

光明区社区集体经济资金资产资源 交易管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范光明区社区集体经济的资金资产资源（以下简称“三资”）交易行为，优化营商环境，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》《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）等有关规定，参照《深圳经济特区政府采购条例》，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于光明区社区股份公司的“三资”交易活动。

社区股份公司是指依法设立的，注册资本由社区集体所有财产折成等额股份并可募集部分股份构成的，股东按照章程规定享受权利和承担义务，公司以其全部资产对公司债务承担责任的企业法人，主要包括股份合作公司，股份有限公司，有限责任公司。

社区股份公司的分公司、全资及控股子公司、2家及以上社区股份公司联合设立的企业“三资”交易活动适用本办法。

第三条 社区股份公司“三资”交易活动实行集中交易目录管理，纳入集中交易目录范围的项目由光明区集体资产管理局根据实际情况进行确定。

以下纳入集中交易目录范围的项目，原则上应通过深圳公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）进行交易：

（一）面积 3000 平方米以上或月租金 10 万元以上物业和土地等资产的有偿使用。

（二）经市、区批准给予社区股份公司的非农建设用地、征地返还用地、土地整备利益统筹项目留用土地、其他享有合法权益的用地及相关用地指标以合作开发方式（含参与城市更新）进入市场交易。

（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 100 万元以上的货物或服务。

（五）资产账面价值 100 万元以上的资产处置。

（六）相关法律、法规及规章规定要求纳入交易平台的项目。

第二章 职责和分工

第四条 光明区集体资产管理局是“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）对“三资”交易活动进行指导、监督和管理。

(四) 其他应当履行的职责。

第五条 光明区工业和信息化局是“三资”交易活动的产业主管部门，履行下列职责：

(一) 指导“三资”交易中物业租赁的产业准入工作，制定社区股份公司物业招租文件中的产业评分细则等指导性文件。

(二) 对“三资”交易活动产业方面进行指导、监督和管理。

(三) 其他应当履行的职责。

第六条 深圳公共资源交易中心为“三资”交易活动提供平台，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) 组织交易活动。

(四) 为交易活动提供场所、网络、信息和咨询服务。

(五) 协助社区股份公司对交易项目及意向方资质进行审查。

(六) 受理对交易项目的咨询和质疑，协助处理投诉、答复等工作。

(七) 协助提供交易有关信息并及时向区集体资产管理局报告有关异常情况。

(八) 其他应当履行的职责。

第七条 各街道办事处具体履行下列职责：

(一) 对辖区内社区股份公司非公开交易方式申请进行审批。

(二) 对辖区内社区股份公司“三资”交易方案进行审核，处理相关投诉工作。

(三) 对辖区内“三资”交易活动进行监督和管理。

(四) 其他应当履行的职责。

第八条 社区党委应对社区股份公司集体用地的转让、开发、建设以及大额资产处置（100万元以上）等重大“三资”交易活动监督和管理。

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文件。

(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) 对涉及本公司交易项目的质疑进行答复，配合街道办事处处理投诉工作。

(六) 其他应当履行的职责。

第九条 2家及以上社区股份公司联合设立企业，且所属不同街道的，由区集体资产管理局指定相关主体履行本办法第七条、第八条规定的职责。

2家及以上社区股份公司联合设立的企业涉及集体用地开发，应由各社区股份公司按《光明区社区股份公司集体用地交易实施细则》的规定履行相应的决策、审批程序。

第三章 交易方式及交易程序

第十条 “三资”交易活动原则上包括以下交易方式：

（一）公开招标，是指以招标公告的方式邀请不特定的投标人通过投标竞争确定中标人的交易方式。

（二）公开竞价，是指经公告征集意向方通过价格竞争确定成交人的交易方式。

（三）竞争性谈判，是指经招商公告征集意向方，以交易公告的方式邀请两家或以上符合条件的意向方，与谈判小组以谈判方式确定成交人的交易方式。

（四）单一来源谈判，是指履行相应审批程序后，与唯一意向方通过谈判方式确定成交人的交易方式。

（五）协议交易，是指履行相应审批程序后，直接与意向方签订协议的交易方式。

（六）相关法律、法规及规章规定的其他交易方式。

第十一条 纳入集中交易目录范围的项目原则上采用公开招标或公开竞价等交易方式。社区股份公司向交易中心提出交易申请，交易中心应自收到交易项目申请材料之日起2个工作日内对交易材料进行核查。

交易中心根据社区股份公司确认后的交易文件编制交易公告；交易公告应通过交易平台等途径发布，公开征集意向方。公告期不少于5个工作日。

第十二条 采用公开招标方式的，应遵循下列规定：

（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，不少于10日。

（二）交易中心应组织对投标人的资质条件进行核查。

（三）采用评定分离的原则，须成立评审委员会和定标委员会。

（四）评审委员会依据招标文件的规定，根据综合评分法、定性评审法或者相关法律、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。

