

深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则

(试行)

第一章 总则

第一条 为规范旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体的活动，根据《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办〔2016〕38号）、《深圳市龙岗区城市更新实施办法》（深龙府规〔2017〕2号）、《深圳经济特区物业管理条例》以及其他相关规定，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于深圳市龙岗区行政区域内已列入城市更新单元计划的旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体的活动。

第三条 公开选择市场主体应当遵循政府主导、业主参与、公开透明的理念和原则，公开择优选定，科学、高效地推进旧住宅区参与城市更新改造。

第四条 龙岗区城市更新领导小组负责领导全区城市更新工作，对全区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体

等相关工作中的重大事项进行决策。

第五条 龙岗区城市更新和土地整备局（以下简称“主管部门”）负责监督旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体相关活动，负责旧住宅区拆除重建类城市更新项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案的备案。

第六条 辖区街道办事处应当依职责办理辖区旧住宅区城市更新活动的相关工作，负责具体组织制定搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案，负责组织、协调、跟进市场主体公开选择方案的具体实施。

第七条 业主大会由旧住宅区物业管理区域内全体业主组成，代表和维护旧住宅区物业管理区域内全体业主在旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体活动中的合法权益并履行相应的义务，有权按法律及政策规定对搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案进行表决。业主大会通过业主大会会议和业主委员会行使职权。

旧住宅区物业管理区域未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的，由区住房和城乡建设部门会同辖区街道办事处，征求该区域业主、物业使用人意见之后，指定物业所在地社区居民委员会负责召集召开业主会议；业主会议适用本实施细则项下业主大会会议相关规定，审议、表决本实施细则项下业主大会会议涉及

的事项。

第八条 业主委员会负责召集业主大会会议，代表旧住宅区物业管理区域内全体业主处理相关事项，协助、配合辖区街道办事处、主管部门开展城市更新相关工作。

旧住宅区物业管理区域未依法成立业主大会和选举产生业主委员会的，或已成立业主大会但尚未选举产生业主委员会的，由区住房和城乡建设部门会同辖区街道办事处，征求该区域业主、物业使用人意见之后，指定物业所在地社区居民委员会代行本实施细则规定的业主委员会职责。

第九条 区住房和城乡建设部门、社区工作站、社区居民委员会等相关单位按照本实施细则的相关规定，在各自的职责范围内支持、配合旧住宅区城市更新相关工作。

第二章 适用范围

第十条 《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）发布施行前已列入城市更新单元计划的旧住宅区拆除重建类城市更新项目，可继续由城市更新单元内项目拆除范围内的多个权利主体将房地产相关权益移转到同一主体后形成单一主体，由该单一主体经申请确认成为项目实施主体后实施。

第十一条 《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕

1号)发布施行后列入的城市更新单元计划的旧住宅区拆除重建类城市更新项目,在更新单元规划经批准后,应当按照市、区城市更新相关规定以及本实施细则规定制定市场主体公开选择方案,并公开选择市场主体,由该市场主体按政策申请确认成为项目实施主体后实施。

第十二条 与其他各类旧区(旧工业区、旧商业区、城中村及旧屋村等)混杂的零散旧住宅区,所在地块的总面积不超过6000平方米且占拆除范围用地面积的比例不超过三分之一的,可不适用《深圳市城市更新办法实施细则》第四十六条以及本实施细则关于公开选择市场主体的相关规定。

第十三条 除本实施细则另有规定外,成片旧住宅区及零散旧住宅区均应按照本实施细则的规定公开选择市场主体。

第三章 工作流程

第十四条 旧住宅区拆除重建类城市更新项目城市更新单元规划经批准后,辖区街道办事处应当组织制定项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案。

搬迁补偿安置指导方案一般应包含搬迁补偿方式、补偿指导标准、补偿科目等相关事项。

市场主体公开选择方案主要明确市场主体的准入资格条件、

公开选择的程序、公开选定的方式以及未成功选定时处理方式等事项。

第十五条 项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案制定过程中，应当强化业主及业主委员会、其他相关单位的参与，充分征求业主及业主委员会、社区工作站、社区居委会等相关单位的意见和建议。

第十六条 项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案草拟完成后，应当在项目现场及相关社区办公场所进行公示，征求旧住宅区业主的意见，公示时间不得少于7日。

第十七条 公示期满后，由辖区街道办事处会同业主委员会对公示意见进行处理，对项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案进行修改完善，形成搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案的表决稿。

