**宝安区股份合作公司集体用地土地使用权**

**合作开发交易实施细则**

（送审稿）

第一章 总则

第一条 为规范宝安区股份合作公司集体用地土地合作开发行为，根据《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回用地土地使用权交易若干规定的通知》（深府〔2011〕198号）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）、《关于加强股份合作公司资金资产资源管理的意见（试行）》（深办发〔2013〕9号）、《关于加快宝安区社区集体经济综合监督服务平台建设推动股份合作公司规范管理的意见》（深宝府办〔2016〕29号）等文件的有关规定，结合宝安区实际，制定本实施细则。

第二条 宝安区股份合作公司集体用地以转让、合作开发（简称“土地合作开发”）等方式进行集体用地土地使用权交易的，适用本实施细则（以下简称“本细则”）。

第三条 股份合作公司集体用地土地合作开发交易（简称“土地合作开发交易”）应当遵循民主决策、市场运作、公开公平、依法合规的原则。

第四条 区集体资产监督管理办公室及各街道集体资产监督管理部门为股份合作公司土地合作开发交易业务的主管部门。

区集体资产监督管理办公室负责制定各项政策、规范，指导各街道集体资产监督管理部门对股份合作公司的土地合作开发交易行为进行监督和管理。

各街道集体资产监督管理部门具体负责对股份合作公司的土地合作开发交易行为进行监督和管理。

宝安区公共资源交易中心、深圳联合产权交易所以及宝安区政府指定的其他交易机构（以下统称“交易机构”）负责股份合作公司土地合作开发的交易事务及其他相关工作，股份合作公司可自行选择交易机构实施土地合作开发交易。进入区公共资源交易中心进行交易的项目，由股份合作公司委托有资质的招标代理机构具体组织和实施交易；区公共资源交易中心负责提供系统平台、服务场地、政策咨询等服务，并对受委托的招标代理机构进行业务指导和对委托的项目进行考核。

第五条 股份合作公司开展土地合作开发，必须对集体用地和集体资产进行评估。股份合作公司可自行挑选评估公司，也可在区集体资产业务“评估机构备选范围”内挑选评估公司；候选评估公司须具备二级以上相关资质（指房地产估价机构资质或广东省土地评估中介机构资信等级）。

区、街道集体资产监督管理部门应在区集体资产业务“评估机构备选范围”内挑选评估公司开展相关业务。各单位自行制定评估机构挑选方法。

第二章 交易参与人

第六条 交易参与人是指在土地合作开发交易活动中享有权利和承担义务的各类主体，包括股份合作公司、评估公司、交易机构、投标人和评审专家等。

第七条 土地合作开发项目同时涉及两个以上股份合作公司的，应确定其中一个为申报主体，负责在宝安区社区集体经济综合监管服务平台申报交易。

（一）申报主体确定方法如下：

1．只有一个股份合作公司集体用地面积占土地合作开发项目总用地面积比例超过20%的，由该股份合作公司负责申报交易；

2．有两个以上股份合作公司，各自集体用地面积占土地合作开发项目总用地面积比例均超过20%的，由其中占比最大的股份合作公司负责申报交易；

3．项目涉及的股份合作公司，各自集体用地面积占土地合作开发项目总用地面积比例均不超过20%、但所有股份合作公司集体用地面积占比合计超过20%的，由其中占比最大的股份合作公司负责申报交易。

（二）确定一个股份合作公司负责申报交易后，其余股份合作公司向负责申报交易的股份合作公司进行委托、授权。股份合作公司签订授权委托书应按公司章程关于重大事项决策的有关规定程序执行。

（三）集体用地面积占土地合作开发项目总用地面积的比例，计算依据为项目用地范围（用地范围由具有资质测绘机构出具的《测绘报告》确定）内土地权属证明。股份合作公司应在项目申请交易前向深圳市规划和国土资源委员会以及深圳市不动产登记中心核实集体用地土地使用权的权属。原则上，除产权已明确为国有或他人（即产权所有人非股份合作公司）的土地，其他土地产权（含未征未转用地）均计入集体用地范围。

第八条 股份合作公司履行以下职责：

（一）按规定在合作开发项目信息公告前，完成合作开发方案备案等前期工作；

（二）在宝安区社区集体经济综合监管服务平台申报交易项目；

（三）向交易机构提交项目实施交易所需的材料，并对其真实性、完整性和有效性负责；

（四）确认信息公告、招标文件或谈判文件等文件；在社区公告栏公示相关文件；

（五）按照规定程序委派代表参与项目评审或谈判，组织定标确定最终合作方；

（六）收取、退还投标人交易保证金；

（七）召开董事会、股东大会等会议，履行民主决策程序；

（八）负责项目交易过程有关的询问与质疑的答复；协助主管部门进行投诉处理工作；

（九）土地合作开发项目同时涉及两个以上股份合作公司的，在向交易机构提出交易申请前，每个股份合作公司均应按照《宝安区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法》的规定履行备案手续。