（五）定标委员会应根据不同的项目选用自定法、抽签法、竞价法或者相关法律、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。

（六）交易中心应将中标结果进行公示。公示期不少于3日。

（七）招标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. 社区股份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。

第十三条 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, 经街道办事处同意, 可转为竞争性谈判或者单一来源谈判交易方式, 与有效投标人进行谈判。

第十四条 采用公开竞价方式的, 应遵循下列规定:

(一) 社区股份公司在开始竞价的 3 日前发布竞价文件并明确竞价规则。

(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) 社区股份公司根据竞价规则在有效报价的投标人中确定成交人。

(五) 交易中心应将成交结果进行公示, 公示期不少于 3 日。

第十五条 公开竞价的公告有效期满, 只产生一个符合条件意向竞标人的, 经街道办事处同意, 可以不低于底价的报价成交。

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公开竞价。

第十六条 符合本办法及实施细则规定情形的交易活动，履行相应审批程序后，可以采用竞争性谈判、单一来源谈判交易方式。

第十七条 采用竞争性谈判、单一来源谈判交易方式，应遵循下列规定：

（一）编制谈判文件。

（二）按照谈判文件要求确定符合资格条件的意向方。

（三）自向谈判对象发出谈判文件之日起至谈判开始之日，不少于 5 日。

（四）意向方应在谈判文件规定的谈判开始日前提交应答文件。

（五）应在谈判开始前组成谈判小组。

（六）谈判小组应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。

（七）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。

（八）应将成交结果进行公示，公示期不少于 3 日。

第十八条 符合本办法及实施细则规定情形的交易活动，履行相应审批程序后，可以不通过交易中心直接采用协议交易方式与意向方签订协议。

第十九条 评审委员会（谈判小组），由5人以上单数组成，从社区股份公司代表1人和评审专家中产生。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，评审专家由交易中心通过随机抽取的方式从交易中心专家库中产生。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，评审委员会成员不得与投标人或意向方有利害关系。

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董事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街道办事处备案。

相关法规、规章及政策对评审委员会、定标委员会及监督小组的组成另有规定的，从其规定。

第二十条 中标人放弃中标资格的，或者中标人中标资格被区集体资产管理局确认无效的，应重新组织交易，或经街道办事处同意后，社区股份公司可以按照交易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。替补中标人放弃中标资格或者中标资格被确认无效的，应重新组织交易。

第二十一条 重新交易且对交易底价、条件等实质性内容作出调整的，社区股份公司应重新制定交易方案。新的交易方案应按照有关规定重新履行相应的程序。

第二十二条 社区股份公司与中标人应按照交易文件要求和有关规定签订合同，合同内容应符合交易文件的规定。

合同签订后 3 个工作日内，社区股份公司应将合同录入区社区集体经济财务监控平台。

第四章 质疑和投诉

第二十三条 投标人或其他利害关系人对交易方案、交易文件、交易过程、交易结果等有异议且有事实证据的，应当在公示期间以书面方式提出。被异议人应自收到书面异议材料之日起 5 个工作日就异议事项书面答复异议人；作出答复前应当暂停交易活动。

第二十四条 对被异议人的答复不满意或者被异议人未在规定时间内答复的，异议人可以自收到答复之日或者答复期满之日起 15 日内向街道办事处投诉。

第二十五条 街道办事处收到投诉后，如属于自身职责范围的，应自受理投诉后 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，经街道办事处主要负责人同意可以延长 10 个工作日。如不属于自身职责范围的，应及时告知投诉人不予受理，并告知投诉人向有关单位提出。

第五章 责任与后果

第二十六条 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区“三资”交易活动；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）串通投标或以行贿的手段谋取中标，且情节严重的。

（二）以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标，且情节严重的。

（三）不按照与社区股份公司订立的合同履行义务，且情节严重的。

（四）被列入拖欠农民工工资失信联合惩戒对象单位的。

（五）相关法律、法规及规章规定的情形。

第二十七条 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。

第二十八条 对于在“三资”交易中违纪违法人员，应及时移送区纪检监察部门依规依纪依法处理，涉嫌违法犯罪的，移送司法机关处理。

第六章 附则

第二十九条 社区股份公司“三资”交易存在以下任一情形的，原则上不得进入交易平台进行交易：

- （一）交易标的物依法被查封、扣押、监管。
- （二）未按照有关规定进行民主议事制度表决的。
- （三）相关法律、法规及规章明文禁止交易的。

第三十条 经市、区批准给予社区股份公司的相关用地指标以合作开发方式（含参与城市更新）进入市场交易，应按照《光明区社区股份公司集体用地交易实施细则》的有关规定执行。

