**大鹏新区股份合作公司资金资产资源交易管理暂行办法**

1. **总则**

**第一条** 为规范大鹏新区股份合作公司资金资产资源（以下称“三资”）交易行为，维护集体权益，促进集体经济健康发展，根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标实施条例》、《深圳经济特区股份合作公司条例》、《关于加强股份合作公司资金资产资源的意见（试行）》（深办发〔2013〕9号）及有关规定，结合新区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于大鹏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股份合作公司及其下属分公司、全资及控股子公司、多个社区股份合作公司联合设立的公司，以及其他尚未改制的原农村集体经济组织（以下称“股份合作公司”），纳入新区交易平台的“三资”交易活动。纳入交易的范围由年度《大鹏新区股份合作公司资金资产资源交易目录》另行规定。《大鹏新区股份合作公司资金资产资源交易目录》由大鹏新区发展和财政局制定。未纳入交易平台的交易项目由股份合作公司按照有关规定自行组织实施。

**第三条** 本办法所称“三资”交易活动具体包括：

（一）面积在5000平方米以上或交易年限在10年以上的依法属于集体所有的或由集体拥有合法权益的耕地、荒地、山地和林地、草场、滩涂等自然资源的转让、出让、对外承包或合作开发；

（二）依法属于集体所有的非农建设用地和征地返还用地（仅限工商用地）以转让、合作开发、作价入股等方式进入市场交易的；

（三）集体资产参与城市更新的；

（四）租赁面积5000平米以上或租赁年限10年以上物业出租；（五）发明专利、商标权等知识产权的对外转让；

（六）股份合作公司的股权对外转让；

（七）购买50万元以上的资产或服务；

（八）账面原值在400万元以上的资产报废处置；

（九）账面原值在400万元以上的资产转让；

（十）利用集体资金投资新建、改建、扩建、重建、[装修](http://szbbs.sznews.com/forum.php?mod=forumdisplay&fid=1622)等小型建设工程招投标活动（按照《大鹏新区小型建设工程招投标管理规定（试行）》规定执行）。

（十一）其他经大鹏新区管委会要求纳入交易平台的交易活动。

**第四条** 纳入交易目录的项目应当通过大鹏新区交易平台进行组织实施。

**第五条** 交易活动应当遵循公开、公平、公正、民主和诚实信用的原则，维护集体共同利益。

**第二章 职责和分工**

**第六条** 大鹏新区发展和财政局是“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）制定纳入交易平台的交易范围和交易目录；

（三）对“三资”交易活动进行监督和管理；

（四）按照本办法第十七条的规定批准非公开招标方式申请；

（五）对“三资”活动中的投诉进行处理；

（六）属于区级主管部门的其他职责.

**第七条** 大鹏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”交易操作规程；

（二）组织实施交易范围内的交易活动；

（三）为交易活动提供场所、网络、信息和咨询服务；

（四）统一发布“三资”交易信息；

（五）对交易项目进行程序性核查；

（六）对交易项目的质疑进行答复，协助主管部门处理投诉工作；

（七）协助有关部门对交易活动进行监管。

**第八条** 各办事处具体履行下列职责：

（一）按照本办法第十六条的规定批准非公开招标方式申请；

（二）对辖区内“三资”交易项目的质疑进行答复，协助主管部门处理投诉工作；

（三）按照相关规定履行的其他职责。

**第九条** 股份合作公司是“三资”交易活动的交易主体，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）编制交易方案，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**