（十）法律、法规以及宝安区规定的其他职责。

第九条 评估公司履行下列职责：

（一）客观、公正、合理评估集体资产价值。集体资产的范围是指：

1．股份合作公司名下或集体名下空地、巷道、村道、渔塘以及其他未征未转地块等集体用地；

2．股份合作公司名下或集体名下厂房、宿舍、办公楼、住宅等集体物业；

3．其他集体资产；

（二）根据项目实际情况合理确定评估方法。评估方法包括市场比较法和假设开发法等；

（三）依法对评估结果的准确性、客观性负责；

（四）对集体资产监督管理部门的疑问作出书面解释或说明。区、街道办集体资产监督管理部门对评估结果有异议的，可在评估机构备选范围内聘请其他评估公司进行审核。受聘评估机构应当自收到评估审核要求之日起10个工作日内对评估结果进行审核。审核后，若认为评估结果存在问题，需要改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；若对原评估结果无疑问，不改变评估结果的，应出具审核意见书；

（五）遵守保密条款。评估公司为股份合作公司、集体资产监督管理部门等委托方提供评估服务期间，必须严格执行委托方关于保密的要求，不得对外泄漏评估信息；

（六）接受政府监督。评估机构出具的评估报告严重偏离市场价值的，区集体资产监督管理办公室可视其情节严重程度对其作出警告或禁止其3年内参与宝安区集体资产评估业务的决定。

第十条 交易机构（区公共资源交易中心、深圳联合产权交易所以及受委托的招标代理公司）履行下列职责：

（一）负责按规定程序依法依规组织土地合作开发交易；

（二）负责接收股份合作公司提交的资料，编制信息公告、招标文件、谈判文件、结果公告、中标通知书、成交通知书等文件；

（三）组建评审委员会或谈判小组；

（四）为交易活动提供场所、网络、信息和咨询服务；

（五）收取、退还投标人交易保证金（仅深圳联合产权交易所）；

（六）负责受理并协调项目交易过程有关的询问与质疑的答复；协助主管部门进行投诉处理工作；

（七）法律、法规以及宝安区规定的其他职责。

第十一条 投标人享有以下权利：

（一）获得土地合作开发项目信息和相关文件；

（二）公平参与交易项目竞争；

（三）提出询问、质疑和投诉；

（四）法律、法规规定的其他权利。

第十二条 投标人履行以下义务：

（一）按交易文件的规定足额缴纳投标保证金；

（二）公平参加投标，不能以串通投标或行贿等非法手段排斥其他投标人；

（三）如实提供交易相关资料；

（四）接受有关质疑、投诉的调查取证；

（五）中标（成交）后按照规定签订合同并严格履行；

（六）履行社会责任，接受有关部门的监督与管理；

（七）法律、法规规定的其他义务。

第十三条 评审专家履行下列职责:

（一）遵守评审工作纪律，提供独立、客观、公正的评审意见，出具评审报告，推荐候选中标（成交）人;

（二）发现交易过程违规行为的，应当及时报告;

（三）解答有关评审、谈判工作的询问或者质疑;

（四）法律、法规规定的其他职责。

第十四条 在交易活动中，评估公司、交易机构、投标人和评审专家等交易参与人与交易项目存在利害关系，可能影响公平、公正的，应当回避。

股份合作公司认为其他交易参与人及其相关人员与交易项目有利害关系的，可以提供证据材料并书面、实名向区集体资产监督管理部门申请要求回避。

第三章 土地权属分类

第十五条 未征未转集体用地按国家有关法律法规以及规划国土驻宝安管理部门的有关规定确定权属。

第十六条 非农建设用地（及指标）的合作开发。股份合作公司非农建设用地是指根据“深府〔2004〕102号”文件所确定的指标中已划定或未落实的非农建设用地。

第十七条 征地返还用地（及指标）的合作开发。征地返还用地是指根据“深府〔2015〕81号”文件所确定为落实征地返还政策进行的土地安置（或置换）用地。

（一）原则上，征地返还用地申请交易前应具备规划国土驻宝安管理部门出具的批复文件；

（二）未落地的征地返还用地，需符合以下情形之一：

1．由土地主管部门签订征地补偿协议，确定以土地安置方式解决征地遗留问题但尚未安置的；

2．市政府有关会议纪要确定以土地安置方式解决征地遗留问题但尚未安置的；

3．在《深圳市人民政府关于印发〈深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法〉的通知》（深府〔2004〕102号）实施前（即2004年6月26日前），原特区外的区政府有关会议纪要确定以土地安置方式解决征地遗留问题但尚未安置的；

4．经市、区政府批复，相关单位在《中华人民共和国土地管理法》（修订）实施之日前（即1999年1月1日前），代政府统征土地，并以补偿协议形式确定以土地安置方式解决征地遗留问题但尚未安置的。

5．已确认征地范围但尚未获取上述4类文件的征地返还土地，股份合作公司能出具被征土地的相关权属文件。

第四章 交易方式

第十八条 股份合作公司土地合作开发交易，可采用公开招标、竞争性谈判等交易方式确定合作方。公开招标或竞争性谈判交易方式（包括评审方法和定标方法）由股份合作公司根据项目实际情况自主选定，在合作开发方案向辖区街道办申请备案时提交，备案通过后交易机构方可实施交易。

第十九条 原则上，采用公开招标和竞争性谈判交易方式的项目适用评标定标分离方式。

评标定标分离方式是指，评审委员会（公开招标交易方式中称“评审委员会”、竞争性谈判交易方式中称“谈判小组”，以下统一简称为评审委员会）采用综合评分法、定性评审法、最高（优）价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、推荐候选中标（成交）人并出具书面评审报告，由股份合作公司代表在推荐的候选中标人范围内采用自定法、抽签法或竞价法确定最终中标（成交）人。