社区股份公司的相关用地指标以转让方式进入市场交易，经街道办事处同意后，通过社区股份公司股东（代表）大会表决，可以采用公开招标、竞争性谈判等方式进行交易。

第三十一条 本办法没有明确规定的，按照《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等相关法律、法规及规章规定，并参照《深圳经济特区政府采购条例》及《深圳经济特区政府采购条例实施细则》执行。

第三十二条 本办法所称“以上”“不少于”包含本数，“以下”“不足”不包含本数。

第三十三条 本办法由光明区集体资产管理局负责解释。

第三十四条 本办法有效期 5 年，自 2022 年 月 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〔2018〕15 号）废止。

附件：1-1. 2022 年度光明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. 2022 年度光明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. 光明区社区股份公司物业租赁管理实施细则

2-2. 光明区社区股份公司集体用地交易实施细则

2-3. 光明区社区股份公司建设工程监督管理实施细则

2-4. 光明区社区股份公司货物及服务采购监督管理实施细则

2022 年度光明区社区集体经济 资金资产资源纳入交易中心集中交易目录

内容	标准	交易方式
一、资产类		
1. 物业和土地等资产有偿使用	物业和土地面积 ≥ 3000 平方米 物业和土地月租金 ≥ 10 万元	适用公开招标、公开竞价等
2. 大宗资产处置	资产账面价值 ≥ 100 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、土地整备利益统筹留用土地、其他享有合法权益的土地及相关用地指标以合作开发方式（含参与城市更新）进入市场交易的；		适用公开招标、竞争性谈判等

三、资产采购类		
1. 电器设备采购	100 万元以上	适用公开招标、竞价等
2. 办公室自动化设备采购	100 万元以上	
3. 专业设备	100 万元以上	
4. 交通运输工具采购	100 万元以上	
5. 家具采购	100 万元以上	
6. 其他	100 万元以上	
四、服务类		
1. 评估、规划、咨询、审计、法律等服务	100 万元以上	适用公开招标、竞价等
2. 物业管理服务	100 万元以上	
3. 其他	100 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 100 万元人民币以上、400 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 100 万元人民币以上、400 万元人民币以下的项目招标；	适用公开招标

	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，200 万元人民币以下的项目招标。	
2. 中、大型建设工程	<p>施工类项目：单项合同估算价在 400 万元人民币以上的项目招标；</p> <p>修缮或者园林绿化工程：单项合同估算价在 400 万元人民币以上的项目招标；</p> <p>工程货物类：与工程密切相关的重要设备、主要材料 200 万元人民币以上的项目招标；</p> <p>工程服务类：单项合同估算价在 100 万元人民币以上的项目招标。</p>	在深圳市建设工程交易平台进行招标。

“以上”含本数字，“以下”不含本数字。

对于纳入交易中心集中交易目录范围的“三资”交易活动，原则上应通过交易平台进行交易；未纳入交易中心集中交易目录

的“三资”交易活动，社区股份公司可自行组织交易，也可通过交易平台进行交易。

光明区集体资产管理局可以根据市相关法律、法规及规章规定并结合光明区实际情况对纳入交易中心集中交易目录范围的项目进行更新或补充。

附件 1-2

2022 年度光明区社区集体经济资金资产 资源暂不纳入交易中心集中交易目录的项目

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	经区集体资产管理局批准的其他交易项目。

光明区社区股份公司物业租赁管理实施细则

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范光明区社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区产业导向的优质企业，提高集体产业空间的经济效益和社会效益，根据《光明区社区集体经济资金资产资源交易管理办法》（以下简称《交易办法》），结合实际，制定本实施细则。

第二条 社区股份公司将其所有、占有、受托管理或实际控制的，用于租赁获取收益的物业（包括研发用房、厂房及配套宿舍，酒店、公寓、商铺、办公楼宇，住宅等）进行出租，适用本实施细则。

土地、停车场、构筑物、设施设备、广告位等其他资产出租交易，参照本实施细则执行。

第三条 面积 3000 平方米以上或月租金在 10 万元以上的物业租赁，应通过深圳公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）进行交易。

面积 3000 平方米以下且月租金 10 万元以下的物业租赁，由公司董事会按照公司章程或公司有关管理制度规定，可自行招租，也可通过交易中心进行招租。

社区股份公司产业类物业(包括研发用房、厂房及配套宿舍)租赁须严格遵守市产业导向目录及市、区产业用房管理的相关规定；出租物业不得用于非法用途。

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、法规及规定。

租赁年限一般不超过 10 年，承租人符合本实施细则第十四条规定情形之一的，经街道办事处同意，租赁年限可以在 10 年以上，但不得超过 20 年；租赁年限在 3 年以上的，应在租赁合同中约定合理的租金增长机制。

