

# 深圳市大鹏新区综合办公室

深鹏办规〔2020〕1号

---

## 深圳市大鹏新区综合办公室关于印发大鹏新区 股份合作公司集体建设用地开发和 交易监管实施细则的通知

各办事处，新区各单位，驻新区各单位：

现将《深圳市大鹏新区股份合作公司集体建设用地开发和交易监管实施细则》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

深圳市大鹏新区综合办公室

2020年4月13日



# 深圳市大鹏新区股份合作公司集体建设用地开发和交易监管实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范大鹏新区股份合作公司集体建设用地(以下简称“集体建设用地”)开发和交易行为,引导股份合作公司科学、集约、高效利用集体建设用地,保障股份合作公司及股东的合法权益,根据《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)、《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,以下简称“深府〔2011〕198号文”)、《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)等有关规定,结合新区实际,制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则所称股份合作公司包括:

(一) 大鹏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股份合作公司及其下属分公司、子公司、控股公司;

(二) 多个股份合作公司联合设立的公司;

(三) 其他尚未改制的原农村集体经济组织。

**第三条** 本实施细则所称集体建设用地是指规划和自然资

源部门核准的由股份合作公司集体拥有使用的土地（含指标），包括：

- （一）非农建设用地；
- （二）征地返还用地；
- （三）土地整备留用地；
- （四）其他享有合法权益的集体建设用地。

原农村居民用地（含统建楼用地）和公共设施用地不得以转让、自主开发、合作开发、作价入股等方式进入市场交易，市政府特别规定的除外。

**第四条** 本实施细则所称集体建设用地开发包括：集体建设用地自主开发、集体建设用地合作开发、集体建设用地（集体资产）参与城市更新、集体建设用地项目公司股权转让、集体建设用地使用权转让等。

（一）集体建设用地自主开发是指股份合作公司自行建设实施的集体建设用地开发和城市更新项目。

（二）集体建设用地合作开发是指股份合作公司通过引进其他市场主体共同开发或以土地作价入股共同成立公司等方式实施的涉及集体建设用地的开发。

（三）集体建设用地（集体资产）参与城市更新是指股份合作公司以其在城市更新项目范围内或调整入城市更新单元范围内的集体建设用地和其他集体资产，参与城市更新项目合作改造。

（四）集体建设用地项目公司股权转让是指股份合作公司对

集体建设用地项目公司全部或部分股权的交易。

（五）集体建设用地使用权转让是指股份合作公司通过土地交易市场招标、拍卖、挂牌（以下简称“招拍挂”）等方式对外转让集体建设用地使用权的交易。

集体建设用地项目公司是指资产涉及集体建设用地或集体建设用地土地使用权的公司。

本实施细则所称集体建设用地交易是指集体建设用地土地使用权的交易。

**第五条** 本实施细则所称集体建设用地交易可采用以下方式进行：

- （一）公开招标；
- （二）公开拍卖；
- （三）挂牌；
- （四）竞争性谈判；
- （五）单一来源谈判；

（六）法律、法规规定的其他交易方式，但应符合本实施细则第十一条、第十二条的规定。

**第六条** 集体建设用地开发和交易应遵循民主决策、市场运作、公平公开、依法合规的原则，并确保集体资产保值增值，维护股份合作公司全体股东的合法权益，鼓励股份合作公司自主开发集体建设用地或自行主导开展城市更新项目。

**第七条** 股份合作公司应将集体建设用地、物业等资源、资

产信息和交易流程及时、如实地录入大鹏新区集体经济综合管理系统，未录入系统的集体资源、资产不得进行交易。

**第八条** 集体建设用地开发和交易应先经社区党委研究审议后，方可按程序开展。

**第九条** 新区集体资产监管部门负责建立健全集体建设用地开发和交易管理制度及开展日常监督检查等工作。

办事处负责对辖区股份合作公司集体建设用地开发和交易的决策程序及受让主体资格审查等进行监督管理工作。

股份合作公司负责集体建设用地开发和交易项目的民主决策及具体实施。

**第十条** 股份合作公司应当将集体建设用地开发和交易的收益按公司章程规定进行使用、分配和处分，并按照规定提取一定比例用于社区公共基础设施建设和医疗、养老等社会保障，同时接受办事处集体资产管理部门的监督。

**第十一条** 同时符合以下条件的，集体建设用地合作开发和城市更新项目可按原协议继续执行：

（一）在《关于印发龙岗区进一步加强股份合作公司重大事项监管暂行办法的通知》（深龙府办〔2011〕21号）出台前（即2011年4月12日前），股份合作公司已与合作方签订合作协议；

