

# 深圳市龙岗区重点更新单元公开选择 市场主体实施细则（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范重点更新单元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）以及其他相关政策规定，结合本区实际，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重点更新单元公开选择市场主体的活动。本实施细则所称“重点更新单元”，是指依照《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）的相关规定，由市规划和自然资源部门统筹上报市政府批准后列入城市更新单元计划的重点城市更新单元。

**第三条** 重点更新单元公开选择市场主体应当遵循政府主导、业主参与、公正公开的理念和原则，公开择优选定，稳步推进重点更新单元改造工作的实施。

**第四条** 龙岗区城市更新领导小组（以下简称“区城市更新领导小组”）负责领导全区城市更新工作，对全区重点更新单元公开选择市场主体等相关工作中的重大事项进行决策，负责审定重点更新单元市场主体公开选择方案。

**第五条** 龙岗区城市更新和土地整备局（以下简称“主管部门”）负责审核重点更新单元市场主体公开选择方案并报区城市更新领导小组审定，监督重点更新单元公开选择市场主体相关活动，接受重点更新单元搬迁补偿安置指导方案的备案。

**第六条** 辖区街道办事处应当依职责办理辖区重点更新单元的相关工作，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，负责指导股份合作公司开展相关工作（如有），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** 重点更新单元范围内股份合作公司、社区工作站、社区居委会等相关单位在各自的职责范围内，支持、配合重

点更新单元城市更新相关工作。

## 第二章 工作流程

**第八条** 重点更新单元规划经批准后，辖区街道办事处应当组织制定重点更新单元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主要明确单元范围内建筑物（构筑物、附属物）搬迁补偿安置指导标准等事宜，一般应包含补偿对象、补偿方式、补偿标准以及补偿科目等事项。涉及集体用地或建筑物（构筑物、附属物）参与城市更新的，搬迁补偿安置指导方案应当包含经辖区街道办事处审核同意并经区集体资产管理部门备案的股份合作公司合作招商方案，集体用地或建筑物（构筑物、附属物）的搬迁补偿安置标准以合作招商方案确定的内容为准。

市场主体公开选择方案依据本实施细则相关内容制定，主要明确市场主体的准入资格条件、公开选择的方式、公开选择的程序以及未成功选定时处理方式等事项。涉及集体用地或建筑物（构筑物、附属物）参与城市更新的，市场主体公开选择方案所规定的准入资格条件、选择方式应当与经审核备案后的股份合作公司合作招商方案的相应内容保持一致。

**第九条** 重点更新单元范围涉及多个街道辖区的，由主管部门报区城市更新领导小组指定其中一家街道办事处作为公开选择市场主体工作的组织落实单位，其他街道办事处予以协助、配合。

**第十条** 重点更新单元搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案，应当强化更新单元范围内业主及股份合作公司等相关单位的参与，充分征求业主及业主委员会（如有）、股份合作公司、社区居民委员会等相关单位（如有）的意见和建议。

**第十一条** 重点更新单元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，应当在重点更新单元现场及相关社区办公场所进行公示，征求重点更新单元范围内业主、相关单位的意见，公示时间不得少于15日。

**第十二条** 公示期满后，重点更新单元搬迁补偿安置指导方案的公示意见由辖区街道办事处决定是否采纳，并根据采纳与否情况将重点更新单元搬迁补偿安置指导方案修改完善后报主管部门备案。重点更新单元市场主体公开选择方案的公示意见由辖区街道办事处决定是否采纳，并根据采纳与否情况将重点更新单元市场主体公开选择方案修改完善后形成

市场主体公开选择方案送审稿报主管部门审核。主管部门应当根据本实施细则及市、区城市更新政策对市场主体公开选择方案送审稿进行审核。

**第十三条** 主管部门审核完成后，应当将重点更新单元市场主体公开选择方案报区城市更新领导小组审定。区城市更新领导小组就重点更新单元市场主体公开选择方案提出修改完善意见的，则由辖区街道办事处根据区城市更新领导小组提出的意见对重点更新单元市场主体公开选择方案进行修改完善，方案修改完善后直接报主管部门审核确定。

