常平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）

常府〔2019〕1号

为规范和指导我镇城市更新单元实施单一主体挂牌招商工作，理顺城市更新单元的前期单元划定、土地整备及招标的相关工作流程，同时切实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，保障我镇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）集体资产管理实施办法〉的通知》（东府〔2018〕40号）等文件精神，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需通过招引前期服务商开展前期工作的单一主体挂牌招商的政府统筹的镇村合作以及集体经济组织自行招引的城市更新项目（以下简称“项目”）。

第二条  前期服务商的职责是在供地之前（完成新的规划条件），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“三旧”办会同农资办、招投标服务所、国土分局、财政分局、规划所、土地储备中心、司法分局以及法制办等部门开展前期服务商的招引工作，负责制定前期服务商的初步招引方案和确定工作内容，并通过公开采购（政府统筹项目）或者政府授权集体经济组织（仅限集体用地为主导的更新单元）公开招引前期服务商。

第四条  开展前期工作所需垫付的费用（含政府统筹的镇村合作项目以及集体经济组织自行招引的项目）：

（一）土地权属调查费用（含土地权属调查、房屋测绘等），所产生的费用由“三旧”办、国土分局、房管所、农资办、财政分局核准。

（二）规划研究费用（包括改造片区概念规划、更新单元划定与研究成果等），所产生的费用由“三旧”办、规划所、国土分局、房管所、农资办、财政分局核准。

（三）评估费用（主要为政府及村集体收益评估、项目投资与风险评估等），所产生的费用由“三旧”办、国土分局、房管所、农资办、财政分局核准。

（四）政府统筹的项目，由属地村向镇政府提出申请，以政府采购方式确定前期服务商。上述三项前期工作以每项的单价为单位，由招投标服务所实施公开采购，所产生的费用由前期服务商垫付并作技术跟进。

（五）集体经济组织自行招引的项目，经镇政府批准后，上述三项前期工作以每项的单价为单位，通过镇农村集体资产交易平台确定专业技术队伍，所产生的费用由前期服务商垫付并作技术跟进。

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。

第六条  镇政府或集体经济组织公开招引前期服务商的服务费用，应参照相关行业收费标准执行且按最低标准执行。

上述垫付的前期工作所需的费用（凭正式票据由本指引第四条中所规定的部门核准后）连同服务商的服务费用一同支付给前期服务商：政府统筹的镇村合作项目，如项目成功推进，确定收购主体的，项目的前期服务费用由政府统一承担。相关费用在确定收购主体后的10个工作日内，从土地出让金分成中一次性无息支付给前期服务商；集体经济组织自行招引的项目，在确定收购主体后的10个工作日内，从土地溢价分成部分中一次性无息支付给前期服务商，如果没有溢价部分则在集体经济组织的货币补偿中予以支付。

如项目未能成功推进（包括但不限于拆赔方案出现反复以及挂牌招商出现反复流拍，而导致项目无法推进等），政府统筹的镇村合作项目所产生的前期费用，由镇财政与所属村各承担50%（镇财政统一一次性支付给前期服务商后，由镇财政从集体经济组织的其他经济收入中予以扣除）；集体经济组织自行招引的，由其自行承担。

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”改造的基本条件，无论是政府统筹还是集体经济组织申请的项目，都必须按照“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（包括但不限于具有成功的整村改造经验或产城融合项目的一级开发经验）；

（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

第八条  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。

上述资料由“三旧”办收集整理。

（二）报批公开采购的招引方案

“三旧”办根据招引方案规定的内容整理综合材料后，会同农资办、国土分局、财政分局、规划所、土地储备中心、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，上报镇党委政府联席会议审议。

（三）实施公开采购

该方案及相关资料经镇党委政府联席会议审议通过后形成正式的招引方案，由财政分局、招投标服务所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

第九条  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，由“三旧”办初审后，农资办牵头、“三旧”办配合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）

“三旧”办受理集体经济组织的申请材料，并会同农资办、国土分局、财政分局、规划所、司法分局和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“三旧”办与集体经济组织将该方案及初步审查意见，共同上报镇党委政府联席会议审议。

（三）发布招引公告，接受报名

经镇党委政府联席会议讨论通过后，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，农资办和“三旧”办须共同审查有关报名单位资格并将审查结果反馈集体经济组织，由集体经济组织在收到反馈结果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，召开股东大会或股东代表会议进行表决。第一轮表决，若产生了超过三分之二股东或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。

（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》、镇集体资产管理网、镇政府门户网站、镇集体资产交易平台、村委会公告栏进行公示，公示时间为15个自然日。

（六）签订服务协议

公示无异议，报镇政府审查通过后，集体经济组织和中标企业签订《服务协议》，该协议需报“三旧”办备案。

第五章  附则

第十条  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。

第十一条  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。

第十二条  本指引自发布之日起试行，有效期两年，由 “三旧”办负责解释。