（二）合作协议仍在有效期内；

（三）合作协议经股份合作公司股东（代表）大会审议通过；

（四）不违反土地及城市更新相关法律、法规、规章和政策

的规定，评估和重新协商后能够保障集体利益。

**第十二条** 具有下列情形之一的，可在履行完股份合作公司内部民主决策程序和本实施细则有关民主决策规定后依照有关法律、法规、规章和政策的规定进行协议合作：

（一）大鹏新区辖区股份合作公司之间、社区一级股份合作公司与居民小组股份合作公司或子公司之间的集体建设用地合作开发项目；

（二）大鹏新区区属国有企业与新区股份合作公司之间的集体建设用地合作开发项目；

（三）政府主导的土地整备项目等。

**第十三条** 符合本实施细则第十一条、第十二条规定情形，股份合作公司在取得《深圳市建设用地规划许可证》或城市更新单元规划批准文件后，按以下程序进行：

（一）资产评估。由股份合作公司聘请有相应资质的评估机构对集体建设用地（集体资产）进行评估，并出具资产评估报告。

（二）谈判协商。股份合作公司根据评估结果形成谈判方案并与合作方进行谈判，谈判结果须保障集体利益。

（三）项目公示。资产评估报告、协商结果和拟签订的协议等经股份合作公司董事会、监事会和集体资产管理委员会（以下简称“三会”）审议通过后，应当在股份合作公司及所在办事处范围内进行公示，公示期不少于15日。

（四）审查表决。

1. 公示结束后，股份合作公司应当将资产评估报告、协商结果和拟签订的协议等拟表决事项的相关资料报办事处审查。

2. 办事处审查通过后，由股份合作公司组织召开股东(代表)大会对拟表决事项进行表决，并由公证机构现场公证和办事处集体资产管理部门工作人员现场监督。表决应当符合股份合作公司章程和深府〔2011〕198号文相关规定。

(五) 审核备案。表决通过后，股份合作公司将协商结果报办事处审核备案，由办事处出具备案批复，并将相关资料抄报新区集体资产监管部门。

(六) 后续手续。办事处备案后，股份合作公司与合作方签订合作协议，并依照有关法律、法规、规章和政策的规定向规划和自然资源、城市更新和土地整备、住房建设、环保水务、消防等部门办理相关行政审批手续。

**第十四条** 股份合作公司应当与在商事登记部门登记的经营范围含有房地产经营类项目，财务状况、经营管理、信用资质良好，符合法律、法规、规章和政策的规定规定的其他条件的企业进行交易，同时合资合作企业或土地使用权受让人等应当符合股份合作公司设置的，并经办事处核准的其他交易准入条件。

开发企业应具有良好的诚信记录，具有以下情形之一的，合作关系自动终止：

- (一) 被纪检监察机关立案调查，违法违规事实成立；
- (二) 隐瞒真实情况，提供虚假资料；

- (三) 存在商业贿赂、用钱买票等行为;
- (四) 阻碍、抗拒主管部门监督检查;
- (五) 存在其他违法违规情形。

**第十五条** 股份合作公司引进或发展的产业原则上需符合大鹏新区产业指导目录等相关政策要求。

**第十六条** 鼓励社区股份合作公司按规定将集体建设用地盘活利用和进入市场交易，加快工业及其他产业用地供应。集体的工业及其他产业用地应依照《深圳市人民政府关于印发工业及其他产业用地供应管理办法的通知》（深府规〔2019〕4号）和《深圳市人民政府办公厅关于印发完善产业用地供应机制拓宽产业用地空间办法的通知》（深府办〔2013〕1号）等相关规定，由股份合作公司根据公司章程，履行特别决议程序并经办事处审查同意后，进入市场交易，具体事项按照本实施细则第五章的规定办理。

**第十七条** 股份合作公司可按照公平、公正、公开原则，聘请第三方开展拆除重建类城市更新计划申报和《深圳市建设用地规划许可证》办理等前期服务工作。前期工作的购买服务供应商应依照《深圳市大鹏新区股份合作公司资金资产资源交易管理办法》（深鹏发财规〔2019〕3号，以下简称《新区“三资”交易办法》）的规定，通过新区公共资源交易中心或新区认可的交易机构（以下简称“交易机构”）公开选取。双方拟定的服务合同需经办事处备案后方可签订，服务合同不得含集体建设用地合作



