

东莞市南城街道办事处文件

南城办〔2021〕87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实施细则（试行）》 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实施细则（试行）》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 招引前期服务商实施细则（试行）

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）集体资产交易办法〉的通知》（东府〔2020〕14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）和《东莞市人民政府办公室关于深入推进城市更新工作 拓展优化城市发展空间的若干意见》（东府办〔2020〕27号），我街道结合实际情况，以建立城市更新市场规则制度、加强单元划定的申报管控、约束单元划定方案规划指标、规范招引前期服务商操作指引以及设置合理单一主体挂牌招商条件等五方面为重要抓手，进一步规范和管理城市更新工作。为规范有序开展单一主体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招引市场，特制定本实施细则。

第一章 总则

第一条 本实施细则适用于更新单元需引入市场主体对集体土地或国有土地（包括集体土地、国有土地混合情况）上旧城镇、旧村庄、旧厂房进行改造。

更新单元内，政府主导改造、符合条件的土地权利人自行改造及其他形式改造，按有关规定执行。

第二条 前期工作主要内容：

- （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。

单一主体挂牌招商改造模式引入的前期服务商须协助政府完成更新单元单一主体挂牌招商的一系列前期工作。

第三条 前期工作的开展方式：

- （一）南城街道办事处通过自行实施、政府采购服务或委托街道下属企业作为服务商等方式开展前期工作；
- （二）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（宅基地除外），由属地集体经济组织咨询国有不动产权利人的改造意愿后，开展招引前期服务商工作。

第四条 启动公开选取前期服务商工作须由集体股份经

济联合社提出申请，涉及集体股份经济合作社的项目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提出申请。

第五条 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）通过政府委托前期服务商的，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的，前期服务商费用^[1]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第三方机构核查并经民主决策后上报街道办事处进行重大事项审查。前期工作费用包括但不限于由街道办事处、集体经济组织支付的前期工作审查、复核费用及前期服务商费用等。在单一主体挂牌成交后，前期工作费用分别分配回街道办事处、集体经济组织（前期服务商费用归入集体经济组织可分配部分），由集体经济组织向前期服务商支付前期服务商费用。集体经济组织支付前期服务商费用流程：在单一主体招标后由集体经济组织在收到相关款项后一次性无息支付前期服务商的前期服务商费用；若

[1] 前期服务商费用包括选取前期服务商的第三方招标代理费用、评选费用、专家评审费用等，以及在开展权属调查、规划设计、评估等前期工作垫付的费用，不包括在前期工作阶段因提前开展拆迁补偿工作，由前期服务商垫付的补偿资金

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%用于支付前期服务商费用（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，集体经济组织应考虑所产生的前期服务商费用是否继续支付，约定因政策或服务能力等方面原因，导致不能成功推向单一主体挂牌招商的情形，并对应相关情形的服务费用支付与否、支付比例等，在招引公告、服务协议中明确相关事项。

（三）集体经济组织公开招引前期服务商的项目，其更新单元拆除范围内涉及的国有建设用地（宅基地除外），前期服务商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，并向前期服务商支付前期服务商费用。[该款项适用本条第（二）款的付款流程]

第二章 政府的统筹管控要求

第六条 坚决落实以规划统筹管控引领“工改工”先行、连片改造、产城融合的理念，确保市、镇街三年“工改工”行动计划完成，以拓展空间持续发展产业。以规划先行统筹城市更新工作，依据市国土空间规划、城市更新专项规划，

建立分工明确、分级引导的街道四级城市更新规划管控体系（即“街道城市更新专项规划—片区更新统筹规划—更新单元划定—前期研究报告”），突出街道对更新单元的统领作用，明确更新单元需承接的公建配套、衔接路网等，按公建贡献适度调节开发强度的规划管控体系。

更新单元要坚持落实国土空间规划的生产、生活、生态空间布局，落实街道的规划分区、各类政策管控线与规划要素的管控要求。明确更新单元划定的规划要素约束，落实刚性管控要求和约束性指标。

第七条 建立更新项目单元前置审查工作机制。城市更新项目在启动前，须完成单元实施可行性前置审查工作，由城市更新中心（以下简称“更新中心”）牵头，会同自然资源分局、交通分局、住房和城乡建设局（以下简称“住建局”）、规划管理所（以下简称“规划所”）以及第三方规划设计专业机构，共同依据更新项目实际情况作实施可行性审查，对具备改造条件的更新项目，依据上层次规划和《东莞市城市规划管理技术规定》初步明确更新改造单元的权利和相应的义务，落实后续项目招引前期服务商公告内容。

以国土空间规划、城市更新专项规划、教育专项规划等为导向，街道办事处依据辖区土地改造潜力和城市功能分区，划定商务、居住、产业、生态等多个更新改造功能区，并赋

予各个片区适当的功能定位和发展方向，做好片区之间的功能融合、经济发展、建设目标、交通衔接等工作，明确更新单元范围涉及的公共设施建设主体，在后续项目开展更新单元划定方案时，以南城街道城市更新片区统筹规划成果和控制性详细规调整方案来落实相关规划指标。

