附件

东莞滨海湾新区城市更新单一主体挂牌

招商项目前期服务商招引操作指引（试行）

（征求意见稿）

为指导和规范东莞滨海湾新区（以下简称“新区”）城市更新单一主体挂牌招商项目前期服务商招引，保障城市更新前期工作（以下简称“前期工作”）高质量开展，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）以及国家、省、市有关法律、法规及政策，结合新区实际，制定本操作指引。

第一章　总则

**第一条**　本操作指引所称的前期工作，是指围绕城市更新项目开展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各方面的工作，并确保项目达到挂牌招商条件。

**第二条**　新区城市更新单一主体挂牌招商项目前期工作原则上按下列方式之一开展：

（一）由东莞滨海湾新区管理委员会（以下简称“管委会”）自行开展。管委会指定有关部门具体开展前期工作；

（二）由管委会委托区属企业开展。受委托企业可自行开展，也可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；

（三）由管委会采购前期服务商开展。管委会或其指定部门通过政府采购方式委托相关专业机构或综合性开发企业开展。

**第三条**　拆除重建范围主要为集体土地的城市更新单元，土地所属的集体经济组织在满足以下条件下可向管委会申请自行公开招引服务商开展前期工作，由管委会按“一事一议”审议批准并授权其实施。具体如下：

（一）适用范围：

1、更新类型为居住类、商住类的以旧村改造为主的更新项目；

2、更新类型为新型产业类的旧厂（工业园）更新项目。

（二）申请条件：

1、更新项目须符合国家、省、市、新区相关政策文件的要求；

2、更新范围、更新方向等须符合市和新区国土空间规划、产业规划等各类规划的要求；

3、更新项目须符合新区开发建设时序的要求。

（三）申请流程：

1、集体经济组织提出城市更新单元划定范围和更新方向，并征得新区城市更新部门初步同意；

2、集体经济组织按集体资产管理规定召开股东大会或股东代表会议，民主表决同意实施城市更新和公开招引前期服务商开展前期工作，并进行表决结果公示；

3、集体经济组织自行或委托专业机构编制完成城市更新项目可行性研究报告、意向改造方案等；

4、集体经济组织向管委会提出申请。

**第四条**　本操作指引适用于新区范围内城市更新单一主体挂牌招商项目中，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前期服务商开展前期工作。

**第五条**　前期服务商招引工作应坚持公平、公正、公开、择优的原则。

第二章　前期工作内容

**第六条**　前期工作主要包括以下内容：

（一）编报更新单元划定方案。按照东莞市关于城市更新单元划定方案编制及报批的有关规定和管委会对城市更新项目的有关要求，开展更新单元划定方案编制和报审工作。

（二）开展城市概念规划设计研究。结合市、滨海湾片区国土空间规划和新区城市总体规划、控制性详细规划、城市更新专项规划等上位规划及有关城市设计文件，开展项目城市概念规划设计专题研究并形成有关成果。

（三）核查和确认不动产权益。依据城市更新权籍调查相关办法核查和确认集体土地所有权人、依法登记的土地使用权人和房屋所有权人、土地和房屋实际使用人（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）的不动产权益。

（四）征询不动产权益人意愿。征询更新单元拆除范围内全部不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达90%以上的不动产权益人书面同意的意见。同意的事项至少包括同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入更新范围和同意按照单一主体挂牌招商的相关政策实施更新改造。

（五）拟定拆迁补偿方案。拟定对管委会、集体经济组织、宅基地及地上房屋权益人和国有土地及地上物业权益人等的拆迁补偿方案。

（六）确定政府（集体）综合收益。政府（集体）综合收益包括实物性收益和地价款。其中，实物性收益包含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，拆迁补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿；地价款包含政府的土地出让收益，拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。前期工作应根据更新单元划定方案、拆迁补偿方案和地价款确定及分配有关规定确定政府（集体）综合收益起始价。

（七）编报挂牌招商方案。编制单一主体挂牌招商方案并完成方案报批。方案主要内容包括更新单元概况、更新单元现状、更新单元划定、挂牌招商条件、挂牌招商的可行性分析等，方案应后附挂牌招商公告文件和交易须知。