开发合作方选取或城市更新项目实施主体、利益分配等实质性条款的内容。

**第十八条** 股份合作公司应当聘请有相应资质的评估机构开展项目资产评估，并合理确定评估价值时点。

## **第二章 集体建设用地自主开发（含自主实施城市更新）**

**第十九条** 股份合作公司集体建设用地自主开发应按以下程序进行：

（一）前期研究。由股份合作公司聘请的评估机构，对集体建设用地、物业等集体资源、资产进行评估和可行性研究，并出具资产评估报告和可行性研究报告。

（二）制定方案。股份合作公司根据可行性研究结果制定项目方案。项目方案应当包括项目建设方式、开发对象、预算、资金来源、支付方式、工程招投标方式等事项。

（三）项目公示。可行性研究报告、项目方案等经股份合作公司“三会”审议通过后，应当在股份合作公司及所在办事处范围内进行公示，公示期不少于10日。

（四）审查表决。

1. 公示结束后，股份合作公司应当将资产评估报告、可行性研究报告、项目方案等拟表决事项的相关资料报办事处审查。

2. 办事处审查通过后，由股份合作公司组织召开股东（代表）大会对拟表决事项进行表决，股东（代表）大会须由办事处集体

资产管理部门工作人员现场监督，并经股份合作公司章程规定的特别决议程序通过。

（五）审核备案。股份合作公司在表决通过后，将集体建设用地自主开发事项报办事处审核备案，由办事处出具备案批复，并将相关资料抄报新区集体资产监管部门。

（六）后续手续。办事处备案后，股份合作公司依照有关法律、法规、规章和政策的规定向规划和自然资源、城市更新和土地整备、住房建设、环保水务、消防等部门办理相关行政审批手续。

**第二十条** 股份合作公司集体建设用地自主开发建设项目的股东（代表）大会决议书应当载明下列事项：

- （一）集体建设用地用于开展项目的类型；
- （二）采用自主开发方式；
- （三）可行性研究报告及报告中的预期经济利益等。

**第二十一条** 股份合作公司集体建设用地自主开发建设项目报办事处备案，应当提交以下资料：

- （一）项目审查申请报告（内容包括：项目基本情况、股份合作公司内部对项目的民主表决情况）、备案申请表；
- （二）项目范围内股份合作公司集体资源、资产权属证明资料；
- （三）资产评估报告、项目可行性研究报告、项目方案及张榜公示照片；

- (四) 股份合作公司“三会”、股东(代表)大会决议;
- (五) 法律意见书等。

### 第三章 集体建设用地合作开发

**第二十二条** 股份合作公司集体建设用地合作开发交易应在取得《深圳市建设用地规划许可证》后按以下程序进行:

(一) 前期研究。由股份合作公司聘请的评估机构,对集体建设用地、物业等集体资源、资产进行评估和可行性研究,并出具资产评估报告和可行性研究报告。

(二) 制定交易方案。股份合作公司依照深府〔2011〕198号文的相关规定、资产评估报告和可行性研究报告制定交易方案。交易方案应当包括交易标的、价格、支付方式、合作方主体资格、交易方式、分配方式等事项。

(三) 项目公示。交易方案、资产评估报告、可行性研究报告等经股份合作公司“三会”审议通过后,应当在股份合作公司及所在办事处范围内进行公示,公示期不少于15日。

(四) 审查表决。

1. 公示结束后,股份合作公司应当将交易方案、资产评估报告、可行性研究报告等拟表决事项的相关资料报办事处审查。

2. 办事处审查通过后,由股份合作公司组织召开股东(代表)大会对拟表决事项进行表决,并由公证机构现场公证和办事处集体资产管理部门工作人员现场监督。表决应当符合股份合作公司

章程和深府〔2011〕198号文相关规定。

3. 办事处应当在表决结束后15日内将表决结果和监督情况抄报新区集体资产监管部门。

(五) 选择合作方。股份合作公司根据股东(代表)大会表决通过的交易方案等文件形成招标方案,经办事处审查后,委托交易机构择优选择合作方。

(六) 审核备案。交易完成后,股份合作公司将交易结果报办事处审核备案,由办事处出具备案批复,并将相关资料抄报新区集体资产监管部门。通过竞争性谈判方式协商交易的,应当取得新区集体资产监管部门对受让主体的批准文件。