第十八条 业主委员会应当按照《深圳经济特区物业管理条例》、业主大会议事规则等规定召集业主大会会议，对项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案进行投票表决；业主委员会应提前15日将会议议题、会议时间、开会地点、表决形式以及表决事项进行公告并抄送全体业主。

旧住宅区物业管理区域已依法成立业主大会和选举产生业主委员会，但业主委员会不按规定召集业主大会会议且拒不执行

限期召集决定的，由辖区街道办事处组织召集。

第十九条 业主大会会议对项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案以及采取业主表决推选方式选择市场主体的投票表决形式应当符合《深圳经济特区物业管理条例》的相关要求。

第二十条 业主大会会议投票时限截止后，若存在相关法律法规政策或业主大会议事规则规定可延长业主投票时限情形的，投票时限可予以延长。业主大会会议投票表决采用记名的方式，业主可以自行投票，也可以委托他人投票；委托他人投票的，应当提供经公证的授权委托书，载明委托事项和投票权数。

第二十一条 采用书面形式召开业主大会会议的，投票过程应当进行公证；通过互联网方式召开业主大会会议的，表决应当通过市住房和城乡建设部门建立的电子投票系统进行。

第二十二条 投票时限届满，业主委员会召集业主大会会议的，业主委员会应当在7日内完成业主表决情况的核实与统计，辖区街道办事处应当派员全程介入进行监督；辖区街道办事处组织召集业主大会会议的，辖区街道办事处应当在7日内完成业主表决情况的核实与统计。辖区街道办事处或业主委员会核实与统计业主表决情况时，应当邀请公证机关就票数核实与统计情况进行公证。

第二十三条 辖区街道办事处完成表决情况核算统计后，应当将投票表决情况在项目现场及相关社区办公场所、辖区街道办事处、主管部门、区政府网站进行不少于7日的公示，如有对表决结果存在异议，应在公示期内通过书面方式提出并说明理由、依据，辖区街道办事处应在公示期满之日起7日内完成异议处理。公示期内未收到异议或收到的异议已完成处理的，辖区街道办事处应当就项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案在项目现场及相关社区办公场所、辖区街道办事处、主管部门、区政府网站进行公告。

第二十四条 项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案，经占旧住宅区建筑物总面积90%以上且占总数量90%以上的业主同意且公告之日生效。

项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案未获得业主表决通过的，由辖区街道办事处根据业主委员会、业主大会及业主的意见组织进行修改完善，并按照本实施细则规定重新交付表决。

经修改完善后的项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案仍未获得业主表决通过的，终止本次公开选择市场主体的工作，三年内不再组织进行。

第二十五条 项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开

选择方案生效后，辖区街道办事处应当及时将项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案报主管部门备案，方案对项目相关单位、全体业主均具有拘束力。

第二十六条 项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案经表决通过后，辖区街道办事处应当根据市场主体公开选择方案公开选择市场主体。主管部门、业主委员会、社区工作站、社区居委会在各自职权范围内予以协助配合。

第四章 选择方式

第二十七条 公开选择市场主体应当采取业主表决推选、公开招标或竞争性谈判的方式进行。市场主体公开选择方案里应当明确选择其中一种方式，并按本实施细则及相关规定设置相应的参选主体资质条件、参选对象、选择流程、评定标准等内容。

第二十八条 参选的市场主体应当满足如下条件：1. 在中国境内合法成立并有效存续；2. 参选主体的注册资本不低于人民币5000万元；3. 具有良好的诚信记录；4. 参选主体或其控股股东、实际控制人具备房地产开发资质。

市场主体公开选择方案可以根据项目实际情况和本实施细则的规定，设定明确具体的市场主体参选资质条件。

第二十九条 采取业主表决推选方式选择市场主体的，应当

履行以下程序：

（一）发布邀请公告。辖区街道办事处会同业主委员会编制公开选择市场主体的邀请公告，并在以下平台进行发布：1. 辖区街道办事处、主管部门、区政府网站；2. 平面媒体（《深圳特区报》或《深圳商报》）；3. 项目现场及相关社区办公场所。公告时间不少于7日。

邀请公告应当包括以下内容：1. 项目名称、概况（业主户数、用地面积、建筑面积、主要规划指标等）；2. 参选主体的资格要求；3. 项目搬迁补偿安置指导标准；4. 参选主体报名参选的时间、地点、方式以及中选需满足的条件等；5. 负责对接的工作人员姓名、地址及联系方式；6. 参选保证金的缴纳数额及缴纳方式；7. 异议反馈渠道；8. 其他事项。