第二十条 评审委员会由评审专家和股份合作公司代表组成。评审委员会对投标文件的评审方法如下：

（一）综合评分法。在最大限度的满足招标文件或谈判文件实质性要求的前提下，按照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（成交）人。

（二）定性评审法。按照招标文件或谈判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：对各投标文件是否满足招标文件或谈判文件实质性要求提出意见，指出投标文件的优点和存在的问题、签订合同前应注意和澄清的事项等。所有递交的投标文件不被判定为废标或者无效标的投标人，均推荐为候选中标（成交）人。

（三）最高（优）价法。完全满足招标文件或谈判文件的实质性要求，按照报价由高（优）到低（劣）的顺序，依据招标文件或谈判文件中规定的数量或者比例推荐候选中标（成交）人。

（四）法律、法规及规章规定的其他评审方法。

项目的评审方法、评审委员会推荐的候选中标（成交）人数量或者比例应当在招标文件或谈判文件中予以明确。

第二十一条 定标委员会由股份合作公司自行组建。股份合作公司定标方法如下：

（一）自定法。定标委员会有以下两种组成方式：

1．由全体具有投票权的在世股东组成；

2．由股份合作公司“三会”确定成员名单，人数不少于11人。成员从股份合作公司“三会”、股东代表、股民代表中选取。

在评审会议结束后3个工作日内，定标委员会应在候选中标（成交）人范围内确定最终中标（成交）人。

定标委员会成员有不同意见的，按以下两种方式之一确定中标（成交）人：过半数同意的原则；少数服从多数（指超过2/3人数同意）的原则。

（二）抽签法。候选中标（成交）人产生后，由股份合作公司委托交易机构在评审结束当日，组织抽签小组随机抽取中标（成交）人，抽签小组原则上由原评审委员会组成。

（三）竞价法。候选中标（成交）人产生后，由股份合作公司委托交易机构在评审结束后的首个工作日，组织竞价小组按照招标文件或谈判文件规定的程序组织候选中标（成交）人进行二次竞价，最终报价最高（优）的为中标人。竞价小组原则上由原评审委员会或谈判小组组成。

交易项目的定标方法应当在招标文件或谈判文件中予以明确。

第五章 一般交易程序及要求

第二十二条 股份合作公司向交易机构提出交易申请，申请内容应在项目合作开发方案中列明并已经街道集体资产监督管理部门核准、备案。

具体内容：

（一）投标人资格要求。

1．投标人应在深圳市注册登记；

2．项目实施主体应具备相应的房地产开发资质。

拟申报开发为商业或住宅用途的土地合作开发项目。投标人作为项目实施主体的，投标人应且具备三级以上房地产开发企业资质；投标人的控股股东或控股子公司作为项目实施主体的，其控股股东或控股子公司应在深圳市注册登记且具备三级以上房地产开发资质；

拟申报开发为工业用途的土地合作开发项目。投标人在申请交易时可以不具备房地产开发企业资质。

3．投标人以及项目实施主体在持续经营期间财务状况、经营管理良好。财务状况、经营管理状况以投标人近3年或成立以来的财务报表等资料为分析、判断依据；

4．投标人以及项目实施主体信用资质良好，近3年内无行贿犯罪记录。无行贿犯罪记录证明以投标人住所地检察院出具的《查询行贿犯罪档案结果告知函》为准；

5．前述第1款所称资质要求为“控股”的，必须同时满足投标时持股比例不低于51%且项目周期内承诺持股比例不得低于51%的两个条件。前述第2、3款所指“近3年”计算截止日期为土地合作开发项目合作开发信息公告之日。项目周期内，合作方或项目实施主体变更股东的，还必须经股份合作公司股东大会表决同意。

6．投标人资格条件不得包含具有明确指向性或明显有违公平竞争的条款。

（二）合作开发项目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）交易保证金的缴纳方式、账户和处置方式；

（六）合同主要条款；

（七）其他必要的相关内容。

第二十三条 交易机构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。

第二十四条 交易机构根据交易申请材料在办理受理手续后的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、谈判文件、资格预审文件、信息公告等。因特殊情况需要延长的，经区集体资产监督管理办公室批准，可延长5个工作日。

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提出修改意见；双方未能达成一致意见的，股份合作公司可向街道集体资产监督管理部门提出书面异议。提出异议的，由街道集体资产监督管理部门在10个工作日内予以明确回应。

第二十五条 公开招标或竞争性谈判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。

第二十六条 土地合作开发项目信息公告应当包括以下内容：

（一）项目名称、概况；

（二）投标人资格要求；

（三）获取交易文件的时间、地点、方式及交易文件的售价；

（四）提交投标文件、开标的时间、地点；

（五）股份合作公司的名称、地址和联系方式；

（六）交易机构的名称、地址和联系方式；

（七）质疑方式；

（八）其他事项。

信息公告期间不得擅自变更交易项目的实质性需求内容和条件。确需变更的，由股份合作公司提出申请，经辖区街道办审核、宝安区集体资产监督管理办公室审批后，授权交易机构在原信息发布渠道发布变更信息公告并重新计算公告时间。

其他交易程序性过程需要变更公告时间，且不涉及实质性需求内容和条件的，由股份合作公司提出，交易机构确认后即可发布变更公告，于公告截止日5日前发布变更公告，不足5日的应适当延长公告截止时间。原则上变更公告不得超过2次。

