

深圳市坪山区财政局 文件 深圳市坪山区经济 and 科技促进局

深坪财规〔2018〕1号

关于印发《坪山区股份合作公司物业交易管理办法》的通知

各相关单位：

现将《坪山区股份合作公司物业交易管理办法》印发给你们，请结合实际认真遵照执行。

特此通知。

附件：1. 坪山区股份合作公司物业交易管理办法
2. 物业交易办法流程图



2018年5月25日

(联系人： 闵芝华； 联系电话： 89309216， 13501555001
刘耀煌； 联系电话： 84622751， 13923859438)

附件:

坪山区股份合作公司物业交易管理办法

第一章 总则

第一条(目的)为进一步规范坪山区股份合作公司(以下简称“股份合作公司”)物业交易行为,确保物业交易行为的公平、公正、公开,防止物业价值流失,优化产业配置,提高物业使用效益,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》《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)等法律法规和政策,结合我区实际,制订本办法。

第二条(适用范围及定义)本办法适用于坪山区范围内由原农村集体经济组织改制组建的股份合作公司,包括社区一级股份合作公司和居民小组一级股份合作公司(分公司)。

本办法规定的物业包括股份合作公司拥有的厂房、商铺、摊位、山地、荒地、草场等。

本办法规定的物业交易是指股份合作公司将其拥有的厂房、商铺、摊位、山地、荒地、草场等出售、出租给法人、自然人或者其他组织从事生产、经营活动,由承租人或买受人支付租金或转让金,并订立交易合同的过程。股份合作公司所有

的空地出租依照本办法中出租相关规则执行。物业交易主要包括物业租赁及拥有合法产权的物业转让。

被查封、扣押和冻结的物业在被解除查封、扣押和冻结措施之前不得适用本办法进行物业交易。

第三条（交易类型） 物业交易主要分为出售和出租两种交易类型。

交易类型为出售的，其交易标的必须为股份合作公司拥有合法产权的物业。

交易类型为出租的，其交易标的必须为股份合作公司合法占用、使用的物业。

第四条（交易标准） 股份合作公司出租的单项物业月租金人民币 5 万元以上（含本数）或面积 3000 平方米以上（含本数）的项目（两家以上股份合作公司共有同一栋物业应合并计算）均须纳入坪山区公共资源交易平台集中交易，未纳入区公共资源交易平台集中交易的项目，可不向坪山区公共资源交易中心（以下简称“交易中心”）提交交易申请，但应按本办法第三章规定的交易程序组织实施。

股份合作公司出售物业的项目（两家以上股份合作公司共有同一栋物业应合并计算），均须纳入坪山区公共资源交易平台集中交易。

第五条（交易原则） 物业交易应当遵循公开、公平、公正、诚实信用、竞争的原则，不得侵犯他人的合法权益、损害国家

利益和社会公共利益。任何单位和个人不得以化整为零或其他方式规避集中交易。

第二章 交易方式及成交原则

第六条（交易方式） 交易类型为出售的，原则上采用公开竞价的交易方式，由交易中心依据相关规定引入拍卖机构实施。对于确实无法采用公开竞价交易方式出售的物业项目，经区集体资产管理部门同意后可采用协议出售或法律、法规、规章规定的其他方式进行。

交易类型为出租的，原则上应采用公开竞价方式交易，符合本办法规定条件的，可以采用续约交易、单一来源谈判等方式，由交易中心组织实施。

第七条（公开竞价） 公开竞价交易是指物业竞投人通过互联网了解物业标的信息，上传报名资料，交纳交易保证金，参与竞价获取实时最高报价的网上交易方式（包括网上拍卖）。公开竞价主要采用有底价增价竞价的方式。

