

附件

广州市番禺区旧村庄更新改造 公开引入合作企业办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条（目的和依据）

为进一步推进广州市番禺区城市更新工作，规范旧村庄更新改造过程中引入合作企业的行为，实现公开、公平、公正、择优的原则，根据《广州市城市更新办法》、《广州市旧村庄更新实施办法》、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）、《中华人民共和国招标投标法》、《广东省村务公开条例》、《广东省农村集体经济组织管理规定》等相关规定，制定本办法。

说明：本条是关于制定目的和法律法规依据的规定。《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》第（二十五）条规定，“各市、县人民政府可以探索引入市场主体参与‘三旧’改造的具体方式”。

第二条（适用范围）

本区行政区域范围内旧村庄合作改造类和自主改造类项目，以及村级工业园更新改造项目公开引入合作企业适用本办法。

第三条（实施主体）

农村集体经济组织是更新改造项目的实施主体。更新改造项目引入合作企业，由村集体经济组织负责实施。

第四条（基本原则）

合作企业的选择应坚持以下基本原则：

- （一）充分尊重村民意愿和决策权的原则。
- （二）公开、公平、公正和诚实信用的原则。
- （三）对综合实力、规划方案、业绩经验等因素进行综合考虑、择优选择的原则。

第五条（引入方式）

旧村庄更新改造项目引入合作企业，必须通过广州公共资源交易平台或区集体建设用地使用权流转交易中心公开选择候选企业，然后由村集体经济组织按相应程序进行表决，确定合作企业。

说明：本条是关于引入方式的规定。根据《广州市旧村庄更新实施办法》第二十五条第（二）款“村集体经济组织应当通过市公共资源交易中心公开选择合作企业参与改造”的规定。

第二章 旧村庄合作改造类项目引入合作企业

第六条（启动引入合作企业）

旧村改造项目的基础数据经区政府审核公布后，方可开展合作企业的引入工作。

说明：本条是关于旧村改造引入合作企业的时点要求，依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》第（二十

五)款“……基础数据经区政府审核公布后,村集体经济组织可以引入合作企业……”的规定。

第七条 (合作企业资格条件)

合作企业需具备以下资格条件:

(一)具有独立法人资格和具备房地产开发企业二级以上资质(以国家住房和城乡建设部颁布的资质证书为准);

(二)实缴注册资本金不低于5亿元人民币(以验资报告为准);

(三)总资产不低于200亿元人民币,且具有与项目相匹配的自有资金及融资能力。企业自有资金比例不得低于项目总投资的30%;

(四)具备房地产开发经验,近5年房屋建筑面积累计竣工300万平方米以上,且工程质量合格率达100%;

(五)企业信誉好,社会责任感强,在工商、税务、建设房地产等部门没有违法违规记录,且最近5年在我市不存在工程烂尾或其他违法等情况;

(六)对每个旧村改造项目应缴纳不低于3亿元的保证金,企业联合体视作一个企业。各村可根据改造村庄规模增加相应保证金额。

(七)合作企业如果是企业联合体,每个联合体成员均需同时具备本条所规定的资格条件。

(八)其他根据项目实际情况需设置的条件。

说明:本条是关于旧村合作改造合作企业资格条件的界定。经咨询工

商、税务，以及参考了一些大房地产企业的基本数据而设定。

旧村改造所需资金量大，改造周期长及存在各种不确定因素，若引入实力差的合作企业，则容易导致旧村改造项目“烂尾”或进展缓慢，引发严重的社会问题，因此有必要对参与旧村改造的合作企业的资格条件进行设定，选择优质企业。

第八条（制定引入合作企业的文件）

在区城市更新局和属地镇（街）的指导下，村集体经济组织根据经区政府审核公布的基础数据，制定公开引入合作企业的文件。

文件应当包括以下内容：

- （一）经区政府审核公布的旧村改造范围内的基础数据成果；
- （二）合作企业的资格条件要求；
- （三）公开引入合作企业的方式及程序；
- （四）合作框架协议等实质性内容以及保证金的额度要求等内容；
- （五）其它应当包含的内容。