第二十七条 交易文件中应明确交易保证金的缴纳方式和处置方式。交易保证金由投标人缴纳。

（一）交易保证金缴纳给股份合作公司的，要求如下：

1．股份合作公司应对保证金进行专户核算，由专户的开户银行进行资金监管并审核交易保证金的用途和支付条件。交易保证金应在项目交易结束后无息退还，不得挪用；

2．项目交易结束并完成备案后10个工作日内，股份合作公司无息退还中标（成交）人交易保证金。其他未中标（成交）的投标人，其交易保证金在项目交易结果公示后10个工作日内无息退还。交易保证金银行账户的利息收入归账户所有人；

3．依据交易文件应予没收保证金的，应由股份合作公司提出申请，经宝安区集体资产监督管理办公室审核同意后，由股份合作公司依据交易文件的约定予以没收。股份合作公司开具的没收通知书需同时抄送开户银行；

（二）交易保证金缴纳给深圳联合产权交易所的，由其自行制定交易保证金的管理办法。

（三）交易保证金按项目建成后的评估价值（以下简称“项目评估值”）确定：

1．项目评估值在10亿元以下的，投标人最低应缴纳保证金人民币1000万元；

2．项目评估值在10亿元以上、30亿元以下的，投标人最低应缴纳保证金人民币1500万元；

3．项目评估值在30亿元以上、50亿元以下的，投标人最低应缴纳保证金人民币2000万元；

4．项目评估值在50亿元以上的，投标人最低应缴纳保证金人民币2500万元。

第二十八条 交易机构在开标日前应组建评审委员会。评审委员会由评审专家和股份合作公司代表共同组成。

（一）评审委员会按以下标准由股份合作公司确定具体人数：

1．项目评估值在10亿元以下的，评审委员会人数为5或7人；

2．项目评估值在10亿元以上、20亿元以下的，评审委员会人数为7或9人；

3．项目评估值在20亿元以上的，评审委员会人数为9人。

（二）评审专家由交易机构从深圳市政府采购专家库中随机抽取产生，因行业或技能等特殊要求，专家库中没有符合条件的可选专家，经区集体资产监督管理办公室批准，可邀请相关行业具有专业知识和技能的专家进行评审。股份合作公司评审委员会代表应经过股份合作公司“三会”或股东大会选定并授权，在开标前2个工作日将委派代表人数（不超过评审委员会人数的半数）以及抽取的专家专业类别、人数递交交易机构。

第二十九条 开评标时，区纪委（监察）、集体资产监督管理、审计部门可进行现场监督。

第三十条 中标（成交）人放弃中标（成交）资格的，或者中标（成交）人的中标（成交）资格被确认无效的，可以按照原定的定标方法，从其他候选中标（成交）人中确定替补中标（成交）人。

确定替补中标（成交）人的，应当将替补中标（成交）人的情况予以公示，公示无异议的，确定新的中标（成交）人。替补中标（成交）人放弃中标（成交）资格或者中标（成交）资格被依法确认无效的，应当重新组织交易。

第三十一条 股份合作公司应在交易结束后15个工作日内将交易结果和合作开发项目的有关资料报辖区街道办备案。

第三十二条 土地合作开发项目交易完成后，股份合作公司申请调入非农建设用地指标或征地返还用地指标，在满足土地政策及土地管理的规定前提下，还应同时满足以下条件：

（一）聘请评估公司对合作增补条件进行评估；

（二）在评估报告的基础上与合作方制定新合作方案；

（三）召开股东大会表决新合作方案。

1．召开股东大会表决前，股份合作公司应将新合作方案及股东大会拟表决事宜在社区公告栏内公示，公示期不少于10个工作日；同时，股份合作公司应将新合作方案、项目评估报告及股东大会拟表决事宜等相关资料报辖区街道办集体资产监督管理部门审查。经街道办集体资产监督管理部门审查同意后，召开股东大会对交易方案进行表决。

2．董事会应将新合作方案的内容向股东大会进行详细说明。

3．新合作方案须经股东大会4/5以上表决通过。股东大会决议应包括以下内容：同意新合作方案、同意项目分配方式、分成比例等。

4．股份合作公司应聘请公证机构对股东大会表决情况进行公证，并邀请辖区街道办集体资产监督管理部门工作人员现场监督。

5．审议和表决须符合市、区有关文件的规定。

如新合作方案未能获股东大会表决通过，则股份合作公司应与合作方重新制定合作方案，按本细则的规定履行民主决策程序。

第三十三条 股份合作公司与其全资子公司之间或与其他股份合作公司的全资子公司之间的集体用地合作，按自主开发项目履行民主决策程序。股份合作公司与其参股子公司之间，以及股份合作公司参股子公司单独与其他的企业之间的集体用地合作，按合作开发项目申请平台交易。

第三十四条 合作开发项目中止（终止）。合作开发项目交易过程中出现影响交易活动正常进行的情形且区或街道集体资产监督管理部门认为需要中止（中止）的；或者股份合作公司经“三会”表决通过后提出中止（终止）交易的书面申请，且经街道办集体资产监督管理部门审批同意后中止（终止）的，由交易机构负责发出相关中止（终止）公告信息。

第六章 公开招标

第三十五条 采用公开招标的，合作开发项目应履行以下程序：

（一）项目评估论证。股份合作公司应委托具有相应资质的第三方机构对集体用地合作开发项目进行评估、可行性分析。评估结果和可行性分析报告经股份合作公司“三会”表决通过后，以“三会”决议形式对项目进行立项。

