茶山镇人民政府办公室关于印发《茶山镇城市更新单元单一主体挂牌招商招引前期服务商工作指引（试行）》的通知

茶府办〔2019〕27号

各村（社区）、各有关单位：

《茶山镇城市更新单元单一主体挂牌招商招引前期服务商工作指引（试行）》业经镇人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

茶山镇人民政府办公室

2019年5月24日

茶山镇城市更新单元单一主体挂牌招商招引前期服务商工作指引（试行）

为贯彻落实《东莞市人民政府关于深化改革全力推进城市更新提升城市品质的意见》（东府〔2018〕102号），规范有序实施城市更新单元单一主体挂牌招商,做好招引前期服务商工作,结合我镇实际,制定本指引。

第一章 建立前期服务商制度

第一条 本指引适用于我镇范围内以单一主体公开挂牌招商模式改造的，需通过招引前期服务商开展前期工作的城市更新单元（以下简称更新单元）。单一主体公开挂牌招商主要适用于以下情形：

（一）更新单元需引入市场主体对集体土地上旧城镇、旧村庄、旧厂房进行改造；

（二）更新单元范围集体土地、国有土地混合，需引入市场主体进行整体改造。

第二条 前期服务商的职责是在供地之前，完成更新单元内的前期工作包括:

（一）编报更新单元划定方案；

（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）编报挂牌招商方案等。

第三条 由城市更新局负责，会同农资办、招商创新局、招投标服务所、自然资源分局、财政分局、规划所、司法分局以及法制办等部门开展前期服务商的招引工作，制定前期服务商的初步招引方案和确定工作内容，并通过政府采购相关程序执行或者政府授权集体经济组织（仅限拆除重建范围主要为集体土地的更新单元）通过公告表决等方式公开招引前期服务商。

第四条 更新单元的前期工作，包括但不限于基础服务、土地权属调查（含土地权属调查、房屋测绘等）、规划研究（包括改造片区概念规划、更新单元划定与研究成果等）、更新单元评估（主要为政府及村集体收益评估、项目投资与风险评估等），开展方式及收费标准如下：

（一）由前期服务商自行组织开展。各项目产生费用参考相关行业收费标准的80%核算。

（二）由前期服务商通过委托有相应资质的第三方机构开展。选定第三方机构时需经相关职能部门核准同意，各项目产生费用参考相关行业收费标准的80%或第三方机构提供的更低折扣核算，由前期服务商先行垫付。

第五条 集体经济组织在前期工作中提前开展拆迁补偿工作的可由前期服务商垫付资金，拆迁补偿协议应以集体经济组织为主体，与被拆迁户签订拆迁协议，不动产权益人应确认为该集体经济组织。

上述开展前期工作由前期服务商需垫付的的费用（凭正式票据由相关职能部门核准后）连同基础服务费按以下方式进行支付：

（一）更新单元确定收购主体后，基础服务费及垫付费用由政府先行垫付，于20个工作日内一次性无息支付给前期服务商，纳入招商成本。

若更新单元成功推进，即收购主体在收购期限内完成全部不动产权益收购的，前期服务商基础服务费及垫付费用于集体货币补偿（以地价收益起始价成交的，地价款按市相关文件规定计提农业土地开发资金和轨道交通建设发展专项资金后，由市、镇按5:5比例分配，其中镇分得的地价款，按不高于60%的比例作为集体货币补偿，返还属地村集体。如有溢价，溢价部分再由市、镇、村按3:3:4比例分配）中扣除。

若更新单元未能成功推进，即收购主体未能在收购期限内完成全部不动产权益收购的，从收购主体缴交的收购保证金（收购保证金由竞投保证金自动转为，一般为地价收益起始价的20%-50%，具体比例视具体情况在招商挂牌方案、公告文件和交易须知中明确约定）中扣除不高于保证金的10%（具体扣除比例视具体情况在招商挂牌方案、公告文件和交易须知中明确约定）用于支付前期服务商基础服务费及垫付费，剩余部分保证金无息退回收购主体。

（二）更新单元在实施挂牌阶段未能确认收购主体的，基础服务费及垫付费由前期服务商自行承担。

第二章 更新单元前期服务商准入要求

第六条 更新单元须符合省、市“三旧”改造的基本条件，必须按照“公平、公开、公正”的原则招引前期服务商。报名企业应为具有法人资格的企业，两家及以上具有法人资格的企业可组成联合体报名。具体要求如下：