**第十四条** 重点更新单元市场主体公开选择方案通过本实施细则第十三条规定的程序后，由辖区街道办事处将市场主体公开选择方案以及经主管部门备案的重点更新单元搬迁补偿安置指导方案在重点更新单元现场及相关社区办公场所进行公告；如市场主体公开选择方案未通过区城市更新领导小组审定的，则由主管部门将方案退回辖区街道办事处修改后再按程序送审。

**第十五条** 辖区街道办事处应当根据本实施细则以及市场主体公开选择方案公开选择市场主体；主管部门、股份合作公司、社区工作站、社区居委会以及相关单位在各自职权

范围内予以协助配合。

**第十六条** 重点更新单元范围涉及集体用地或建筑物（构筑物、附属物）的，在重点更新单元规划经批准后、辖区街道办事处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前，先由股份合作公司按照《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深龙府办规〔2018〕1号）第十八条的规定，履行相应程序，制定、表决通过合作招商方案。

合作招商方案应尽量列明拟开发集体用地基本情况、可行性分析报告和项目评估结果、拟采用的选择方式（公开招标或竞争性谈判）、合作方的资质和条件、集体用地开发进度和配套设施要求、利益分配方式或拆迁补偿标准、物业分配原则、履约保证金等内容；合作招商方案应当按照本实施细则的相关规定，设定合作方的选择方式、参选资格条件等，同时明确规定正式合作方的选择由政府统一在重点更新单元公开选择市场主体时合并进行。

合作招商方案经股份合作公司股东代表大会表决通过后，股份合作公司应当将资产评估报告、合作招商方案以及《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深龙府办

规〔2018〕1号）第二十条第（一）至（六）项、第（十三）项规定的资料，报辖区街道办事处审核；辖区街道办事处审核同意后，将整体资料报区集体资产管理部门备案。

**第十七条** 重点更新单元范围涉及集体用地或建筑物（构筑物、附属物）参与城市更新的，集体资产的合作补偿或搬迁补偿安置等事宜以经审核备案后的合作招商方案为准；辖区街道办事处组织制定搬迁补偿安置指导方案时，应当将合作招商方案作为搬迁补偿安置指导方案的一部分，并按本细则规定将搬迁补偿安置指导方案报主管部门备案。

**第十八条** 重点更新单元范围涉及集体用地或建筑物（构筑物、附属物）参与城市更新的，按照本实施细则的相关规定公开选择市场主体后，由经选定的市场主体与股份合作公司完成合作补偿协议或搬迁补偿安置协议签署后直接实施，无需另行按照《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深龙府办规〔2018〕1号）的规定引进合作方。

### **第三章 选择方式**

**第十九条** 重点更新单元公开选择市场主体应当通过深圳联合产权交易所或市政府认可的其他交易服务平台采取公

开招标或竞争性谈判的方式进行。市场主体公开选择方案中应当明确选择其中一种选择方式，并按本实施细则及相关规定设置相应的参选资质条件、选择流程、评定标准等内容。

**第二十条** 公开招标或竞争性谈判应当采取“综合评分法”（综合评价方法）的方式进行评标，由评标委员会或谈判小组根据招标文件或谈判文件确定的评分项目及权重等标准进行量化打分。综合评价标准主要考量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及公共设施配建情况等相关因素。

**第二十一条** 公开招标或竞争性谈判应当采取“评定分离”的方式进行定标或审定中选主体，由辖区街道办事处根据评标委员会出具的书面评标报告和中标候选人名单排序确定中标人，或根据谈判小组出具的书面评议报告和中选候选人名单排序确定中选主体。

**第二十二条** 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. 参选主体的净资产规模在人民币 1 亿元以上；3. 具有良好的诚信记录与经营业绩；4. 参选主体或直接或间接持有参选主体过半数股权的投资人具