第三章 前期服务商的招引流程

第八条 建立批次报批计划。每年审批四个招引批次，即每年3月、6月、9月和12月，由更新中心收集各集体经济组织更新单元计划材料按程序依次报送街道党工委（扩大）会议审议；政府招引项目的批次计划由更新中心拟定并上报。

第九条 通过政府采购方式或委托街道下属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和委托相关规定实施。

第十条 集体经济组织公开招引前期服务商的，参照以下流程推进：

（一）集体经济组织根据街道更新项目批次计划，启动项目招引前期服务商申报工作，拟定更新单元范围提交更新中心作实施可行性审查；更新中心会同规划所、自然资源分局、交通分局、住建局依据南城国土空间规划、控制性详细规划、城市更新专项规划、教育专项规划以及交通类规划等，明确拟定更新单元的规划用途等管控要求（要点排查：1. 限

制建设情况排查，比如生态控制线、水源一级保护线、四线管控、历史文化街区、历史建筑等；2. 收储情况排查，地块是否已纳入土地储备规划/计划、是否在轨道站点 TOD 控制范围内；3. 土规不符合情况排查，核查更新单元在土地利用总体规划中是否存在涉及农用地（基本农田）、特殊用地和交通水利用地等情况；4. 土地用途调整限制排查，是否在工业保护线（红线、蓝线）范围内；5. 必须采取政府主导改造模式的情形等），对于不符合上述情形的不予以招引前期服务商。

（二）集体经济组织申请招引前期服务商由街道办事处审批，更新中心负责申请前期服务商的资料审查工作，更新中心、规划所负责申报更新单元的管控工作，农村集体资产管理办公室（以下简称“农资办”）负责对申请材料进行完整性、民主决策程序规范性审查。

（三）经更新中心、规划所、农资办审核符合要求的项目，由集体经济组织对其股东、村民作项目情况说明工作。

（四）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会议或股东户代表大会表决（以下简称“民主决策”）。

（五）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。

（六）通过集体经济组织民主决策后，集体经济组织向

街道办事处提出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）；

上述两点资料需通过民主决策同意，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；

以上资料整理后，提交到更新中心进行受理。

（七）更新中心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、交通分局、规划所、农资办等相关职能部门意见后，由更新中心上报街道党工委（扩大）会议审议，审议通过后由街道办事处委托更新中心向招引方出具同意授权文书。

（八）经街道党工委（扩大）会议讨论通过后三个月内，由更新中心牵头，会同农资办、集体经济组织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公开招引公告，公告时间为 15 个自然日；公开招引公告发布后，农资办接受意向人的咨询和报名，审查报名

人资格。

（九）报名截止后，由农资办组织评审委员会开展准入门槛审查和综合评分，并就满足准入门槛的报名单位提交集体经济组织开展民主决策程序。

街道办事处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。

（十）更新中心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，确认前期服务商推荐单位为中选单位，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。

第四章 集体经济组织招引前期服务商报名资格的要求 及审查标准

第十一条 建立招引前期服务工作准入门槛审查和综合评分机制。由农资办、更新中心、财政分局、司法分局、规划所、自然资源分局、住建局、交通分局、市场监督局、税

务分局、招引方和第三方招标代理机构组成评审委员会，对报名单位进行准入门槛审查和综合评分，报名单位须满足全部准入门槛内容，对通过准入门槛审查的报名单位进行综合评分。报名截止之日起，不再受理报名单位补充和重新提交报名资料；在准入门槛审查和综合评分过程，也不增加补充资料和重新提交资料环节，报名单位因提交的报名资料不完善(不齐全)导致未能通过准入门槛审查或综合评分较低的，由报名单位自行承担相关不利后果。具体如下：

准入门槛：

（一）更新项目只接受法人资格的单位单独报名，不接受联合体报名；

（二）报名单位注册成立时间不少于 3 年，注册资本不少于 5000 万元人民币（以营业执照为评审依据，外资的以报名截止之日的中央人民银行挂牌价换算为人民币计算）；

（三）报名单位自有资金额或银行授信额度合计不低于 10 亿元人民币（只以银行出具的银行存款证明和银行授信为评审依据，现金、黄金、证券、股票和基金等均不作为评审依据）；

（四）报名单位提供满足公告规划要素（条件）的项目概念性规划方案（报名截止后，提交的概念性规划方案不得提出修改或重新提交，对于不符合公告规划要素（条件）的

方案视为不能满足准入门槛)。

(五) 报名单位是广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会或东莞市的城市更新协会会员(以协会出具证明为评审依据);

(六) 报名单位有依法缴纳税收的良好记录(以最近三个年度税收部门出具证明为评审依据);

(七) 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(需提供相关人员最近连续不少于一年缴纳社保的证明);