评估结果和可行性分析报告的主要内容应在社区公告栏内公示，公示期不少于10个工作日。

（二）制定合作开发方案。股份合作公司根据评估结果和可行性分析报告制定合作开发方案。合作开发方案应包括项目基本情况、土地使用权状况、项目评估情况、合作方资质要求、交易准入条件、合作方引进方式（包括交易方式、评审办法、评审标准和定标方法）、合作方式、利益分配等内容。

（三）方案公示。合作开发方案在社区公告栏内公示，公示期不少于10个工作日。

（四）街道办审核。合作开发方案经“三会”审议通过及方案公示后，报辖区街道办审核。街道办可根据项目具体情况要求城建部门和集体资产管理部门开展审核。街道集体资产管理部门应聘请律师事务所等第三方机构，审核合作开发方案的交易条件以及法律风险，并出具相关书面意见。

（五）民主决策

1．合作开发方案经辖区街道办批复同意，应召开股东大会表决通过，并形成书面决议。合作开发方案须经股东大会2/3以上表决通过；如属非农建设用地、征地返还用地合作开发的，须经股东大会4/5以上表决通过；公司章程对表决通过率有特别规定的，从其规定。股东大会决议应包括以下内容：同意项目评估结果、同意合作开发方案、同意在交易机构公开招标确定合作方。

如合作开发方案未能获股东大会表决通过，则股份合作公司应按本条第（二）至（四）款的规定，制定新的合作开发方案，经股份合作公司“三会”审议通过、方案公示，并报辖区街道集体资产管理部门审核后，召开股东大会表决。

2．股份合作公司应聘请公证机构对股东大会的表决情况进行公证，并邀请辖区街道集体资产监督管理部门工作人员现场监督。

3．审议和表决须符合市、区有关文件的规定。

（六）合作开发方案备案

股份合作公司应向辖区街道集体资产监督管理部门申请合作开发方案备案，并提交以下文件资料：

1．评估报告、可行性研究报告；

2．合作开发方案或合作协议；

3．民主决议等文件资料。包括公司“三会”决议、股东大会决议等资料；

4．公证机构出具的公证书；

5．辖区街道办认为应当提交的其他材料。

第三十六条 合作开发项目招标申报。由股份合作公司在宝安区社区集体资产交易系统申报项目，并附相关项目资料交交易机构实施公开招标程序。

第三十七条 发布合作开发公开招标信息公告。交易机构根据项目申报材料，编制招标公告和招标文件。招标公告应同时在交易机构网站、《深圳特区报》或《深圳商报》和宝安区社区集体经济综合监管服务平台公告，公告时间不少于10个工作日，其中投标人报名时间不少于5个工作日。

第三十八条 投标人投标报名。交易项目公开招标公告期内，交易机构负责受理投标人报名登记，并向投标人发放招标文件。

第三十九条 确认参与项目投标的投标人，须按招标文件的规定缴纳交易保证金。

第四十条 有下列情形之一的，应重新组织公开招标（经辖区街道办批准，也可转为竞争性谈判）：

（一）递交投标文件的投标人少于3家的；

（二）通过资格性审查和符合性审查的投标人少于3家的。

第四十一条 交易机构应当在开标日前确定评审委员会名单。

第四十二条 评审委员会根据招标文件的规定，对投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应情况进行资格性审查和符合性审查，对投标文件进行评审，出具书面评审报告，推荐招标文件规定数量的候选中标人。

第四十三条 采用评标定标分离方式的项目，交易机构将项目评审结果和推荐候选中标人情况在评审结束后3个工作日内书面报股份合作公司，由股份合作公司组织定标委员会，按照招标文件规定的定标方法确定中标人。定标结果产生后，由股份合作公司在3个工作日内书面报交易机构。

采用评定结合方式的项目，股份合作公司在3个工作日内以书面形式确认并将最终确认结果报交易机构。

第四十四条 中标结果在交易机构网站和宝安区社区集体经济综合监管服务平台进行公示，公示期不少于5个工作日。交易结果同时在社区公告栏内公告，并通过宝安区股份合作公司智慧监督信息系统填报相关信息。

公示内容包括投标人情况、成交基本情况、合作方式、合作分成比例等。

第四十五条 中标结果公示期满无异议，由交易机构出具中标通知书。

自中标通知书发出之日起，中标人（合作方）须在90天内与招标人（股份合作公司）签订合作协议。若中标人（合作方）90天内未履行签订协议的义务，则本次交易无效，股份合作公司有权没收保证金，并重新发起交易。

第七章 竞争性谈判

第四十六条 采用竞争性谈判的，合作开发项目应履行以下程序：

（一）项目评估论证。股份合作公司应委托具有相应资质的第三方机构对集体用地合作开发项目进行评估、可行性分析。评估结果和可行性分析报告经股份合作公司“三会”表决通过后，以“三会”决议形式对项目进行立项。

评估结果和可行性分析报告主要内容应在社区公告栏内公示，公示期不少于10个工作日；

（二）设置交易准入条件。股份合作公司根据有关规定和项目情况，制定交易准入条件，并召开股份合作公司“三会”进行表决。

（三）制定合作开发方案。股份合作公司根据评估结果和可行性分析报告制定合作开发方案。合作开发方案应包括项目基本情况、土地使用权状况、项目评估情况、合作方资质要求、交易准入条件、合作方引进方式（包括交易方式、评审办法、评审标准和定标方法）、合作方式、利益分配等内容。