（一）企业资信情况；

（二）企业开发经验（包括但不限于具有城市更新单元一级开发经验）；

（三）企业对省、市“三旧”改造政策具有一定的认知、理解与执行的熟悉程度；

（四）企业参与报名时，须提交服务事项计划书；

（五）服务时间一般为2年（涉及整村改造的可延长2年）；

（六）纳入人民法院失信黑名单的企业不得报名参与前期服务商招引工作。

第三章 镇政府公开采购前期服务商的工作流程

第七条 政府通过公开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项目的前期工作。

（一）编制公开采购的招引方案

编制并发布公开采购前期服务商的招商公告，内容应包括：

1. 采购方案；

2. 更新单元相关图纸；

3. 服务协议；

4. 对有意向参与招引前期服务商的企业资信要求（包括但不限于注册资本、服务经验、企业信用、服务计划书等）；

5. 其它与前期服务相关的资料。

上述资料城市更新局收集整理。

（二）报批公开采购的招引方案

城市更新局根据招引方案规定的内容整理综合材料后，会同农资办、招商创新局、自然资源分局、财政分局、规划所、招投标服务所以及法制办等相关职能部门从可行、合规、合理性等方面进行讨论并拟定初步的招引方案，上报镇领导班子会议审议。

（三）实施公开采购

该方案及相关资料经镇领导班子会议审议通过后形成正式的招引方案，由城市更新局负责按招投标的相关程序进行公开采购。

（四）签订服务协议

由镇政府与中标企业签订《服务协议》。

第四章 集体经济组织公开招引前期服务商的工作流程

第八条 集体经济组织通过民主决策程序公开招引服务商，按照以下程序实施：

（一）编制公开招引方案

城市更新局、农资办协助更新单元所属村集体编制公开招引方案后，由农资办负责指导和监督村集体按照集体经济组织重大事项进行表决、公示（包括但不限于有关公开招引前期服务商的股东大会或股东代表会议表决的合法性）。集体经济组织公开招引前期服务商的招引方案应包括：

1. 集体经济组织关于开展前期服务商招引工作的请示及招引方案；

2. 民主决策资料；

3. 服务协议〔该协议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，需做好鉴证或者公证，所述资料一并提交〕；

4. 更新单元的相关图纸；

5. 对有意向参与招引前期服务商的企业资信要求（包括但不限于注册资本、服务经验、企业信用、服务计划书等）；

6. 其它与前期服务商相关的资料。

（二）报批公开招引方案（500亩以下的更新单元由镇政府批准，500亩及以上的更新单元由市人民政府批准）

城市更新局受理集体经济组织的申请材料，并会同农资办、招商创新局、自然资源分局、财政分局、规划所、招投标服务所以及法制办等相关职能部门从可行、合规、合理性等方面对集体经济组织提出申请的招引方案进行讨论并形成初步审查意见后，由城市更新局与集体经济组织将该方案及初步审查意见，共同上报镇领导班子会议审议。

（三）发布招引公告，接受报名

经镇领导班子会议讨论通过后，集体经济组织就招引前期服务商有关事宜，在东莞市公共资源交易网、东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇门户网站、《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。报名受理点为村委会指定办公室。报名时间截止后5个工作日内，由村集体自行组成的资格审查委员会（小组），征询相关部门（城市更新局、农资办、自然资源分局、规划所、招投标服务所）意见后，确定报名人的资格，并于3个工作日内回复相关报名单位。

（四）召开股东大会或股东代表会议集体决议选定前期服务商

若只有一家符合条件的企业报名，经股东大会或股东代表会议表决后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，集体经济组织就报名企业的报名资料提交股东代表审阅，并在报名截止之日起10个工作日内，召开股东大会或股东代表会议进行表决,选取投票数较多的企业确认为前期服务商。

（五）公示集体决议结果

集体经济组织将确认的前期服务商在《东莞日报》、东莞市农村（社区）集体资产管理网、镇政府门户网站、农村（社区）公告栏进行公示，公示时间为15个自然日。

（六）签订服务协议

公示无异议，由集体经济组织以报告形式报镇领导班子会议审议，审议通过后，由集体经济组织和选定企业签订《服务协议》，该协议需报城市更新局备案。

第五章 附则

第九条 本指引印发实施后，城市更新单元公开招引前期服务商，要统一纳入镇政府监管，实行层级备案，禁止集体经济组织与企业未经镇委、镇政府同意在本指引以外通过签订“意向协议”、“合作协议”、“框架协议”或其他形式圈地、囤地。

第十条 本指引与市今后出台有关前期服务商的政策文件有所冲突或不一致的地方，以市的有关政策规定为准。

第十一条 本指引自发布之日起试行，有效期两年，由城市更新局负责解释。