（八）根据项目实际需要开展的其他工作。

第三章　前期服务费用及服务期限

**第七条**　前期服务费用由技术服务类费用和专项服务类费用构成。

（一）技术服务类费用。主要为前期工作开展过程中具备法定收费标准或行业计费标准的工作事项的费用，包括但不限于开展土地和房屋基础数据调查及测绘、更新单元划定方案编制（含城市概念规划设计专题研究）、土地及房屋资产评估、土壤环境调查等工作产生的费用。

（二）专项服务类费用。主要为前期工作开展过程中不具备法定收费标准和行业计费标准的工作事项的费用，包括但不限于开展征询不动产权益人意愿、研究和拟定拆迁补偿方案、研究和拟定政府（集体）综合收益方案、研究和编制项目实施全过程可行性评估报告、编制挂牌招商方案、委托第三方复核土地和房屋基础调查数据、委托第三方核查前期工作开支费用、有关政策宣讲及咨询策划等工作产生的费用和前期服务商的服务费。

**第八条**　前期服务费用确定流程如下：

（一）通过下列方式之一确定前期服务费用初步价格：

1、通过向第三方专业机构预询价方式确定。

2、通过分别计算技术服务类费用和专项服务类费用并以两者之和确定。其中，技术服务类费用依据有关法定收费标准和行业计费标准进行计算；专项服务类费用按本项目技术服务类费用总额的10%~20%的比例进行计算。具体计算比例根据项目实际情况确定，并在招引方案中予以明确。

（二）前期服务费用初步价格须经新区财政部门按财政资金管理有关规定进行审核并报管委会审定，审定金额作为前期服务商招引价格。

（三）确定前期服务商中标单位后，委托双方签订服务协议确认前期服务费用价格。

**第九条**　前期服务费用按照“谁委托、谁支付”的原则处理，招引方案及服务协议中应明确费用结算标准、结算时点、结算方式等内容。前期服务费用纳入单一主体挂牌招商成本。

**第十条**　前期服务商的全部工作内容按前期服务费用实行包干。前期服务商统筹组织开展工作或者委托具备资质的第三方机构开展工作，所产生的支出全部包含在前期服务费用中。

**第十一条**　前期工作开展过程中，前期服务费用由前期服务商垫付。

**第十二条**　前期工作完成后，管委会可自行或委托第三方专业机构核查前期工作开支费用并形成核查报告，经管委会和前期服务商双方共同确认后作为前期服务费用结算金额依据。

**第十三条**　前期服务费用按如下条件和方式支付：

（一）全部前期工作已完成并成功推向单一主体挂牌且最终成交的，前期服务商将全部前期工作成果资料移交管委会，管委会在收到本项目政府（集体）综合收益的地价款款项（包含政府的土地出让金收益和拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿）后，一次性无息支付前期服务费用；

（二）全部前期工作已完成并成功推向单一主体挂牌，但因收购主体未能在限期（含延期）内完成全部不动产权益收购而导致终止挂牌的，前期服务商将全部前期工作成果资料移交管委会，管委会按规定从收购主体所交保证金中扣除不高于10%的款项用于支付前期服务费用。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。

（三）前期服务期限届满后仍未全部完成前期工作的，前期服务商须将已完成的前期工作成果资料移交管委会，已开展的前期工作所产生的费用全部由前期服务商自行承担。

**第十四条**　前期服务协议有效期（前期服务期限）原则上不超过2年，涉及旧村改造的可适当延长至不超过3年。

第四章　前期服务商资格条件

**第十五条**　前期服务商报名企业须满足以下资格条件：

（一）具有独立法人资格，具有独立承担民事责任的能力。

（二）报名企业或其控股公司（或实际控股人）的注册资本不少于5亿元人民币，且实缴资本不少于5亿元人民币（以验资报告为准），注册成立时间不少于10年。

（三）报名企业或其控股公司或其控股子公司的经营范围须包含园区开发或者房地产开发经营，并具有房地产开发企业二级及以上资质（以住建部颁发的资质证书为准）。

（四）报名企业或其控股公司或其控股子公司近五年内具有成功的高端产业园区开发或房地产项目开发经营经验，开发土地面积累计不少于150亩（土地面积以不动产权证书为准），或者开发建筑面积累计不少于30万平方米（建筑面积以竣工验收备案书为准）。

（五）报名企业或其控股公司或其控股子公司，具备跟本项目改造现状和更新方向同类型的城市更新（“三旧”改造）项目的前期服务商、改造主体（或项目实施主体、合作企业）相关经验。