（四）方案公示。合作开发方案在社区公告栏内公示，公示期不少于10个工作日。

（五）街道办审核、备案。交易准入条件、合作开发方案经“三会”审议通过及公示后，报辖区街道办审核、备案。街道办可根据项目具体情况要求城建部门和集体资产管理部门开展审核。街道集体资产管理部门应聘请律师事务所等第三方机构，审核合作开发方案的交易条件以及法律风险，并出具相关书面意见。

股份合作公司申请合作开发方案备案应提交以下文件资料：

1．评估报告、可行性研究报告；

2．合作开发方案；

3．民主决议等文件资料。包括公司“三会”决议等资料；

4．辖区街道办认为应当提交的其他材料。

第四十七条 合作开发项目交易申报。由股份合作公司在宝安区社区集体资产交易系统申报项目，并附相关项目资料交交易机构实施竞争性谈判程序。

第四十八条 发布合作开发信息。交易机构根据项目申报材料，编制资格预审公告和资格预审文件。资格预审公告应同时在交易机构网站、《深圳特区报》或《深圳商报》和宝安区社区集体经济综合监管服务平台公告，公告时间不少于10个工作日，其中投标人报名时间不少于5个工作日。

第四十九条 投标人登记和资格确认。交易项目资格预审公告期内，交易机构负责投标人报名登记并发出资格预审文件。投标人报名登记地点在交易机构。

投标人按照资格预审公告和资格预审文件的规定，递交资格预审申请文件，交易机构组织资格审查委员会对申请文件进行审查。资格审查委员会的专家成员由交易机构从深圳市政府采购专家库或深圳联合产权交易所专家库中随机抽取，专家人数为3人以上单数。

资格预审采取以下两种方法：

（一）合格制。

（二）有限数量制。

资格预审办法必须在《资格预审文件》中详细载明。

第五十条 交易机构将投标人报名和资格预审情况在资格审查结束后3个工作日内报股份合作公司，由股份合作公司在5个工作日对投标人的资格条件进行确认，并同时在交易机构网站公示资格预审结果。

（一）股份合作公司须将资格审查情况和结果在社区公告栏内公示，公示期不少于5个工作日。

（二）通过资格预审的投标人数量少于2家的，应当重新发布资格预审公告；但资格预审公告最多只发布2次。重新发布资格预审公告，应按本细则第四十八条的规定进行公告，公告时间不少于10个工作日。

第五十一条 发布竞争性谈判公告。交易机构根据交易申报材料编制《竞争性谈判邀请函》和《谈判文件》。《竞争性谈判邀请函》在交易机构网站和宝安区社区集体经济综合监管服务平台发布，公告时间不少于5个工作日。

交易机构在发布谈判公告后，由通过资格预审的投标人到交易机构领取谈判文件。

第五十二条 确认参与项目谈判的投标人，须按谈判文件的规定缴纳交易保证金。

第五十三条 交易机构应当在开标日前确定评审委员会名单。

第五十四条 评审委员会根据谈判文件的规定，对投标文件的有效性、完整性和响应情况进行符合性审查和评审，分别与投标人进行谈判，出具谈判报告，推荐谈判文件规定数量的候选成交人。

谈判过程中不得降低谈判文件实质性要求的标准。

第五十五条 采用评标定标分离方式的项目，交易机构将项目谈判结果和推荐候选成交人情况在谈判结束后3个工作日内书面报送股份合作公司，由股份合作公司组织定标委员会按照谈判文件规定的定标方法确定中标人。确定中标人后，定标结果由股份合作公司在3个工作日内以书面形式确认并函报交易机构。

采用评定结合方式的项目确定中标人后，定标结果由股份合作公司在3个工作日内以书面形式确认并函报交易机构。

第五十六条 有下列情形之一的，应重新组织竞争性谈判：

（一）递交投标文件的投标人少于2家的；

（二）通过符合性审查的投标人少于2家的。

第五十七条 成交人确定后，股份合作公司与成交人应根据经谈判程序确定的条件制定交易方案，成交人不得对谈判过程中已承诺的条件及内容提出异议。

交易方案违反谈判过程中已承诺的条件及内容，视为无效交易方案，不得提交股份合作公司股东大会表决。

第五十八条 股份合作公司应对交易方案召开股东大会表决。

1．召开股东大会表决前，股份合作公司应将交易方案及股东大会拟表决事宜在社区公告栏内公示，公示期不少于10个工作日；同时，股份合作公司应将交易方案、项目评估报告及股东大会拟表决事宜等相关资料报辖区街道办集体资产监督管理部门审查。经街道办集体资产监督管理部门审查同意后，召开股东大会对交易方案进行表决。

2．董事会应将竞争性谈判有关情况向股东大会进行详细说明。

3．成交人及交易方案须经股东大会2/3以上表决通过；如属非农建设用地、征地返还用地合作开发的，须经股东大会4/5以上表决通过；公司章程对表决通过率有特别规定的，从其规定。股东大会决议应包括以下内容：同意交易方案、同意与经竞争性谈判方式选定的成交人进行项目合作、同意项目分配方式、分成比例等。

4．股份合作公司应聘请公证机构对股东大会表决情况进行公证，并邀请辖区街道办集体资产监督管理部门工作人员现场监督。

5．审议和表决须符合市、区有关文件的规定。

如成交人及交易方案未能获股东大会表决通过，本次交易终止，股份合作公司应按本办法的规定重新发起交易。重新发起交易是指，股份合作公司应重新制定合作开发方案，并报辖区街道办审核、备案后，选择公开招标或竞争性谈判的交易方式。

