

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、规章及政策，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的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工作，以达到城市更新项目挂牌招商条件的行为。

第二条 新区城市更新单一主体挂牌招商项目前期工

作原则上按如下方式之一开展：

（一）东莞滨海湾新区管理委员会（以下简称“管委会”）自行实施。管委会指定下属部门或单位具体开展前期工作；

（二）管委会委托区属企业实施。受委托企业可自行实施，或者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前期工作；

（三）管委会采购前期服务商实施。管委会或其下属单位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作为服务商开展前期工作。

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可向管委会提出申请，经管委会“一事一议”同意后，可由管委会授权集体经济组织通过民主决策程序公开招引服务商开展前期工作。集体经济组织公开招引前期服务商的，针对前期工作内容、前期服务费用、服务商资格条件等事项参照本操作指引有关规定执行，形成具体方案连同申请一并报管委会批准。

第四条 本操作指引适用于在新区范围内经管委会同意以单一主体挂牌招商模式实施的城市更新项目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 坚持公平、公正、公开、择优的原则招引选定前期服务商。

第二章 前期工作内容

第六条 本操作指引所指的前期工作主要包括以下方面内容：

（一）编报更新单元划定方案。按照东莞市关于更新单元划定方案编制及报批的有关规定和管委会对更新项目的更新方向及要求，完成更新单元划定方案编制和报审工作。

（二）开展概念规划设计研究。结合市、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、城市设计等上位规划及设计文件，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。核查和确认集体土地所有人、依法登记的土地使用权人和房屋所有人、土地及房屋实际使用人（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）等不动产权益情况。

（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。拟定对管委会下属企事业单

位、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。前期工作须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和配合完成方案报批工作。方案主要包括更新单元概况、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，可后附实物性收益的规划设计方案、施工图等交付标准资料。

（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 前期服务费用可分为技术服务类费用和专项服务类费用。

（一）技术服务类费用。主要为执行前期工作过程中产生的各种具备法定收费标准或有行业计费标准可参考的专业技术服务费用，包括但不限于基础数据调查费（土地和房屋）、更新单元划定方案编制费（含概念规划设计专题研究费用）、土地及房屋等资产评估费、土壤调查费等。

（二）专项服务类费用。主要为执行前期工作过程中产生的各种不具备法定收费标准或无行业计费标准可参考的除技术服务类费用之外的专项服务费用，包括但不限于因开展征询不动产权益人意愿、研究和编制拆迁补偿方案、研究和编制政府（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、前期工作开支费用核查及提供一般咨询策划等工作产生的所有费用。

第八条 前期服务费用可通过以下方式确定：

方式一：通过预询价方式咨询前期服务费用的价格或底价。

方式二：前期服务费用价格以技术服务类费用和专项服务类费用两者相加构成。其中，技术服务类费用根据或参考相关政策法规或行业计费有关文件规定的标准进行计算；专项服务类费用按照本项目技术服务类费用总额的 10%~20% 的比例计算，具体计费比例根据项目实际情况在招引方案及招引公告中予以明确。

前期服务费用价格通过上述方式之一计得，并经由新区

财政部门按照财政资金管理有关规定进行审核并报管委会审议确定，作为前期服务商公开招引价格。

第九条 前期服务商全部工作内容按前期服务总费用实行包干。前期服务商统筹组织开展工作或者由其通过委托具备相应资质的第三方机构开展工作的，所产生费用由前期服务商自行支付。

第十条 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。

第十一条 前期服务费用由前期服务商垫付，经管委会核定后纳入单一主体挂牌招商成本。

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前期服务费用核查报告，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 前期服务费用的支付条件和方式如下：

（一）完成全部前期工作且成功推向单一主体挂牌，并最终成功确定成交方的，前期服务商须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（包含土地出让金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）完成全部前期工作且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，前期服务商须将全部前期工作成果资料移交管委会，管委会按规定扣除收购主体所交保证金的不高于 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。若扣除款项不足以支付前期服务费用的，超出部分由前期服务商自行承担。