采用公开竞价交易的，引入的产业必须符合坪山区产业发展导向相关规定或经过社区党委、街道办事处集体资产管理部门及区产业主管部门核查同意的限批类。

第八条（续约交易） 股份合作公司物业出租符合下列条件之一的，可采用续约交易与原承租人在原租赁合同到期后协议续约：

(一) 主营业务符合坪山区产业发展导向相关规定的。

(二) 主营业务属于坪山区产业发展导向相关规定的限批类，且上年度年产值达 2000 万元以上、符合安全生产、环保、海关、市场监管等相关要求的。

(三) 坪山区行政事业单位承租的。

(四) 坪山区区属国有及国有控股企业承租的。

第九条（单一来源谈判） 股份合作公司物业出租符合下列条件之一的，可适用于单一来源谈判：

(一) 符合产业政策或规划需要所招商引资的特别项目，且主营业务符合坪山区产业发展导向相关规定的。

(二) 坪山区行政事业单位承租的。

(三) 坪山区区属国有及国有控股企业承租的。

(四) 非营利公益性组织或机构承租的。

(五) 对指定地域计划在将来某一时点进行城市更新、连片开发、升级改造，已通过专项规划批复的物业交易项目。

第十条（成交原则） 物业交易时，只有一家参与竞价的，以不低于底价的报价成交；有两家以上参与竞价的，按照价高者得的方式确定成交人。

第十一条（流标处理） 物业交易在规定时间内进行交易未能成交的，股份合作公司可修改交易条件重新提出交易申请。

对于公开竞价的项目，因中标人放弃中标资格，而重新组织招标无法满足时间要求的，经街道办事处集体资产管理部门

同意后可由第二高报价的竞投人顺补，若该竞投人也放弃中标资格，则该项目须重新提出交易申请。

第十二条（租赁期限）因社会经济发展，未来物业价值难以预估，防止物业价值流失，本办法对租赁年限做了以下规定：

物业出租的，单次租赁合同租赁期限最高原则上不得超过十年。租赁期限在十年以上的须由股份合作公司最高权力机构民主表决通过；涉及分公司的，需由分公司召开股东家庭户代表会议或股东会议通过，再由社区一级股份合作公司召开董事会通过，由社区一级股份合作公司与分公司实行联签。

学校、医院等公益用途的物业租赁项目的租赁期限不适用本条款规定。

第十三条（物业转租）物业出租后，承租人不得擅自转租，即不得将承租的物业部分或全部再出租给第三人。确因特殊情况需要转租的，承租人提出书面申请，由原决策机构和社区党委、街道办事处集体资产管理部门、区产业主管部门等部门批准后报街道办事处集体资产管理部门备案后方可转租。转租合同的内容应事先征得股份合作公司的同意，转租的承租人所经营的产业应符合本办法的规定以及坪山区其他关于厂房租赁的有关规定，转租期限不得超过承租人剩余租赁期限。

第十四条（物业预公示）股份合作公司目前空置或九十日内将要到期的物业，在交易中心官网进行预公示，公示直至该物业于“坪山区集体经济综合管理系统”提请交易申请。

第十五条（交易限制）参与坪山区公共资源交易平台的竞投人必须是资信良好且不得为坪山区相关负面企业清单规定的企业，引入的产业不得为坪山区相关负面产业清单规定的产业，不符合规定的竞投人不得参与我区组织的物业交易活动。

第十六条（产业导向）交易类型为出租的，股份合作公司引入的产业及交易后实际经营的产业必须符合本办法的规定。区产业主管部门依据坪山区产业发展导向相关规定及其他相关规定对拟引进的产业或项目进行核查。

第十七条（产业扶持）符合《坪山区促进社区集体经济转型发展若干措施》（以下简称“《若干措施》”）相关要求，股份合作公司改造、装修、招商期间的租金损失，可向区产业主管部门申请租金补贴。

符合《若干措施》相关要求，且股份合作公司引进先进产业或企业的，可向区产业主管部门申请相关奖励支持。

《若干措施》中补贴时间的计算均以“坪山区集体经济综合管理系统”中录入的合同起止时间为准。

第十八条（资格要求）公开竞价的资格要求设置应当合理合法，不得故意限制竞争，股份合作公司交易方案里面的产业要求和竞投人资格要求应当符合区产业发展需要。资格要求须经区产业主管部门核查通过后才可申请交易。

