关于印发《南城街道集体经济组织“三旧”改造项目公开选取前期服务商工作操作指引（试行）》的通知

各有关社区及单位：

现将《南城街道集体经济组织“三旧”改造项目公开选取前期服务商工作操作指引（试行）》印发给你们，请遵照执行。

南城街道办事处

2018年7月12日

南城街道集体经济组织“三旧”改造项目公开选取前期服务商工作操作指引（试行）

为规范和指导我街道集体经济组织实施“三旧”改造，理顺“三旧”改造项目土地整备及合作改造招标方案等前期服务工作，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）、《关于印发〈关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案〉的通知》（东府〔2014〕147号）、《关于印发〈东莞市集体组织与企业合作实施“三旧”改造操作指引〉的通知》（东府办〔2015〕108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、科研、新型产业项目等）。

第二条  本操作指引所称土地整备，是指“三旧”改造项目开展改造范围内标图建库、意愿征集、权属调查（含土地房产调查，权益核查和确认）、评估、单元研究、地块包装、规划调整、改造意愿征集、完善历史用地手续、改造方案报批报审（含将集体建设用地征、转为国有建设用地）、拆迁补偿、土地平整、办理土地使用权等达到土地供应条件并取得土地使用权的行为。

第三条  前期服务工作事项，包括土地整备（部分或全部内容）以及合作改造招标方案报批等前期工作。除权属调查、评估、单元研究、规划调整、违法用地处罚、拆迁赔偿等费用外，前期服务不另行支付其他费用，由前期服务商先行垫付上述费用，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，要统一纳入街道办事处监管，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。

第五条  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

第六条  改造项目须符合省、市“三旧”改造的相关基本条件。

第七条  集体经济组织公开选取前期服务商实施土地整备及招标方案报批工作时，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）服务商服务时间原则上不得超过3年。

第三章  申请启动公开选取前期服务企业的工作流程

第八条  改造项目申请前期服务由街道办事处审批，城市更新办负责改造项目申请前期服务的资料审查工作，农资办负责集体经济组织重大事项审查工作。

第九条  经城市更新办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，再报请街道办事处审批。

第十条  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。

第十一条  通过集体经济组织内部民主决策后，集体经济组织向街道办事处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）民主决策资料；

（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，提交到城市更新办进行受理。

第十二条  由城市更新办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，充分征求国土分局、财政分局、规划所、司法分局、农资办等相关职能部门意见后，由城市更新办上报街道党委（扩大）会议审议。

第十三条  经街道党委（扩大）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，在街道办事处网站、街道农资平台、社区公告栏同时进行公告，公告时间为15个连续日，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，由城市更新办牵头，会同农资办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。

第十四条  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的情况出现，则选取投票数较多的前两家企业进行第二轮表决，第二轮表决投票数较多的企业确认为前期服务商。

第十五条  集体经济组织应将确认的前期服务商在社区公告栏进行不少于5日公示，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社区（村）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，并报街道农村集体资产管理部门审查。

第四章 实施前期服务工作的内容及要求

第十六条  土地房产调查。在开展土地房产调查工作时，需委托有资质的机构进行调查，调查结果须经街道国土分局、房管所审核并加盖公章。

第十七条  改造意愿征询。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。

第十八条  拆迁补偿协商。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。

第十九条  规划调整。改造项目可以按已批规划实施改造，也可根据项目实际和政策规定，向街道规划所、城市更新办等职能部门提出规划调整申请，并按照市规划局、市城市更新局有关规划调整工作指引和程序推进。

第二十条  改造项目规划调整应严格按照省、市政策实施，落实医疗、教育、生活垃圾收集站点、水污染治理设施等公共设施的建设。改造项目规划调整中应合理配置停车位、社区公共服务用房，并按有关规划编制指引执行。

第二十一条  编制改造方案并报市完善用地手续报批、征地报批。集体经济组织按《东莞市“三旧”改造项目改造方案编制指引》编制改造方案后，按程序报街道办事处及市城市更新局审查。

由城市更新办、国土分局、规划所协助组织改造项目有关“三旧”改造手续办理和报批（规划调整、改造方案、完善用地手续以及申请征（转）为国有建设用地等）。

第二十二条  改造项目改造主体招标工作。集体经济组织应充分评估改造项目的经济可行性，包括投入、收益和风险等。集体经济组织应当按照组织章程、市镇关于集体经济组织支出的管理要求，通过市、街道招投标平台招标或股东代表大会表决等方式选择评估机构进行投资和收益评估。评估的有关事项及要求按《东莞市集体组织与企业合作实施“三旧”改造操作指引》有关规定执行，评估费用纳入项目开发成本。评估的事项包括：

（一）改造前使用条件下的集体所有的土地、地上建（构）筑物的市场评估价；

（二）一、二级开发主体受让的土地使用权评估价值；

（三）前期服务成本；

（四）应缴土地出让金及相关税费；

（五）集体经济组织的收益。

评估结果应报股东代表大会及户主代表大会确认，在财务公布栏张贴，并报街道农村集体资产管理部门审查。评估结果确认和审查应特别注意集体经济组织的收益是否存在明显偏低，一级、二级开发成本是否存在明显偏高的情况。

第二十三条  改造项目实施合作改造主体招标工作，应按照市相关政策规定，上报街道办事处和市城市更新局审批通过后，通过公开平台公开选取改造项目合作改造主体。

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，须一年内启动前期土地整备工作（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，半年内启动前期土地整备工作（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，报市城市更新局撤销改造项目标图建库，5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，并由南城城市更新办负责解释。