**（四）棚户区改造**

**深圳市宝安区棚户区改造项目实施主体预选库管理暂行办法**

**（征求意见稿）**

**第一章 总则**

1. 为规范宝安区棚户区改造项目实施主体管理，推进棚改工作实施，建立和完善棚户区改造实施主体管理机制，提高效率，防范风险，根据《中华人民共和国招标投标法》、《关于建设工程招标投标改革若干规定的通知》（深府〔2015〕73号）、《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号)、《深圳市政府购买棚户区改造服务管理办法》（深建规〔2016〕7号）等法律法规及相关政策的规定，结合宝安区实际，制定本办法。
2. 宝安区范围内的棚户区改造项目实施主体的管理适用本办法。
3. 实施主体是指，已在深圳市宝安区住房和建设局（以下简称“区住房和建设局”）棚户区改造项目实施主体预选库中，有能力、有意愿且受区住房和建设局聘请，参与棚户区改造项目的前期准备、组织签约、建设开发及承担房屋回购和分配等工作的房地产开发企业。
4. 实施主体预选库，是指通过预选公开招标方式，对实施主体的资质能力、人员力量、过往业绩和履约评价、是否存在行政处罚和刑事处罚等情况进行综合审查，从中择优选出一定数量的企业组成的预选库。由区住房和建设局按照本办法的规定从预选库中选择实施主体进行棚户区改造项目的实施工作。
5. 实施主体的管理主要包括实施主体的准入、选定、履约考核及退出等内容。
6. 实施主体的管理应当遵循以下基本原则：

（一）遵守相关法律法规和深圳市、宝安区相关管理制度；

（二）统一管理，区住房和建设局对实施主体的准入、选定、解约等进行统一管理。实施主体应自觉接受区住房和建设局的管理和考核；

（三）坚持公开、公平、公正、竞争、择优、自愿、诚实信用的原则。

1. 区住房和建设局负责预选库的组建和日常监督管理。
2. 区住房和建设局应当从预选库中选择实施主体，有下列情形之一的除外：

　　（一）对于已经纳入棚户区改造年度计划的项目，区住房和建设局根据本办法第十五条的规定经过两次邀请，预选库内的企业均未响应的；

（二）在本办法实施前已公开招标产生相应实施主体且协议期未满的。

若出现本条第（一）项的情况，区住房和建设局将依据相关法律规定对项目进行单独招标。

1. 房地产开发企业提交加入预选库申请时，应书面承诺无条件遵守本办法的规定。
2. 实施主体预选库内的企业数量最多不超过8家，进入预选库内的企业的服务期限为2年。

**第二章 准入条件及准入程序**

1. 预选库采用预选公开招标方式，实行自愿申请、公开报名、资格审查、评审确定的入选原则。深圳市人才安居集团有限公司、深圳市宝安人才安居有限公司作为人才住房专营机构依申请直接入库，不占用预选库名额。
2. 实施主体的准入条件为：
3. 具有独立法人资格；
4. 企业或其全资、控股子公司具有房地产开发资质；
5. 银行出具的近一年内超过人民币20亿元的授信额度证明；
6. 近三年内无违法犯罪记录；
7. 不允许挂靠和转包，不接受联合体投标；
8. 其他条件。
9. 申请加入预选库应当提交下列资料：

（一）申请表；

（二）工商营业执照；

（三）企业相关资质证书；

（四）近三年的相关业绩证明；

（五）无违法犯罪记录或未受处罚证明；

（六）书面承诺书；

（七）招标人要求提交的其他材料；

（八）申请人认为应当提交的其他材料。

1. **准入程序**

（一）招标方式

区住房和建设局可以根据情况采用投标报名、资格后审的方式进行公开招标来确定实施主体预选库中标企业名单。

（二）预选库的招标程序

由区住房和建设局负责编制招标方案；深圳市建设工程交易中心宝安分中心（以下简称“区建设工程交易服务中心”）负责编制招标文件，并组织公开招标。区住房和建设局组建评标委员会对投标的企业进行评标，并组建定标委员会根据评标委员会的评标报告以票决方式来确定进入预选库的中标企业的名单。

**第三章 实施主体选定规则**

1. **选定规则**

在宝安区范围内进行的棚户区改造项目，由区住房和建设局采取如下方式选定项目实施主体：

（一）对于纳入棚户区改造年度计划的项目，由区住房和建设局向预选库内的所有企业发出邀请函并提供项目的相关资料，要求在规定的时间内响应并提交项目初步实施方案。区住房和建设局组建实施主体选定工作小组及监督小组在区建设工程交易服务中心采用票决方式在响应邀请的企业中选定实施主体。

（二）在区住房和建设局规定的时间内，如响应邀请的企业只有1家，可直接选定该企业为项目的实施主体，选定结果应在区建设工程交易服务中心网站公示；如无企业响应邀请的，将由区住房和建设局重新开展邀请的程序。

**第四章 监督管理、考核与退出**

1. 区住房和建设局负责实施主体的履约监管，对实施主体采取动态考核管理机制。
2. 实施主体的考核原则：

（一）客观、公正原则；

（二）一线人员直接评价原则，即谁使用谁评价；

（三）评价过程可追溯原则，即谁评价、谁负责，评价过程可追溯。

1. 分项目考核和周期考核进行：

（一）项目周期不足一年的，应在项目结束后三个月内完成实施主体履约考核；

（二）项目周期超过一年（含）的，每年应至少进行一次实施主体履约考核，履约考核应于次年三月末前完成；

（三）区住房和建设局应按照本办法规定的考核内容，进一步细化考核要求，并制定考核方案和考核评价表，对实施主体履约考核评价的各项指标进行评分。

1. 实施主体的履约考核内容，主要由质量控制、进度控制、安全控制、环保控制、信息管理、合同履约、廉洁诚信等方面组成。
2. 有以下情形之一的，可由区住房和建设局调出预选库：

（一）弄虚作假、隐瞒真实情况骗取实施主体资格的；

（二）有转包、挂靠等违规行为的；

（三）因其公司资质降低达不到实施主体资质条件的，或被行业主管部门责令停业或取消资质的；

（四）无正当理由，成交后拒绝签订合同或履约的；

（五）造成严重后果或恶劣影响的；

（六）周期考核评价得分为不合格的；

（七）存在其他违反法律、法规行为的；

（八）实施主体因自身原因，退出合作的。

1. 因出现本办法第二十条规定的情况，导致实施主体预选库中企业的数量低于本办法第十条规定数量的，区住房和建设局应及时按照本办法进行实施主体预选库的补录工作。
2. 实施主体如有违反法律法规或相关政策的行为并造成严重后果的，经核实，可视情况列入宝安区棚户区改造实施主体黑名单。
3. 区住房和建设局不得将棚户区改造工作委托给因违反本办法第二十条的规定被调出实施主体预选库及被列入黑名单不满三年的企业。

**第五章 附则**

1. 本办法由区住房和建设局负责解释。
2. 本办法自发布之日起实施，有效期两年。