(七) 后续手续。股份合作公司应在取得备案批复或核准文件后,与中标单位签订经办事处备案的合作开发协议,并依照有关法律、法规、规章和政策的规定向规划和自然资源、住房建设、环保水务、消防等部门办理相关行政审批手续。

**第二十三条** 股份合作公司集体建设用地合作开发项目股东(代表)大会表决书应当载明下列事项:

(一) 集体建设用地用于开展项目的类型;

(二) 采用合作开发方式;

(三) 评估报告结果;

(四) 合作招商方案中的预期经济利益;

(五) 合作开发企业的引进方式(采用竞争性谈判引进合作开发企业的,应当明确参与竞争性谈判开发企业的名称);

- (六) 选择合作方的评审方法、定标方法;
- (七) 股份合作公司参与评审、谈判、监督和定标的人员等;
- (八) 拟交易土地范围内集体资产情况〔宗地号、用地方案图编号、用地面积、用地性质、建(构)筑物情况及面积、新区集体经济综合管理系统登记编号〕。

**第二十四条** 股份合作公司集体建设用地合作开发项目报办事处备案审查,应当提交以下资料:

(一) 项目审查申请报告(内容包括:项目基本情况、股份合作公司内部对项目的表决情况)、备案申请表;

(二) 项目范围内股份合作公司集体资源、资产权属证明资料及测绘报告;

(三) 资产评估报告、可行性研究报告、交易方案及张榜公示照片;

(四) 股份合作公司“三会”、股东(代表)大会决议〔项目涉及居民小组公司或分公司的,须提交居民小组公司或分公司股东(代表)大会决议〕;

(五) 招标公告、招标文件、投标文件、评审报告、中标结果证明文件;

(六) 合作方资质资料、拟签订的合作协议;

(七) 法律意见书等。

#### **第四章 集体建设用地(集体资产)参与城市更新**

**第二十五条** 股份合作公司集体建设用地参与城市更新的，应当取得城市更新单元规划批准文件后按以下程序进行：

（一）前期研究。由股份合作公司聘请的评估机构，对城市更新范围内的集体建设用地等集体资源、资产（建筑物、构筑物、果树苗木、机械设备等属于股份合作公司的资产）进行评估和可行性研究，并出具资产评估报告和可行性研究报告。

（二）制定方案。按照资产评估报告和可行性研究报告制定城市更新项目交易方案。交易方案应当包括项目改造方式、交易方式、交易主体资格、价格、搬迁补偿方案、支付方式、谈判对象（通过单一来源选择合作方的）等事项。

（三）项目公示。城市更新项目交易方案、资产评估报告、可行性研究报告等经股份合作公司“三会”审议通过后，应当在股份合作公司及所在办事处范围内进行公示，公示期不少于 15 日。

（四）审查表决。

1. 公示结束后，股份合作公司应当将资产评估报告、可行性研究报告以及城市更新项目交易方案等拟表决事项的相关资料报办事处审查。

2. 办事处审查通过后，由股份合作公司组织召开股东（代表）大会对拟表决事项进行表决，并由公证机构现场公证和办事处集体资产管理部门工作人员现场监督，表决应当符合股份合作公司章程和深府〔2011〕198 号文相关规定。

3. 办事处应当在表决结束后 15 日内将表决结果和监督情况抄报新区集体资产监管部门。

#### （五）选择交易方。

1. 城市更新单元范围内，股份合作公司集体建设用地面积累计不少于申报城市更新单元项目用地总面积 20%或集体物业建筑面积累计不少于城市更新单元总建筑面积 1/3 的，股份合作公司应采用公开招标或竞争性谈判方式选择合作方。

城市更新单元规划范围内存在多家股份合作公司合法权益土地或集体物业，且股份合作公司拥有合法权益的土地或集体物业累计面积达到以上规定的，股份合作公司在办事处指导下，可共同作为招商主体或委托其中一家作为招商主体，采用公开招标或竞争性谈判方式选择合作方。