(八) 报名单位未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)记录失信被执行人或“重大税收违法案件当事人名单”记录名单;未处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。未被列入东莞市农村(社区)集体资产交易平台信用风险警示名单。(以报名单位报名当月在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)及东莞市农村(社区)集体资产管理网(dgnzb.dg.gov.cn)查询结果为准,如相关失信记录已失效,报名单位需提供相关证明资料);

(九) 报名单位须提供项目前期工作推进计划书和时间表,作考核使用(具体时间要求详见附件1)。

依据《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),集体经济组织在前期工作阶段提前开展拆迁补偿工作的,由服务商垫付补偿资金,报名单位在报名期间须出具垫付补偿资金不低于10亿元人民币能力的承诺书。

综合评分:

报名单位通过准入门槛审查后,由评审委员会按程序对其进行综合评分(满分为100分);综合评分结果按分数(保留小数点后一位)由高到低顺序排列,并提交招引方进行集体民主决策参考使用。

(一)报名单位有成功的房地产开发经验,含持股50%以上(持股时间以项目竣工验收前登记计算,需要该时间节点前由市场监督管理部门出具的企业股东证明)的控股公司项目(以开发建筑面积(以竣工验收备案证明核准)数量为评分依据;最高开发建筑面积的报名单位得满分,其余的按比例计算分值);(分值30分)

如项目为产业类或产城融合类项目,则该条评比以产业建筑面积、总建筑面积为评分标准,其分值比重各占50%。

(二)报名单位自有资金额与银行授信额度合计不低于10亿元人民币(只以银行出具的银行存款证明和银行授信为评审依据,现金、黄金、股票、证券和基金等均不作为评审

依据；以自有资金额度与银行授信额度两者合计额度为评分依据；最高额度的报名单位得满分，其余的按比例计算分值）；（分值 25 分）

（三）报名单位有依法缴纳税收的良好记录（以最近三个年度税收部门出具证明为评审依据；以最近三年累计总纳税金额作为评分依据，最高纳税金额的报名单位得满分，其余的按比例计算分值）；（分值 20 分）

（四）在东莞市范围内有前期服务商项目经验的，每个项目 1 分（以东莞市农村（社区）集体资产管理网的中选公告为评分依据）；（分值 5 分）；

（五）在广东省范围内有协助政府开展土地整备（土地整备的主要内容：收回土地使用权、房屋征收及房屋拆迁、土地遗留问题的处理、土地置换、储备用地管理、对零散地进行整合以及拆迁安置的建设等）项目经验的，每个项目 2 分（以当地政府相关部门出具证明为评分依据）；（分值 10 分）

（六）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（以团队人数且团队人员需提供最近连续不少于一年缴纳社保的证明为评分依据；最高团队人数的报名单位得满分，其余的按比例计算分值）；（分值 10 分）

第十二条 500 亩及以上的更新单元由东莞市人民政府批准具体招引条件。

第十三条 综合评分结果由更新中心报街道党工委（扩大）会议审议，同意后，综合评分结果公示 5 个自然日，只在公示期内接受异议，公示无异议或异议处理完毕后，提交招引方进行集体民主决策参考使用。

第十四条 第三方招标代理由招引方按程序在东莞市财政局社会代理机构库选取委托。

第十五条 准入门槛审查和综合评分以报名单位为审查（评分）对象，与报名单位相关联的公司均不参与准入门槛审查和综合评分，除第十一条综合评分第（一）项报名单位子公司（报名单位须持股 50%以上）可参与企业开发经验评分外。

第十六条 在集体经济组织民主决策之日前，中选前期服务商的企业须达到准入门槛资格要求，评审委员会须对中选企业进行资格复核。

第五章 集体经济组织民主决策选取前期服务商

与监督见证工作机制

第十七条 经评审委员会对报名单位进行准入门槛审查和综合评分后，符合准入门槛的报名单位名单及其综合评分结果交至招引方的集体经济组织进行民主决策。

第十八条 由南城农资办、更新中心相关项目负责人共同成立监督见证小组，列席集体经济组织民主决策会议，监

督见证民主决策情况。

第十九条 南城纪检监察办会同监督见证小组，监督项目属地社区（村小组）等相关工作人员，在集体经济组织民主决策选取城市更新项目前期服务商过程中履行职责情况。

第二十条 民主决策会议准备工作：

（一）自评审委员会对报名单位审查后，项目属地社区成立专项监督小组、“四票”人员工作组（即监票人、计票人、唱票人、验票人，代写人），准备民主决策所需材料，布置民主决策会场，并在社区（村小组）公告以下资料（详见附件）：

