樟木头镇集体经济组织“三旧”改造项目公开选取前期服务商工作操作指引（试行）

樟府办〔2019〕9号

为规范和指导我镇集体经济组织实施“三旧”改造，建立公平、公正、公开的城市更新市场，在“三旧”改造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）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集体经济组织实施的“三旧”改造项目（包括建设房地产项目，工业、仓储、新型产业项目等）。

第二条  镇人民政府负责组织开展单一主体挂牌招商前期工作，包括：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）综合收益及编报挂牌招商方案等工作。

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，必须通过公共资源平台以公开方式选择合作企业。

第四条  申请启动公开选取前期服务商的主体须为社区一级，村小组申请需报请社区同意后，由社区与村小组共同提出申请。

 第二章  项目前期服务商准入要求

第五条  改造项目须符合省、市“三旧”改造的相关基本条件。

第六条  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；

（四）服务商开发经验、已开发的项目和竣工销售的面积；

（五）其它关于服务商开发资质、信用状况、开发能力等方面的情况；

（六）服务商参与报名时，须提交服务事项计划书；

（七）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企业的工作流程

第七条  改造项目申请前期服务由镇人民政府审批，镇城市更新局负责改造项目申请前期服务的资料审查工作，国库支付中心负责集体经济组织重大事项审查工作。

第八条  经镇城市更新局审核符合改造条件的项目，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。

第九条  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。

第十条  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：

（一）集体经济组织关于开展前期服务商选取工作的请示；

（二）股东（代表）大会表决情况记录表及民主决策程序审查表；

（三）集体经济组织拟定与前期服务商的项目服务协议；

（四）项目地块相关图纸；

（五）服务商的相关资质要求材料（包括注册资本、开发经验、信用、服务时间等）；

（六）其它与前期服务相关的资料。

以上资料整理后，提交到镇城市更新局进行受理。

第十一条  由镇城市更新局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，由镇城市更新局上报镇党政领导班子联席会议审议。

第十二条  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、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，由城市更新局牵头，会同国库支付中心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。

第十三条  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。

第十四条  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15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，如属市、镇关于集体资产管理的重大经济事项的，需做好鉴证或公证，并报镇农村集体资产管理部门审查。

第十五条  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。其中，除权属调查、评估、单元划定、规划调整、违法用地处罚等费用外，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

第十六条  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。

第十七条  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。

第十八条  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。

第十九条  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。

第二十条  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。

与拆迁户签订拆迁补偿协议的主体应为集体经济组织。

第二十一条  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。

第二十二条  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。

第二十三条  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。

 第五章  附则

第二十四条  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。

第二十五条  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。

第二十六条  除已获省、市批准的“三旧”改造项目外，本操作指引自发布日起，已纳入标图建库的集体经济组织项目，须二年内启动前期工作（含公开选取前期服务商工作）；今后新增标图建库的集体经济组织项目，须自申报之日起，一年内启动前期工作（含公开选取前期服务商工作）。如在规定要求时间内，未启动开展前期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标图建库，五年内不得申请改造事项工作。

第二十七条  本操作指引自发布之日起试行，有效期两年，并由樟木头镇城市更新局负责解释。

### 我的评论与建议