（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）企业的注册地点在广东；企业自身或其控股公司（或实际控制人）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）企业自身或其控股公司或其控股子公司登记经营

范围须包含园区开发或者房地产开发经营，具有房地产开发企业一级资质（以住建部颁发的资质证书为准）。

（四）企业自身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 10 公顷（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）企业自身或其控股公司或其控股子公司，具备承担在改造现状和更新方向等相同类型的城市更新（“三旧”改造）项目改造实施主体的经验，且该项目更新改造范围面积不少于 15 公顷、已全面完成拆迁工作并进入建设阶段（以取得施工许可证为准）。具备上述类型项目改造实施主体经验且该项目已全面竣工验收的优先考虑。

（六）企业配备有专职的专业结构齐备的城市更新团队；企业拟投入本项目前期服务工作的专业团队人员数量应满足以下条件：项目更新范围面积 20 公顷以下的不少于 15 人，20～50 公顷的不少于 20 人，50 公顷以上的不少于 30 人。

（七）企业拟投入本项目前期服务工作的项目负责人近五年内具备承担过在改造现状和更新方向等方面均为同类型的城市更新（“三旧”改造）项目的项目负责人经验。

（八）企业自身或其控股公司或其所属集团旗内关联企

业，或者其联合体企业，具备与本项目规划产业方向及导入产业要求相适应的产业项目策划、招商能力和资源。

（九）五年内企业自身或其控股公司或其控股子公司及上述企业的股东在经营活动中没有重大违法记录或被人民法院列入失信被执行人名单记录。

（十）根据项目实际和实施需要须设定的其他合理条件。

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，参与联合体的单位均应符合按本操作指引第十五条的资格条件。联合体报名需提交联合协议，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 以管委会政府采购方式公开招引前期服务商的，按照以下程序开展：

（一）编报招引方案。管委会指定下属部门或单位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、招引服务商的理由、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等，方案还应包含服务协议、招引公告、项目范围图纸等有关资料。

（二）方案审批。按程序报批招引方案，由管委会审议批准。

（三）实施采购。招引方案经批准后，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，采购单位 10 个工作日内与中标企业签订服务协议。采购结果通告有关农村（社区）。

第六章 考核管理

第十八条 对前期服务商的前期工作开展和完成情况实行服务过程中的定期进度考核和服务期结束后的总体考核评价。具体考核办法或细则另行制定实施。

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，并每季度定期向管委会报告工作进度情况。前期服务商采购部门负责定期组织实施督查、考核工作。

第二十条 前期服务工作期限结束后，前期服务商采购部门组织对前期服务商的总体工作进行考核评价。总体考核评价结果将纳入新区城市更新项目招引前期服务商和改造主体的报名企业的评判条件。

第二十一条 前期服务协议中应明确约定前期工作开展完成情况考核评价要求和考核结果相对应处理方式等条

款内容。

第二十二条 前期服务商在考核中未达到有关考核标准的，对考核不合格的前期服务商进行通报并要求限期整改，逾期仍未整改到位的，可视为前期服务商未按前期服务协议履行义务，委托单位可按协议有关约定进行处理，且有权单方面终止协议，前期服务商承担相应的后果。对因前期工作开展完成情况考核不合格而导致终止服务协议的，该前期服务商企业或其关联企业 5 年内不允许参与新区城市更新项目的前期服务商招商及单一主体挂牌招商等。

第七章 附则

第二十三条 本操作指引相关规定与现行省、市的法律、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。

第二十四条 参与前期服务商招引和前期工作的有关单位部门及工作人员必须严格职业操守、遵守有关法律法规和廉洁规定，如有违反，将按有关规定严肃追究责任单位及责任人的责任。

第二十五条 滨海湾新区范围内的政府主导模式的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 本操作指引由滨海湾新区管委会自然资源部门负责解释。

第二十七条 本操作指引自发布之日起试行，有效期为两年。