时进行纠正，限期整改：

（一）未按规定程序招租的；

（二）租赁企业不符合《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》及《光明新区发展和财政局关于执

行光明新区社区股份公司物业产业准入负面清单的通知》等相关文件规定的；

（三）违反合同签订相关规定的；

（四）未及时将相关资料向办事处集体资产管理部门备案的；

（五）隐瞒、更改承租方或投标人相关信息的；

（六）瞒报、谎报、漏报、迟报物业出租信息的；

（七）其他违反本实施细则规定的行为。

第二十六条 对于在物业租赁活动中违反党纪政纪人员，由新区、办事处纪检监察部门根据相关规定，给予党纪政务处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附则

第二十七条 本实施细则没有规定的，参照《中华人民共和国招标投标法》《深圳经济特区政府采购条例》等法律、法规及有关规定执行。

第二十八条 本实施细则所称“以上”“不少于”“不超过”包含本数，“超过”“不足”不包含本数。

第二十九条 本实施细则由光明新区集体资产管理部门负责解释。

第三十条 本实施细则有效期三年，自2018年9月15日起施行。

光明新区社区股份公司集体用地交易 实施细则

第一章 总则

第一条 为规范光明新区社区股份公司集体用地（以下简称“集体用地”）交易行为，引导社区科学、集约、高效利用集体用地，保障社区股份公司及股东的合法权益，根据《深圳经济特区股份公司条例》《深圳市人民政府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）、《中共深圳市委办公厅 深圳市人民政府办公厅关于建立健全股份合作公司综合监管系统的通知》（深办字〔2016〕55号）、《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》（以下简称《交易办法》）等有关规定，结合新区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称集体用地包括经市、新区批准给予社区股份公司的非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置用地等保留使用的土地。

第三条 本实施细则所称集体用地交易项目包括：集体用地自主开发，集体用地合作开发（含城市更新）等项目。

（一）集体用地自主开发项目是指社区股份公司自主规划、

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）集体用地合作开发是指社区股份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的集体用地开发建设（包括参与城市更新合作）。

第四条 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、有条件的社区股份公司自主开发集体用地或自主实施城市更新项目。

第五条 集体用地交易活动，应当通过光明新区公共资源交易中心的集体资产交易平台进行，并通过公开招标、竞争性谈判等方式选择交易对象或合作方。

第六条 新区集体资产管理部门和办事处集体资产管理部门分别按照《交易办法》和本实施细则的规定，履行对社区股份公司集体用地交易的监管职责，新区公共资源交易中心负责为交易提供平台服务。

第七条 集体用地开发和交易项目应经社区股份公司董事会、监事会、集体资产管理委员会（以下简称“三会”）表决通过和社区党委研究同意后报办事处审批同意，经股东大会表决通过后（参与城市更新的，应当符合《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》等市、新区城市更新相关规定，下同），按照有关程序办理相关交易手续，具体操作流程按本细

则相关规定办理。

第二章 集体用地自主开发（含自主实施城市更新）

第八条 社区股份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。社区股份公司董事会应委托具有资质的第三方机构对集体用地自主开发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分析、根据法定要求编制的项目初步规划设计、项目公共配套设施安排与落实、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。经社区股份公司“三会”表决通过和社区党委研究同意后，对项目进行立项。

（二）项目公示。将项目主要事项在社区内张榜公示，公示期不得少于15个工作日。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。

（三）项目审核。社区股份公司将项目整体资料报办事处审核。

（四）民主决策。公示期满无异议或异议不成立的，召开公司股东大会对项目可行性及相关事项进行表决。表决时应请办事处集体资产管理部门派人现场监督，并聘请公证机构对会议召开和表决情况进行公证。

（五）项目备案。办事处集体资产管理部门应在股东大会

表决通过后，将项目有关材料报新区集体资产管理部门备案。

第九条 集体用地自主开发（含自主实施城市更新）项目报办事处审核，报新区集体资产管理部门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）项目可行性分析报告；

（三）项目公示的照片；

（四）公司“三会”、股东大会决议及公证机构公证书；

（五）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；

（六）新区集体资产管理部门、办事处认为应提交的其他资料。

第三章 集体用地合作开发

第十条 社区股份公司集体用地合作开发，可采用公开招标和竞争性谈判等方式引进合作方。

第十一条 引进的合作方必须符合以下资质条件：

（一）涉及房地产开发经营的，该公司（其控股母公司）须具备房地产项目开发资质和成功经验；

（二）净资产规模在人民币 1 亿元以上，资产负债率不超过 50%；

（三）该公司（其控股母公司）具有良好的诚信记录与经

营业绩。

第十二条 以集体用地为主的城市更新项目（城市更新项目拆除用地范围内集体用地比例 $\geq 50\%$ ），须通过新区集体资产交易平台采用公开招标、竞争性谈判等方式择优选择开发企业；非集体用地为主的城市更新项目（城市更新项目拆除用地范围内集体用地比例 $< 50\%$ ），通过采用单一来源谈判方式确定开发企业。