1. 《关于接受群众监督与举报不正当竞争行为的通知》

由招引方建立社区居民（村民）举报奖励机制。公开招引方案约定每个报名单位须向招引方出具自我承诺书（内容包括但不限于“承诺报名材料的真实性，遵守前期工作推进计划和服务协议内容；承诺对于民主决策过程不进行买票、贿票等不正当竞争行为，若经查实，自愿放弃参选前期服务商资格，并自愿将履约保证金视为违约金给予招引人作为补偿”），并缴纳履约保证金 50 万元人民币用作招引方的举报奖励金，履约保证金以转账方式汇到招引方指定的账户（履约保证金在招引工作结束后 10 个工作日内无息返还至各报名单位，除经查实存在不正当竞争行为的报名单位）。报名单位若被查实违规，存在不正当竞争，举报人能提供证人证词视

频录音等证据，供监督见证小组或公安机关查实报名单位存在通过暴力恐吓、威逼利诱以及给予许诺、礼金、证券、股票、实物等方式买票等不正当竞争行为，其履约保证金归社区所有；涉嫌违法犯罪的移交公安机关或司法机关依法追究其法律责任。对同一违法行为举报并查实处理的，给予最先举报人（以公安机关受理或专项监督见证小组登记时间顺序为准）10万元作为举报奖励，联名举报的，举报人平均分配奖金20万元；给予协助公安取证查实的人员10万元作为奖励（按协助公安取证查实人数平均分配）。属地社区落实查处举报的内容（严禁泄露举报人个人信息），协助监督见证小组、公安机关等部门立案调查，并依照规定对奖励对象进行奖励发放（奖励对象仅限于招引方的属地集体经济组织内有投票权的股东；举报奖励在招引工作结束前有效，逾期视为放弃）；涉及党员干部滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪的移交街道纪检监察办（联同监督见证小组）处理。

2. 《关于社区城市更新项目招引前期服务商民主决策流程的公告》

3. “四票”人员名单

4. 股东户代表名单（如涉及村小组民主决策）

（二）监督见证小组以书面形式函告报名单位关于民主决策过程中的廉洁要求。

（三）项目属地社区约谈报名单位代表，明确民主决策参与方式、廉洁要求等事宜。

（四）报名单位出具自我承诺书（内容包括但不限于“承诺对于民主决策过程不进行买票、贿票等不正当竞争行为，若经查实，自愿放弃参选前期服务商资格，并自愿将履约保证金视为违约金给予招引人作为补偿”）。

（五）南城纪检监察办会同监督见证小组约谈项目属地社区（村小组）等相关工作人员，明确工作职责、廉洁要求等事宜。

（六）项目属地社区（村小组）通知股东代表（股东户代表）参加民主决策会议，并告知会议内容。

（七）项目属地社区负责宣传工作（包括但不限于禁止派发礼品、与城市更新无关内容等不正当竞争行为）。

第二十一条 集体经济组织开展民主决策程序：只有一家符合条件的单位报名，经集体民主决策确认其为前期服务商推荐单位；有两家或两家以上符合条件的单位报名，若一家单位取得三分之二以上股东代表票数或二分之一以上股东户代表票数的，则确认其为前期服务商推荐单位；否则，选取投票数较多的前两家单位进行再次投票，再次投票数较多的单位确认为前期服务商推荐单位。

第二十二条 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。具体如下：

每个集体经济组织的民主决策程序：若一家单位取得三分之二以上股东代表票数或二分之一以上股东户代表票数的，则该单位直接取得该集体经济组织的权比结果；否则，现场选取投票数较多的前两家单位进行再次投票，再次表决投票数较多的单位取得该集体经济组织的权比结果。

涉及两个集体经济组织或以上的城市更新项目，由社区居委会审核各集体经济组织的民主决策结果，核算各集体经济组织的用地占比，确认最终决策结果，并上报街道办事处备案。如未有报名单位取得同一意见民主决策结果占比超过二分之一，则选取获得占比结果比例较多的前两家报名单位进行再次表决。

第二十三条 更新中心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，确认前期服务商推荐单位为中选单位，签订双方服务协议。

第二十四条 建立民主决策过程中违法行为处理机制：

（一）如发现报名单位存在买票、贿票等不正当行为，一经查实，立即取消参选前期服务商资格（报名单位及其股东、法人代表持有的公司纳入城市更新服务工作黑名单，5年内不得参选后续项目前期服务工作；街道办事处将按有关程序，将违法失信行为的报名单位及其股东、法人代表的信息依法推送相关信用机构，记录其违法失信行为），涉嫌违法犯罪的移交公安机关或司法机关依法追究其法律责任。

（二）如发现股东代表（股东户代表）存在受贿、作弊等不正当行为，涉嫌违法犯罪的移交公安机关或司法机关依法追究其法律责任。

（三）如发现工作人员存在利用职务便利协助实施违法行为等不正当行为，依法移交纪委、公安机关或司法机关依法追究其法律责任。

第二十五条 政府工作人员和招引方，均要廉洁自律，遵守法律法规有关公平竞争要求。所有报名单位，严禁进行不正当竞争、贿选买票卖票行为，自报名之日起，不得自行联系招引方以及招引方村民，如需要派发相关资料，均需经更新中心和农资办联合审查，并由农资办交由招引方进行村民大会派发和宣讲。