成交人在股份合作公司召开股东大会前主动放弃交易，或在股东大会表决同意合作方及交易方案后在招标文件规定的日期内拒绝签订合作协议的的，由交易机构根据事实依法宣布本次交易无效，股份合作公司有权依据招标文件没收成交人的保证金。股份合作公司可在交易机构宣布交易无效后重新申请交易。

第五十九条 竞争性谈判交易结果在交易机构网站和宝安区社区集体经济综合监管服务平台进行公示，公示期不少于5个工作日。股份合作公司应在3个工作日内将股东大会表决结果在社区公告栏内公告，并通过宝安区股份合作公司智慧监督信息系统填报相关信息。

公示内容包括投标人情况、成交基本情况、合作方式、合作分成比例等。

第六十条 交易结果公示期满无异议，由交易机构出具成交通知书。

自成交通知书发出之日起，成交人（合作方）须在90天内与招标人（股份合作公司）签订合作协议。若成交人（合作方）90天内未履行签订协议的义务，则本次交易无效，股份合作公司有权没收保证金，并重新发起交易。

第八章 项目备案

第六十一条 股份合作公司土地合作开发项目备案实行审核备案制。

第六十二条 股份合作公司应在交易机构出具交易凭证后90天内，将交易结果报辖区街道集体资产监督管理部门备案，并将合作开发项目的有关资料报辖区街道办审核。

（一）股份合作公司申请备案时，须提交以下资料：

1．项目申请报告，包括：项目基本情况、项目合作开发进度安排、公司内部审议情况、其他需要说明的情况等；

2．项目评估报告、可行性研究报告；

3．街道集体资产监督管理部门出具的交易准入条件、合作开发方案批复意见；

4．合作开发方案及公示照片；

5．公司“三会”有关决议、会议记录；

6．属竞争性谈判的，提交竞争性谈判的相关证明文件（包括公告、签到表、谈判现场照片、会议记录等）；

7．交易方案及公示的照片；

8．街道集体资产监督管理部门关于同意股份合作公司召开股东大会以及合作开发方案的批复意见；

9．召开股东大会的通知、股东大会议案及公示的照片；

10．公证机构出具的公证书；

11．合作协议；

12．街道集体资产监督管理部门关于股东大会表决结果和监督情况的报告；

13．集体用地土地使用权权属证明或用地批复文件；

14．股份合作公司章程；

15．股份合作公司、合作方的营业执照复印件、商事主体登记及备案信息查询单；

16．交易机构出具的交易凭证；

17．项目用地范围图（包括CAD电子图）；

18．辖区街道办认为应当提交的其他材料。

（二）备案审核内容。街道办根据需要确定审核范围，包括：

1．评估报告。从评估机构备选范围中挑选评估公司对股份合作公司提交的评估报告进行审核，审核结果作为街道办审核的依据；

2．程序文件。项目程序必须符合本细则的要求，程序文件必须合法、合规；

3．交易条件。必须符合股份合作公司的集体利益，不得明显损害集体利益，不得明显违背市场规律。

（三）审核通过的项目，应出具备案意见书。

第六十三条 辖区街道办出具审核意见后，应向宝安区集体资产监督管理办公室申请项目交易备案。

（一）辖区街道办申请备案时，须提交以下资料：

1．辖区街道办的申请备案函；

2．股份合作公司按照第六十二条第（一）款规定报辖区街道办申请备案的审核材料；

3．辖区街道办的备案批复文件；

4．区集体资产监督管理部门认为应当提交的其他材料。

（二）备案审核内容。主管部门可根据需要确定审核范围，包括：

1．评估报告。从评估机构备选范围中挑选评估公司对股份合作公司提交的评估报告进行审核，审核结果作为宝安区集体资产监督管理办公室审核的依据；

2．程序文件。项目程序必须符合本细则的要求，程序文件必须合法、合规；

3．交易条件。必须符合股份合作公司的集体利益，不得明显损害集体利益，不得明显违背市场规律。

（三）审核通过的项目，应出具备案意见书。

第六十四条 审核未通过的项目，区集体资产监督管理部门应责成股份合作公司、合作方签订有关补充协议、完善合作方案再次申请备案。

第六十五条 项目变更交易条件时，股份合作公司应将变更事项提交街道办，经审核同意后方可提交宝安区城市更新等部门办理后续报建手续。

已完成交易且签订合作协议的项目，在协议履行过程中如需变更交易条件的，股份合作公司应报辖区街道办批准。涉及非农建设用地指标或征地返还用地指标调整事项的，还应提交股东大会表决，同时应聘请公证机构对股东大会的表决情况进行公证，并邀请辖区街道集体资产监督管理部门工作人员现场监督，经街道办审核同意后，股份合作公司方可提交宝安区城市更新等相关职能部门办理后续审批手续。