说明：本条是关于公开引入合作企业的文件编制主体和编制内容的规定。

第九条（表决和公开）

引入合作企业的文件应报区城市更新领导小组审核。经审核同意后，引入合作企业的文件应由村集体经济组织按照《广东省农村集体经济组织管理规定》召开成员大会进行表决。

说明：本条是关于表决方式的规定。依据《广东省农村集体经济组织管理规定》第九条“凡涉及成员切身利益的重大事项，必须提交成员大会讨论决定”。

表决通过后，村集体经济组织须自表决后5日内在村务公开栏公开表决结果和公开引入合作企业文件，公告时间不少于10日，接受村民监督。

说明：本条是关于结果公告的规定。依据《广东省村务公开条例》第八条“涉及村民切身利益的重大事项、重大决策和村民普遍关心的事项，应当及时公开。……及时公开的村务，应当在公开事项发生之日起五日内公布。”，以及第十一条“村务公开栏的内容应当保留不少于十日……”。

第十条（公告信息）

村集体经济组织可委托广州公共资源交易中心或区集体建设用地使用权流转交易中心公开发布引入合作企业的公告信息，接受报名。引入合作企业的公告信息应同步在更新改造项目属地镇（街）三资交易平台发布。

说明：本条村集体经济组织申请公告的程序和公告发布平台的规定。依据《广州市旧村庄更新实施办法》第二十五条“在广州公共资源交易中心发布的招标、挂牌公告信息，应当同步在改造项目所在地的区、镇（街）、村（联社）农村集体资产交易服务机构发布”的规定。

公告时限不少于45日。

说明：本条是关于公告发布时间的规定。依据《广州市人民政府关于

提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》第（二十五）款“……引入合作企业的公告时限参照《广东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》的规定，不少于45日”的规定。

第十一条（申请）

申请合作的企业应当向广州公共资源交易中心或区集体建设用地使用权流转交易中心提交下列文件：

1. 未参与该村更新改造基础数据调查的承诺书；
2. 引入合作企业文件中要求包含的内容；
3. 申请企业的项目更新改造思路及初步方案；
4. 广州公共资源交易中心或区集体建设用地使用权流转交易中心要求提交的其他资料。

说明：本条是关于申请资料的规定。根据《广州市旧村庄更新实施办法》第二十五条“参与招标企业应当承诺未参与该村更新改造基础数据摸查和方案编制工作；如有违反承诺的，一经核实，应当自愿退出招标、取消竞标资格或终止相关合同”的有关规定。

第十二条（资格审核和确认）

资格审核确认组由专家成员、区城市更新部门代表、项目属地镇（街）代表和村民代表组成，对申请合作的企业进行资格审核、确认。资格审核组由7人组成，其中，专家成员2人、区城市更新部门代表1人、属地镇（街）代表1人、村民代表3人（可由村党支部、村委会、理事会、监事会成员或其他村民代表组成）。专家成员由广州公共资源交易中心或区集体建设用地使用权流转

交易中心从市城市更新专家库中抽取。

经资格审核合格后，市公共资源交易中心或区集体建设用地使用权流转交易中心确认申请企业的候选资格，并通知其参加表决活动。村集体经济组织应当公示候选企业名单。

通过资格审查的企业，只要不少于1个，本次招商活动有效。

说明：本条规定由资格审核确认组对企业进行资格审核和确认。

第十三条（保证金）

村集体经济组织应当按照与银行、合作企业、属地镇政府（街道办事处）签订的协议设立保证金监控账户，使用保证金监控账户收存保证金。申请合作企业通过资格审查后，应按照规定提交保证金。

村集体经济组织向合作企业发出合作确认通知书后，应在3个工作日内退回未竞得企业的保证金及其银行同期存款利息。竞得企业的保证金在合作协议签订后转为合同履行保证金。

说明：本条是关于保证金的规定，主要参照《中华人民共和国招标投标法实施条例》第三十一条“招标人终止招标的，……招标人应当及时退还所收取的资格预审文件、招标文件的费用，以及所收取的投标保证金及银行同期存款利息。”的规定。

