樟木头镇人民政府城市更新单一主体挂牌招商公开招引前期服务商操作指引（修订）

（征求公众意见稿）

为贯彻落实《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）、《东莞市人民政府关于印发〈东莞市农村（社区）集体资产交易办法〉的通知》（东府〔2020〕14号）和《东莞市人民政府办公室关于印发〈东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）〉的通知》（东府办〔2019〕29号）、《关于规范城市更新单一主体改造前期服务商招引挂网工作的通知》(东农资办函〔2019〕13号)，规范有序开展单一主体公开挂牌招商更新单元前期工作，建立公平透明的城市更新公开市场，特制定本操作指引。

第一章 总则

**第一条** 本操作指引适用于以下情形：

（一）更新单元需引入市场主体对集体土地或国有土地上旧城镇、旧村庄、旧厂房进行改造；

（二）更新单元范围内集体土地、国有土地混合，需引入市场主体实行整体改造。

**第二条** 本操作指引所称前期工作，是指围绕城市更新项目开展的编报更新单元划定方案、核查和确认不动产权益、征询不动产权益人意愿、拟定拆迁补偿方案、确定政府（集体）综合收益、编报挂牌招商方案等工作，以达到城市更新项目挂牌招商条件的行为。

**第三条** 前期工作的开展方式：

（一）樟木头镇人民政府自行实施，由镇人民政府指定部门或单位牵头落实前期工作；

（二）樟木头镇人民政府委托镇人民政府下属企业实施，受委托企业可自行实施或参照政府采购程序与相关专业机构或综合性开发企业合作开展前期工作；

（三）樟木头镇人民政府通过政府采购服务方式委托相关专业机构或综合性开发企业作为服务商开展前期工作；

（四）拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，樟木头镇人民政府确定更新单元范围后，可授权土地所属的集体经济组织通过民主决策程序公开招引服务商开展前期工作。单元内涉及的国有建设用地由其不动产权利人委托原属地集体经济组织一并公开招引前期服务商。

**第四条** 通过政府采购、招标或集体经济组织公开招引前期服务商的，可以通过预询价方式确定前期服务商费用价格或底价。前期服务商费用按照“谁委托、谁支付”的原则处理，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。

（一）通过政府采购或招标方式委托的前期服务商，政府采购或招标的前期服务商费用由樟木头镇人民政府承担。

（二）通过集体经济组织以民主决策程序公开招引前期服务商，前期服务商费用由集体经济组织支付，集体经济组织支付前期服务商费用需经民主决策后上报镇人民政府进行重大事项审查。前期服务工作产生的费用由前期服务商垫付，并列入前期服务费用中，集体经济组织委托第三方机构核查前期服务费用（相关委托费用由前期服务商垫付并作为前期服务费列支）。集体经济组织支付前期服务费用流程：在单一主体招标后由集体经济组织收到相关款项后一次性无息支付前期服务商的前期服务费用；若成功推向单一主体挂牌招商但收购主体在限期内未能完成收购而终止挂牌的或单元搁置的，由镇人民政府按程序申请扣除不高于保证金的10%用于支付前期服务费用（若不足以支付的，超出部分应由前期服务商自行承担），具体扣除比例视具体情况在单一主体招商挂牌方案、公告文件和交易须知中明确约定；若服务期限届满后仍无法成功推向单一主体挂牌招商，则所产生的前期服务费用由前期服务商自行承担。

**第五条** 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，要统一纳入镇人民政府监管，实行层级备案。除签订项目前期服务协议外，集体经济组织不得与开发商直接签订项目“意向协议”、“合作协议”、“框架协议”或其他形式合作合同，必须通过市公共资源平台以公开方式选择改造主体。

**第六条** 申请启动公开选取前期服务商的主体须为集体股份经济联合社，集体股份经济合作社申请需报请集体股份经济联合社同意后，由集体股份经济联合社与集体股份经济合作社共同提出申请。

第二章 项目前期服务商准入要求

**第七条** 改造项目须符合省、市“三旧”改造的相关基本条件。

**第八条** 集体经济组织公开选取前期服务商实施前期服务时，应考虑以下情况：

（一）服务商对省、市“三旧”改造政策的认识、理解、执行的熟悉程度；

（二）服务商资质等级、资信情况；

（三）服务商注册资本、总资产、自有资金和融资能力应符合以下条件：

1．报名单位注册成立时间不少于1年，注册资本不少于5000万元人民币，经营范围需包含房地产开发；

2．报名单位是广东省或东莞市的城市更新协会会员;

