

# 东莞市南城街道办事处文件

南城办〔2020〕35号

## 关于印发《南城街道城市更新单一主体 挂牌招商公开招引前期服务商 操作指引（修订）》的通知

各社区及有关单位：

现将《南城街道城市更新单一主体挂牌招商公开招引前期服务商操作指引（修订）》印发给你们，请遵照执行。



# 南城街道城市更新单一主体挂牌招商公开招引 前期服务商操作指引（修订）

为贯彻落实《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）集体资产交易办法〉的通知》（东府〔2020〕14号）和《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），规范有序开展单一主体公开挂牌招商更新单元前期工作，建立公平透明的城市更新公开市场，特制定本操作指引。

## 第一章 总则

**第一条** 本操作指引适用于以下情形：

（一）更新单元需引入市场主体对集体土地或国有土地上旧城镇、旧村庄、旧厂房进行改造；

（二）更新单元范围内集体土地、国有土地混合，需引入市场主体实行整体改造。

**第二条** 本操作指引所称前期工作，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工作，以达到城市更新项目挂牌招商条件的行为。

### **第三条 前期工作的开展方式：**

（一）南城街道办事处自行实施，由街道办事处指定部门或单位牵头落实前期工作；

（二）南城街道办事处委托街道下属企业实施，受委托企业可自行实施或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）南城街道办事处通过政府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前期工作；

（四）拆除重建范围主要为集体土地的更新单元，南城街道办事处确定更新单元范围后，可授权土地所属的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。单元内涉及的国有建设用地由其不动产权利人委托原属地集体经济组织一并公开招引前期服务商。

**第四条** 通过政府采购、招标或集体经济组织公开招引前期服务商的，可以通过预询价方式确定前期服务商费用价格或底价。前期服务商费用按照“谁委托、谁支付”的原则处理，委托双方在服务协议中明确结算标准、结算时点、结算方式等内容。

（一）通过政府采购或招标方式委托的前期服务商，政府采购或招标的前期服务商费用由南城街道办事处承担。

（二）通过集体经济组织以民主决策程序公开招引前期服务商，前期服务商费用由集体经济组织支付，集体经济组织支付前期服务商费用需经民主决策后上报街道进行重大事项审查。前期服务工作产生的费用由前期服务商垫付，并列入前期服务费用中，集体经济组织委托第三方机构核查前期服务费用（相关委托费用由前期服务商垫付并作为前期服务费列支）。集体经济组织支付前期服务费用流程：在单一主体招标后由集体经济组织收到相关款项后一次性无息支付前期服务商的前期服务费用；若成功推向单一主体挂牌招商但收购主体在限期内未能完成收购而终止挂牌的或单元搁置的，由街道办事处按程序申请扣除不高于保证金的 10%用于支付前期服务费用（若不足以支付的，超出部分应由前期服务商自行承担），具体扣除比例视具体情况在单一主体招商挂牌方案、公告文件和交易须知中明确约定；若服务期限届满后仍无法成功推向单一主体挂牌招商，则所产生的前期服务费用由前期服务商自行承担。

（三）更新单元拆除范围内涉及的国有建设用地（宅基地除外），前期工作相关费用由该不动产权利人按土地面积或其他可单独核算的基数占比分摊。〔该款项适用本条第（二）款的付款

流程 ]

**第五条** 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协议外，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，必须通过市公共资源平台以公开方式选择改造主体。

**第六条** 申请启动公开选取前期服务商的主体须为集体股份经济联合社，集体股份经济合作社申请需报请集体股份经济联合社同意后，由集体股份经济联合社与集体股份经济合作社共同提出申请。

## **第二章 项目前期服务商准入要求**

**第七条** 更新项目须符合省、市城市更新的相关基本条件。

**第八条** 更新项目采用公开招引前期服务商，应当具备下列准入条件：

（一）250 亩及以下的更新单元：

1. 报名单位注册成立时间不少于 1 年，注册资本不少于 1000 万元人民币，经营范围需包含房地产开发；
2. 报名单位是广东省或东莞市的城市更新协会会员；
3. 报名单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

