

深圳市光明新区发展和财政局文件

深光发财〔2017〕501号

光明新区发展和财政局关于明确社区集体公司集体用地合作开发交易程序的通知

各办事处，新区各局（办、委、大队）、各中心，市驻新区各单位：

为保障新区社区集体资产保值增值，规范集体“三资”交易行为，顺利推进集体“三资”交易工作，根据《光明新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《暂行办法》）有关规定，现将社区集体公司集体用地合作开发交易程序有关事项通知如下：

一、集体用地包括原农村集体经济组织继受单位（以下简称社区集体公司）合法取得土地使用权的非农建设用地、征地返还用地、拆迁安置用地等。

二、集体用地合作开发是指社区集体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

实施的集体土地开发建设（包括参与城市更新合作）。

三、集体用地合作开发通过公开招标或通过竞争性谈判等方式协商交易。

四、集体用地合作开发涉及城市更新的，有关土地合作开发交易程序应在城市更新项目完成规划审批后启动。

五、集体用地合作开发公开招标交易应遵循如下程序：

（一）前期研究立项。社区集体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，经社区集体公司董事会、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）进行资产评估并制定项目方案。项目立项后，社区集体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，方案需明确合作方资质要求、交易及分成方式、搬迁补偿安置方案；资产评估报告、项目方案需报社区集体公司三会表决通过。

（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集体资产监管平台、社区集体公司公示栏等进行公示，公示期不得少于15个工作日，征集社区民意情况。

（四）报办事处提出意见。社区集体公司应将项目方案、国土部门核发的用地批复或其他权属证明、可行性研究报告、资产评估报告等有关材料一并报办事处，办事处集体资产管理部门提出意见。

（五）股东大会表决。经办事处同意后，召开股东大会进行表决。决议过程须进行公证，并经办事处集体资产管理部门现场监督。

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、 对选择进行公开招标交易方式的表决结果，并接受项目公开招标交易结果的表决结果。

研究和表决须符合《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）第十条规定。

（六）入场公开招标交易。按照《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》、《深圳市土地交易市场管理规定》、《深圳市政府进一步加强土地管理推进节约集约用地的意见》等文件规定，在新区公共资源交易中心交易。

（七）公示。公开招标交易结果应在公共资源交易平台、集体资产监管平台、社区集体公司公示栏等进行公示，公示期不得少于15个工作日。

（八）社区集体公司应将项目公开招标交易结果及相关资料报办事处集体资产管理部门备案，并由办事处抄报新区集体资产管理部门。

相关资料包括：项目方案、国土部门核发的用地批复或其他权属证明、可行性研究报告、资产评估报告、招标文件、

股东大会决议、中标通知书以及办事处集体资产管理部门要求的其他有关资料。

六、集体用地合作开发竞争性谈判交易应遵循如下程序：

（一）前期研究立项。社区集体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，经社区集体公司三会表决通过，项目予以立项。（城市更新项目须组织召开股东大会征集股东意愿，并确定申报主体；办事处需现场监督。）

（二）进行资产评估并制定项目方案。项目立项后，社区集体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，方案需明确合作方资质要求、交易及分成方式、搬迁补偿安置方案；资产评估报告、项目方案需报社区集体公司三会表决通过。

（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集体资产监管平台、社区集体公司公示栏等进行公示，公示期不得少于 15 个工作日，征集社区民意情况。

（四）筛选意向单位。社区集体公司根据项目方案需求选定拟谈判对象后报三会审议通过。

（五）报办事处提出意见。社区集体公司应将项目方案、国土部门核发的用地批复或其他权属证明、可行性研究报告、资产评估报告、拟谈判对象名单等有关材料一并报办事

处，办事处集体资产管理部门提出意见。

（六）股东大会表决。经办事处集体资产管理部门研究同意后，召开股东大会进行表决。决议过程须进行公证，并经办事处集体资产管理部门现场监督。

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、 对选择竞争性谈判方式确定合作方并与其进行项目合作的表决结果；
- 4、 对拟谈判对象名单的表决结果；
- 5、 对是否接受项目通过新区公共资源交易平台竞争性谈判的交易结果的表决结果。

研究和表决须符合《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）第十条规定。

（七）发布公告。社区集体公司通过新区公共资源交易平台进行公告。

（八）竞争性谈判。通过新区公共资源交易平台，竞争性谈判小组针对已通过资质研究的谈判对象，开展竞争性谈判，谈判结果产生后报公司三会审议同意。

竞争性谈判小组按《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》有关规定产生。

（九）公示。谈判结果应在公共资源交易平台、集体资

产监管平台、社区集体公司公示栏等进行公示，公示期不得少于 15 个工作日。

（十）社区集体公司应将项目竞争性谈判结果及相关资料报办事处集体资产管理部门审核，并由办事处上报新区集体资产管理部门审批。

相关资料包括：项目方案、国土部门核发的用地批复或其他权属证明、可行性研究报告、资产评估报告、招标文件、股东大会决议、中标通知书以及办事处集体资产管理部门要求的其他有关资料。

七、根据《暂行办法》第十四条规定：“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 $\geq 50\%$ ）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”。单一来源谈判方式交易程序参照竞争性谈判交易程序执行。

八、健全利益回避和风险防控机制。社区集体公司不得将土地开发项目直接发包给董事会、监事会、集体资产管理委员会成员及其直系亲属控股或参与经营的企业。董事会、监事会和集体资产管理委员会成员不得私下透露评标信息给潜在投标人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。

特此通知。

光明新区发展和财政局

2017年7月5日

(联系人: 叶靖; 联系电话: 88212034)