第十三条 集体用地合作开发公开招标交易应遵循如下步骤程序：

（一）前期研究立项。社区股份公司董事会应委托具有相应资质的第三方单位对交易项目进行可行性分析，形成可行性分析报告，经社区股份公司“三会”表决通过和社区党委研究同意后，项目予以立项。

（二）进行资产评估并制定项目方案。项目立项后，社区股份公司董事会应委托具有相应资质的第三方单位对交易项目进行资产评估；并根据可行性分析和资产评估结果，制定项目方案，方案需明确合作方资质要求、交易及分成方式、搬迁补偿安置方案；资产评估报告、项目方案需报社区股份公司“三会”表决通过。

（三）项目公示。将可行性研究报告、资产评估报告和项目方案在集体资产监管平台、社区股份公司公示栏等进行公示，公示期不得少于 15 个工作日，征集社区民意情况。

（四）报办事处提出意见。社区股份公司应将项目方案、集体用地批准文件、可行性研究报告、资产评估报告等有关材料一并报办事处，办事处集体资产管理部门提出意见。

（五）股东大会表决。经办事处同意后，召开股东大会进行表决。决议过程须进行公证，并经办事处集体资产管理部门现场监督。

股东大会决议应包括以下内容：

1. 资产评估的表决结果；
2. 项目方案的表决结果；
3. 对选择进行公开招标交易方式的表决结果，并接受项目公开招标交易结果的表决结果。

研究和表决须符合《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》（深府〔2011〕198号）第十条规定。

（六）入场公开招标交易。按照《深圳市土地交易市场管理规定》《深圳市政府进一步加强土地管理推进节约集约用地的意见》《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》等文件规定，在深圳市范围内的土地交易平台交易。

（七）公示。公开招标交易结果应在新区集体资产交易平台、新区集体资产监管平台、社区股份公司公示栏等进行公示，公示期不得少于15个工作日。

（八）社区股份公司应将项目公开招标交易结果及相关资

料报办事处集体资产管理部门备案，按规定与中标人签订书面合同，并由办事处将项目公开招标交易结果及相关资料抄报新区集体资产管理部门。

（相关资料包括：项目方案、集体用地批准文件、可行性研究报告、资产评估报告、招标文件、股东大会决议、中标通知书以及办事处集体资产管理部门要求的其他有关资料。）

第十四条 集体用地合作开发竞争性谈判交易应遵循如下步骤程序：

（一）前期研究立项。社区股份公司董事会应委托具有相应资质的第三方单位对交易项目进行可行性分析，形成可行性分析报告，经社区股份公司“三会”表决通过和社区党委研究同意后，项目予以立项。

（二）进行资产评估并制定项目方案。项目立项后，社区股份公司董事会应委托具有相应资质的第三方单位对交易项目进行资产评估；并根据可行性分析和资产评估结果，制定项目方案，方案需明确合作方资质要求、交易及分成方式、搬迁补偿安置方案；资产评估报告、项目方案需报社区股份公司“三会”表决通过。

（三）项目公示。将可行性研究报告、资产评估报告和项目方案在集体资产监管平台、社区股份公司公示栏等进行公示，公示期不得少于15个工作日，征集社区民意情况。

（四）筛选意向单位。社区股份公司根据项目方案需求选

定拟谈判对象后报“三会”审议通过。

（五）报办事处提出意见。社区股份公司应将项目方案、集体用地批准文件、可行性研究报告、资产评估报告、拟谈判对象名单等有关材料一并报办事处，办事处集体资产管理部门提出意见。

（六）股东大会表决。经办事处集体资产管理部门研究同意后，召开股东大会进行表决。决议过程须进行公证，并经办事处集体资产管理部门现场监督。

股东大会决议应包括以下内容：

1. 资产评估的表决结果；
2. 项目方案的表决结果；
3. 对选择竞争性谈判方式确定合作方并与其进行项目合作的表决结果；
4. 对拟谈判对象名单的表决结果；
5. 对是否接受项目竞争性谈判交易结果的表决结果。

研究和表决须符合《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》（深府〔2011〕198号）第十条规定。

（七）发布公告。社区股份公司通过新区集体资产交易平台进行公告。

（八）竞争性谈判。通过新区集体资产交易平台，竞争性谈判小组针对已通过资质研究的谈判对象，开展竞争性谈判，

谈判结果产生后报公司“三会”审议同意。

竞争性谈判小组按《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》有关规定产生。

（九）公示。谈判结果应在新区集体资产交易平台、集体资产监管平台、社区股份公司公示栏等进行公示，公示期不得少于 15 个工作日。

（十）社区股份公司应将项目竞争性谈判结果及相关资料报办事处集体资产管理部门审核，并由办事处上报新区集体资产管理部门审批。

（相关资料包括：项目方案、集体用地批准文件、可行性研究报告、资产评估报告、招标文件、股东大会决议、中标通知书以及办事处集体资产管理部门要求的其他有关资料。）

第十五条 集体用地合作开发涉及城市更新的，有关土地合作开发交易程序应在城市更新项目完成规划审批后启动，其中，前期研究立项工作可在规划审批前启动。社区股份公司在进行土地合作开发时，经公司“三会”表决通过，可根据需要委托具有相关资质和实力的专业公司或机构提供项目前期服务。通过合作开发交易程序选择合作方时，在同等条件下，可优先选择提供前期服务的公司或机构。