（二）参选主体报名。参选主体应当按照邀请公告确定的时间、地点、方式进行报名，按照要求提供相应的证明文件，并按照邀请公告的内容足额缴纳参选保证金。

（三）参选资格审查。参选报名期限届满后，辖区街道办事处会同业主委员会成立资格审查小组对报名参选的主体进行资格审查，确定正式的参选主体，资格审查小组的人员构成、审查评议方式等在市场主体公开选择方案中明确；辖区街道办事处会同业主委员会经评审，认定所有申请参选的市场主体都不符合

资格审查要求的，应当重新发布邀请公告，重新接受其他市场主体的报名。

（四） 参选主体公告。正式参选主体确定后，辖区街道办事处应当在项目现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站进行公告，将参选主体确定结果告知所有报名参选的主体，并将正式参选主体名单抄送全体业主。

（五） 业主表决推选。业主委员会应当按照《深圳经济特区物业管理条例》、业主大会议事规则等规定召集业主大会会议，从正式的参选主体中投票表决推选其中一个参选主体。业主大会会议应当有旧住宅区物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

（六） 中选主体公示。取得旧住宅区物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意的参选主体为项目拟中选的市场主体，由辖区街道办事处会同业主委员会在项目现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站进行公示，公示期不少于7日。

（七） 选定主体公告。公示期满后无异议或者提出的异议不成立的，由辖区街道办事处会同业主委员会将选定的市场主体在项目现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站进行公告，并将选定结果抄送所有参选主体。

第三十条 采取公开招标方式选择市场主体的，应当履行以下程序：

（一） 编制招标文件。辖区街道办事处应当依照项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案，并结合项目的具体特点和实际需要编制招标文件。辖区街道办事处可以委托招标代理机构办理招标事宜。

招标文件应当包含对投标人资格审查的标准、搬迁补偿安置指导标准、评标标准、定标方式以及招标项目的技术要求等内容。

招标文件不得含有下列内容：1. 设定的资格、技术、商务条件与项目具体特点和实际需要无关的；2. 含有倾向、限制或者排斥潜在投标人等有违公平竞争的因素或技术条款；3. 对投标人采取不同的资格审查或评审标准；4. 就同一项目向投标人提供有差别的项目信息；5. 其他歧视性、排他性等不合理条款。

（二） 组成评标委员会。辖区街道办事处应当组织成立评标委员会。评标委员会由辖区街道办事处指定工作人员、随机抽选的相关领域外部专家以及旧住宅区业主代表共同组成，其中业主代表的人数不少于评标委员会总人数的 50%，外部专家、业主代表的产生方式以及评标委员会具体人数、人员构成在市场主体公开选择方案中明确。

定标工作结束前，评标委员会成员和参与评标的有关工作人

员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及
与评标有关的其他情况。

（三） 发布招标公告。辖区街道办事处应当编制招标公告，
并在以下平台进行发布：1. 辖区街道办事处、主管部门、区政府
网站；2. 平面媒体（《深圳特区报》或《深圳商报》）；3. 项目现
场及相关社区办公场所。公告时间不少于 20 日。

招标公告应当包括以下内容：1. 项目名称、概况（业主户数、
用地面积、建筑面积、主要规划指标等）；2. 投标人的资格要求；
3. 获取招标文件的时间、地点、方式及招标文件售价；4. 提交投
标文件、开标的时间、地点；5. 招标人的名称、地址以及负责招
标工作的人员姓名、地址及联系方式；6. 投标保证金的缴纳数额
及缴纳方式；7. 异议反馈渠道；8. 其他事项。

（四） 开标与评标。开标应当在招标文件确定的提交投标
文件截止时间后的同一时间公开进行；开标地点应当为招标文件
中预先确定的地点。开标由辖区街道办事处主持邀请所有投标人
参加。开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封
情况，也可以由街道办事处委托的公证机构检查并公证；经确认
无误后，由工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标价格和投
标文件的其他主要内容。开标过程应当记录，并存档备查。

评标由依法组建的评标委员会负责，并在严格保密的情况下

进行。评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标人的参选资格、投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应情况进行资格性审查和符合性审查；招标文件设有标底的，应当参考标底。评标过程应当记录，并存档备查。评标完成后，评标委员会应当根据评标情况向辖区街道办事处出具书面评标报告和中标候选人名单。评标委员会经评审，认为所有投标都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标。