3．报名单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

4．报名单位存在下列情况，不得参与报名：①报名企业被人民法院列入“失信被执行人”；②报名企业的股东被人民法院列入“失信被执行人”。

（四）服务商开发经验、已开发的项目和竣工销售的面积符合以下条件：

1．报名单位有成功的房地产开发项目，开发土地面积累计不少于5万平方米，土地面积以不动产权证书为准（或开发建筑面积累计不少于10万平方米，建筑面积以竣工验收备案书为准）；

2．报名单位在东莞市辖区内取得前期服务商资质的城市更新项目不少于1个，且服务时间1年以上（前期服务商资质的认定以签订前期服务协议为准）；

3．报名单位提供项目概念性规划方案；

4．报名单位提供项目前期工作推进计划书。

（五）服务商服务时间自签订协议起，一般为2年，涉及旧村改造的可延长至3年。

第三章 申请启动公开选取前期服务商的工作流程

**第九条** 通过政府采购方式委托相关专业机构或综合性开发企业作为服务商开展前期工作，具体操作流程与方式按照政府采购相关规定实施。

**第十条**  委托下属企业实施，受托企业可自行实施或参照政府采购方式公开选定相关专业机构或综合性开发企业合作开展前期工作。受托企业选择参照政府采购方式明确合作方共同推进前期工作的，参照政府采购相关规定推进实施。

**第十一条** 集体经济组织选择自行开展公开招引前期服务商的，参照以下流程推进：

（一）集体经济组织申请前期服务由镇人民政府审批，城市更新中心负责申请前期服务的资料审查工作，国库支付中心负责对申请材料进行完整性、民主决策程序的合规性审查。

（二）由镇政府批复立项的更新项目，经城市更新中心审核符合招引条件后，集体经济组织应将公开选取前期服务商有关事宜，按省、市集体资产管理办法、集体经济组织章程召开股东代表大会或户代表大会表决通过后，再报请镇人民政府审批。

（三）为保证项目改造工作的延续性，各集体经济组织应成立项目改造工作小组，保证专人专职跟进相关改造事项。

（四）通过集体经济组织内部民主决策后，集体经济组织向镇人民政府提交公开选取前期服务商的申请，申请资料应包括：

1．集体经济组织关于开展前期服务商选取工作的请示；

2．集体经济组织拟定的公开招引方案（含服务协议）；

上述两点资料需进行民主决策，民主决策表决的有效性需国库支付中心确认，且民主决策结果须在社区公告栏公示5个自然日；

3．重大经济事项审查资料；

4．项目地块相关图纸；

5．其它与前期服务相关的资料。

以上资料整理后，提交到城市更新中心进行受理。

（五）城市更新中心从可行性和合理性等方面对申请事宜进行初步审查，通过初步审查后，征求镇自然资源分局、财政分局、司法分局、规划所、国库支付中心、土地储备中心等相关职能部门意见后，由城市更新中心上报镇党政联席会议审议，国库支付中心列席。

（六）经镇党政联席会议讨论通过后，集体经济组织须就选取前期服务商有关事宜，同时在东莞市农村（社区）集体资产管理网（根据东农资办函﹝2019﹞29号《关于规范城市更新单一主体改造前期服务商招引挂网工作的通知》挂网操作自检表提供资料）、镇人民政府门户网站、《东莞日报》、村（社区）公告栏等发布，公告时间不少于15个自然日，社区居委会应设置专门报名窗口受理报名，报名时间截止后3个工作日内，由城市更新中心牵头，会同国库支付中心、集体经济联合社共同审查有关报名单位资格，就报名资格情况，集体经济组织须在报名截至之日起，5个工作日内回复相关报名单位。

（七）若只有一家符合条件的企业报名，可以直接确认其为前期服务商；若有两家或两家以上符合条件的企业报名，社区集体经济组织须就报名企业的服务事项计划书提交股东代表审阅，并在报名截止之日起10个工作日内，召开股东代表大会进行表决，第一轮表决，若有超过三分之二全体股东代表投票数的企业，则其确认为前期服务商，若未有超过三分之二全体股东代表投票数的情况出现，则选取得票数多的前两家企业进行第二轮表决，第二轮表决得票数最高的企业确认为前期服务商。