第四章 监督管理

第十六条 健全利益回避和风险防控机制。社区股份公司不得将土地合作开发项目直接发包给“三会”成员及其直系亲属控股或参与经营的企业。“三会”成员不得私下透露未公开信息给意向合作方或与其达成某种协议，不得从事与公司利益有冲突的经济活动。

第十七条 对于在集体用地交易活动中违反党纪政纪人员，由新区、办事处纪检监察部门根据相关规定，给予党纪政务处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十八条 在集体用地交易过程中发生纠纷的，当事人可将有关情况向行业主管部门和新区集体资产管理部门反映；新区公共资源交易中心、办事处集体资产管理部门和社区股份公司应协助行业主管部门和新区集体资产管理部门调查处理。

第六章 附则

第十九条 本实施细则未尽事宜，参照相关法律、法规及有关规定执行。

第二十条 本实施细则由光明新区集体资产管理部门负责解释。

第二十一条 本实施细则有效期三年，自2018年9月15日起施行。

光明新区社区股份公司建设工程监督管理 实施细则

第一章 总则

第一条 为加强光明新区社区股份公司建设工程监督管理，提高招投标效率，保证工程质量安全，促进股份合作公司廉政建设，根据《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）、《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》（以下简称《交易办法》）的有关规定，结合光明新区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于光明新区社区股份公司集体资金投入占控股地位的建设工程管理活动。

第三条 社区股份公司不得将必须招标的建设工程化整为零或以其他方式规避招标。

第二章 交易流程

第四条 以下大中型建设工程须采取公开招标，在市建设工程交易服务中心进行交易：

（一）施工类项目：单项合同估算价在 200 万元人民币以上（含 200 万元）的项目招标；

（二）修缮或者园林绿化工程：单项合同估算价在 200 万元人民币以上（含 200 万元）的项目招标；

（三）工程货物类：单项合同估算价在 100 万元人民币以上（含 100 万元）的项目招标。

（四）工程服务类：单项合同估算价在 50 万元人民币以上（含 50 万元）的项目招标。

第五条 以下小型建设工程项目须采用公开招标方式，在新区集体资产交易平台进行交易：

（一）施工类项目：单项合同估算价在 50 万元人民币以上（含 50 万元）、200 万元人民币以下的项目；

（二）修缮或园林绿化工程：单项合同估算价在 40 万元人民币以上（含 40 万元）、200 万元人民币以下的项目；

（三）工程货物类：单项合同估算价在 50 万元人民币以上（含 50 万元）、100 万元人民币以下的项目。

第六条 在市建设工程交易服务中心公开招投标文件的建设工程项目，须按市建设工程交易服务中心的要求执行；在新区集体资产交易平台进行公开招标的建设工程项目须符合《交易办法》及新区公共资源交易中心的平台操作指南等有关规定。

第七条 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内订立书面合同，合同的价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标公告的内容一致。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

第八条 小型建设工程标准以下的建设工程由社区股份公司自行组织实施：

（一）施工类项目：单项合同估算价在 50 万元人民币以下的项目；

（二）修缮或园林绿化工程：单项合同估算价在 40 万元人民币以下的项目；

（三）工程货物类：单项合同估算价在 50 万元人民币以下的项目。

（四）工程服务类：单项合同估算价在 50 万元人民币以下的项目招标。

第九条 社区股份公司自行组织实施的建设工程项目，须遵循以下程序：

（一）由社区股份公司董事会提出工程项目方案，经社区股份公司董事会、监事会、集体资产管理委员会审议同意；

（二）按审定的工程项目方案的内容签署合同，合同的价款、质量、履行期限等主要条款应当与工程项目方案的内容一致；

（三）合同签署生效后 3 个工作日内，将合同资料录入新区社区集体经济财务监控平台。

第三章 监督管理

第十条 健全利益回避和风险防控机制。社区股份公司不

得将建设工程项目直接发包给董事会、监事会、集体资产管理委员会成员及其直系亲属控股或参与经营的企业。

第十一条 凡应进行招标的建设工程而不招标的，或将建设工程化整为零或以其他任何方式规避招标的，一概视为违规交易工程项目。

第十二条 对于违反党纪政纪人员，由新区、办事处纪检监察部门根据相关规定，给予党纪政务处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第四章 附则

第十三条 本实施细则没有规定的，参照《中华人民共和国招标投标法》《深圳经济特区政府采购条例》等法律、法规及有关规定执行。

第十四条 本实施细则由光明新区集体资产管理部门负责解释。

第十五条 本实施细则有效期三年，自 2018 年 9 月 15 日起施行。

公开属性：主动公开

深圳市光明新区综合办公室

2018 年 9 月 3 日印发