第十四条（表决）

村集体经济组织应当按照《广东省农村集体经济组织管理规定》召开成员代表会议对候选企业进行表决，确定合作企业。

如候选企业只有1个，则直接确定为合作企业；如超过1个

候选企业，则组织成员代表会议进行表决，选取票数最高且票数超过到会人数的 2/3 以上的企业确定为合作企业。

投票表决前，候选企业主要负责人可如实介绍企业基本情况、竞争优势以及对项目的更新改造思路，不得夸大言辞、不得对其他候选企业进行弹劾攻击，不得进行不正当竞争行为，一经发现则取消企业候选资格。

说明：本条是关于表决的规定。首先，本办法经成员大会表决通过的招商文件所规定的合作企业引入程序包含村集体经济组织成员代表会议通过表决确定引入企业；其次，根据《广东省农村集体经济组织管理规定》第九条第二款“农村集体经济组织对具体事项的表决，可以通过召开成员代表会议的形式进行”，以及第十条“……农村集体经济组织召开成员代表会议，应当有本组织 2/3 以上的成员代表参加，所做决定应当经到会达标 2/3 以上通过”，规范对候选企业的表决程序。此外，本条对企业的不正当竞争行为也进行了限定。

第十五条（公示和确认）

表决结果确定后，村集体经济组织应当公示合作企业名单。自表决后 5 日内同时在村务公开栏、项目所在地公示表决结果，公示时间不少于 5 日，并将公示过程、公示结果记录（拍照）存档。

公示期满，村集体经济组织应在 5 日内盖章确认合作企业名单，向竞得企业发出合作确认通知书，并报区城市更新部门和属地镇（街）备案。

说明：本条是关于表决结果公示和确认的规定。根据《广东省农村集

体经济组织管理规定》第九条第二款“农村集体经济组织对具体事项的表决，可以通过召开成员代表会议的形式进行。成员代表会议表决通过的事项应当公示5天”，以及《广东省村务公开条例》第八条“涉及村民切身利益的重大事项、重大决策和村民普遍关心的事项，应当及时公开。……及时公开的村务，应当在公开事项发生之日起五日内公布。”的有关规定。

第十六条（签约和备案）

村集体经济组织应在发出合作确认通知书后30个工作日内与合作企业签订合作协议，合作协议应明确合作企业的具体权责要求，并报区城市更新部门和属地镇（街）审核、备案。

合作企业应根据合作协议在番禺区设立具有独立法人资格的项目公司，办理工商注册、税务登记等手续。

说明：本条是关于签约和备案的规定。参照《中华人民共和国招标投标法》第四十六条“招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同”、第四十七条“依法必须进行招标的项目，招标人应当自确定中标人之日起十五日内，向有关行政监督部门提交招标投标情况的书面报告”的规定，鉴于旧村改造涉及的金额巨大，权利义务关系比较复杂，结果公示期满，才能确定竞得企业，本办法将合作协议的签订时限规定在村集体经济组织发出合作确认通知书后的30个工作日内。

第三章 旧村自主改造类项目引入合作企业

第十七条（引入合作企业的时点要求）

村集体经济组织自行改造的，融资地块在依申请按规定转为国有之后，村集体经济组织或其全资子公司可以协议出让方式取得融资地块开发融资。

村集体经济组织全资子公司取得融资地块土地使用权后进行转让的，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条的规定，完成房屋建设工程的开发投资总额的百分之二十五以上。

说明：本条是关于村集体经济组织全资子公司取得融资地块土地使用权后进行转让的时点规定，依据是《广州市旧村庄更新实施办法》第二十七条“村集体经济组织或其全资子公司取得融资地块土地使用权后转让的，应当符合《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定，完成房屋建设工程的开发投资总额的 25%以上”的规定。