（五） 中标候选人公示。辖区街道办事处应当自收到书面评标报告之日起3日内在项目现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站公示中标候选人，公示期不得少于3日。投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。辖区街道办事处应当自收到异议之日起3日内作出答复，评标委员会应当协助辖区街道办事处进行异议处理；辖区街道办事处作出答复前，应当暂停招标投标活动。

（六） 组织开展定标。中标候选人公示期间未收到异议或者收到的异议已由辖区街道办事处按规定处理完毕的，由辖区街道办事处通知并授权评标委员会开展定标工作，辖区街道办事处也可以自行开展定标工作，具体在市场主体公开选择方案及招标文件中明确。

市场主体公开选择方案及招标文件中应当明确采取“综合评

分法”进行评标、定标。综合评分标准主要考虑参选市场主体的整体实力、资信情况、净资产情况、城市更新项目开发经验以及承诺给予的搬迁补偿安置标准等相关因素。

（七） 中标结果公示。中标结果确定后，辖区街道办事处应当在项目现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站公示中标结果，公示期不少于7日。公示期内对公示结果有异议的组织或个人，可以按照招标文件确定的异议反馈渠道进行反馈，辖区街道办事处应当按照招标文件以及招标投标相关规定对异议情况进行核实处理。

（八） 发布中标公告。中标结果公示期满无异议或异议不成立的，辖区街道办事处应当在项目现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站发布中标公告，并于发布中标公告后7日内向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。中标人即为经公开选择确定的旧住宅区拆除重建类城市更新项目市场主体。异议成立的，则由辖区街道办事处根据招标文件以及招标投标相关规定处理。

旧住宅区拆除重建类城市更新项目采取公开招标方式选择市场主体的，还应遵守《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关招标投标的法律、法规以及规章的相关规定。

第三十一条 采取竞争性谈判方式选择市场主体的，应当履行以下程序：

（一）编制谈判文件。辖区街道办事处应当依照项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案，并结合项目的具体特点和实际需要编制谈判文件。

谈判文件应当包含对参选人资格审查的标准、搬迁补偿安置指导标准、谈判流程、评定标准以及相关技术要求等内容。

谈判文件不得含有下列内容：1. 设定的资格、技术、商务条件与项目具体特点和实际需要无关的；2. 含有倾向、限制或者排斥潜在参选人等有违公平竞争的因素或技术条款；3. 对参选人采取不同的资格审查或评审标准；4. 就同一项目向参选人提供有差别的项目信息；5. 其他歧视性、排他性等不合理条款。

（二）组成谈判小组。辖区街道办事处应当组织成立谈判小组。谈判小组由辖区街道办事处指定工作人员、随机抽选的相关领域外部专家以及旧住宅区业主代表共同组成，其中业主代表的人数不少于谈判小组总人数的50%，外部专家、业主代表的产生方式以及谈判小组具体人数、人员构成在市场主体公开选择方案中明确。

（三）发布谈判公告。辖区街道办事处应当编制谈判公告，并在以下平台进行发布：1. 辖区街道办事处、主管部门、区政府

网站；2. 平面媒体（《深圳特区报》或《深圳商报》）；3. 项目现场及相关社区办公场所。公告时间不少于 20 日。

谈判公告应当包括以下内容：1. 项目名称、概况（业主户数、用地面积、建筑面积、主要规划指标等）；2. 参选人的资格要求；3. 提交资格预审文件的时间、地点及形式；4. 负责竞争性谈判工作的人员姓名、地址及联系方式；5. 参选保证金的缴纳数额及缴纳方式；6. 异议反馈渠道；7. 其他事项。

（四） 参选资格审查。提交资格预审的时间届满后，谈判小组应当对申请参选的主体进行资格预审，并按照以下方式之一确定正式参加竞争性谈判的参选人：（1）合格制：凡符合资格审查条件的参选人，全部通过资格审查，取得谈判资格；（2）有限数量制：谈判小组按照审查标准和程序，对申请参选的主体进行量化打分，并按照由高到低的顺位确定一定数量的正式参选人。

正式参选人确定后，辖区街道办事处应当在项目现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站进行公示，公示期不少于 7 日；公示期满后，向正式参选人发送竞争性谈判邀请函和谈判文件。