除上述情形外，股份合作公司可采用单一来源方式选择合作方。

2. 股份合作公司根据股东（代表）大会表决通过的城市更新项目交易方案等文件形成招标方案，经办事处审查后，委托交易机构择优选择合作方。

（六）审核备案。股份合作公司在交易结果公示结束后，将城市更新项目报办事处审核备案，由办事处出具备案批复，并将相关资料抄报新区集体资产监管部门。

（七）后续手续。股份合作公司应在取得备案批复后，与中标单位签订经办事处备案的合作开发协议或拆迁补偿协议，并按

市、新区城市更新有关规定办理城市更新手续。

**第二十六条** 股份合作公司集体建设用地参与城市更新项目股东（代表）大会表决书应当载明下列事项：

（一）在该片区进行城市更新；

（二）城市更新范围内集体资产情况（资产位置、宗地号、不动产登记号、用地方案图编号、新区集体经济综合管理系统登记编号、面积等）；

（三）资产评估报告结果；

（四）交易方案中的预期经济利益；

（五）合作开发企业的引进方式（采用竞争性谈判方式引进合作开发企业的，应当明确参与竞争性谈判开发企业的名称；采用单一来源的，应当明确谈判对象）；

（六）选择合作方的评审方法、定标方法；

（七）股份合作公司参与评审、谈判、监督和定标的人员等。

**第二十七条** 股份合作公司的集体建设用地参与城市更新项目交易结果报办事处备案审查，应当提交以下资料：

（一）项目审查申请报告（内容包括：项目基本情况、股份合作公司内部对项目的表决情况等）、备案申请表；

（二）项目范围内股份合作公司集体资源、资产权属证明资料及现场照片；

（三）可行性研究报告、资产评估报告、城市更新项目方案以及张榜公示的照片；



（四）股份合作公司“三会”、股东（代表）大会决议〔项目涉及居民小组公司或分公司的，须提交居民小组公司或分公司股东（代表）大会决议〕；

（五）招标公告、招标文件、投标文件、评审报告、中标结果证明文件；

（六）合作方资质资料、拟签订的合作协议；

（七）法律意见书；

（八）城市更新项目资料（如城市更新计划、专项规划批复和城市更新范围内土地信息核查情况）等。

## **第五章 集体建设用地项目公司股权和集体建设用地使用权转让**

**第二十八条** 股份合作公司以集体建设用地开发项目成立全资项目公司，以股权转让方式出售股权或股份合作公司通过土地交易市场转让集体建设用地使用权的，应当在取得《深圳市建设用地规划许可证》后，以招拍挂方式转让，并按以下程序进行：

（一）前期研究。由股份合作公司聘请的评估机构，对集体建设用地项目公司股权和集体建设用地使用权进行评估，并出具资产评估报告。

（二）制定方案。股份合作公司根据资产评估报告制定招拍挂转让方案，转让底价不得低于评估结果。转让方案应当包含转让交易标的、价格、支付方式、交易主体资格、交易方式等事项。

（三）项目公示。转让方案、资产评估报告等经股份合作公

司“三会”审议通过后，应当在股份合作公司及所在办事处范围内进行公示，公示期不少于15日。

#### （四）审查表决。

1. 公示结束后，股份合作公司应将转让方案、资产评估报告等拟表决事项的相关资料报办事处审查。

2. 办事处审查通过后，由股份合作公司组织召开股东（代表）大会对拟表决事项进行表决，并由公证机构现场公证和办事处集体资产管理部门工作人员现场监督，表决应当符合股份合作公司章程和深府〔2011〕198号文相关规定。

3. 办事处应当在表决结束后15日内将表决结果和监督情况抄报新区集体资产监管部门。

（五）选择交易方。股份合作公司根据股东（代表）大会表决通过的转让方案等形成招标方案，经办事处审查后，委托交易机构进行交易。

（六）审核备案。交易完成后，股份合作公司将交易结果报办事处审核备案，由办事处出具备案批复，并将相关资料抄报新区集体资产监管部门。

（七）后续手续。股份合作公司应在取得备案批复后，方可与中标单位签订经办事处备案的转让协议，并依照有关法律、法规、规章和政策的规定向规划和自然资源、住房建设、环保水务、消防等部门办理相关行政审批手续。

