凤岗镇集体经济组织公开选取前期服务商操作指引（试行）

(征求意见稿)

为规范和指导我镇集体经济组织实施城市更新项目，理顺城市更新项目前期服务商公开招引的相关工作流程，在城市更新过程中贯彻落实国家、省、市关于农村(社区)集体资产管理的规章制度，保障集体经济组织及其成员的合法权益，促使农村(社区)集体资产保值增值，根据《东莞人民政府关于印发<东莞市农村(社区)集体资产管理实施办法>的通知》(东府〔2018〕 40号)、《东莞市人民政府关于印发<关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见>的通知》(东府〔2018〕 102号)、《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范(试行)》（东府办〔2019〕29号）及国家、省、市有关法律、法规、规章及政策规定，制定本操作指引。

**第一章 总则**

**第一条** 本操作指引适用于所有拆除重建范围内主要为集体土地的单一主体挂牌招商城市更新项目。

1. 前期服务工作主要内容：

（一）编报更新单元划定方案；

（二）核查和确定不动产权益；

（三）征询不动产权益人意愿；

（四）拟定拆迁补偿方案；

（五）场地环境调查；

（六）确定政府（集体）综合收益；

（七）编报挂牌招商方案等。

**第三条** 本操作指引印发实施后，集体经济组织公开选取前期服务商的，要求统一经凤岗镇党政领导班子联席会议同意，并实行层级备案，禁止开发商在前期服务以外通过签订“意向协议”、“合作协议”、“框架协议”或其他形式圈地囤地。

**第二章 项目前期服务商准入要求**

**第四条** 集体经济组织公开选取前期服务商实施前期服务工作时，可优先考虑以下情况:

(一)报名企业资质等级、资信情况;

(二)报名企业注册资本、总资产和自有资金;

(三)报名企业开发经验、己开发的城市更新项目成果和竣工销售的面积;

(四)其它关于报名企业开发资质、信用状况、开发能力等方面的情况;

(五)纳入人民法院失信黑名单的企业或该企业、企业法定代表人控股的其他企业均不得报名参与前期服务商招引工作。

前款规定的报名企业情况，可包括报名企业的股东企业、间接持有报名企业的股权（或股份）的企业及其他与报名企业在股权上具有关联关系的企业的情况，具体以招引方案的规定为准。

服务商参与报名时，须提交服务事项计划书;

服务商服务时间原则上不得超过2年，涉及旧村改造的可延长至3年，情况复杂的，经集体经济组织民主表决和镇人民政府审批后可延期。

**第三章申请公开招引前期服务商的实施流程**

**第五条** 申请公开招引前期服务商的主体须为集体经济组织，按以下程序实施：

**（一）编制招引材料**

集体经济组织根据镇人民政府确定的更新单元范围，编制公开招引方案（含服务协议），并按照集体资产管理规定组织民主表决、公示；涉及经济合作社（小组）成份的，可先由经济合作社（小组）按照集体资产管理规定组织民主表决，授权经济联合社统一申报公开招引前期服务商的一切相关事宜，但招引过程中涉及民主表决事项的，仍应由经济合作社（小组）组织。

1. **组织材料报批**

公开招引方案（含服务协议）通过民主表决后，集体经济组织向镇人民政府提交公开招引前期服务商的授权申请，具体申请资料应包括:

1、集体经济组织关于开展前期服务商招引工作的请示;

2、民主决策表决资料（明确同意更新单元改造、招引方案材料、民主选取前期服务商的投票方式等内容）;

3、前期服务商招引方案及服务协议（拟稿）;

4、更新单元红线图；

5、公示证明；

6、其它与前期服务相关的资料。

公开招引方案应根据本操作规范明确服务商的具体工作内容、费用结算标准、结算时点、结算方式，不得设定与完成前期工作关联不大的报名要求。集体经济组织在前期工作阶段提前开展拆迁补偿工作，可由服务商垫付补偿资金，但拆迁补偿协议应以集体经济组织为主体签订，不动产权益人确认为该集体经济组织。

以上资料整理后，提交到镇城市更新局进行受理。

1. **层级审查审议**

镇城市更新局初步整理申请材料后，征求自然资源分局、规划所、农林水务局等相关职能部门意见后，从合法性、合理性、可行性等方面对招引方案等申请材料进行初步审查。申请材料根据审查意见修改完善后，由镇城市更新局上报凤岗镇党政领导班子联席会议审议。