4. 报名单位存在下列情况，不得参与报名：①报名企业被人民法院列入“失信被执行人”；②报名企业的股东被人民法院列入“失信被执行人”。

（二）250 亩（不含 250 亩）至 500 亩（不含 500 亩）的更新单元：

1. 报名单位注册成立时间不少于 3 年，注册资本不少于 3000 万元人民币，经营范围需包含房地产开发；

2. 报名单位是广东省或东莞市的城市更新协会会员；

3. 报名单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

4. 报名单位存在下列情况，不得参与报名：①报名企业被人民法院列入“失信被执行人”；②报名企业的股东被人民法院列入“失信被执行人”。

（三）500 亩及以上的更新单元由市人民政府批准具体招引条件。

**第九条** 除满足上述第八条第（一）、（二）款条件外，采购人可以根据采购项目的特殊要求，可考虑以下能力评价条件（原则上不超过 3 个条件，具体条件以街道办事处审批为准）：

（一）报名单位有成功的房地产开发项目，开发土地面积累计不少于 5 万平方米，土地面积以不动产权证书为准（或开发建筑面积累计不少于 10 万平方米，建筑面积以竣工验收备案书为

准)；

(二)报名单位在东莞市辖区内取得前期服务商资质的城市更新项目不少于1个，且服务时间1年以上(前期服务商资质的认定以签订前期服务协议为准)；

(三)报名单位提供项目概念性规划方案；

(四)报名单位提供项目前期工作推进计划书；

(五)报名单位具有一定规模的城市更新团队，团队规模不少于15人，且团队成员工作年限在1年以上；

(六)报名单位在东莞市辖区内取得产业类项目开发经验。

(七)报名单位具备与集体经济组织合作开发项目的经验，单个项目用地面积不少于10万平方米。

**第十条** 采购人应明确是否允许联合体报名，联合体的参与单位不超过3家。

**第十一条** 以联合体形式参与公开招引的，联合体的所有参与单位须具备第八条条件，联合体的其中一方参与单位须具备第九条条件，并应当向采购人提交联合协议，载明联合体各方承担的工作和义务。联合体应该共同与采购人签订采购合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。

**第十二条** 上述第八条和第九条的条件以报名单位为审查对象，与报名单位相关联的公司均不参与审查。

**第十三条** 服务商服务时间原则上不得超过2年，涉及旧村改造的可延长至3年。若已签订的前期服务协议服务时间不超过上述服务时间，在集体经济组织召开民主表决通过并报街道办事处审批后可延长至上述服务时间；除政府批准外，超过上述时间的，原则上须再次公开招引前期服务商，开展前期服务工作。

**第十四条** 除政府主导项目外，同一服务商（含以联合体报名的所有参与单位）在南城街道辖区范围内开展前期服务商相关事项的项目不得超过3宗（已完成前期服务工作的项目不计）。

### **第三章 申请启动公开选取前期服务商的工作流程**

**第十五条** 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，具体操作流程与方式按照政府采购相关规定实施。

**第十六条** 委托下属企业实施，受托企业可自行实施或参照政府采购方式公开选定相关专业机构或综合性开发企业合作开展前期工作。受托企业选择参照政府采购方式明确合作方共同推进前期工作的，参照政府采购相关规定推进实施。

**第十七条** 集体经济组织选择自行开展公开招引前期服务商的，参照以下流程推进：

（一）集体经济组织申请前期服务由街道办事处审批，城市

更新办负责申请前期服务的资料审查工作，农资办负责对申请材料进行完整性、真实性审查。

（二）经城市更新办审核符合招引条件的项目，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。

（三）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。

（四）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：

1. 集体经济组织关于开展前期服务商选取工作的请示；
2. 集体经济组织拟定的公开招引方案（含服务协议）；

上述两点资料需进行民主决策，且民主决策结果须在社区公告栏公示 5 个自然日；

3. 重大经济事项审查资料；
4. 项目地块相关图纸；
5. 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。

（五）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，充分征求自然资源分局、财政分局、

住建局、规划管理所、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，农资办列席。

（六）经街道党委（扩大）会议讨论通过后三个月内，由城市更新办牵头，会同农资办、社区、村小组完成公开选取前期服务商有关工作事宜，包括在东莞市农村(社区)集体资产管理网、南城街道政务信息网站、东莞日报、社区公告栏同时进行交易公告，公告时间为 15 个自然日；交易公告发布后，农资办接受意向人的咨询和报名，审查报名人资格。