第五条 社区股份公司可以通过以下方式之一确定资产招租底价：

- (一) 政府租金参考价；
- (二) 参考周边、类型、功能、用途相似资产的市场租赁价格；
- (三) 有资质的第三方评估机构出具的评估价格。

相关法规、规章及政策对产业用房租金及其他资产租金另有规定的，从其规定。

第二章 交易方式和交易程序

第六条 社区股份公司应在租赁合同到期前 6 个月开展物业租赁工作，向原承租方发出《租赁到期通知书》，告知相关事项。

第七条 纳入集中交易目录的物业租赁应通过交易中心采用公开招标、公开竞价等交易方式；产业类物业租赁不得采用公开竞价方式进行交易。

第八条 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。

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，经街道办事处同意，可转为竞争性谈判或者单一来源谈判交易方式，与有效投标人进行谈判。

第九条 产业类物业公开招标采用综合评分法的，租金价格因素占比不超过 20%；商务和技术因素占比不低于 80%。

其他类型物业租赁由社区股份公司依照市场情况自行确定。

第十条 社区股份公司通过交易中心出租物业的，应编制招租方案，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）招租价格。

(五) 租赁期限。

(六) 合同文本。

(七) 公司民主议事表决材料，相关部门意见、备案材料。

(八) 履约保证金。

(九) 其他相关内容。

产业类物业招租方案应明确产业要求及条件。

第十一条 招租方案经社区股份公司董事会审议通过后，在社区股份公司公告栏和集体资产监管平台进行公示，公示期不少于3个工作日。

第十二条 进入交易中心的交易项目，招租方案应经街道办事处审核，报区集体资产管理局备案后，社区股份公司向交易中心提出交易申请。

交易中心自收到交易项目申请材料之日起2个工作日内对交易材料进行核查，根据招租方案编制交易公告，并发布公告公开征集意向承租人，公告期不少于5个工作日。

交易中心应对意向承租人的资质条件进行预审，并按规定组织交易。

第十三条 社区股份公司应在3个工作日内，将确定的交易结果在交易平台、社区股份公司公告栏进行公示，公示期不少于3日。

第十四条 社区股份公司与原承租方在合同到期后，双方有续租需求和意愿，且符合下列条件之一的，可采取协议交易方式进行：

（一）优质企业：符合市、区产业导向且注册地址和纳统关系在光明区的上市企业、国家高新技术企业，规模以上工业企业。

（二）更新改造：承租物业已列入拆除重建类城市更新、土地整备利益统筹项目范围，且完成计划立项的。

（三）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，但续约期不超过其合同未到期物业中最长的剩余时限。

续租合同不得设定免租期，续约租金单价由社区股份公司与承租人参照政府发布的租金参考价及上一年租金单价协商确定。

第十五条 符合下列条件之一，可采取协议交易方式进行：

（一）用于供党政机关、社区工作站（居委会）、学校、医院等行政事业单位使用的。

（二）用于公共交通设施、政策性住房、残疾人和养老服务等公共公益事业的。

（三）由区属国企及其控股企业承租的。

（四）由年纳税总额 100 万元以上的“四上”企业承租使用的。

(五) 区产业部门推荐或指定的其他优质企业。

第十六条 社区股份公司按本实施细则第十四条、第十五条规定进行协议交易的，租赁（续租）方案经社区股份公司董事会审议通过后，在社区股份公司公告栏和集体资产监管平台进行公示，公示期不少于3个工作日。公示期满后报街道办事处审核、区集体资产管理局同意。

第十七条 面积3000平方米以下且月租金10万元以下自行招租项目，租赁（续租）方案经社区股份公司董事会审议通过后，在社区股份公司公告栏和集体资产监管平台进行公示，公示期不少于3个工作日。公示期满后报街道办事处同意。

第十八条 社区股份公司应按照规定与承租人签订租赁合同，并应在租赁合同签订后3个工作日内，将合同信息录入区社区集体经济财务监控平台。

第十九条 除区集体资产管理局批准外，产业类物业不得转租、分租，租赁合同应予以明确。

本实施细则实施前产业类物业承租方已存在转租、分租行为的，社区股份公司不得通过续租等方式延长租赁期限，应及时将次承租方信息、租赁合同报街道办事处备案，次承租方应符合市、区产业导向及相关法律、法规及规章及政策规定。

第三章 检查监督

第二十条 社区股份公司不得将物业直接出租或转租给董事会、监事会、集体资产管理委员会（以下简称“三会”）成员本人、配偶、直系血亲、三代以内旁系血亲、近姻亲关系亲属及前述人员控股或参与经营的企业。

第二十一条 社区股份公司应制定物业管理制度并建立物业租赁管理台账，指定专人负责租赁合同管理、信息录入，出租收入应及时汇入公司指定账户，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。