**第十条** 纳入交易平台的“三资”交易活动包括以下交易方式：  
　（一）公开招标；  
　（二）公开竞价；  
　（三）公开拍卖；  
　（四）竞争性谈判；  
　（五）单一来源；  
　（六）经区级主管部门批准的其他交易方式。  
**第十一条** 纳入新区交易平台的交易项目主要采用公开招标方式，对于需求不复杂、市场竞争充分，且有利于提高交易效率的，经主管部门批准，可以采用公开竞价或公开拍卖方式。  
**第十二条** 具有特殊性、复杂性，或者因产业政策或规划的需要，只能与特定范围内交易对象达成交易的，可以采用竞争性谈判方式交易。  
**第十三条** 符合下列情形之一的项目，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）具有专门性、特殊性、复杂性，或者因产业政策或规划的需要，且只有唯一交易对象的。  
　**第十四条** 符合下列情形之一的，经主管部门批准，股份合作公司可以自行组织实施：  
　（一）项目已经通过交易平台实施交易2次，但无法产生中标人或者成交人的；  
　（二）主管部门认定的其他情形。  
　**第十五条** 集体用地建设、城市更新等重大项目的转让或者合作开发，按照相关规定，并通过股份合作公司股东代表大会表决同意后，通过新区交易平台采用公开招标、竞争性谈判、单一来源谈判方式择优选择开发企业。  
**第十六条** 符合下列情形之一的，经办事处审批并通过股份合作公司股东代表大会表决，且符合本办法第十二条或第十三条规定情形的，可以采用竞争性谈判或单一来源交易方式。  
　（一）面积在5000平方米以上10000平方米以下的或租赁期限在10年以上15年以下的物业出租；  
　（二）账面原值在400万元以上1000万元以下的大宗资产转让；  
　（三）账面原值在400万元以上1000万元以下的报废资产处置；  
　（四）购买50万元以上100万元以下资产或服务。  
**第十七条** 符合下列情形之一的，经主管部门审批并通过股份合作公司股东代表大会表决，且符合本办法第十二条或第十三条规定情形的，可以采用竞争性谈判、单一来源交易方式。  
　（一）面积在5000平方米以上或交易年限在10年以上的依法属于集体所有的或由集体拥有合法权益的耕地、荒地、山地和林地、草场、滩涂等自然资源的转让、出让、对外承包或合作开发；  
　（二）发明专利、商标权等知识产权的对外转让；  
　（三）股份合作公司股权的对外转让；  
　（四）面积在10000平方米以上或租赁期限在15年以上的物业出租；  
　（五）账面原值在1000万元以上的大宗资产转让；  
　（六）账面原值在1000万元以上的报废资产处置；  
　（七）购买100万元以上的资产或服务。  
　**第十八条** 符合本办法第十一条、第十六条、第十七条、第二十四条规定情形的，股份合作公司应向办事处或主管部门提交下列材料：  
　（一）交易项目基本情况；  
　（二）项目技术要求和标准；  
　（三）申请以非公开招标的交易方式、理由及证明材料。

**第四章 交易程序**

**第十九条** 股份合作公司向交易中心提出交易申请，应包括下列内容：

（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）项目要求和服务内容；

（四）拟设定的评审方法、评审标准和定标方法；

（五）合同内容的主要条款；

（六）其他相关内容。

**第二十条** 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，对符合条件的交易项目办理受理手续。

**第二十一条** 交易中心根据交易申请书内容和项目特点在10个工作日内完成交易文件的编制。交易文件包括招标文件、竞价文件、拍卖文件、谈判文件等。因情况特殊需要延长的，经主管部门批准，可延长5日。

股份合作公司应当自收到交易文件之日起5个工作日内予以确认或者向主管部门提出书面异议。提出异议的，由主管部门在10个工作日内予以回应。

**第二十二条** 编制交易文件不得含有下列内容：

（一）设定的资格、技术、商务条件与项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关；

（二）含有倾向、限制或者排斥潜在投标人等有违公平竞争的因素或技术条款；

（三）对投标人采取不同的资格审查或者评审标准；

（四）就同一项目向投标人提供有差别的项目信息；

（五）其他歧视性、排他性等不合理条款。

**第二十三条** 采用公开招标方式的，应当遵循下列规定：

（一）自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日，不得少于15日；

（二）应当在投标截止日前组成评审委员会；

（三）评审委员会依据招标文件的规定，对投标文件的有效性、完整性和对投标文件的响应情况进行符合性审查，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）股份合作公司在评审委员会推荐的候选中标人范围内确定中标人；