1. **发布公告，接受报名**

经凤岗镇党政领导班子联席会议审议通过后（更新单元面积500亩或以上的，需报给市人民政府审批），集体经济组织按照审议通过的方案公开选取前期服务商。集体经济组织须将招引公告（含服务协议）同时在东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇人民政府门户网站、《东莞日报》、村委会公告栏等发布，公告时间不少于15个自然日。意向单位就选取前期服务商事项在村委会进行报名，报名时间截止后5个工作日内，由镇城市更新局、农林水务局和集体经济组织代表组成的审查小组负责审查有关报名单位资格，并经由集体经济组织书面回复相关报名单位。

1. **公开选定服务商**

1、经审核，若只有一家企业符合资格条件的，则直接确认其为前期服务商；

2、经审查，若有两家企业符合资格条件的，则由审查小组将相关资料转交集体经济组织，由集体经济组织组织召开股东大会或股东代表会议集体决议，投票数较多的一家企业确认为前期服务商；

3、经审查，若有三家以上（含三家）企业符合资格条件的，则由集体经济组织依据已审批通过的招引方案，委托有资质第三方机构通过公开采购服务的方式选取前期服务商，具体根据公开采购服务的相关规定执行。若最终不能产生前期服务商则项目暂停，再由镇政府依据市文件规定是否再启动项目。

镇城市更新局、农林水务局应派员列席集体经济组织股东大会或股东代表会议，做好录影录像。

**（六）公示结果，签订服务协议**

集体经济组织应将确认的前期服务商在东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇人民政府门户网站、村委会公告栏公示不少于5个自然日，公示无异议后可签订双方服务协议。服务协议以及民主决策会议相关录影录像材料需报镇城市更新局备案。

**第四章 前期服务费用的计算标准及支付**

**第六条** 前期服务商费用价格可以通过预询价方式确定费用总额的最高限价及收费标准，最终依据市审批通过的单元划定成果数据进行结算。

具体流程为：

（一）由集体经济组织向三家相关专业机构或综合性开发企业进行询价；

（二）企业进行报价。被邀请报价的三家企业可依据《凤岗镇城市更新前期服务费用核查表》（参考范本）（附件）中的收费标准进行参考报价。

1. 集体经济组织以征询的三家企业报价作为参考，最终拟定前期服务费用收费费用总额的最高限价及更新单元收费结算标准。

**第七条** 前期服务商费用按照“谁委托、谁支付”的原则处理，不与单一主体挂牌招商挂钩，委托双方在服务协议中明确结算标准、结算时点、结算方式等内容。

**第八条** 单一主体挂牌成交确定收购企业的，在集体经济组织取得货币补偿款后的十个工作日内，由集体经济组织一次性支付给前期服务商，但如在限期内收购主体未能完成收购而终止挂牌的，则从该收购主体的竞投保证金中扣除相应款项（不高于保证金的 10%）作为该前期服务费用拨付给集体经济组织，由集体经济组织于终止挂牌之日起十个工作日内一次性支付给前期服务商。

如前期服务商未能在服务协议期内（含延期）完成全部工作，以及更新单元的单一主体挂牌招商方案未能获得审批或收购主体未能产生的，则已发生的所有前期服务费用由前期服务商自行承担，具体条款和要求由集体经济组织在编制招引方案中自行制定。

**第五章 实施前期服务工作的内容及要求**

**第九条** **编报更新单元划定方案**，主要内容包括：

（一）更新单元范围、拆除范围；

（二）更新单元的更新方向、规划用途；

（三）更新单元总建筑规模和各类用途建筑规模的上限值；

（四）公共设施类型、用地规模、建设主体、移交方式及其他要求。

**第十条** **核查和确定不动产权益。**不动产权益人包括以下三类：

（一）第一类：集体土地所有权人，即集体经济组织;

（二）第二类：依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；

（三）第三类：土地、房屋实际使用人，即未依法登记但凭历史用地、转让协议实际使用土地、房屋的个人或单位。

上述第三类不动产权益人属于与集体经济组织签订历史用地协议的，由集体经济组织按规定确认；属于与镇人民政府或其下属企事业单位签订历史用地协议的，由镇人民政府按规定确认。