第六章 前期服务商的管理

第二十六条 服务协议有效期一般为 2 年，涉及旧村改造的可延长至 3 年，街道办事处、集体资产管理机构按照集体经济组织重大经济合同对服务协议的拟定、签署实施监管。

第二十七条 除政府主导项目外，前期服务商及其股东、法人代表持有的公司，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（包括未能完成服务导致退出的项目，但已完成单一主体挂牌招商服务的项目除外）；前期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居住类、商住类项目（以市相关政策文件定义居住类、商住类为依据）前期服务商的竞选。

第二十八条 更新中心会同农资办对集体经济组织、前期服务商开展项目前期工作进行指导、监督：

（一）更新中心、农资办每季度组织召开项目工作汇报会议，对服务商工作内容节点进行跟踪和督促；对前期工作具体内容进行指导、考核和督促。

（二）前期服务商每年向更新中心、农资办和集体经济组织提交工作总结和下一年工作计划，更新中心根据项目前期工作内容制定项目年度考核要求（详见附件 1），对考核不及格的前期服务商进行通报，并提请集体经济组织要求前期服务商在 3 个月内整改，对整改不到位的，责成集体经济组织约谈服务商，并对服务商进行处理。

（三）因集体经济组织不配合服务商造成工作不到位的或者监督、处理服务商不到位的，由更新中心、农资办约谈集体经济组织，落实整改，限时整改不到位的，报街道办事处处理。

第二十九条 集体经济组织对服务商服务期间工作进行管理和考核：

（一）集体经济组织按照服务商提交的项目前期工作推进计划书的工作内容节点进行跟踪和督促；

（二）服务商自确认成为项目前期服务商之日起，每月25号前向集体经济组织汇报当月工作进展，每年提交项目工作总结和下一年工作计划。集体经济组织对照工作推进计划进行考核：对未能按时间节点完成的，集体经济组织出具整改通知书，责令服务商限时完成，如逾期尚未整改到位且不能作出合理解释说明的，集体经济组织对服务商记录黄牌一次；在服务协议有效期内，服务商累计得黄牌三次的，视为服务商未能按前期服务协议履行义务，集体经济组织须与服务商解除服务协议；对于非服务商原因造成工作不能按时间节点完成的，由服务商提出申请，经职能部门审查出具意见后，集体经济组织可免除其延时工作责任。

（三）集体经济组织应加强对服务商发放村民宣传资料、节日慰问、误工费等事项和组织代表或权益人开展城市更新

政策宣讲、拆赔方案解读、外出考察等活动的管理和监督。服务商开展上述事项、活动前须报属地社区居委会（含村小组）和街道相关职能部门审批。未经批准，服务商擅自开展上述事项、活动造成社会恶劣影响^[2]的，集体经济组织暂停其服务（含记录黄牌一次），并责成服务商整改；对于不能消除社会恶劣影响的，视为服务商未能按前期服务协议履行义务，集体经济组织须与服务商解除服务协议。

第三十条 前期服务协议延期操作流程：

（一）前期服务协议到期前 3 个月内，由前期服务商向招引方（集体经济组织）提出延期申请，并提交前期工作成果报告（包括单元划定方案、核查和确认不动产权益、征询不动产权益人意愿、拟定拆迁补偿方案和确定政府（集体）综合收益等成果，其中单元划定初步方案成果须经更新中心与规划所初审通过）。

（二）招引方收到前期服务商的延期申请后，召开社区（小组）两委干部会议讨论延期事宜并提出延期年限（以整年时间为计算单位），若初审同意延期申请，报街道更新中心和农资办组织召开项目延期工作汇报会议；若初审不同意，

[2] 社会恶劣影响包括：1. 严重背离党和政府的政策导向，背离社会主义核心价值观，损害集体和群众利益。2. 严重影响南城辖区内其他城市更新项目前期服务工作推进，或引起南城辖区内群众不满，造成不必要较大规模群体性的上访事件。3. 引起媒体和社会的过度关注，造成负面报道，严重损害南城的社会形象。4. 极个别服务商工作人员丧失公众服务的基本素质，在开展前期服务工作过程中，脱离工作实际，向社会、集体、群众夸大其词，乱行许诺承诺，在社会、群众中产生不良舆论，严重损害了集体声誉。

则停止该项目城市更新工作或者转为政府主导方式重新招引前期服务商继续开展后续工作。

(三)更新中心、农资办收到招引方的项目延期申请后,结合项目情况和工作进展情况对前期服务商进行审查和提出延期处理意见。

如政府规划、轨道 TOD 规划编制等政府政策影响或不可抗力因素导致单元划定方案在服务协议有效期内无法向市上报的,可以适当长服务期限,延期期限不能超过原服务协议约定的时间期限(以整年时间为计算单位),只能延期一次,延期期满不再续期。

