**罗湖区股份合作公司物业交易管理暂行办法**

**第一章 总则**

**第一条** 为规范我区股份合作公司物业交易行为，确保股份合作公司物业交易公开、公平、公正，推动集体物业优化配置和保值增值，推进社区基层廉政建设，促进社会和谐稳定，根据《深圳经济特区股份合作公司条例》、《中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅转发市纪委等部门<关于加强股份合作公司资金资产资源管理的意见（试行）>的通知》（深办发〔2013〕9号）、《中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅关于建立健全股份合作公司综合监管系统的通知》（深办字〔2016〕55号）及《中共深圳市罗湖区委、深圳市罗湖区人民政府关于进一步加强股份合作公司监督管理的意见（试行）》（罗发〔2016〕3号）等法律法规和政策，结合我区实际，制订本办法。

**第二条** （定义）股份合作公司物业交易是指股份合作公司将其拥有厂房、住宅、商铺、市场、设施设备等出租、出让给法人、自然人或者其他组织从事生产、经营活动，由承租人支付租金、转让金，并订立交易合同的过程。

**第三条** （适用范围）本办法适用于罗湖区各级股份合作公司租赁面积5000平米以上或年租金收入600万元以上物业出租等交易活动。

**第四条** （原则）股份合作公司物业交易应当遵循等价有偿、诚实信用和公开、公平、公正、竞争的原则。不得侵犯他人的合法权益和损害社会公共利益。

**第二章 交易方式及成交原则**

**第五条** （交易方式）罗湖区股份合作公司物业交易采用公开竞价交易、续约交易、单一来源谈判以及法律、法规规定的其他交易方式。

**第六条** （公开竞价交易）公开竞价交易按明标明投、明标暗投等方式进行。

明标明投是指竞价人在现场以举牌或网上竞价（及时公布当前最高报价）的形式进行交易；明标暗投是指竞价人在指定时间内以书面或网上报价（不及时公布当前最高报价）的方式向政府采购招标中心提交报价申请，政府采购招标中心在交易日组织开标确定成交人。

对于重大复杂、标的物大、容易引起纠纷的物业交易项目，可引入拍卖代理机构采用拍卖方式进行交易。

**第七条** （续约交易）符合下列条件之一的，股份合作公司报街道办事处审查同意后，按公司章程，经民主表决（股东大会、股东代表大会或者董事会）通过，可与原承租或承包方在合同到期后协议续约：

（一）优质企业：具有市级或以上高新技术企业称号、守合同重信用企业称号或龙头企业称号的政府重点扶持企业；

（二）纳税大户：年纳税金额100万元以上的企业；

（三）主体产业：在当地具有较大影响力，是资产所属单位、企业或组织收入主要来源，根据行业特点和实际需要应当续约经营的行业和企业；

（四）更新改造：对指定地域计划在将来某一时点进行连片开发、升级改造，已形成具体方案将付诸实施，在该预期开发时点期限内的物业租赁合同续期；

（五）企业配套：对在同一地域或同一股份合作公司租用多宗资产的同一企业，其租赁资产的合同到期时间不一致，但合同已到期的资产是企业持续经营所必须配套的，可视需要对地域内合同已到期的资产续约，但续约期不得超过其合同未到期资产中最长的剩余时限；

（六）持续经营：连续租用股份合作公司资产已达到十年以上的企业。

依照本条的规定续约的，股份合作公司应当制定具体方案报街道办事处审查同意后实施，并在“罗湖区集体资产监管平台”等网站发布续约信息。

**第八条** （单一来源谈判）出于产业政策或规划的需要所招商引资的特别项目，股份合作公司报街道办事处和区集体资产管理部门审查同意后，按公司章程，经民主表决（股东大会、股东代表大会或者董事会）通过，直接与特定意向人在政府采购招标中心通过谈判达成交易。

**第九条** （成交原则）公开竞价交易时，只有1家参与竞价的，以不低于底价的报价成交；有2家以上参与竞价的，按照价高者得方式确定成交人；若最高报价有2家以上的，以现场抽签形式确定成交人。原租赁合同约定享有优先租赁权的原承租人参与竞价的，在价格相同的条件下，原承租人为成交人。另外，符合法律法规有关优先权规定的，按相关规定确定成交人。

**第十条** （流标处理）按照以上交易方式在规定时间内进行交易未能成交的，股份合作公司可重新提出交易申请，或在自交易终止之日起3个月内，在不改变原交易方案主要条件的基础上与交易意向人达成交易，超过3个月未能达成交易的，按本办法规定的程序重新组织交易。