（八）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、《东莞日报》、村（社区）公告栏公示不少于5个自然日，公示无异议后，签订双方服务协议。服务协议的草拟须由集体经济组织征询村（社区）法律顾问或法律服务机构，需做好鉴证或公证，并报镇农村集体资产管理部门审查。

**第十二条** 集体经济组织与前期服务商签订服务协议，协议内容包括：具体工作内容（核查和确认不动产权益、征询不动产权益人意愿、确定政府（集体）综合收益及编报挂牌招商方案等工作）、费用结算标准、结算时点、结算方式等事项，可由前期服务商先行垫付上述费用，不另行支付其他费用，在项目合作改造主体招标后，由中标合作改造主体的企业在10个工作日内一次性无息支付前期服务商垫付的费用。

第四章 实施前期服务工作的内容及要求

**第十三条** 单一主体挂牌招商前期服务工作，主要内容包括：

（一）编制更新单元划定方案；

（二）核查和确认不动产权益；

（三）征询不动产权益人意愿；

（四）拟定拆迁补偿方案；

（五）确定政府（集体）综合收益；

（六）编报挂牌招商方案。

**第十四条** 编制更新单元划定方案。根据相关编制规定组织编制，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。

**第十五条** 镇人民政府依据城市更新权籍调查相关办法核查和确认不动产权益。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。

**第十六条** 征询不动产权益人意愿。在开展改造意愿征询工作时，应对划定的前期研究范围内已纳入标图建库的所有相关土地权利人和实际权益人进行改造意愿征询。

**第十七条** 拟定拆迁补偿方案。在开展拆迁补偿协商工作时，集体经济组织应就拆迁补偿安置方案广泛听取和尊重改造范围内村民意见，并结合实际情况拟定科学、合理的拆迁安置补偿协议，保障集体与群众的合法权益。

**第十八条** 确定政府（集体）综合收益。包括实物性收益和地价款。

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；

（二）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。

**第十九条** 编报挂牌招商方案，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、潜在意向与主体等情况。

**第二十条** 挂牌招商方案连同拆迁补偿方案、起始价评估结果经镇党政领导班子联席会议同意后报市自然资源局，市自然资源局会同市相关职能部门审查后报市人民政府批准。

挂牌招商方案经市人民政府批准后，由镇人民政府委托市公共资源交易中心实施。

第六章 附则

**第二十一条** 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，如无特别说明，应以上位法及制定主体层级较高的文件内容为准。

**第二十二条** 项目实施前期服务过程中，各集体经济组织干部及成员须严守职业操守、遵守相关法律法规，如有违反，将按照有关规定严肃追究相关单位及领导的责任。

**第二十三条** 除已获省、市批准的城市更新项目外，本操作指引自发布日起，已纳入樟木头城市更新专项规划更新单元的集体经济组织项目，须三年内启动前期土地整备工作（含公开选取前期服务商工作）。除镇人民政府批准保留外，如在规定要求时间内，未启动开展前期土地整备工作的集体经济组织项目，按不具备改造条件项目，报市自然资源局撤销改造项目更新单元，5年内不得申请改造事项工作。

**第二十四条** 涉及两个集体经济组织或以上的城市更新项目，以城市更新项目用地范围内各集体经济组织权属用地面积分别核算集体决策结果，召开股东大会，应当有本组织具有选举权的股东的半数以上参加，或者本组织三分之二以上的户代表参加，所作出的决定必须经到会人员的半数以上通过后则为该项目最终决策结果。

**第二十五条** 本操作指引自发布之日起试行，有效期三年，并由樟木头镇人民政府相关部门按各自职权负责解释。

**第二十六条** 原《关于印发〈樟木头镇人民政府城市更新单一主体挂牌招商公开招引前期服务商操作指引〉的通知》（樟木头办〔2019〕35号）不再执行，已按《关于印发〈樟木头镇人民政府城市更新单一主体挂牌招商公开招引前期服务商操作指引〉的通知》（樟木头办〔2019〕35号）开展的城市更新项目的前期服务工作参照本操作指引执行。