第三章 交易程序

第十九条（初步意见） 物业交易项目由股份合作公司按以下内容编制交易方案，经股份合作公司董事会形成初步意见，并在集体资产交易平台上填写相关信息。

（一）标的信息。

（二）交易方式。

（三）交易底价。

（四）拟设定的竞投人资格要求。

（五）合同文本。

（六）租赁期限（交易类型为出租的）。

（七）经核准或备案的资产评估报告（交易类型为出售的）。

（八）其他相关内容。

居民小组股份合作公司的物业交易项目，由董事会形成初步意见后报居民小组党群联席会议进行实质性审议；股份合作公司分公司的物业交易，由经营班子会形成初步方案报居民小组党群联席会议进行实质性审议通过后，再由社区一级股份合作公司董事会形成初步意见。

第二十条（交易核查） 以下三个部门按流程分别在两个工作日内做出是否同意的初步意见，不同意的，应当书面说明理由，需要补充材料的，应当一次性告知。

交易类型为出售的，股份合作公司提出初步意见后，须经社区党委实质性核查交易方案、交易方案与资产登记内容的一致性以及填报内容的完整性，社区党委出具的书面核查意见需

经街道办事处集体资产管理部门复核通过。

交易类型为出租的，股份合作公司提出初步意见后，须经社区党委实质性核查交易方案、交易方案与资产登记内容的一致性以及填报内容的完整性，街道办事处集体资产管理部门复核社区党委书面核查意见及核查非公开竞价交易的证明材料，对公开竞价竞投人资格设置进行确认。区产业主管部门核查拟引进产业和竞投人资格要求，意向承租人和股份合作公司应向区产业主管部门提供以下资料：

（一）采用公开竞价交易方式的，股份合作公司需提供：交易承诺书、拟签订的物业租赁合同。竞拍人需提供：交易承诺书、企业营业执照（若以个人名义竞投则不须提供）、企业法定代表人身份证复印件或法人委托书（若以个人名义竞投则须提供竞投人本人的身份证复印件）、保证金缴纳凭证。

（二）采用续约交易方式的，意向承租人需提供：交易承诺书、企业营业执照、上年度财务报表、经营现场照片，股份合作公司需提供：交易承诺书、拟签订的物业租赁合同。

（三）采用单一来源谈判交易方式的，意向承租人需提供：交易承诺书、企业营业执照、上年度财务报表，公司需提供：交易承诺书、拟签订的物业租赁合同。

第二十一条（民主决议）交易类型为出租，采用公开竞价交易的，股份合作公司董事会形成初步意见，经社区党委、街道办事处集体资产管理部门及区产业主管部门核查通过后，按

公司章程进行民主表决（董事会、股东大会或股东代表大会）通过拟定的交易方案，并形成民主表决决议；涉及分公司的，应由分公司召开经营班子会议形成初步方案，报居民小组党群联席会议实质性审议通过后，再由社区一级股份合作公司董事会形成初步意见，经社区党委、街道办事处集体资产管理部门及区产业主管部门核查通过后，按公司章程进行民主表决（董事会、股东大会或股东代表大会）通过拟定的交易方案，并形成民主表决决议。

交易类型为出租并采用非公开竞价交易的以及交易类型为出售的，股份合作公司董事会形成初步意见，经社区党委、街道办事处集体资产管理部门及区相关部门核查通过后，按公司章程进行民主表决（董事会、股东大会或股东代表大会）通过拟定的交易方案，并形成民主表决决议；涉及分公司的，应由分公司召开经营班子会议形成初步方案，报居民小组党群联席会议实质性审议通过后，由分公司召开股东家庭户代表会议或股东会议或经过分公司股东家庭户代表会议或股东会议授权的经营班子会通过，再由社区一级股份合作公司董事会形成初步意见，经社区党委、街道办事处集体资产管理部门及区相关部门核查通过后，再由社区一级股份合作公司按公司章程进行民主表决（董事会、股东大会或股东代表大会）通过拟定的交易方案，并形成民主表决决议。

第二十二条（交易申报）股份合作公司民主表决通过后，

可向交易中心提出交易申请。

对即将完成租赁合同的物业需提前申请交易，原则上应提前（距离合同到期日）九十日。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，公司应当及时提出交易申请。

