**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”，其中资金：主要是指原有积累、取得发包及上交收入、经营收入、租赁收入、投资收益、土地征用补偿收入、集体资产变卖收入、上级补助收入以及其他收入等所形成的货币资金；资产：主要是指属于集体所有的各类固定资产、实物投资、债权股权及无形资产（知识产权等）等，包括办公用房、经营性房产及公益性房产等建筑物，道路、交通通讯工具、农田水利设施等；资源：主要是指集体所有的土地和法律规定属于集体所有的土地、森林、林木和林地、草场、水面、滩涂等自然资源。）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》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国拍卖法》、《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“社区集体公司”），纳入新区交易平台的“三资”交易活动。纳入交易的范围由光明新区发展和财政局制定交易目录另行规定。

　　未纳入交易平台的交易项目由社区集体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1000平方米以上或合同期限在3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、滩涂等自然资源的出租、对外承包或合作开发经营；

　　（二）依法属于集体所有的非农建设用地、征地返还用地（仅限工商用地）和用地指标以转让、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）使用面积500平米以上或有偿使用3年以上的物业；

　　（五）发明专利、商标权等知识产权的对外转让；

　　（六）社区集体公司的股权对外转让；

　　（七）使用资金购买50万元以上的资产或服务；

　　（八）账面原值在200万元以上的资产报废处置；

　　（九）资产价值在50万元以上的资产转让；

　　（十）利用集体资金或者财政性资金投资新建、改建、扩建、重建、装修等小型建设工程招投标活动；

　　（十一）其他经光明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，除200万以上的新建、改建、扩建、重建、装修等建设工程施工项目、100万以上的工程货物项目及50万以上的工程服务项目，应当在市建设工程交易服务中心进行该招标，其他应当通过光明新区交易平台组织实施。

**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** 光明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）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）属于区级主管部门的其他职责。

**第七条**  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）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交易方式申请；

　　（二）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）依据本办法制定相关的实施细则；

　　（五）按照相关规定履行的其他职责。

**第九条**  社区集体公司是“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）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，可以采用公开竞价或公开拍卖方式。

**第十二条**  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。

**第十三条** 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。

**第十四条**  非农建设用地、征地返还用地的建设等重大项目以转让、合作开发或作价入股等方式进入市场交易的，参照《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号文）规定，须通过社区集体公司股东大会（或股东代表大会）表决同意，并通过新区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。

　　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≥50%）按照《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号文）等相关规定，并通过社区集体公司股东大会表决同意后，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%），经社区集体公司股东大会表决同意后，通过新区交易平台采用单一来源谈判方式选择开发企业。

　　社区集体公司的其他建设用地建设、城市更新等重大项目以转让、合作开发、作价入股等方式进入市场交易的，参照前款规定执行。

**第十五条**  符合本办法第十二条或第十三条规定情形的以下交易活动，经办事处审批同意后并通过社区集体公司股东大会（或股东代表大会）表决，可以采用竞争性谈判、单一来源交易方式。

　　（一）面积在1000平方米以上或合同期限在3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、滩涂等自然资源的出租、对外承包或合作开发经营；

　　（二）发明专利、商标权等知识产权的对外转让；

　　（三）社区集体公司股权的对外转让；

　　（四）面积在500平方米以上或有偿使用3年以上的物业；

　　（五）资产价值在50万元以上的资产转让；

　　（六）账面原值在200万元以上的报废资产处置；

　　（七）购买50万元以上的资产或服务。

　　（八）利用集体资金或者财政性资金投资新建、改建、扩建、重建、装修等小型建设工程招投标活动。

**第十六条**  符合本办法第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第二十四条规定情形的，社区集体公司应向办事处提交下列材料：

　　（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**

**第十七条** 社区集体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）公司民主议事表决材料，相关部门审批、备案材料；

　　（七）其他相关内容。

**第十八条**  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，对交易材料齐全的交易项目办理受理手续，对交易材料不齐全的予以退回，并一次性告知应补充材料。

**第十九条**  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。

　　社区集体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。

**第二十一条**  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20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）社区集体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。

**第二十二条**  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。

**第二十三条**  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）社区集体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）社区集体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。

**第五章  评审与定标**

**第二十八条**  评审委员会、谈判小组由5人以上单数组成，由社区集体公司代表1人和评审专家组成。评审专家由公共资源交易中心从政府采购专家库中申请随机抽取产生，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，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，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集体公司代表应经过社区集体公司股东大会（或股东代表大会）表决通过。

　　评审专家从市政府采购专家库抽取，相关经费由新区财政保障。

**第二十九条**  监督小组由3人以上单数组成，从社区集体公司监事会、集体资产管理委员会成员以及社区党委纪检委员中产生，并经过社区集体公司股东大会（或股东代表大会）表决通过。

**第三十条**  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。

**第三十一条** 采用公开招标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，由社区集体公司在推荐的候选中标人范围内确定最终中标人。

**第三十二条**  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。

**第三十三条**  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。

**第三十四条**  适用评标定标分离的交易项目，社区集体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。

**第三十五条**自定法是指社区集体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，从社区集体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社区集体公司股东大会（或股东代表大会）表决通过。

**第三十六条**  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。

**第三十七条** 定标方法为自定法的交易项目，社区集体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。

**第三十八条** 抽签法，是指候选中标人产生后，由社区集体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。

**第三十九条**  定标方法为抽签法的交易项目，由社区集体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。

**第四十条**  竞价法，是指候选中标人产生后，由社区集体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。

**第四十一条**  定标方法为竞价法的交易项目，在评审结束后首个工作日，由社区集体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。

**第四十二条** 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社区集体公司，社区集体公司自收到评审报告之日起10个工作日内确定中标人。

　　社区集体公司对评审结果有异议的，应自收到评审报告之日起5个工作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，并根据本办法的规定重新组织招标。

**第四十三条**  交易中心自收到结果确认书之日起3个工作日内将中标结果通过光明新区公共资源交易中心网站进行公示，公示时间不少于3个工作日，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）确定的中标人名单及服务年限；

　　（四）其他内容。

**第四十四条**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，经审批，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，社区集体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或成交供应商。

　　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个工作日，公示无异议的，确定新的中标人；公示有异议且异议成立的，经审批，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，经审批，应当重新组织招标。

**第四十五条**  社区集体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**

**第四十六条** 参与光明新区“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，可以以书面形式向社区集体公司、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《深圳市政府采购供应商质疑处理办法》的相关规定执行。

**第四十七条** 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。

**第四十八条**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  责任与后果**

**第四十九条**  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。

**第五十条** 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。

**第五十一条**  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。

**第五十二条**  中标、成交无效的，作如下处理：

　　（一）尚未签订合同的，不得签订合同，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**

**第五十三条**对于在“三资”交易中违反党纪政纪人员，由纪检监察部门根据相关规定，给予党纪政纪处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第五十四条**  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。

**第五十五条**  本办法由新区发展和财政局负责解释。

**第五十六条** 本办法所称“以上”含本数，“以下”不含本数。

**第五十七条**  本办法自发布之日起施行。