定期对租赁物业实际承租和使用情况进行巡查，发现承租方擅自转租、分租，将租赁物业用于非法活动或用途的及时纠正，拒不纠正的通过法律途径解决，追究违约责任。

第二十二条 街道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。存在以下任一行为的，应及时进行纠正，限期整改：

- （一）未按规定程序招租的。
- （二）租赁企业不符合市、区产业导向。
- （三）违反合同约定内容的。
- （四）未及时将相关资料向街道办事处备案的。
- （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。

第二十三条 对于在“三资”交易中违纪违法人员，应及时移送区纪检监察部门依规依纪依法处理，涉嫌违法犯罪的，移送司法机关处理。

第四章 附则

第二十四条 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》等相关法律、法规及规章规定执行。

第二十五条 本实施细则所称“以上”“不少于”“不超过”包含本数，“以下”“不足”不包含本数。

第二十六条 本实施细则由光明区集体资产管理局负责解释。

第二十七条 本实施细则有效期5年，自2022年 月 日起施行。

光明区社区股份公司集体用地交易实施细则

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范光明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《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》(深规土规〔2018〕6号)、《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)、《光明区社区集体经济资金资产资源交易管理办法》(以下简称《交易办法》)等有关规定,结合实际,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、区批准给予社区股份公司的非农建设用地、征地返还用地、土地整备利益统筹项目留用土地、其他享有合法权益的用地及相关用地指标。

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(含参与城市更新)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）。

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，鼓励社区股份公司多渠道筹集建设资金自主开发集体用地或自主实施城市更新项目；鼓励社区股份公司选择区集体资产管理局明确的企业及其他优质实体企业合作开发集体用地。

第五条 集体用地交易活动，应通过深圳公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）采用公开招标、竞争性谈判等方式选择交易对象或合作方。

第二章 集体用地自主开发（含自主实施城市更新）

第六条 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。经社区股份公司董事会（监事会、集体资产管理委员会列席）审议通过和社区党委研究同意后，项目予以立项。

（二）项目公示。社区股份公司应将项目主要事项在社区股份公司公告栏和集体资产监管平台进行公示，公示期不少于15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。公示期满无异议或异议不成立的，社区股份公司将项目整体资料报街道办事处审核，街道办事处应于5个工作日内出具审核意见。

（四）民主决策。社区股份公司应按照相关法律、法规及章程规定程序召开公司股东大会对项目可行性及相关事项进行表决。表决时应请街道办事处派人现场监督，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。街道办事处应在股东大会表决通过后，将项目有关材料报区集体资产管理局备案。

第七条 集体用地自主开发（含自主实施城市更新）项目报街道办事处审核，报区集体资产管理局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) 项目公示照片。

(四) 公司董事会、股东大会决议及公证书。

(五) 项目范围内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) 区集体资产管理局、街道办事处认为应提交的其他资料。

第三章 集体用地合作开发（含城市更新）

第八条 社区股份公司集体用地合作开发，应采用公开招标或竞争性谈判等方式选择合作方。

符合本实施细则第十条、第十三条规定情形的，可以采用单一来源谈判或协议交易方式。

第九条 社区股份公司引进的合作方必须符合以下资质条件：

(一) 该公司（其控股母公司）须符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定。

(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。

鼓励社区股份公司引进以下优质主体作为合作方：

(一) 区属国有企业。

(二) 满足自身发展需求(企业规模与用地面积相匹配的)的优质实体企业,原则上每万平方米用地面积对应年产值或营业收入5亿元以上,年纳税2500万元以上。

(三) 区政府认可的其他优质主体。

第十条 城市更新项目拆除用地范围内集体用地占比 $\geq 20\%$,须通过交易平台采用公开招标的方式择优选择合作方;城市更新项目拆除用地范围内集体用地占比 $< 20\%$,可采用单一来源谈判交易方式确定合作方。

因重大民生工程、重大基础设施、重大产业等项目实施需要,城市更新项目拆除用地范围内集体用地占比 $\geq 20\%$,经区集体资产管理局批准,社区股份公司可以采取单一来源谈判交易方式确定合作方。

第十一条 集体用地合作开发(含城市更新)公开招标交易应遵循如下步骤程序:

(一) 前期研究及立项。社区股份公司应对交易项目进行可行性分析,形成可行性分析报告,经社区股份公司董事会(监事会、集体资产管理委员会列席)审议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。社区股份公司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,方案需包括项目基本情况、土地权属状况、项目评估情况、合作方资质要求、合作方

选定方式、交易方式、预期合作收益及分配方式、开发建设期限、保证金、违约责任等，如属于产业项目的，需包括产业条件及相关承诺；资产评估报告、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列席）审议通过。

前述第（一）、（二）项步骤程序可同步实施。

（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社区股份公司公告栏和集体资产监管平台等进行公示，公示期不少于15日。