（七）报名截止后，集体经济组织按照集体资产管理相关规定对通过报名资格审查的企业进行民主决策：只有一家符合条件的企业报名，经集体民主决议确认其为前期服务商；有两家或两家以上符合条件的企业报名，若一家企业取得三分之二股东代表票数或二分之一户代表票数的，则确认其为前期服务商；否则，选取投票数较多的前两家企业进行再次投票，再次表决投票数较多的企业确认为前期服务商。

农资办安排工作人员列席集体经济组织民主决策会议，集体经济组织协助做好录音录像。

（八）城市更新办组织将前期服务商招引结果在东莞市农村(社区)集体资产管理网、南城街道政务信息网站、社区公告栏进行公示，公示时间不少于 5 个自然日；公示无异议或异议处理完

毕后，签订双方服务协议。

草拟的服务协议须由集体经济组织征询社区（村）法律顾问或法律服务机构意见后，呈送南城司法分局作司法审查。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。

（九）城市更新办应会同农资办、集体经济组织对服务商服务期间工作进行考核：

1. 服务商自确认成为项目前期服务商之日起一年内，不得参与同一社区内其他项目前期服务商的竞选（含联合体方式）；

2. 服务商每季度应向城市更新办报送服务项目的工作进度，城市更新办按照服务商上交的计划书的内容节点进行跟踪和督促；

3. 城市更新办制定相关前期服务商的年度考核办法，对考核不及格的前期服务商进行通报，并要求前期服务商在限时3个月内按计划书的内容节点进行整改，如逾期尚未整改到位的，则视为前期服务商未能按协议履行义务，停止执行相关服务协议，且5年内不允许该企业参与南城街道前期服务商招引事宜。

## **第四章 公开招引第三方服务机构的工作流程**

### **第十八条 前期服务商委托招标代理机构组织招引测量、规**

划设计和评估等前期服务工作第三方服务机构；集体经济组织负责监督公开招引过程，并对服务费用进行行业收费询价和咨询相关职能部门后确定预算价格。大致包括以下步骤：

（一）在东莞市财政局社会代理机构库选定招标代理机构。

（二）受托招标代理机构按集体经济组织要求编制招引方案，具体材料包括招引方案、服务需求书、服务合同、相关图纸等；招引方案按相关规定在中国政府采购网、社区公告栏公示；

（三）受托招标代理机构组织成立资格审查委员会，对报名单位进行资格审查，选取中标单位；

（四）招引结果在社区公告栏进行公示，公示时间不少于 5 个自然日；

（五）公示期间无异议或异议处理完毕后，前期服务商与确认中标单位签订《服务合同》；

（六）招引方案、评标报告、结果确认函和《服务合同》等相关资料报集体经济组织确认，集体经济组织将相关资料报农资办和城市更新办备案。

## 第五章 实施前期服务工作的内容及要求

**第十九条** 编报更新单元划定方案。协助政府完成地块的更新单元划定方案，公开招引具有相应资质的第三方单位进行编制，

并按照市自然资源局有关工作指引和程序推进，更新单元面积原则上不小于 150 亩，不超过 500 亩，可以由多个更新单元合并形成一个大型改造片区，片区面积原则上不超过 1500 亩。根据《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）文件精神，南城街道属市区范围内的更新单元面积可适当降低。

**第二十条 土地房产调查。**在开展土地房产调查工作时，需公开招引有资质的机构进行调查，调查结果须经街道自然资源分局、不动产登记中心审核并加盖公章。

**第二十一条 更新意愿征询。**在开展更新意愿征询工作时，应对更新单元拆除范围内全部不动产权益人进行更新意愿征询，并且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：

（一）同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入更新范围；

（二）同意按照单一主体挂牌招商的相关政策实施更新改造。不动产权益人为集体经济组织的，由该集体经济组织按照组织章程召开股东大会或股东代表会议对更新意愿进行集体决议。涉及集体资产物业更新处置、集体土地征收为国有土地的（包括完善历史征地手续、申请转为国有土地），集体经济组织应同时或在街道党委（扩大）会议审议挂牌招商方案前，按照组织章程召开