备房地产开发资质和深圳市城市更新项目开发成功经验，或者合计直接或间接持有参选主体过半数股权的投资人均具备房地产开发资质和深圳市城市更新项目开发成功经验。

市场主体公开选择方案可以根据重点更新单元的实际情况、实际需求，结合本实施细则的相关规定，设定明确具体的市场主体参选资质条件，但不得减损本实施细则关于参选主体资质条件的要求。

**第二十三条** 重点更新单元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重点更新单元搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案以及重点更新单元专项规划，并结合重点更新单元的具体特点和实际需求编制招标文件。辖区街道办事处可以委托招标代理机构办理公开招标事宜。

招标文件应当包含对投标人资格审查的标准、重点更新单元土地移交及公建配套要求、搬迁补偿安置指导标准、评标方式及标准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、商务条件与重点更新单元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）成立评标委员会。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、业主代表以及随机选取的相关领域外部专家共同组成；其中，涉及集体用地或建筑物（构筑物、附属物）参与城市更新的，业主代表中还应包括股份合作公司指定的代表。评标委员会的具体人数、人员构成以及业主代表的产生方式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. 重点更新单元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. 更新单元名称、概况（业态情况、业主户数、用地面积、建筑面积、主要规划指标、重点更

新单元土地移交及配建公共设施要求等); 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、开标的地点; 5. 招标人的名称和地址、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) 集中进行开标。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, 也可以由辖区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。

(五) 组织开展评标。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。

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；评标报告应当如实反映评标情况以及对各投标人的评分情况，并就推荐的中标候选人出具明确的意见。

（六）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日内在重点更新单元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。

（七）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，辖区街道办事处应根据评标委员会的书面评标报告和推荐的中标候选人确定排名第一的中标候选人为中标人；排名第一的中标候选人放弃中标或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，按程序报区城市更新领导小组审议决定后，辖区街道办事处可以按照评标委员会出具的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，或者重新招标。

（八）中标结果公示。中标结果确定后，辖区街道办事处

应当在重点更新单元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。

**（九）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重点更新单元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，并将中标结果向区城市更新领导小组报告。中标人即为经公开选择确定的重点更新单元市场主体。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；涉及废标、中标无效、重新招标等重大事宜，需按规定呈报区城市更新领导小组审议决定。

重点更新单元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。

**第二十四条** 重点更新单元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重点更新单元搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案以及重点更新单元专项规划，并结合重点更新单元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、重点更新单元土地移交及公建配套要求、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、业主代表以及随机选取的相关领域外部专家共同组成；其中，涉及集体用地或建筑物（构筑物、附属物）参与城市更新的，业主代表中还应包括股份合作公司指定的代表。谈判小组的具体人数、人员构成以及业主代表的产生方式在市场主体公开选择方案中明确。

谈判工作结束前，谈判小组成员和参与谈判工作的有关工作

人员不得透露与谈判有关的参选人技术资料、报价和其他信息、参选人评审和比较、中选候选人的推荐情况以及与谈判有关的其他情况。

（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. 重点更新单元名称、概况（业主户数、用地面积、建筑面积、主要规划指标、重点更新单元土地移交及配建公共设施要求等）；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，取得参与谈判的资格；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重点更新单元现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站公示正式参选人，公示期不少于7日；公示期满后，由辖区街道办事处向正式参选人发送竞争性谈判邀请函和谈判文件。

谈判公告期满，只有一个申请参选的主体符合参选资格条件的，可以通过单一来源谈判的方式开展谈判。谈判小组经评审，认定所有申请参选的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内容，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，形成书面谈判报告。谈判过程应当记录，并存档备查。谈判过程中不得降低谈判文件实质性要求标准。

**（六）参选人评议。**谈判小组应当根据谈判文件确定的评定标准和方法对各参选人进行评议，并向辖区街道办事处出具书面评议报告；评议报告应当如实反映评标情况以及对各参选人的谈判评分情况，并就推荐的中选候选人出具明确的意见。

**（七）中选候选人公示。**辖区街道办事处应当自收到书面



评议报告之日起3日内在重点更新单元现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站公示中选候选人，公示期不得少于3日。参选人或者其他利害关系人对评议结果有异议的，应当在中选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；作出答复前，应当暂停竞争性谈判活动。