（六）报名企业须配备有专业结构齐备的城市更新专职团队，且拟投入本项目的团队人员数量不少于20人（工作年限均为1年以上）。

（七）报名企业拟派驻的项目负责人须具备近五年内城市更新（“三旧”改造）项目负责人经验。

（八）报名企业或其控股公司或其所属集团旗内关联企业，具备与本项目规划产业相适应的产业项目策划经验和能力。

（九）报名企业或其控股公司或其控股子公司、上述企业的股东近三年内无重大违法记录、无被人民法院列入失信被执行人名单记录。

（十）本项目实施需要的其他条件。

**第十六条**　招引方案（招引公告）中应明确联合体报名的适用情况。通过联合体报名的，联合体组成企业数量不超过3家，且各企业均应符合本操作指引第十五条第（一）和（九）款的资格条件，且联合体中至少有一家企业能满足第十五条第（二）至（八）款中的资格条件要求。联合体报名需提交联合协议，并载明联合体各方承担的工作和义务。

第五章　招引工作流程

**第十七条**　管委会或其指定部门通过以下程序开展前期服务商招引工作：

（一）编报招引方案。管委会指定有关部门编制和报批前期服务商公开招引方案。

方案内容应包含项目概况、招引理由、招引方式、前期工作内容及标准要求、服务期限、服务商资格条件要求、前期工作费用明细及询价情况、资金来源、费用结算标准及方式、工作计划安排以及其他需要说明的内容，方案还应附上服务协议、招引公告、项目范围图纸等有关资料。

（二）方案审批。招引方案须通过管委会审议批准。

（三）实施采购。方案经批准后，按政府采购有关规定和流程实施采购。

（四）签订协议。经政府采购确定项目前期服务商中标单位后，采购主体一个月内与中标单位签订服务协议，并将采购结果进行公告。

第六章　考核管理

**第十八条**　管委会对前期服务商的前期工作开展完成情况实施定期进度考核和期满总体考核。具体考核办法另行制定实施。

**第十九条**　前期服务商应就各项前期工作制定具体推进计划，报管委会同意后严格执行落实，并定期向管委会报告工作进度情况。前期服务商采购主体负责组织实施考核工作。

**第二十条**　总体考核结果将作为新区城市更新项目招引前期服务商或改造主体中对报名企业的评判条件。

**第二十一条**　前期服务协议应明确前期工作考核要求和考核结果处理方式等内容。

**第二十二条**　前期服务商在考核中未达到有关考核标准的，将予以通报并要求限期整改，逾期仍未整改到位的，可视为未履行前期服务协议，委托单位可按协议有关约定进行处理，并有权单方面终止协议，所造成的后果由前期服务商承担。对因前期工作考核不合格而导致终止服务协议的，该前期服务商企业及其关联企业5年内不允许参与新区其他城市更新项目的前期服务商招引及单一主体挂牌招商。

第七章　附则

**第二十三条**　本操作指引有关内容，若与国家、省、市最新法律、法规及政策文件冲突，应按上位法或层级较高的制定主体所出台文件的有关规定执行。

**第二十四条** 集体经济组织公开招引前期服务商过程中，对于前期工作内容、前期服务费用、服务商资格条件等事项按本操作指引有关规定执行。

**第二十五条** 新区范围内的政府主导模式城市更新项目可参照本操作指引开展有关工作。

**第二十六条** 严禁企业以任何形式使用其他企业名义或资质参与前期服务商招引或承揽前期服务商项目；严禁企业允许他人使用本企业名义或资质参与前期服务商招引或承揽前期服务商项目；严禁前期服务商企业将前期工作进行转包或将服务合同进行转让。如有违反上述规定，相关企业5年内不允许参与新区城市更新项目的前期服务商招引及单一主体挂牌招商。

**第二十七条** 前期服务商需要通过分包方式委托第三方专业机构协助开展部分前期工作的，必须征得管委会同意后方可进行分包。

**第二十八条** 参与前期服务商招引和前期工作的有关人员必须严格遵守有关法律法规和廉洁规定，恪守职业操守，如有违反，将按有关规定严肃追究相关单位和人员的责任。

**第二十九条** 本操作指引由管委会城市更新部门负责解释。

**第三十条** 本操作指引自2021年 月 日起试行，有效期至2023年 月 日。有效期满或有关法律法规、上级政策依据变化时，将根据实施情况予以评估修订。