在本细则实施前已招引的前期服务商,如提出需要延期的,前期服务商须满足第四章准入门槛第(二)、(三)、(五)、(六)、(七)、(八)项要求,或由前期服务商引进具有实力的一家企业(引进企业需满足第四章准入门槛第(二)、(三)、(五)、(六)、(七)、(八)项要求)共同推进后续工作;否则,停止该项目城市更新工作或者转为政府主导方式重新招引前期服务商继续开展后续工作。

(三)经更新中心、农资办和招引方初审符合延期条件的,由更新中心组织材料报街道党工委(扩大)会议审议。

(四)街道党工委(扩大)会议审议同意通过后,由招引方开展民主决策,通过后民主决策资料作重大事项呈审;

若民主决策不通过，停止该项目城市更新工作或者转为政府主导方式重新招引前期服务商继续开展后续工作。

（五）招引方与前期服务商签订延期协议。

第七章 附则

第三十一条 本实施细则相关规定与现行法律、法规及规范性文件如有冲突，应以上位法及制定主体层级较高的文件内容为准。

第三十二条 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责任。

第三十三条 除已获省、市批准的城市更新项目外，本实施细则自发布之日起，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，“旧项目”须在市政策文件相关时间节点、已招引前期服务商的项目须在服务期内完成前期土地整备工作。除街道办事处批准保留外，如在规定要求时间内，未完成前期土地整备工作的集体经济组织项目，视为项目改造条件不成熟，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或由政府主导招引前期服务商继续开展后续工作。

第三十四条 已招引前期服务商的项目，自本实施细则印发实施起半年内，规划所和更新中心需明确对各更新单元

规划用途中，产业最低占比、居住最高占比、政府社会综治管理用房（用地）等规划要素。

第三十五条 《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》（南城办〔2020〕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（修订）〉的通知》（南城办〔2020〕35号）开展的城市更新项目的前期服务工作参照本实施细则执行。

第三十六条 本实施细则自2021年12月4日起正式试行，有效期三年，并由南城街道办事处负责解释。

- 附件：1. 实施前期服务工作的内容及要求
2. 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
3. 关于集体经济组织招引前期服务商报名资格审查的说明

附件 1:

实施前期服务工作的内容及要求

城市更新项目招引前期服务商开展前期工作，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（详见附件，可依据项目实际情况适当增减），以达到城市更新项目挂牌招商条件的行为。具体如下：

一、编报更新单元划定方案

工作内容：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。

时间节点：自签订前期服务协议之日起 12 个月内或约定

服务期达 50%前，完成更新单元划定方案初稿，并通过街道相关职能部门审查。

二、核查和确认不动产权益

工作内容：开展土地房产调查工作，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。

时间节点：自签订前期服务协议之日起 12 个月内或约定服务期达 50%前，不动产核查完成率达 60%及以上；自签订前期服务协议之日起 24 个月内或约定服务期达 70%前，不动产核查完成率达 90%及以上。

三、征询不动产权益人意愿

工作内容：开展更新意愿征询工作，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工委（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，街道党工委（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。

时间节点：自签订前期服务协议之日起 12 个月内或约定服务期达 50%前，更新意愿征询完成率达 60%及以上；自签订前期服务协议之日起 24 个月内或约定服务期达 70%前，更新意愿征询完成率达 90%及以上。

四、拟定拆迁补偿方案

工作内容：拟定拆迁补偿方案，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。

时间节点：单元划定方案获得市批准后，2个月内完成拟定拆迁补偿初步方案，6个月内确定拆迁补偿方案。

五、确定政府（集体）综合收益

工作内容：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。

时间节点：单元划定方案获得市批准后，2个月内完成政府（集体）综合收益初步报告，8个月内确定政府（集体）综合收益报告。

六、编报挂牌招商方案

工作内容：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更新中心提交至街道党工委

(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、政府(集体)、村民还迁物业纳入首期建设的要求、对还迁物业引入第三方担保的要求、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。

时间节点：完成更新单元划定方案、核查和确认不动产权益、征询不动产权益人意愿、拆迁补偿方案和政府（集体）综合收益等前期工作，2个月内完成挂牌招商方案编制。

七、开展社会稳定风险评估

工作内容：根据市有关规定，社会稳定风险评估工作是对城市更新项目有关事项组织实施、审批审核的前置工作，在全面启动旧村改造和拆迁安置工作前，对可能影响社会稳定的因素开展系统调查、科学预测、分析研判，充分征询旧村改造范围内的居民和经营单位意见，制定风险应对策略和预防机制，以达到有效规避、预防、控制城市更新项目实施过程中可能产生的社会稳定风险。

时间节点：自签订前期服务协议之日起12个月内或约定服务期达50%前，完成社会稳定风险评估工作。

八、规划调整

工作内容：前期服务商可根据更新项目需求提前进行规划调整，向街道规划所、更新中心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。