（五）交易中心应当将中标结果公示，公示时间不少于3日。

**第二十四条** 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，经主管部门批准，可转为竞争性谈判或者单一来源交易程序。

**第二十五条** 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）交易中心编制谈判文件，并在谈判开始日5日前向投标人发出谈判文件；

（三）应当在谈判截止日前组成谈判小组；

（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查，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）股份合作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。

**第二十六条** 适用竞争性谈判的，谈判小组所有成员与单一投标人分别进行谈判，谈判应不少于三轮。谈判小组应当于每一轮谈判前向所有投标人公布各投标人最新的承诺及报价排名，但不得透露每一家投标人的具体报价及技术资料。

项目的资质条件、评审方法及最低收益或资金安排限额在谈判过程中不得变更。

**第二十七条** 采用单一来源方式的，应当遵循下列规定：

（一）确定谈判对象；

（二）交易中心编制谈判文件，并在谈判开始日5日前向投标人发出谈判文件；

（三）应当在谈判截止日前组成谈判小组；

（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查，与投标人进行谈判，并出具谈判报告，推荐候选成交人；

（五）股份合作公司根据谈判小组的推荐确定成交人；

（六）交易中心应当将成交结果公示。公示时间不少于3日。

**第二十八条** 采用公开竞价方式的，应当遵循下列规定：

（一）交易中心在竞价开始日5日前公布竞价文件，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）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。

**第二十九条** 采用公开拍卖方式的，按照有关法律、法规及规章的规定执行。

**第五章 评审委员会组成、评审方法和定标方法的适用类型**

**第三十条** 评审委员会、谈判小组由5人以上单数组成，由评审专家和股份合作公司代表组成。评审专家从专家库中抽取产生，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，经主管部门批准，可邀请相关行业具有专业知识或者技能的专家进行评审。参与项目评审的股份合作公司代表应经过股份合作公司股东代表大会表决通过。

**第三十一条** 监督小组由3人以上单数组成，从股份合作公司社区工作站纪检委员、监事会、集体资产管理委员会成员中产生，并经过股份合作公司股东代表大会表决通过。

**第三十二条** 采用公开竞价和公开拍卖方式的项目，由投标人竞价，监督小组进行现场监督，根据项目要求按照最高（低）中标原则确定成交人。

**第三十三条** 采用公开招标、竞争性谈判、单一来源交易方式的项目适用评标定标分离原则。评审委员会或谈判小组根据综合评分法、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。  
评审委员会或谈判小组负责对投标文件进行评审，推荐候选中标人并出具书面评审报告，由股份合作公司在推荐的候选中标人范围内确定最终中标人。

**第三十四条** 综合评分法，是指在最大限度地满足招标文件实质性要求的前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审，评标总得分排名前列的投标人，作为推荐的候选中标人。

**第三十五条** 定性评审法，是指按照招标文件规定的各项因素进行技术商务定性评审，对各投标文件是否满足招标文件实质性要求提出意见，并形成评审报告。  
评审报告的内容主要包括：对各投标文件是否合格提出意见，指出各投标文件中的优点和存在的缺陷、签订合同前应注意和澄清的事项等。所有递交的投标文件未被判定为废标或者无效标的投标人，均推荐为候选中标人

**第三十六条** 适用评标定标分离的交易项目，股份合作公司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。

**第三十七条** 自定法是指股份合作公司组织定标委员会，由定标委员会在候选中标人范围内确定中标人。定标委员会成员应当由5人以上单数组成，从股份合作公司未参与过评审的董事会、监事会、集体资产管理委员会及股东代表中产生，定标委员会人员名单应经过股份合作公司股东代表大会表决通过。

**第三十八条** 定标方法为自定法的交易项目，按照集体议事法确定中标人。集体议事法是指定标委员会通过召开会议，集体商议决策，按照少数服从多数原则确定中标人。所有参加会议的定标委员会成员的意见，应当书面记录，并由定标委员会成员签字确认。

**第三十九条** 定标方法为自定法的交易项目，股份合作公司应当在定标会召开后的3个工作日内，将定标书面记录、定标报告在内部公共办公区域公示，公示日期不少于3个工作日。公示内容包括定标委员会候选人员名单、正式成员名单、定标程序、定标环节及定标结果等。