### **第二十九条** 股份合作公司集体建设用地项目公司股权和

集体建设用地使用权转让项目股东（代表）大会表决书应当载明下列事项：

（一）集体建设用地项目公司股权或集体建设用地使用权转让事项；

（二）交易方式；

（三）资产评估报告结果；

（四）方案中的预期经济利益；

（五）交易主体资格；

（六）选择合作方的评审方法、定标方法；

（七）股份合作公司参与评审、谈判、监督和定标的人员等。

**第三十条** 股份合作公司在交易结束后 15 日内将集体建设用地项目公司股权和集体建设用地使用权转让结果报办事处备案，应当提交以下资料：

（一）项目审查申请报告（内容包括：项目基本情况、股份合作公司内部对项目的表决情况等）、备案申请表；

（二）拟转让集体建设用地项目公司股权和集体土地使用权的权属证明资料及集体土地现场照片；

（三）评估报告、转让方案及张榜公示照片；

（四）股份合作公司“三会”、股东（代表）大会决议〔项目涉及居民小组公司或分公司的，须提交居民小组公司或分公司股东（代表）大会决议〕；

（五）委托招拍挂和交易过程等有关资料；

(六) 交易方资质资料、股权转让协议;

(七) 法律意见书等。

## **第六章 民主决策与监督管理**

**第三十一条** 股份合作公司集体建设用地开发和交易项目涉及社区一级股份合作公司、居民小组股份合作公司或社区一级股份合作公司分公司的,应当召开社区一级股份合作公司“三会”、股东(代表)大会、居民小组股份合作公司或分公司的股东(代表)大会;股份合作公司集体建设用地开发和交易项目只涉及居民小组股份合作公司或分公司的,应当召开社区一级股份合作公司“三会”以及所涉及的居民小组股份合作公司或分公司股东(代表)大会。

**第三十二条** 股份合作公司的项目公司、控股公司进行集体建设用地开发和交易项目决策时,除经该项目公司、控股公司董事会、股东会表决外,还应提交作为该项目公司、控股公司出资人的股份合作公司股东(代表)大会表决,股东(代表)大会表决程序和要求应按股份合作公司章程和深府〔2011〕198号文相关规定办理。

**第三十三条** 本实施细则中规定的特别决议程序表决通过是指表决应当有人数和所持表决权数均过半的股东和集体资产管理委员会指派的代表出席,并以出席会议的股东人数及其所持表决权数三分之二以上通过。

按股份合作公司章程和深府〔2011〕198号文相关规定表决通过是指集体建设用地合作开发和参与城市更新项目以下两种情形：

（一）采用竞争性谈判方式引进合作方的，出席股东（代表）大会的股东或股东代表人数及其所持表决权数均需符合深府〔2011〕198号文规定的比例表决通过；

（二）除上述情形外，其他集体建设用地开发和交易项目，出席股东（代表）大会的股东或股东代表人数及其所持表决权数均需符合股东（代表）大会特别决议规定比例表决通过。

**第三十四条** 股份合作公司按照本实施细则规定召开股东（代表）大会对集体建设用地开发和交易项目进行表决时，办事处集体资产管理部门工作人员和公证处公证人员现场监督和公证的主要内容为：会议召集程序、会议议程（内容）、表决事项、决议内容、到会股东代表（或股东）人数和所持表决权数及表决同意的股东代表（或股东）人数和其所持表决权数等，并在股份合作公司股东（代表）大会决议上签字确认。

**第三十五条** 股东代表（或股东）因故不能出席股东（代表）大会的，可以委托其他股东代表（或股东）出席会议并行使表决权，但应填写书面委托书。委托书需列明受托人姓名、身份证号码、委托时限和授权事项。委托人须在委托书上亲笔签名并按指模印，无委托书或提交不合格委托书的视为无效委托。受托人应在决议书上签署“XX（受托人）代签”，股份合作公司应当将

委托书与决议一并归档备查。

**第三十六条** 采用公开招标方式选取合作方的，原则上参加单一合作项目且符合资质条件的投标者应不少于 3 家，且投标者之间不得存在关联关系。公告及报名时间结束后，因作出有效投标人不足 3 家而导致公开招标失败的，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，按《新区“三资”交易办法》规定，经股份合作公司股东（代表）大会审议同意和办事处审查同意后，可转为竞争性谈判方式选择合作方。