九、编制改造方案

工作内容：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。由更新中心、自然资源分局、规划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）。

十、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。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

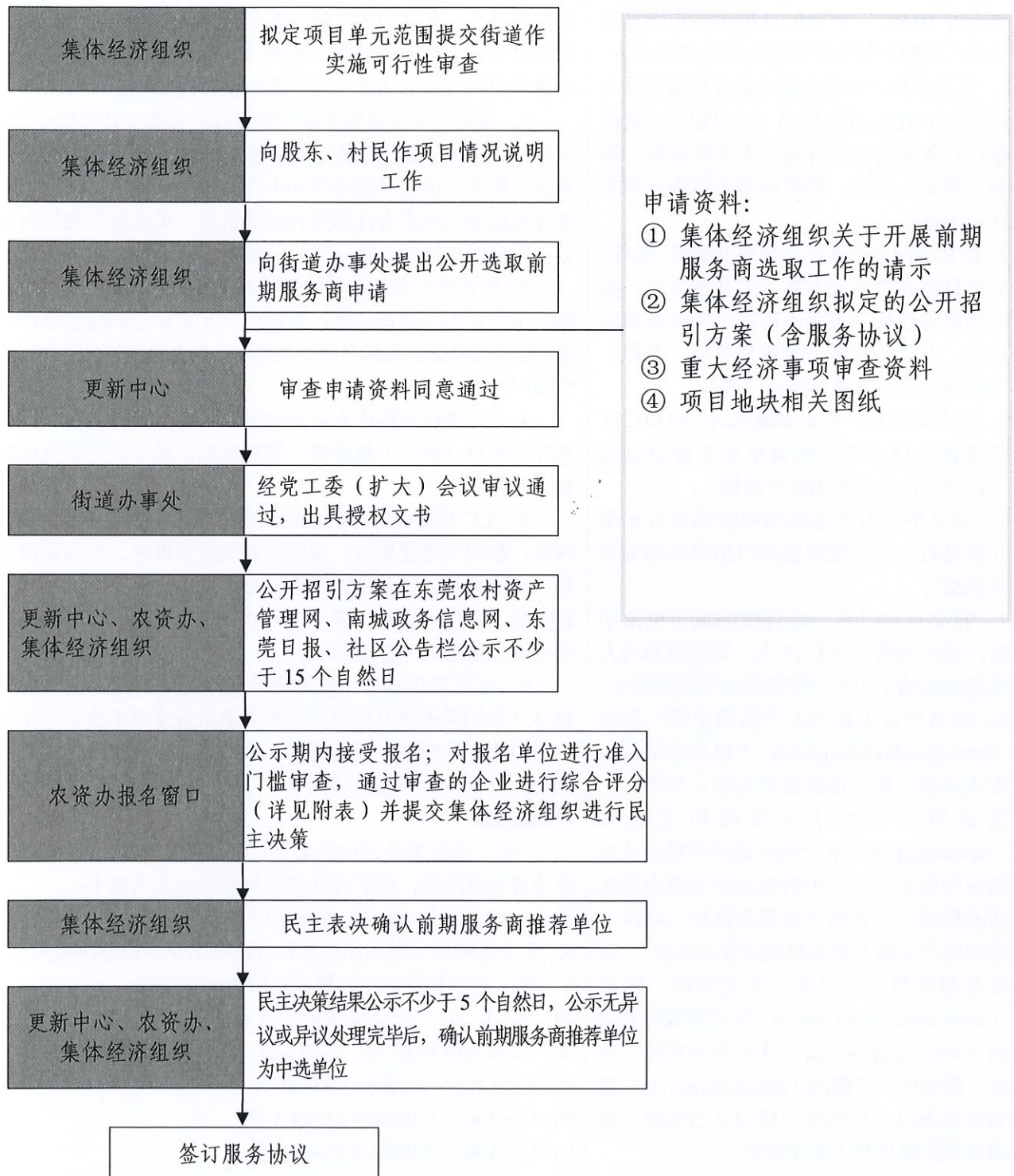
于 5 个自然日；

（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更新中心备案。

附件 2:

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



前期服务商的准入门槛与综合评分

准入门槛	评分条件
<p>1、本项目只接受法人资格的单位单独报名，不接受联合体报名；</p> <p>2、报名单位注册成立时间不少于3年，注册资本不少于5000万元人民币（以营业执照为评审依据，外资的以报名截止之日的中央人民银行挂牌价换算为人民币计算）；</p> <p>3、报名单位自有资金或银行授信额度合计不低于10亿元人民币（只以银行出具的银行存款证明和银行授信为评审依据，现金、黄金、证券、股票和基金等均不作为评审依据）；</p> <p>4、报名单位提供满足公告规划要素（条件）的项目概念性规划方案（报名截止后，提交的概念性规划方案不得提出修改或重新提交，对于不符合公告规划要素（条件）的方案视为不能满足准入门槛）。</p> <p>5、报名单位是广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会或东莞市的城市更新协会会员（以协会出具证明为评审依据）；</p> <p>6、报名单位有依法缴纳税收的良好记录（以最近三个年度税收部门出具证明为评审依据）；</p> <p>7、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（需提供相关人员最近连续不少于一年缴纳社保的证明）；</p> <p>8、报名单位未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”记录名单；未处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。未被列入东莞市农村（社区）集体资产交易平台信用风险警示名单。（以报名单位报名当月在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）及东莞市农村（社区）集体资产管理网（dgnzb.dg.gov.cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，报名单位需提供相关证明资料）。</p>	<p>1、报名单位有成功的房地产开发经验，含持股50%以上（持股时间以项目竣工验收前登记计算，需要该时间节点前由市场监督管理部门出具的企业股东证明）的控股公司项目（以开发建筑面积（以竣工验收备案证明核准）数量为评分依据；最高开发建筑面积的报名单位得满分，其余的按比例计算分值）；（分值30分）</p> <p>如项目为产业类或产城融合类项目，则该条评比以产业建筑面积、总建筑面积为评分标准，其分值比重各占50%。</p> <p>2、报名单位自有资金或银行授信额度合计不低于10亿元人民币（只以银行出具的银行存款证明和银行授信为评审依据，现金、黄金、股票、证券和基金等均不作为评审依据；以自有资金额度与银行授信额度两者合计额度为评分依据；最高额度的报名单位得满分，其余的按比例计算分值）；（分值25分）</p> <p>3、报名单位有依法缴纳税收的良好记录（以最近三个年度税收部门出具证明为评审依据；以最近三年累计总纳税金额作为评分依据，最高纳税金额的报名单位得满分，其余的按比例计算分值）；（分值20分）</p> <p>4、在东莞市范围内有前期服务商项目经验的，每个项目1分（以东莞市农村（社区）集体资产管理网的中选公告为评分依据）；（分值5分）；</p> <p>5、在广东省范围内有协助政府开展土地整备（土地整备的主要内容：收回土地使用权、房屋征收及房屋拆迁、土地遗留问题的处理、土地置换、储备用地管理、对零散地进行整合以及拆迁安置的建设等）项目经验的，每个项目2分（以当地政府相关部门出具证明为评分依据）；（分值10分）</p> <p>6、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（以团队人数且团队人员需提供最近连续不少于一年缴纳社保的证明为评分依据；最高团队人数的报名单位得满分，其余的按比例计算分值）；（分值10分）</p> <p>评分方法：</p> <p>进入相应条件评比报名单位的相应内容数值最高时的最高数值为评分基准数，低于评分基准数的得分公式如下： $得分 = (Y/X) \times 100\% \times 相应条件分值$ X: 评分基准数（进入相应条件评比报名单位的最高数值）； Y: 进入对应条件评比的报名单位的内容数值。</p> <p>例：A、B、C三家企业银行存款分别为100亿元、85亿元、50亿元，该项分值为25分，则A、B、C对应得分分别为： A: $(100/100) \times 100\% \times 25 = 25$分 B: $(85/100) \times 100\% \times 25 = 21.3$分 C: $(50/100) \times 100\% \times 25 = 12.5$分</p>

附件 3:

关于集体经济组织招引前期服务商报名资格 审查的说明

集体经济组织公开招引前期服务商的项目,招引方统筹协调招引过程中的各项事情(包括但不限于组织启动城市更新项目各项材料、民主决策、对报名单位的报名资格审查等)。报名资格审查方面,在报名截止后,由农资办组织评审委员会开展准入门槛审查和综合评分,流程如下:

一、在报名截止日期后 3 个工作日内,由农资办组织更新中心、招引方和第三方招标代理机构召开报名资料审查会议,对报名资料的完整性进行审查。司法局列席会议,对审查过程进行见证监督;第三方招标代理机构对开标过程进行录像工作。

二、农资办与更新中心联合发文,征求财政分局、规划所、自然资源分局、住建局、交通分局、市场监督局和税务分局等部门的意见,上述部门按照准入门槛内容,根据自身工作职责进行审查回复。

(一) 市场监督局:对营业执照等企业信息进行审查。

(二) 规划所、自然资源分局、住建局、交通分局、财政分局:负责对概念性规划方案进行审查。

(三) 税务分局：对企业缴纳税收情况进行审查。

(四) 农资办、更新中心：对企业资金证明、城市更新（旧城镇旧厂房旧村庄改造）协会会员证明、城市更新团队规模、企业是否失信记录情况和项目前期工作推进计划书进行审查。

三、对通过门槛审查的报名单位，由第三方招标代理机构组织不少于 3 名行业专家对其进行综合评分。农资办、更新中心、司法分局和招引方列席评分现场，对评分过程进行见证监督。

四、更新中心将报名情况、准入门槛审查情况和综合评分结果报街道党工委（扩大）会议审议，同意后，综合评分结果公示 5 个自然日