**第三章 交易程序**

**第十一条** （初步意见）物业交易事项由董事会形成初步意见，并按以下内容编制交易方案，重大物业交易事项还应广泛征求股东代表、法律和财务顾问意见。

（一）物业概况、业态要求、权属情况、抵押情况和租期；

（二）交易最低限价；

（三）拟设定的交易方式；

（四）拟设定的竞投人资格条件；

（五）合同文本；

（六）其他相关内容。

**第十二条** （街道意见）属于续约交易、单一来源谈判的，董事会形成初步意见后，报街道办事处研究。街道办事处在3个工作日内，作出是否同意初步意见的回复。如不同意，要提出理由，让股份合作公司修改交易方案。

**第十三条** （民主决议）经街道办事处同意后，按公司章程，经民主表决（股东大会、股东代表大会或者董事会的形式）通过物业交易事项，并形成书面记录。

**第十四条** （交易备案）股份合作公司根据民主表决决议，向街道办事处申请交易备案，并提交以下资料：

（一）拟定的交易方案；

（二）按公司章程，经民主表决（股东大会、股东代表大会或者董事会）通过交易方案的表决情况记录表；

对即将完成租赁合同的物业可提前申请交易，但原则上不能提前（距离合同到期日）超过90天。股份合作公司申请交易前，应向原承租人发出《租赁到期通知书》，告知相关事项。原租赁合同因双方协商或一方违约而解除的，股份合作公司应当及时提出交易申请。

**第十五条** （交易受理）经街道办事处备案后，股份合作公司向区政府采购招标中心提交信息发布申请及相关交易资料, 并保证其真实性和完整性。政府采购招标中心应当对股份合作公司所提交的资料进行审查，并自收到全部资料之日起1个工作日内，作出是否受理进入中心交易的答复。对受理进入中心交易的，政府采购招标中心应当进行受理登记；对不受理进入交易中心交易的要提出理由，让股份合作公司完善相关材料。

**第十六条** （信息发布）区政府采购招标中心复核后在“政府采购招标中心”等网站上发布交易公告，同时股份合作公司也要在本社区、居民小组公开栏上公布交易信息及实施进度。从信息发布之日起至交易日不得少于7天（属于单一来源谈判的不限）。在发布期限内，未经区政府采购招标中心同意，股份合作公司不得撤回交易。在信息发布期间，股份合作公司如需变更交易信息的，需在交易日3天前以书面形式向区政府采购招标中心提出申请。

**第十七条** （报名受理）成交意向人在规定的时间内向区政府采购招标中心报名并按公告要求提交相关资料，并按要求将交易保证金在指定截止时间前存入指定账户。

**第十八条** （交易见证）实施现场交易的，股份合作公司可成立集体资产管理交易监督小组到场见证监督集体资产交易，监督小组成员人数应为5人以上单数，其中不在公司董事、集体资产委员会、监事会成员中任职的股民代表占一半以上，其余成员由董事会、集体资产委员会、监事会代表组成。在区政府采购招标中心组织交易时，集体资产管理交易监督小组成员均需到场见证，如不到场见证监督，则视为自动放弃该项资产交易的监督权。

**第十九条** （交易组织）区政府采购招标中心应在交易日按既定的交易方式组织交易。如采取拍卖方式交易的，拍卖机构依据有关规定组织交易。

**第二十条** （合同签订）实施现场交易或网上交易的，交易成功后，交易双方应当按成交公告中规定的时间签订合同。成交人没有与股份合作公司按规定时间签订合同的，视为放弃交易，缴纳的交易保证金不予退回。

续约交易通过民主决议后，交易双方应在5个工作日内签订合同。

**第二十一条** （结果公示）交易成功，区政府采购招标中心应当在“政府采购招标中心”等网站上发布交易结果，股份合作公司要将交易结果在本社区、居民小组公开栏上公布，接受股东监督。

**第四章 监督管理**

**第二十二条** （违规处理）党政机关工作人员违反本办法，在股份合作公司集体物业交易过程中存在收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守等违法违纪行为的，依照《中国共产党纪律处分条例》等有关规定给予相应的党纪政纪处分。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

股份合作公司有关人员违反本办法规定进行集体物业交易的，由相关部门视情节轻重对相关责任人依照《中华人民共和国村民委员会组织法》、《农村基层干部廉洁履行职责若干规定（试行）》等有关规定处理。对其所获取的不正当经济利益，应当依法予以没收、追缴或者责令退赔；造成国家、集体或者股东损失的，应当依照有关规定承担赔偿责任。构成违法犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

**第二十三条** （交易终止）交易事项若违反相关法律、法规、有关规划或规定程序，集体资产管理部门有权中止或终止该物业交易；已达成物业交易的，相应交易结果无效；已履行交易合同的，立即撤销合同。

**第二十四条** （纠纷处理）在进行集体物业交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人应向集体资产主管部门或者地方相关行政管理部门申请调解；经调解无法解决的，应依据合同约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

**第二十五条** （解释单位）本办法由罗湖区财政局（集资办）负责解释。

**第二十六条** （施行时间）本办法自2016年8月1日起施行。