第二十三条（资格核查及产业核查）交易中心发布交易公告后，由区产业主管部门对竞投人提交的报名资料以及拟经营项目资料进行核查，竞投人应向区产业主管部门提供的资料有：产业部门交易承诺书、企业营业执照、企业法定代表人身份证复印件和保证金缴纳凭证。对不符合竞投要求的竞投资料须退回竞投人并说明原因。原则上开标一日前须确定可交纳保证金参与竞价的竞投人名单。

第二十四条（合同签订）采用公开竞价的，交易成功后交易双方按交易结果公告中规定的时间到交易中心现场签订合同。采用续约交易或单一来源谈判的，交易成功后，交易双方应当在交易中心现场按既定的合同文本签订合同。合同签订之日起十日内，股份合作公司应将合同分别提交至交易中心、街道办事处集体资产管理部门备案。

第二十五条（合同变更）签订合同后，任何单位或个人不得擅自变更合同约定内容。确需变更约定事项的，股份合作公司应经原合同最终审定机构（董事会、股东大会或股东代表大会）表决通过后方可施行，但变更内容不得背离合同实质性内

容（包括当事人、标的物、面积、数量、价款、租赁期限等），变更内容涉及合同实质性内容的，股份合作公司应当重新按照本办法进行交易。

合同变更之日起十日内，股份合作公司应将变更后的合同分别提交至交易中心、街道办事处集体资产管理部门备案。

第二十六条（合同解除）因双方协商或一方违约而部分或全部解除合同的，应经原合同最终审定机构（董事会、股东大会或股东代表大会）表决形成决议，报交易中心、街道办事处集体资产管理部门进行备案。

第四章 监督管理

第二十七条（公司义务）股份合作公司向交易中心递交申请且受理后，应积极配合交易中心处理竞投人关于交易方案的答疑、质疑等事项以及配合行政主管部门处理投诉事项，同时应当根据交易项目需要安排标的现场踏勘。

社区党委、街道办事处集体资产管理部门、区产业主管部门应积极配合交易中心处理竞投人关于核查内容及结果的答疑、质疑等。

第二十八条（项目答疑）竞投人对交易公告及相关附件有异议的，应于交易项目公告规定的答疑期限内以书面形式向交易中心提出疑问，交易中心在开标三日前通过网上公告统一发布答疑结果。

第二十九条（项目质疑） 交易中心仅受理关于交易流程的质疑，不受理关于交易方案的质疑。质疑人以书面形式向交易中心提出质疑事项，并提供相关证明材料，如质疑事项属实，交易中心将根据书面回复修改流程。

第三十条（质疑函） 质疑应当以《关于 XX 项目的质疑函》或者《质疑函》的书面形式实名提交质疑材料。质疑函应当包括下列主要内容：

- （一）质疑人全称、法定代表人或者主要负责人、地址、传真、有效联系人和联系电话等基本情况。
- （二）所质疑的交易项目名称、编号。
- （三）有明确的质疑对象或与质疑事项有关的竞投人全称。
- （四）有明确的质疑请求以及具体质疑内容。
- （五）因质疑事项而受损害的权益。
- （六）提起质疑日期。
- （七）法律依据及法律、法规和规章规定的相关证明材料。

对交易结果进行质疑的质疑人必须是实际参加所质疑项目的竞投人。质疑人提交质疑函时需同时提交法人营业执照复印件，自然人应该同时提交身份证复印件。

质疑人必须随质疑函附送证明材料，质疑相关证据材料如涉及产品功能或者技术指标的，质疑人应当出具相关制造商的证明文件。质疑材料中有外文资料的，质疑人应当将外文资料完整、客观、真实地翻译为中文简体字译本，中文简体字译本

应由具有相应翻译资质的机构做出。质疑材料以中文简体字译本为准。

质疑人提交的书面质疑函必须由法定代表人签署并加盖公章，自然人提交书面质疑函的应该由本人签署。

质疑人委托代理人办理质疑事项的，应当提交授权委托书原件以及委托代理人的身份证复印件，授权委托书应当写明委托代理的具体权限和事项。

第三十一条（质疑回复） 交易中心将质疑事项汇总反馈给股份合作公司，股份合作公司应当在三个工作日内书面回复质疑事项。处理质疑期间，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处理期间。