谈判小组经评审，认定所有申请参选的市场主体都不符合资格审查要求的，应当重新发布谈判公告，重新接受市场主体的申请。

（五） 组织进行谈判。谈判小组应根据谈判文件的规定，对参选文件的有效性、完整性和响应情况进行符合性审查和评审，分别与参选人进行谈判。谈判过程应当记录，并存档备查。谈判完成后，谈判小组应当根据谈判情况向辖区街道办事处出具书面谈判报告。谈判过程中不得降低谈判文件实质性要求的标准。

（六） 参选人评定。谈判小组应当根据谈判文件确定的评定标准和方法择优进行评定。市场主体公开选择方案及谈判文件中应当确定采取“综合评分法”进行评定。综合评分标准主要考量参选人的整体实力、资信情况、净资产情况、城市更新项目开发经验以及承诺给予的搬迁补偿安置标准等相关因素。

（七） 谈判结果公示。评定完成后，辖区街道办事处应根据谈判小组出具的谈判报告，将谈判结果以及拟选定的市场主体在项目现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站进行公示，公示期不少于7日。公示期满后，由辖区街道办事处对收到的意见进行处理。

（八） 选定主体公告。公示期满后无异议或者提出的异议不成立的，由辖区街道办事处将选定的市场主体在项目现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站进行公告，并将所有结果抄送所有参选人。

第三十二条 市场主体确定后，由辖区街道办事处与市场主体签署旧住宅区拆除重建类城市更新项目工作责任协议；工作责任协议签署之前协议文本应当报主管部门审核确定、签署之后协议应当报主管部门备案；工作责任协议应当明确市场主体的责任事项（包括限期完成项目搬迁补偿安置协议签约工作等）、费用承担、市场主体报名参选或投标或参与竞争性谈判时的响应内容或承诺事项、市场主体相关陈述与保证（包括本实施细则第五章涉及的相关内容等）以及市场主体违背响应内容或承诺事项、违反协议约定条款的罚则或违约责任等事宜。

第三十三条 经公开选定的市场主体，应当按照报名参选时或者投标时或者参与竞争性谈判时所承诺的搬迁补偿安置标准或其他响应内容与全体业主洽谈协商，推进完成搬迁补偿安置协议的签约。

第三十四条 公开选择市场主体过程中，所产生的项目工作费用除政策宣传、为政府提供法律服务、政府工作人员薪酬以及行政管理过程中的不可预见费用等事项产生的费用外，其他一切相关费用均由辖区街道办事处先行垫付，最终由经选定的市场主体承担。

第三十五条 公开选择市场主体过程中，参选主体应按照邀请公告或招标公告或谈判公告的相关内容足额支付参选保证金；

参选主体未被选定为市场主体的，参选保证金应及时予以无息退回；参选主体被公开选定为市场主体的，经选定的市场主体书面同意，其参选保证金可由辖区街道办事处代为保管，后续可转为项目实施监管协议约定的监管资金，或者及时予以无息退回。

第五章 监督管理

第三十六条 经公开选定的市场主体及其控股股东应当承诺在项目竣工验收之前，不得通过转让市场主体的股权（合伙份额）或其他方式变相转让项目。

第三十七条 经公开选定的市场主体具有以下情形之一的，经区城市更新领导小组同意，可以取消其作为该项目的市场主体资格：

（一） 在选定过程中存在欺骗、贿赂、提供虚假材料、恶意隐瞒重要事实、恶意串通等情形且查证属实的；

（二） 市场主体或其控股股东违背承诺转让市场主体股权（合伙份额）或通过其他方式变相转让项目的；

（三） 自被选定为市场主体之日起两年内，仍未完成与项目首期全体业主搬迁补偿安置协议的签署工作的。

第三十八条 因本实施细则第三十七条第（三）款情形，市场主体资格丧失的，项目同时终止并调出城市更新单元计划，且

自市场主体资格被取消之日起三年内不再受理该旧住宅区项目的城市更新计划立项申请。

第三十九条 旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体的活动终止或已选定的市场主体被取消资格的，可以依照本实施细则再次开展公开选择市场主体的活动。本实施细则另有规定的，依照其规定。

第六章 附则

第四十条 本实施细则由深圳市龙岗区城市更新主管部门负责解释。

第四十一条 本实施细则所称“日”，除明确规定为“工作日”外，均指“自然日”。

第四十二条 本实施细则自2020年1月10日起施行，有效期三年。在实施过程中，如遇相关法律法规、政策调整，则按相关规定予以调整完善。