股东大会或股东代表会议进行集体决议。

不动产权益人为南城街道办事处或其下属企事业单位的，街道党委（扩大）会议审议同意单一主体挂牌招商方案即视为同意本条第一款的事项。

**第二十二条** 拟定拆迁补偿方案。拟定拆迁补偿方案前，公开招引第三方服务机构进行资产评估，综合考虑权益价值、拆迁补偿成本、组织成员意见等因素并经与南城街道办事处协商、集体民主表决确定物业、货币等补偿条件。集体经济组织补偿条件纳入拆迁补偿方案，作为其拥有的各类不动产权益的补偿，并列入挂牌底价，由成交方兑付，集体经济组织应负责收回出租的不动产并交付给成交方。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更新范围内村民意见，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。

集体经济组织在前期工作阶段提前开展拆迁补偿工作，可由前期服务商垫付补偿资金，但拆迁补偿协议应以集体经济组织为主体签订。

**第二十三条** 规划调整。前期服务商可根据更新项目需求提前进行规划调整，向街道规划管理所、城市更新办等职能部门提出规划调整申请，并按照市自然资源局有关规划调整工作指引和

程序推进。更新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。更新项目规划调整中应合理配置停车位、公共绿地、社区公共服务用房，并按有关规划编制指引执行。规划调整费用不列入前期服务费用。

**第二十四条** 前期服务商可根据更新项目需求提前编制改造方案并报市完善用地手续报批、征地报批，根据《东莞市城市更新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自然资源局审查。相关费用不列入前期服务费用。由城市更新办、自然资源分局、规划管理所协助组织改造项目有关城市更新手续办理和报批（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）。

**第二十五条** 确定政府（集体）综合收益。根据更新单元划定方案、拆迁补偿方案和地价款计收相关计算方式来确定集体综合收益起始价，综合收益包含拆迁补偿方案中明确的集体经济组织的物业补偿和货币补偿。物业补偿应当明确交付标准、交付时间和接收单位。货币补偿由单一主体在签订土地出让合同后向政府支付，政府将其中货币补偿部分划拨给相应的集体经济组织，单一主体无需另行向集体经济组织支付货币补偿。

**第二十六条** 编报挂牌招商方案。拟定改造项目的挂牌招商

方案，并连同拆迁补偿方案、起始价评估结果等由城市更新办提交至街道党委（扩大）会议进行审议，审议通过后报市城市更新管理部门和市相关职能部门集中审查，最终市政府批准实施。挂牌招商方案主要内容包括：

（一）更新单元概况，包括面积、位置、四至、周边的主要设施（如道路交通、商业网点、公共服务等）；

（二）更新单元现状，包括场地使用历史沿革和土壤污染、现状土地和建筑使用、不动产权益确认等情况；

（三）更新单元划定，包括更新单元范围、拆除范围、综合整治范围、规划用途、建筑规模、公共设施建设要求等；

（四）挂牌招商条件，包括报名资格要求、政府（集体）综合收益起始价、保证金缴纳要求、公开要约收购期限、地价款支付要求、项目开发时间要求（如拆迁、开工、竣工时间要求）、成交方的其他责任等；

（五）挂牌招商的可行性分析，如分析不动产权益人意愿、不动产权益分散程度、宅基地及地上房屋权益人补偿诉求、潜在意向参与主体等情况。

挂牌招商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。公告内容应包含挂牌招商方案第（一）至（四）项的主要内容。

**第二十七条** 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自然资源局审批通过后，通过公开平台公开选取改造项目合作改造主体。

## **第六章 附则**

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 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。

**第三十条** 除已获省、市批准的城市更新项目外，本操作指引自发布之日起，已纳入南城城市更新专项规划更新单元的集体经济组织项目，须三年内启动前期土地整備工作（含公开选取前期服务商工作）。除街道办事处批准保留外，如在规定要求时间内，未启动开展前期土地整備工作的集体经济组织项目，按不具备改造条件项目，报市自然资源局撤销改造项目更新单元，5年内不得申请改造事项工作。