（四）街道办事处提出意见。公示期满无异议或异议不成立，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报街道办事处，街道党工委审议通过可行性研究报告、资产评估报告、项目方案后，街道办事处在5个工作日内出具书面意见，并报区集体资产管理局备案。

（五）股东大会表决。街道办事处出具书面意见后，社区股份公司应按照相关法律、法规及章程规定程序召开股东大会进行表决。决议过程须进行公证，并经街道办事处现场监督。

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. 交易方式及接受交易结果的表决结果。

（六）入场公开招标交易。股东大会表决通过后，社区股份公司应向交易中心提出交易申请。交易中心根据项目方案编制交

易公告。交易中心应通过交易平台、《深圳特区报》及其他媒体网络途径发布，公开征集意向投标人，公告期不少于 20 日。

（七）公示。公开招标交易结果应在交易平台、社区股份公司公告栏和集体资产监管平台等进行公示，公示期不少于 5 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街道办事处备案，并抄报区集体资产管理局后，按规定签订书面合同。

（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、中标通知书以及街道办事处要求的其他有关资料）

（九）社区股份公司应在合同签订之日起 3 个工作日内，将合同报街道办事处备案，并上传至区社区集体经济财务监控平台。

第十二条 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）前期研究及立项。社区股份公司应对交易项目进行可行性分析，形成可行性分析报告，经社区股份公司董事会（监事会、集体资产管理委员会列席）审议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。社区股份公司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，方案需包括项目基本

情况、土地权属状况、项目评估情况、合作方资质要求、合作方选定方式、交易方式、预期合作收益及分配方式、开发建设期限、保证金、违约责任等，如属于产业项目的，需包括产业条件及相关承诺；资产评估报告、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列席）审议通过。

前述第（一）、（二）项步骤程序可同步实施。

（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社区股份公司公告栏和集体资产监管平台等进行公示，公示期不少于15日。

（四）街道办事处提出意见。公示期满无异议或异议不成立，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报街道办事处，街道党工委审议通过可行性研究报告、资产评估报告、项目方案后，街道办事处在5个工作日内出具书面意见，并报区集体资产管理局备案。

（五）筛选意向单位。街道办事处出具书面意见后，社区股份公司通过交易平台、《深圳特区报》或其他报刊媒体网络等途径同步发布公告，广泛征集意向单位，公告期不少于5个工作日。社区股份公司可根据项目方案需求，聘请专业机构对意向单位进行调查、筛选，选定拟谈判对象后报董事会（监事会、集体资产管理委员会列席）审议通过。

(六) 拟谈判对象审核。拟谈判对象名单应报街道办事处出具书面审核意见，并向区集体资产管理局备案，涉及产业用地的应取得区集体资产管理局书面意见。

(七) 股东大会表决。社区股份公司应按照相关法律、法规及章程规定程序召开股东大会进行表决。决议过程须进行公证，并经街道办事处现场监督。

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. 选择竞争性谈判交易方式的表决结果；
4. 谈判对象名单的表决结果；
5. 接受竞争性谈判交易结果的表决结果。

(八) 发布公告。社区股份公司通过交易平台发布谈判公告，公告期不少于 5 日。

(九) 竞争性谈判。竞争性谈判小组针对已通过资质审核的谈判对象，开展竞争性谈判，谈判结果产生后报公司董事会（监事会、集体资产管理委员会列席）审议。

(十) 公示。谈判结果应在交易平台、社区股份公司公告栏和集体资产监管平台等进行公示，公示期不少于 5 个工作日。

(十一) 社区股份公司应将项目竞争性谈判结果及相关资料报街道办事处审核，并取得区集体资产管理局的批准文件。

(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、谈判文件及相关证明材料、股东大会决议、中标通知书以及街道办事处要求的其他有关资料)

(十二)社区股份公司应在合同签订之日起3个工作日内,将合同报街道办事处备案,并上传至区社区集体经济财务监控平台。

集体用地合作开发采取单一来源谈判交易方式的,参照本条规定执行。

第十三条 符合下列条件之一的,社区股份公司可以履行本实施细则第十二条第(一)项至第(五)项程序并报区集体资产管理局、社区股份公司改革与发展领导小组同意后,采用协议方式选择合作方:

(一)社区股份公司之间的集体用地合作开发。

(二)社区股份公司与区属国有企业之间的集体用地合作开发。

第十四条 集体用地合作开发涉及城市更新的,有关用地合作开发交易程序应在取得城市更新单元规划批复后启动,前期研究立项工作可在规划审批前启动。

土地整备利益统筹项目留用土地合作开发交易程序应在取得留用土地批复后启动;对确有必要须提前引入合作开发主体的,经区土地整备工作领导小组审议同意后,社区股份公司可依据已签订的项目实施协议书开展集体资产评估,引入合作开发主体。

