**龙华区股份合作公司集体用地土地使用权交易简化操作指引**

　　为进一步优化集体用地土地使用权交易流程，提高股份合作公司集体资产交易系统的效率与服务水平，根据《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》、《龙华新区股份合作公司重大事项决策管理暂行办法》、《龙华区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理规范（试行）》，制定本操作指引：

　　（一）进行前期研究，经“三会”审议立项。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，项目予以立项。

　　（二）开展资产评估并制定项目方案，经“三会”审议。项目立项后，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；资产评估报告、项目方案需经公司“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公司范围内进行公示，公示期不得少于15日，征集社区民意情况。

　　（四）街道办研提意见。公示期内，公司应将有关材料一并报街道办，街道办可提前统筹安排好上会研讨时间，组织本级纪检监察、集体资产管理、社区党委等部门进行集体研究后给出意见。具体材料如下：

　　1.可行性研究报告；

　　2.资产评估报告；

　　3.项目方案；

　　3.民主决议，包括“三会”决议；

　　4.其他相关资料。

　　（五）股东（代表）大会决策。经街道办同意后，公司应组织召开股东（代表）大会进行表决。

　　（六）进入综合监管系统交易。经股东（代表）大会表决通过后，公司将项目有关材料录入系统，通过龙华区集体资产交易平台提交并转至区公共资源交易中心进行交易。

　　（七）交易受理。收到公司的交易申报后，交易实施机构应对其提供的资料进行形式审查，并在3个工作日内回复是否受理。资料不齐或资料内容不符合规定的，交易实施机构应一次性告知需要补充的材料，公司应在限定期限内补充完善。

　　（八）交易文件编制。受理交易申报且资料齐全后，交易实施机构应在20个工作日内编制投标报名公告、谈判邀请公告、谈判文件。投标报名超过规定人数转为资格预审的，交易实施机构应在5个工作日内编制资格预审文件。因特殊情况需延长编制时间的，可再延长5个工作日。

　　（九）交易文件确认。交易文件编制完成后提交公司，公司应在3个工作日内予以确认或提出修改意见。

　　（十）公告发布。交易文件经公司确认后，由交易实施机构发布交易公告，公开邀请意向合作方参加投标报名或资格预审，公告时间不少于20日。

　　（十一）投标报名。意向合作方（申请人）应按投标报名文件（格式）要求编制投标报名文件，并按公告规定的时间、地点递交投标报名文件，填写报名登记表，办理现场报名手续。交易实施机构根据投标报名公告规定的时间及地点，指派工作人员接受意向合作方（申请人）报名。

　　（十二）投标报名资格审查。交易实施机构负责对申请人进行资格初审。报名截止后3个工作日内，交易实施机构应将申请人报名及初审情况提交公司，由公司成立的资格审查委员会或谈判小组对申请人的资格进行正式审查。

　　（十三）资格审查名单确认。谈判小组确定投标报名资格审查或资格预审通过名单后，应将资格审查合格名单提交公司三会审议通过。

　　（十四）资格审查结果公示。资格审查合格名单经公司“三会”审议通过后，应将投标报名资格审查或资格预审结果在区公共资源交易平台进行公告，公示期不少于3日。

　　（十五）谈判邀请公告。通过投标报名资格审查或资格预审的申请人，作为竞争性谈判对象进入后续谈判程序。在区公共资源交易平台发布谈判邀请公告，邀请资格审查通过的申请人领取谈判文件。

　　（十六）竞争性谈判。交易实施机构在谈判文件规定的地点及响应截止时间（开标时间）组织开标。开标结束后，由交易实施机构组织谈判小组成员组织谈判评审。

　　（十七）成交结果确认。公司在收到谈判纪要后5个工作日内，召开公司“三会”审议表决经谈判产生的成交候选人或预成交人。公司“三会”审议通过后，应将谈判结果在公司范围内进行公示，公示期不得少于15日。

　　（十八）公示结束后，公司应组织召开股东（代表）大会，对成交候选人或预成交人进行表决。决议过程须进行公证，并经街道办事处集体资产管理部门现场监督。公司股东（代表）大会表决通过的，方为最终成交人。但项目涉及非农用地、征地返还用地的，股东（代表）大会表决通过后，还需经街道办事处集体资产管理部门审查，并抄报区集体资产管理部门及区领导小组审议。

　　（十九）成交结果发布。股东（代表）大会确认成交人后3日内，公司应将书面确认函、经公证的股东（代表）大会决议提交交易实施机构，由其在区公共资源交易平台发布交易结果公告，公示期不少于3日。

　　（二十）发出成交通知书。公示期满无异议或异议不成立的，交易实施机构向成交人发出成交通知书。

　　（二十一）签订合同。公司与成交人应在成交通知书发出之日起30日内，根据谈判文件和谈判响应文件签订书面合同，双方不得签订背离谈判文件和谈判响应文件实质性内容的协议。

　　（二十二）交易结果备案。公司应在交易结束后15日内将竞争性谈判结果及相关资料报街道办事处集体资产管理部门备案，并由街道办事处抄报区集体资产管理部门及区领导小组。

　　（二十三）本操作指引由龙华区财政局、龙华区公共资源交易中心负责解释。