街道办应委托具有相应资质的第三方估机构对股份合作公司提交的新交易条件进行审核。

第九章 评估及交易服务费用

第六十六条 评估费用按照《关于印发<深圳市不动产估价行业收费管理规定>的通知》（深估协字〔2013〕04号）等文件规定的标准计取。

第六十七条 深圳联合产权交易所以及受委托的招标代理公司，可参照国家制定的招投标代理服务收费标准，对土地合作开发交易收取一定的交易服务费用。

第六十八条 交易服务费用按项目评估值分档计取，但最高不超过50万元。分档收费限额标准如下：

1．项目评估值在10亿元以下的，最高收取交易服务费用25万元；

2．项目评估值在10亿元以上、20亿元以下的，最高收取交易服务费用30万元；

3．项目评估值在20亿元以上、30亿元以下的，最高收取交易服务费用35万元；

4．项目评估值在30亿元以上、40亿元以下的，最高收取交易服务费用40万元；

5．项目评估值在40亿元以上、50亿元以下的，最高收取交易服务费用45万元；

6．项目评估值在50亿元以上的，最高收取交易服务费用50万元。

第六十九条 交易前，收取交易服务费用的交易机构与股份合作公司依法签订服务合同。

第十章 质疑和投诉

第七十条 投标人认为交易文件、交易过程和交易结果使自己的权益受到损害的，应当自知道或应当知道其权益受到损害之日起5个工作日内以书面形式向股份合作公司、交易机构等（以下称“被质疑人”）提出质疑。质疑文件由交易机构统一受理。

被质疑人应当自收到书面质疑之日起15个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关投标人，但答复内容不涉及商业秘密。

前款所称投标人应当自知道其权益受到损害之日是指：

（一）对交易文件的质疑，为交易文件公布之日；

（二）对交易过程的质疑，为各交易程序环节结束之日；

（三）对中标（成交）结果以及评审委员会（谈判小组）组成人员的质疑，为中标（成交）结果公示之日。

第七十一条 质疑人须提供相关证明材料，包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等，并对质疑内容的真实性承担责任。股份合作公司对交易需求内容的答复是终局的，质疑人不可重复质疑或向有关部门投诉。

第七十二条 对被质疑人答复不满意或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。投诉的事项应当是经过质疑的事项。主管部门应当在收到投诉后30个工作日内作出处理决定并以书面形式通知投诉人；情况复杂的，经主管部门负责人批准可以延长10个工作日。

第七十三条 下列情形不作为质疑投诉，按照有关法律、法规的规定处理:

（一）投标人在质疑投诉期限届满后提出的情况反映和举报。

（二）投标人以外的其他参与人的投诉和情况反映。

（三）监察、审计、信访等部门转来的投诉和情况反映。

（四）其他的情况反映、举报、意见和建议等。

第七十四条 投标人的质疑或者投诉需要向有关部门取得相关证明或者组织专门机构、人员进行检验、检测或者鉴定的，所需时间不计入质疑投诉处理期间。

第十一章 责任追究

第七十五条 投标人在土地合作开发交易活动中有下列行为之一的，区集体资产监督管理部门有权禁止其三年内参与宝安区集体资产交易活动；给他人造成损失的，依法追究法律责任并依法予以赔偿；涉嫌犯罪的，依法移交司法机构处理。

（一）隐瞒真实情况，提供虚假材料的；

（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）恶意质疑、投诉的；

（五）向交易项目相关人员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）其他违反法律法规、宝安区相关规定的行为。

第七十六条 投标人有下列情形之一的，属于隐瞒真实情况，提供虚假资料：

（一）通过转让或者租借等方式从其他单位获取资格或者资质证书投标的。

（二）由其他单位或者其他单位负责人在投标人编制的投标文件上加盖印章或者签字的。

（三）项目负责人或者主要技术人员不是本单位人员的。

（四）交易保证金不是从投标人账户转出的。

（五）其他隐瞒真实情况、提供虚假资料的行为。

投标人不能提供项目负责人或者主要技术人员的劳动合同、社会保险等劳动关系证明材料的，视为存在前款第（三）项规定的情形。

第七十七条 投标人有下列情形之一的，属于串通投标：

（一）投标人之间相互约定给予未中标的投标人利益补偿。

（二）不同投标人的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险。

（三）不同投标人的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的。

（四）不同投标人的投标文件或部分投标文件相互混装。

（五）不同投标人的投标文件内容存在非正常一致。

（六）由同一单位工作人员为两家以上投标人进行同一项投标活动的。

（七）主管部门依照法律、法规认定的其他情形。

第七十八条 评估公司在项目资产评估及可行性研究分析报告中，存在严重偏离市场价值的，区集体资产监督管理办公室有权禁止该评估公司3年内不得参与宝安区集体资产的评估项目，并将严重偏离市场价值行为上报市规划国土、财政部门备案。

第七十九条 股份合作公司及其经营管理人员如有违反本细则规定的，按照《宝安区社区股份合作公司违反集体资产监督管理行为责任追究办法（试行）》规定进行责任追究。

第十二章 附则

第八十条 本办法所指的“股东大会”，是指股份合作公司的权力机构。法律法规对权力机构有特别规定的（满足特定条件下，股东代表大会为股份合作公司权力机构），从其规定。

第八十一条 本办法所称“以上”、“不少于”、“不超过”包含本数，“以下”“超过”不包含本数。

股东大会表决时，依据法律法规、股份合作公司章程的规定计算表决率。

第八十二条 土地合作开发过程中各参与人发生争议时，应当协商解决；若协商无效，可向主管部门申请调解；调解无效的，当事人可向仲裁机构申请仲裁或向人民法院提出诉讼。

第八十三条 本细则未尽事宜，参照相关法律法规和上级有关规定执行。

第八十四条 本细则由宝安区集体资产监督管理办公室负责解释。

第八十五条 本细则自颁布之日起施行，有效期至2019年9月12日。