**第三十七条** 采用竞争性谈判方式引进合作方的，原则上参加单一合作项目且符合资质条件的竞争者应不少于 2 家，且竞争者之间不得存在关联关系。交易方案经股份合作公司“三会”审议并经办事处审查后，股份合作公司应当根据招商方案形成招商报名公告，并通过至少一家深圳市级主要媒体及交易机构网站等途径予以发布。股份合作公司确定竞争性谈判者名单后应当报股份合作公司“三会”审议和办事处审核。在公告及报名时间结束后，符合资质条件的竞争者不足 2 家的，公告及报名时间相应延长 10 日。延长时间结束后，符合资质条件的竞争者仍不足 2 家的，由股份合作公司股东（代表）大会审议决定是否重新公告征集竞争者，并报办事处审查。

竞争性谈判应当保密，谈判地点须在交易机构指定的场所，交易机构应做好项目竞争者报名登记、竞争性谈判会议记录、签到、谈判现场拍照及全程录像等工作。谈判的任何一方不得透露

与谈判有关的其他竞争者资料、谈判条件和相关信息。

**第三十八条** 采用单一来源方式引进合作方的，应当根据《新区“三资”交易办法》要求，经股份合作公司股东（代表）大会审议通过和办事处审查同意后，按规定程序开展。

**第三十九条** 股份合作公司可向投标单位收取投标保证金，具体金额由股份合作公司决定。

**第四十条** 股份合作公司不得将集体建设用地项目公司股权、集体建设用地使用权以调解或协议转让等方式用于抵偿债务；不得随意变更集体建设用地项目公司股权比例，确需变更的，应当按照本实施细则第五章有关规定办理。

**第四十一条** 股份合作公司集体建设用地项目公司股权等相关商事变更登记事项应当及时在商事登记部门办理备案。

**第四十二条** 合作方应缴纳履约保证金，中标单位应在项目备案后按用地面积缴纳履约保证金。具体金额由双方约定，但不得低于每万平方米人民币 500 万元。股份合作公司收取的保证金不得以年度分红、补助等名义直接向股东分配，应将履约保证金存入由办事处、股份合作公司设立的资金共管账户。

**第四十三条** 合作招商方案、挂牌转让方案、资产评估报告和可行性研究报告公示期间，股份合作公司收到异议的，应充分听取异议者的意见和建议，并在收到书面质疑材料之日起 10 日内进行书面回复。异议者对异议回复不满意，或被质疑人未在期限内作出答复的，异议者可向所属办事处申请复核。

在交易期内，投标人对交易文件、交易过程、交易结果有异议的，根据《新区“三资”交易办法》规定进行调查处理。

**第四十四条** 中标单位应自备案批复或非农建设用地开发主体核准确认书发出之日起两年内完成土地使用权出让手续。中标单位在两年内未与规划和自然资源管理部门签订土地使用权出让合同的，股份合作公司可根据协议终止合作关系。

已有实质性进展的项目，股份合作公司可聘请专业评估机构对项目资产重新进行评估，股份合作公司应以不低于原资产评估结果为基础提请股份合作公司民主审议。经股份合作公司“三会”和股东（代表）大会审议通过，通过率符合特别决议要求，并经办事处审核同意的，股份合作公司可与原中标单位续约。股份合作公司应根据股东（代表）大会决议内容与中标单位签订补充协议并报办事处备案。原则上只可续约一次，总期限不超过5年，在期限内中标单位仍无法与规划和自然资源管理部门签订土地使用权出让合同的，股份合作公司应根据本实施细则相关规定，通过交易机构重新选择合作方。

股份合作公司应在合作协议中规定开发期限，并按合作协议约定督促和配合中标单位积极推进项目建设。

**第四十五条** 办事处应当加强对集体建设用地开发和交易程序及相关资料的审查，保障股份合作公司程序规范和手续完善。办事处对股份合作公司提交的招商方案、挂牌转让方案、资产评估报告、可行性分析报告实行复查制度，由办事处聘请评估机构



进行复核，或由办事处组织专家委员会进行评审，并出具复核或评审报告。

## 第七章 责任追究

**第四十六条** 对违反相关法律、法规、规章和政策的规定的股份合作公司，办事处应将其列入重点监管名单并报新区集体资产监管部门，相关违纪违法人员问题线索移交纪检监察机关。股份合作公司当年不得评选为优秀社区股份合作公司。

**第四十七条** 对违反相关法律、法规、规章和政策的规定，隐瞒或遗漏资产，导致集体利益受损的股份合作公司主要负责人及相关责任人，由办事处视情节进行处理，依法依规取消相关责任人在股份合作公司换届选举时的候选人资格。

**第四十八条** 违反本实施细则规定，有下列行为之一的，由办事处处理或移交纪检监察、公安等机关依法依规依纪处理；造成股份合作公司损失的，股份合作公司可以依法向其追偿所遭受的部分或者全部损失；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任：