第三十二条（交易中止） 质疑处理期间原则上不中止物业交易活动，但符合下列情形之一的，交易中心可以中止物业交易活动：

- （一）物业活动可能存在违法违规行为的。
- （二）质疑事项可能会影响交易结果的。
- （三）其他确有必要中止的情形。

第三十三条（履约监督） 区产业主管部门作为产业履约监督部门，应定期核查产业履约情况，当发现公司物业承租人履约产业与核定产业不一致时，区产业主管部门可以责成双方终止合同。

合同履行期间承租人如经营与合同内容不一致又没有办理合同变更手续的，区产业主管部门有权责成股份合作公司解除与承租人的合同。股份合作公司不解除合同的，区产业主管部门将取消当年该股份合作公司享受区相关补贴政策的资格。

街道办事处集体资产管理部门对于达到集中交易标准以上的物业交易项目而未进入坪山区公共资源交易平台进行集中交易的物业交易项目进行登记，并上报区产业主管部门。区产业主管部门将不予发放当年该物业的相关资助。分（子）公司每年达到 2 次，社区一级股份合作公司【分（子）公司发生该情况，社区一级股份合作公司也计一次】每年达 3 次，区产业主管部门将不发放当年该公司或所在社区集体经济转型发展相关资助。

街道办事处集体资产管理部门应定期核查租赁合同整体履约情况，核查发现的问题报区相关主管部门处理。

第三十四条（黑名单） 具有以下情况之一的企业、个人或者其他组织应被纳入公共资源交易平台信用黑名单：

- （一）被纪检监察机关立案调查，违法违规事实成立的。
- （二）未按规定签订、履行交易合同，造成严重后果的。
- （三）隐瞒真实情况，提供虚假资料的。
- （四）以非法手段排斥其他竞投人参与竞争的或同一竞投人对同一交易标的竞得后二次弃标的、在全区范围内同一竞投人对不同交易标的竞得后三次弃标的。

- (五) 恶意投诉的。
- (六) 向交易项目相关人行贿或者提供其他不当利益的。
- (七) 阻碍、抗拒主管部门监督检查的。
- (八) 履约检查不及格或评价为差的。
- (九) 已被纳入各级政府或部门其他公开性信用警示名单的。

街道办事处集体资产管理部门发现符合以上情形的信用记录不良的企业、个人或者其他组织，应报至区集体资产管理部门、区产业主管部门等相关行政主管部门，行政主管部门复核后纳入信用黑名单，并在坪山区公共资源交易平台上予以公布。

第三十五条（纠纷处理）在进行物业交易过程中，发生产权交易纠纷的，当事人应向资产属地街道办事处集体资产管理部门或者区集体资产管理部门申请调解；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。

第三十六条（投诉）对未在规定时间内答复，或者质疑人对交易中心就质疑事项的答复不满意，可以自收到答复之日或者答复期满之日起十五个工作日内向区集体资产管理部门投诉。未按规定程序和时限提出疑问、质疑和投诉的，视为放弃提问、质疑、投诉权。

第三十七条（违规处理）党政机关工作人员在履行党政机关工作职责时违反本办法，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。若因党政机关工作人员未在要求时限内完成核查而造成不良后果的，由区纪检监察机关追究责任。

股份合作公司有关人员违反本办法规定进行物业交易的，或者未对租赁物业尽到监管责任的，由相关部门视情节轻重对相关责任人依照有关规定处理。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、股份合作公司或者股民损失的，应当依照有关规定承担赔偿责任。构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

第五章 附则

第三十八条（解释单位） 本办法由区财政局、经济和技术促进局负责解释。

第三十九条（施行时间） 本办法自 2018 年 7 月 1 日起施行，有效期为五年，原《坪山新区物业交易管理办法（暂行）》（深坪发财〔2016〕255 号）同时废止。

坪山区股份合作公司物业交易流程图