（八）中选主体审定。中选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，辖区街道办事处应根据谈判小组的书面评议报告和推荐的中选候选人确定排名第一的中选候选人为中选主体；排名第一的中选候选人放弃中选或者被查实存在影响中选结果的违法行为等情形，不符合中选条件的，按程序报区城市更新领导小组审议决定后，辖区街道办事处可以按照谈判小组出具的中选候选人名单排序依次确定其他中选候选人为中选主体，或者重新组织谈判。

（九）谈判结果公示。竞争性谈判结果确定后，辖区街道办事处应当在重点更新单元现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站公示谈判结果，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，可以按照谈判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谈判文件以及竞争性谈判相关规定对异议情况进行核实处理。

(十) 中选主体公告。谈判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重点更新单元现场以及辖区街道办事处、主管部门、区政府网站发布中选公告,并于发布中选公告后7日内向中选主体发出中选通知书,同时将选定结果通知所有未中选的参选人,并将中标结果向区城市更新领导小组报告。中选主体即为经公开选择确定的重点更新单元市场主体。异议成立的,则由辖区街道办事处根据谈判文件以及竞争性谈判相关规定处理;涉及认定中选结果无效、重新开展竞争性谈判等重大事宜,需按规定呈报区城市更新领导小组审议决定。

**第二十五条** 重点更新单元市场主体确定后,由辖区街道办事处与市场主体签署重点更新单元工作责任协议;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、签署之后协议应当并报主管部门备案;工作责任协议应当明确市场主体的责任事项、费用承担、市场主体投标或参与谈判时的响应内容或承诺事项、市场主体相关陈述与保证(包括本实施细则第四章涉及的相关内容等)以及市场主体违背投标或参与谈判时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。

**第二十六条** 公开选定的市场主体应当按照投标或参与谈判时的响应内容或承诺事项推进重点更新单元相关工作,

市场主体承诺移交政府的土地以及配建的公共设施等相关指标，不得低于重点更新单元专项规划确定的指标。

**第二十七条** 经公开选定的市场主体，应当按照投标或参与谈判时所承诺的搬迁补偿安置标准或其他响应内容与更新单元范围内所有权利主体洽谈完成签约。

涉及集体用地或建筑物（构筑物、附属物）参与城市更新的，市场主体应按照合作招商方案确定的内容与股份合作公司完成合作补偿协议或搬迁补偿安置协议的签署；如市场主体在投标或参与谈判时所承诺的搬迁补偿安置标准或其他响应内容更加有利于股份合作公司的，则按照更加有利于股份合作公司的标准执行。此外，市场主体与股份合作公司之间签署的协议文本，还应满足《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深龙府办规〔2018〕1号）的相关要求。

市场主体与所有权利主体签订搬迁补偿安置协议或合作补偿协议、地块形成单一主体后，方可按政策规定申请确认为重点更新单元的实施主体。

**第二十八条** 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（涉及本实施细则第十六条所产生的费用由股份合作公司先行垫付），最终由经选定的市场主体承担。

**第二十九条** 公开选择市场主体过程中，参选主体应按照招标公告或谈判公告的相关内容足额支付投标（参选）保证金；参选主体未被选定为市场主体的，投标（参选）保证金应及时予以无息退还；经公开选定为市场主体的，其投标（参选）保证金按程序予以无息退还，或经选定的市场主体书面同意后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。

## 第四章 监督管理

**第三十条** 经公开选定的市场主体及其控股股东应当承诺在重点更新单元全部主体工程竣工验收合格且取得竣工验收备案之前，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。

**第三十一条** 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，可以取消其作为该重点更新单元的市场主体资格：

（一）在参选过程中存在欺骗、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。

**第三十二条** 重点更新单元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其他市场主体的活动。

## 第五章 附则

**第三十三条** 本实施细则由龙岗区城市更新主管部门负责解释。

**第三十四条** 本实施细则所称“日”，除明确规定为“工作日”外，均指“自然日”。

**第三十五条** 本实施细则自2020年6月20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，则应予以调整完善。