第十五条 社区股份公司在进行用地合作开发时，因项目需要聘请前期服务单位的，经公司董事会（监事会、集体资产管理委员会列席）审议通过和社区党委研究同意，报街道党工委审议通过后，可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。

社区股份公司因项目需要聘请前期服务单位的，应根据用地开发项目前期服务工作规律并结合项目实际情况，确定前期服务期限，一般不超过2年，最长不超过3年。已到期的前期服务单位如需续约或另行选聘，街道办事处应要求社区股份公司提供前期成果、单位介绍、工作计划等相关材料，审核后报区集体资产管理局同意。

第十六条 社区股份公司合作开发的集体用地项目，应在合作开发协议中明确各方权利义务，包括合作期限、建设周期、物业交付、违约责任、退出机制等内容。如合作方发生重大变更（包括项目实施主体股权及实际控制人发生变更等），应明确合作方需承担的相应违约责任及后果，并书面征得社区股份公司同意；社区股份公司应将相关情况报街道办事处同意，并报区集体资产管理局备案。

第四章 监督管理

第十七条 健全利益回避和风险控制机制。社区股份公司不得将用地合作开发项目直接发包给“三会”成员本人、配偶、直

系血亲、三代以内旁系血亲、近姻亲关系亲属及前述人员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。

第十八条 对于在集体用地交易活动中违法违纪的人员，应及时移送区纪检监察部门依规依纪依法处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十九条 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区集体资产管理局反映；深圳公共资源交易中心、街道办事处和社区股份公司应协助行业主管部门和区集体资产管理局调查处理。

第五章 附则

第二十条 本实施细则未尽事宜，参照相关法律、法规及规章规定执行。

第二十一条 本实施细则由光明区集体资产管理局负责解释。

第二十二条 本实施细则所称“以上”“不少于”“不超过”包含本数。

第二十三条 本实施细则有效期5年，自2022年 月 日起施行。

光明区社区股份公司建设工程监督管理实施细则

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加强光明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，促进社区股份公司廉政建设，根据《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）、《关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施》（深建规〔2020〕1号）、《光明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，结合实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于社区股份公司集体资金投入、集体资金占控股或主导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，在深圳市建设工程交易平台进行交易：

（一）施工类项目：单项合同估算价在 400 万元人民币以上的项目招标。

（二）修缮或者园林绿化工程：单项合同估算价在 400 万元人民币以上的项目招标。

（三）工程货物类：单项合同估算价在 200 万元人民币以上的项目招标。

（四）工程服务类：单项合同估算价在 100 万元人民币以上的项目招标。

第五条 以下小型建设工程项目须采用公开招标方式，在深圳公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）进行交易：

（一）施工类项目：单项合同估算价在 100 万元人民币以上、400 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 100 万元人民币以上、400 万元人民币以下的项目。

（三）工程货物类：单项合同估算价在 100 万元人民币以上、200 万元人民币以下的项目。

第六条 社区股份公司应编制工程项目方案，应包括交易主体资格条件、预算金额及付款方式、技术要求、履行期限、质量标准、工程量清单等。

大中型建设工程及小型建设工程项目方案经公司董事会(监事会、集体资产管理委员会列席)审议通过后,应在社区股份公司公告栏和集体资产监管平台进行公示,公示期不少于3个工作日。公示期满无异议或异议不成立,工程项目方案应报街道办事处同意,并报区集体资产管理局备案。

工程项目方案完成备案后,社区股份公司应按深圳市建设工程交易平台及交易中心的规定及要求进行交易。

第七条 社区股份公司和中标人应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与招标公告的内容一致。

第八条 小型建设工程标准以下的建设工程单项合同估算价在50万元以上、100万元以下的,项目方案经社区股份公司董事会审议通过后,应在社区股份公司公告栏进行公示,公示期不少于3个工作日,公示期满后报街道办事处同意后,由社区股份公司自行组织实施。

单项合同估算价在50万元以下的,项目方案经社区股份公司董事会审议通过后,应在社区股份公司公告栏进行公示,公示期不少于3个工作日,公示期满后由社区股份公司自行组织实施。

第九条 合同签订后3个工作日内,社区股份公司应将合同录入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控制机制。社区股份公司不得将建设工程项目直接发包给“三会”成员本人、配偶、直系血亲、三代以内旁系血亲、近姻亲关系亲属及前述人员控股或参与经营的企业。

第十一条 凡应进行公开招标的建设工程而不公开招标的，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 对于在建设工程项目交易活动中违纪违法的人员，应及时移送区纪检监察部门依规依纪依法处理，涉嫌违法犯罪的，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，按照《中华人民共和国招标投标法》，并参照《深圳经济特区政府采购条例》有关规定执行。