**第三十一条** 涉及两个集体经济组织或以上的城市更新项目，以城市更新项目用地范围内各集体经济组织权属用地面积占

比核算集体决策结果，项目范围内各经济组织的同一意见民主决策结果占比超过二分之一时则为该项目最终决策结果。

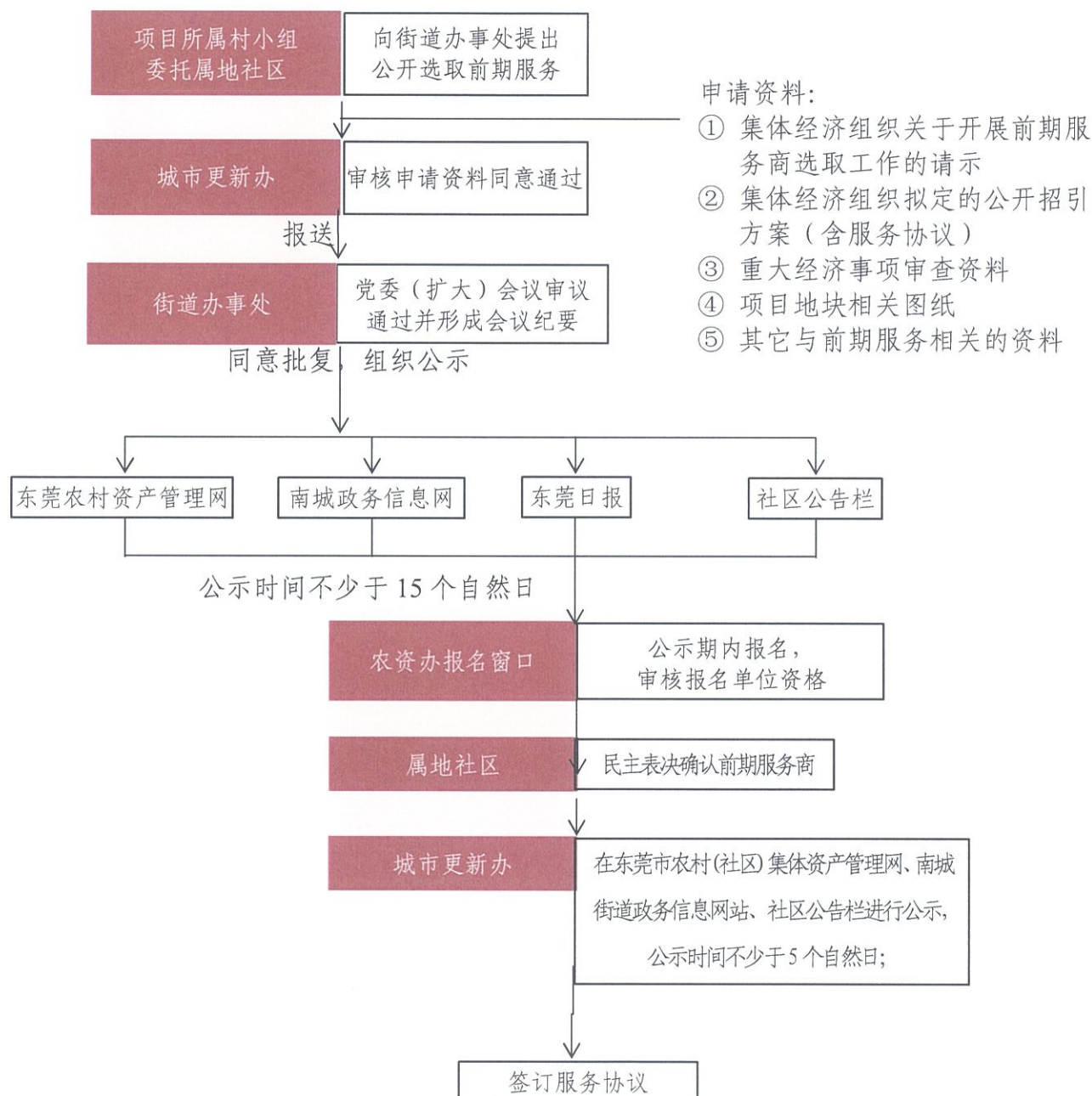
**第三十二条** 本操作指引自发布之日起试行，有效期三年，并由南城街道办事处相关部门按各自职权负责解释。

**第三十三条** 原《关于印发〈南城街道城市更新单一主体挂牌招商公开招引前期服务商操作指引〉的通知》（南城办〔2019〕35号）不再执行，已按《关于印发〈南城街道城市更新单一主体挂牌招商公开招引前期服务商操作指引〉的通知》（南城办〔2019〕35号）开展的城市更新项目的前期服务工作参照本操作指引执行。

附件：南城街道集体经济组织城市更新项目公开招引前期服务商工作流程

附件：

## 南城街道集体经济组织城市更新项目 公开招引前期服务招商工作流程



---

南城街道办事处办公室

2020 年 6 月 15 日印发

---