第十八条（引入合作企业的程序要求）

村集体经济组织自主改造中引入社会资本或进行融资的，应当按照本办法旧村合作改造类项目引入合作企业的规定执行。

负责开展自主改造的村集体经济组织全资子公司，转让部分股权的，应当视为合作改造。

负责开展自主改造的村集体经济组织全资子公司，转让全部股权的，按照《广东省农村集体经济组织管理规定》，股权转让由村集体经济组织成员大会表决通过后，按照本办法引入合作企业的规定公开转让。

说明：本款是关于旧村自主改造引入社会资本或进行融资的程序规

定，依据是《广州市旧村庄更新实施办法》第二十八条“村集体经济组织自主改造项目引入社会资本或进行融资的，应当按照本办法引入合作企业的规定执行”。

第四章 村级工业园更新改造引入合作企业

第十九条（引入合作企业形式）

经市城市更新领导小组批准，用地面积不低于150亩、村社同意用于产业发展的成片连片集体旧厂房、村级工业园单独改造的项目由区政府统一引入合作企业。

用地面积低于150亩的村级工业园更新改造项目可由村集体经济组织自主引入合作企业。

说明：本条是关于村级工业园招商形式的规定，依据是《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》中“（十八）经市城市更新领导小组批准，用地面积不低于150亩、村社同意由区政府统一招商、用于产业发展的成片连片集体旧厂房、村级工业园，可以按照以下方式单独改造：……用地面积低于150亩、单独申请改造……”的有关规定。

第二十条（启动引入合作企业）

村级工业园更新改造项目的改造方案经区政府审核同意后，村集体经济组织在区城市更新局、区招商办和属地镇（街）的指导下，方可开展合作企业的引入工作。

说明：本条是关于村级工业园更新改造项目引入合作企业的时点和实

施主体的规定，依据是《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》第（二十五）条“……基础数据经区政府审核公布后，村集体经济组织可以引入合作企业……”。为确保引入符合我区经济社会发展的优质企业，村级工业园更新改造项目的方案经区政府审核同意后，村集体经济组织方可启动引入合作企业。

第二十一条（合作企业的资格条件）

用地面积不低于 150 亩的村级工业园更新改造项目的合作企业应具备如下资格条件：

（一）具有独立法人资格、具备园区建设、招商及运营管理的机制和经验，且满足具备项目所必须的拥有专业技术和公关水平的综合团队等；

（二）实缴注册资本金不低于 1 亿元人民币（以验资报告为准），企业自有资金比例不得低于项目总投资的 30%；

（三）企业信誉好，社会责任感强，且在最近 3 年内在我市无发生违法经营行为和无不良工商、税务、信用等记录；

（四）对每个村级工业园改造项目应缴纳不低于 5000 万元人民币的保证金，各村级工业园可根据改造项目规模增加相应保证金。

（五）其他根据项目实际情况需设置的条件。

用地面积低于 150 亩的村级工业园更新改造项目合作企业的资格条件设定可参照本条执行。

说明：本条是关于村级工业园更新改造项目引入合作企业准入条件的界定。根据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的

实施意见》第二点“通过城市更新推进产业项目集聚，引导产业高端化、低碳化、集群化、国际化发展”的规定，本办法规定了村级工业园更新改造项目合作企业的资格条件，着重强化产业导向，确保引入优质企业。

第二十二条（制定引入合作企业的文件）

在区城市更新局、区招商办和属地镇（街）的指导下，村集体经济组织根据经区政府审核同意的项目更新改造方案，制定公开引入合作企业的文件。

引入合作企业文件应当包括以下内容：

- （一）经区政府审核同意的项目更新改造方案；
- （二）合作企业的资格条件要求；
- （三）公开引入合作企业的方式及程序；
- （四）合作框架协议等实质性内容以及保证金的额度要求等内容；
- （五）其它应当包含的内容。