**第四十条** 抽签法，是指候选中标人产生后，由股份合作公司委托交易中心按照随机抽签的方式在候选中标人中确定中标人。

**第四十一条** 定标方法为抽签法的交易项目，由股份合作公司委托交易中心在评审结束的当日，组织抽签小组随机抽取中标人，抽签小组原则上由原评审委员会成员组成。

**第四十二条** 竞价法，是指候选中标人产生后，由股份合作公司委托交易中心组织候选中标人进行二次竞价，最终报价最优的为中标人。

**第四十三条** 定标方法为竞价法的交易项目，在评审结束后首个工作日，由股份合作公司委托交易中心按照招标文件规定的程序组织候选中标人进行二次竞价，最终报价最高（低）的为中标人。竞价小组原则上由原评审委员会成员组成。

**第四十四条** 交易中心应当自评审结束之日起3个工作日内将评审报告送交股份合作公司，股份合作公司自收到评审报告之日起10个工作日内确定中标人。

股份合作公司对评审结果有异议的，应自收到评审报告之日起5日内书面说明情况和理由，经办事处核实，报主管部门同意后可以对评审结果不予确认。

**第四十五条** 交易中心自收到结果确认书之日起3日内将中标结果通过大鹏新区公共资源交易中心网站进行公示，公示时间不少于3日，公示应当包括以下内容：

（一）投标人名称和报价；

（二）候选中标人名单；

（三）确定的中标人名单；

（四）其他内容。

**第四十六条** 中标人（成交人）放弃中标资格的，或者中标人（成交人）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，经主管部门核实，股份合作公司可以按照招标文件规定的定标方法，从其他候选中标人中确定替补中标人。

确定替补中标人的，交易中心应当将替补中标人的情况予以公示，公示时间不少于3日，公示无异议的，确定新的中标人；公示有异议且异议成立的应当重新组织招标。

替补中标人放弃中标资格或者中标资格被确认无效的，应当重新组织招标。

**第四十七条** 股份合作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。

**第六章 质疑和投诉**

**第四十八条** 参与大鹏新区“三资”交易活动的投标人对交易文件、交易过程、交易结果等有异议的，可以以书面形式向股份合作公司、办事处或交易中心（以下称“被质疑人”）提出质疑。被质疑人应当自收到书面质疑材料之日起15个工作日内就质疑事项书面答复质疑人。

**第四十九条** 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。

**第五十条** 主管部门应当自受理投诉后30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。

**第七章 责任追究**

**第五十一条** 在“三资”交易活动中，有下列行为之一的，按照有关法律法规规定对相关责任人予以处理；造成损失的，依法承担赔偿责任；收取不当经济利益的，依法予以没收；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

（一）与投标人串通，内定中标或者成交人的；

（二）索取、收受贿赂或者其他不正当利益的；

（三）规避公开招标的；（四）阻碍、抗拒有关部门监督检查的；

（五）其他违反本办法规定的行为

第五十二条 投标人在交易活动中有下列行为之一的，1至3年内禁止其参与大鹏新区“三资”交易活动；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机构处理

（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。

**第五十三条** 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；涉嫌犯罪的，依法移送司法机构处理：

（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。

**第五十四条** 有下列情形之一的，影响中标、成交结果的，中标、成交无效：

（一）交易事项违反相关法律、法规、有关政策或者规定程序的；

（二）与投标串通投标，内定中标人或者成交人的；

（三）行贿、受贿或者收取其他不正当利益的。

**第五十五条** 中标、成交无效的，作如下处理：

（一）尚未签订采购合同的，不得签订采购合同，并撤销中标或者成交结果；

（二）已签订合同尚未履行或者正在履行的，停止履行并终止合同；

（三）合同履行完毕或者无法终止的，依法承担相应民事责任。

**第八章 附则**

**第五十六条** 本办法由新区发展和财政局负责解释。

**第五十七条** 本办法所称“以上”含本数，“以下”不含本数。

**第五十八条** 本办法自发布之日起5个工作日后实施，有效期为2年。