第十四条 本实施细则所称“以上”“不少于”“不超过”包含本数。

第十五条 本实施细则由光明区集体资产管理局负责解释。

第十六条 本实施细则有效期5年，自2022年 月 日起施行。

光明区社区股份公司货物及服务采购 监督管理实施细则

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范光明区社区股份公司货物和服务采购活动，保证采购活动的公平公正，保障社区股份公司及股东的合法权益，根据《光明区社区集体经资金资产资源交易管理办法》（以下简称《交易办法》），结合实际，制定本实施细则。

第二条 社区股份公司开展经营活动或履行管理职能，有偿取得货物或服务的行为适用本实施细则。

本实施细则所称货物，是指各种种类和形态的商品、权益，包括原材料、设备、产品、车辆等实物商品，以及商标权、专利权、著作权、计算机软件等知识产权。

本实施细则所称服务，是指信息网络开发、金融、保险、会计、审计、管理咨询、法律、物业管理、维修保养、设计、评估、规划等专业服务。

第三条 社区股份公司采购单项预算金额 100 万元以上的货物、服务的，应通过深圳公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）进行交易。

采购预算金额不足 100 万元的货物和服务采购项目，由社区股份公司自行采购或者委托交易机构进行采购。

社区股份公司不得将货物、服务采购以化整为零或者其他任何方式，规避通过深圳公共资源交易中心进行交易。

第二章 交易方式及流程

第四条 社区股份公司采购预算金额 100 万元以上的采购货物、服务，应采取公开招标、公开竞价等方式进行；特殊情况下，经街道办事处同意，可以采取竞争性谈判及单一来源谈判方式进行。

第五条 社区股份公司应编制采购方案，包括以下内容：

- （一）拟设定的交易主体资格条件。
- （二）交易标的范围、服务内容、质量要求。
- （三）交易标的名称、材质、型号、规格、数量、范围、交货完工期、技术标准、质量要求。
- （四）采购预算金额及付款方式。
- （五）拟设定的交易方式。
- （六）履约保证金。
- （七）合同文本。
- （八）其他内容。

第六条 采购预算金额 100 万元以上的，采购方案经社区股份公司董事会审议通过后，应在社区股份公司公告栏进行公示，公示期不少于 3 个工作日。

公示期满无异议或异议不成立，采购方案报街道办事处同意后，报区集体资产管理局备案。

第七条 采购方案完成备案后，社区股份公司应向交易中心提交货物、服务采购申请并办理交易委托手续，并对所提交的材料真实性、完整性、准确性负责。

第八条 交易中心应自收到采购项目申请材料之日起 2 个工作日内对交易材料进行核查。

第九条 社区股份公司应编制和发布采购公告，公告期不少于 5 个工作日。

第十条 采购交易结果应在交易平台进行公示，公示期不少于 3 工作日。

第十一条 公示期满无异议或者异议不成立的，社区股份公司应及时与中标供应商签订采购合同，合同的实质性内容应符合或优于交易文件的规定。

第十二条 采购预算金额在 50 万以上、100 万元以下的，采购方案经社区股份公司董事会审议通过，并报街道办事处同意后，由社区股份公司自行组织实施。

采购预算金额在 50 万元以下的，采购方案采购方案经社区股份公司董事会审议通过后，由社区股份公司自行组织实施。

第十三条 采购合同签订后 3 个工作日内，应将合同录入区社区集体经济财务监控平台。

第三章 检查监督

第十四条 社区股份公司不得直接向“三会”成员本人、配偶、直系血亲、三代以内旁系血亲、近姻亲关系的亲属及前述人员控股或参与经营的企业进行采购。

第十五条 社区股份公司应在采购项目实施过程中或结束后，应对中标供应商提供的货物、服务的情况实行严格的过程管控和验收标准，并对其履行合同情况开展履约评价。同时社区股份公司应将履行情况及评价结果抄送街道办事处。

第十六条 街道办事处负责加强社区股份公司货物、服务采购活动的日常监督管理。存在以下任一行为的，应及时纠正，即期整改：

- （一）未按规定程序进行交易的。
- （二）违反相关规定签订合同的。
- （三）未及时将相关资料向街道办事处备案的。
- （四）隐瞒、更改供应商相关信息。
- （五）违反相关法律、法规及规章规定的行为。

第十七条 对于在货物、服务采购活动中违纪违法的人员，应及时移送区纪检监察部门依规依纪依法处理，涉嫌违法犯罪的，移送司法机关处理。

第四章 附则

第十八条 本实施细则未尽事宜，按照《交易办法》的有关规定，并参照相关政府采购法律法规和上级有关规定执行。

第十九条 本实施细则所称“以上”“不少于”均包含本数，“不足”均不包含本数。

第二十条 本实施细则由光明区集体资产管理局负责解释。

第二十一条 本实施细则有效期5年，自2022年 月 日起施行。