- （一）侵占、私分集体建设用地及其经济利益的；
- （二）开发和交易中徇私舞弊的；
- （三）违反规定转让土地使用权的；
- （四）提供虚假材料的；
- （五）拒绝接受审计，或不按要求进行项目公示和信息公开

的；

（六）其他违反法律、法规、规章和政策规定的行为。

**第四十九条** 资产交易、评估及复核、咨询评审等中介机构及其工作人员和专家顾问在集体建设用地开发和交易过程中，徇私舞弊、弄虚作假或玩忽职守的，依法依规依纪处理；一经查实，相关中介机构履约评价评定为不合格，并移送新区政府采购部门处理；造成股份合作公司损失的，股份合作公司可以依法向其追偿所遭受的部分或者全部损失；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**第五十条** 对采取不正当手段，如向股份合作公司干部、员工、股东（代表）等发放现金、代金券、福利、补助、礼品物件以及组织、协助私分股份合作公司集体所有的各类资金、资产等影响公平竞争行为的开发和交易主体，依据相关规定进行处理；情节严重的，由相关部门依法依规解除合作协议，并禁止其在大鹏新区范围内从事涉集体建设用地合作开发和集体资产参与城市更新项目等业务；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

**第五十一条** 本实施细则由深圳市大鹏新区发展和财政部门负责解释。

**第五十二条** 本实施细则施行前，新区股份合作公司集体建设用

地开发和交易项目办理过程中，已完成项目评估、制定交易方案等，并报股份合作公司股东（代表）大会审议通过的，可继续按照《深圳市大鹏新区集体用地开发和交易监管实施细则》（深鹏发财〔2016〕453号）的规定处理。

**第五十三条** 本实施细则施行期间，相关法律、法规、规章和政策及上级部门另有规定的，从其规定。

**第五十四条** 本实施细则自2020年4月23日起施行，有效期五年。本实施细则施行前，大鹏新区其他有关股份合作公司监管规定与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。原《深圳市大鹏新区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深鹏发财〔2016〕453号）同时废止。

附件：大鹏新区股份合作公司集体建设用地开发备案表

## 附件

### 大鹏新区股份合作公司集体建设用地开发备案表

申请单位:

时间:

项目类型	集体建设用地开发 <input type="checkbox"/>			集体建设用地（集体资产）参与城市更新 <input type="checkbox"/>		
	集体建设用地使用权及集体建设用地项目公司股权转让 <input type="checkbox"/>					
项目名称				项目地址		
项目建设方式	自建 <input type="checkbox"/>	选择合作方式	自改 <input type="checkbox"/>	公开招标 <input type="checkbox"/>	竞争性谈判 <input type="checkbox"/>	
	合作 <input type="checkbox"/>			单一来源 <input type="checkbox"/>	其他 <input type="checkbox"/>	
合作单位/ 项目实施单位				是否有房地产开发资质及资质等级		
项目基本情况						
股份合作公司备案内容	<p>本公司及法定代表人承诺上述信息及提供的资料真实有效。</p> <p>申请人（法人代表签字盖章）： 日期：</p>					
办事处备案意见	经办人：			办事处领导（盖章）：		
备注						

项目联系人:

联系电话:

### 填表说明：

1. 项目基本情况栏主要填写包括但不限于以下内容：项目位置，面积，涉及集体资产的情况（宗地号或用地方案图编号、不动产登记号、大鹏新区集体经济综合管理系统资产编号、现状等），公司董事会、监事会、集体资产管理委员会、股东（代表）大会召开时间和表决情况，在新区公共资源交易中心或其他新区认可的交易机构交易的应说明项目招标、定标情况，采用历史遗留问题方式处理的应说明历史情况等。

2. 如办事处同意备案的，应在“办事处备案意见”一栏中明确写明“同意备案”。

3. 备注栏主要填写其他需要说明的情况。

---

深圳市大鹏新区综合办公室文件法规科 2020年4月13日印发

---