第二十三条（其他程序要求）

村级工业园更新改造项目引入合作企业，村集体经济组织应当按照旧村改造项目引入合作企业的程序引入合作企业，按照本办法第九条、第十条、第十二条、第十三条、第十四条、第十五条、第十六条执行。

说明：本条是关于引入合作企业程序的规定。村级工业园更新改造引入合作企业按照旧村改造公开引入合作企业的规定执行。

第二十四条（申请）

申请合作的企业应当向广州公共资源交易中心或区集体建设用地使用权流转交易中心提交下列文件：

1. 引入合作企业文件中要求包含的内容；

2. 申请企业的项目更新改造思路与初步方案。方案应符合村级工业园更新改造项目经区政府审核同意的改造方案所要求的产业定位和条件，以及综合开发强度，具体包括园区综合运营方案以及村企物业收益的分配方案等，并制定相应的改造建设周期；

3. 广州公共资源交易中心或区集体建设用地使用权流转交易中心要求提交的其他资料。

第五章 监管和投诉

第二十五条（监管）

旧村庄更新改造引入合作企业，由区城市更新部门和属地镇（街）负责监管。

负责监管的部门应当公布举报信箱，加强对村集体经济组织引入合作企业活动的监管，着重加强对引入企业资格审核的监管，确保引入优质合作企业参与全区的旧村庄更新改造。

保证金的监管遵循分级负责、专款专用和集中支付的原则。属地镇政府（街道办事处）应按照与村集体经济组织、银行与合作企业签订的四方协议对保证金的使用进行监管，确保专款专用。

区监察部门应当加强监察。行政机关及其工作人员在旧村庄更新改造引入合作企业的工作中存在违法违纪行为的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

村务监督委员会应当加强村务监督，对公开选择合作企业的过程情况进行监督。

说明：本条是关于监管主体的规定。《广州市城市更新办法》第十二条规定“各区政府是城市更新工作的第一责任主体”；第四十八条规定“……对资金的使用进行监管，确保专款专用”；第五十四条规定“行政机关人员及其工作人员在……等工作中存在违法违纪行为，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理”。本办法规定区城市更新局和属地镇（街）具体负责监管旧村改造引入合作企业。同时，按照《广州市旧村庄更新实施办法》第二十五条“城市更新部门应当公布举报电话，加强对招标活动的监督管理，监察部门应当加强监察。村务监督委员会应当加强村务监督，对招标活动和信息披露情况进行监督”的规定，对其他监管主体职责进行明确，并规定负责监管部门应当公布举报信箱。

对未经公开选择方式引入合作企业的更新改造项目，国土规划部门不予办理相关协议出让手续。

说明：本条是关于强制措施的规定，依据是《广州市城市更新办法》第三十五条“融资地块转为国有土地，可采取公开出让给市场主体或协议出让给村集体经济组织、村全资子公司或原农村集体经济组织与按规定公开选择的市场主体组成的合作企业等方式供应土地”的有关规定。

第二十六条（投诉）

对引入过程有异议的，可以在结果公示期内，以书面形式向村集体经济组织提出质疑。村集体经济组织应当在收到书面质疑后5个工作日内，对质疑内容作出答复。

对答复不满意或者未在规定时间内收到答复的，可以在答复期满后5个工作日内按有关规定，向区政府或区城市更新部门投诉。区政府或区城市更新部门应当在收到投诉后3个工作日内决定是否受理。如果受理，应在受理之日起30个工作日内对投诉事项作出处理决定。

逾期提出质疑或投诉的，不予受理。

说明：本条是关于投诉程序的规定。参照《中华人民共和国招标投标法》第六十五条“投标人和其他利害关系人认为招标投标活动不符合本法有关规定的，有权向招标人提出异议或者依法向有关行政监督部门投诉”、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十一条“行政监督部门应当自收到投诉之日起3个工作日内决定是否受理投诉，并自受理投诉之日起30个工作日内作出书面处理决定”的规定制定。

第六章 附则

第二十七条 本办法由番禺区城市更新局负责解释。

第二十八条 本办法自2017年 月 日起施行。