**第十一条** **征询不动产权益人意愿。**在开展不动产权益人意愿征询工作时，应对更新单元拆除范围内的全部不动产权益人进行更新意愿征询，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达90%以上的不动产权益人书面同意的意见。同意的事项至少包括:

(一)同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入更新范围;

(二)同意按照单一主体挂牌招商的相关政策实施更新改造。

不动产权益人为集体经济组织的，由该集体经济组织按照组织章程召开股东大会或股东代表会议对更新意愿进行集体决议。

不动产权益人为镇政府或其下属企事业单位的，镇党政领导班子联席会议审议同意单一主体挂牌招商方案即视为同意本条第一款的事项。

**第十二条** **拟定拆迁补偿方案。**组织拟定镇人民政府下属企事业单位、集体经济组织和宅基地及地上房屋权益人的拆迁补偿方案，征求宅基地及地上房屋权益人的补偿诉求拟定补偿标准时，补偿标准应取得该部分权益人的人数80%以上书面同意并公示15个自然日后方可纳入拆迁补偿方案。

集体经济组织的补偿应以物业补偿为主，物业补偿占比一般不低于60%。集体经济组织补偿条件纳入拆迁补偿方案，作为其拥有的各类不动产权益的补偿，并列入挂牌底价。

镇人民政府下属企事业单位的土地、房屋等不动产权益价值按照现状条件下的资产评估价与新规划条件下土地使用权市场评估价中的较高者计入挂牌底价，无需收购主体另行补偿。

其他不动产权益人补偿可以根据实际需要，组织拟定拆迁补偿方案，作为收购主体与其他权益人协商的指导性标准。

**第十三条 场地环境调查。**根据《东莞市建设用地开发利用土壤环境管理实施办法（试行）》（东环〔2018〕310号）文件要求，前期服务商应结合更新单元具体情况，开展场地环境初步采样调查、收集单元地块历史沿革和利用情况等工作。

**第十四条** **确定政府（集体）综合收益。**政府（集体）综合收益包括实物性收益和地价款，实物性收益在挂牌招商公告中约定，地价款通过网上竞价确定。

实物性收益包含：

（一）单元划定方案提出的政府无偿取得的公共设施用

地、成交方建设并无偿移交政府的公共设施、成交方承担的综

合整治工程及其他由成交方贡献的用地、用房；

1. 拆迁补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿。

地价款包含：

（一）政府的土地出让收益；

（二）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。

“工改商”、“工改居”的，除政府无偿取得的公共设施用地外，政府收益占政府（集体）综合收益起始价的比例不得低于40％，相关实物性收益价值按照《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》的要求计算。

前期服务商根据更新单元划定方案、拆迁补偿方案以及市城市更新政策相关计算要求,通过镇政府委托有资质的评估机构进行评估出地价款起始价，连同单一主体挂牌招商方案一并上报镇党政班子联席会议集体决策确定。

**第十五条** **编报挂牌招商方案。**挂牌招商方案主要内容包括:

(一)更新单元概况，包括面积、位置、四至、周边的主要设施(如道路交通、商业网点、公共服务等);

(二)更新单元现状，包括场地使用历史沿革和土壤污染、现状土地和建筑使用、不动产权益确认等情况;

(三)更新单元划定，包括更新单元范围、拆除范围、综合整治范围、规划用途、建筑规模、公共设施建设要求等;

(四)挂牌招商条件，包括报名资格要求、政府(集体)综合

收益起始价、保证金缴纳要求、公开要约收购期限、地价款支付要求、项目开发时间要求(如拆迁、开工、竣工时间要求)、成交方的其他责任等;

(五)挂牌招商的可行性分析，如分析不动产权益人意愿、不动产权益分散程度、宅基地及地上房屋权益人补偿诉求、潜在意向参与主体等情况。

**第七章 特殊情形**

**第十六条** 更新单元范围内集体土地涉及两个或两个以上集体经济组织的，由各集体经济组织协商后联合申请上报。

**第八章 附则**

**第十七条** 本操作指引相关规定与现行法律、法规及规范性文件如有冲突，应以上位法及制定主体层级较高的文件内容为准。

**第十八条** 本操作指引自发布之日起试行，有效期三年，由凤岗镇城市更新局负责解释。

附件

《凤岗镇城市更新前期服务费用核查表》（参考范本）