

东莞市万江街道办事处办公室文件

万府办〔2020〕11号

关于印发《万江街道关于进一步完善公开 选定更新单元前期服务商操作 指引的意见》的通知

各社区、各部门单位：

现将《万江街道关于进一步完善公开选定更新单元前期服务商操作指引的意见》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

东莞市万江街道办事处办公室

2020年3月20日



万江街道关于进一步完善公开选定更新单元前期服务商操作指引的意见

街道办事处办公室于 2019 年 7 月 15 日发出的《关于印发〈万江街道公开选定前期服务商操作指引〉的通知》（万府办〔2019〕134 号）经过一段时间的实践后，现根据操作指引执行的具体情况，并结合近期上级最新下发的《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）精神，对该操作指引重新修订如下：

第一章 总则

第一条 坚持“公平公正、依法公开、集体决议”的原则选定前期服务商。

第二条 本操作指引意见适用于我街道范围内公开选定前期服务商开展相应前期工作的更新单元。更新单元用地需符合土地利用总体规划、城乡规划、城市更新专项规划及其他相关专项规划。单元用地范围须满足城市更新单元划定编制指引相关要求，单元内拆除重建区已纳入“三旧”改造标图建库或符合入库条件。

第三条 推进更新单元前期工作可选择以下方式开展：

（一）街道自行实施。由街道办事处指定部门或单位牵头

落实前期工作；

（二）委托街道下属企业实施。受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）通过政府采购委托前期服务商实施。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；

（四）授权集体经济组织公开招引前期服务商实施。拆除重建范围内主要为集体土地的更新单元,街道办事处确定更新单元范围后、可授权土地所属集体经济组织通过集体决议程序公开招引服务商开展前期工作。集体经济组织根据自身条件可选择自行组织完成或委托具备相应资质的专业机构协助完成。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 本操作指引所称前期工作内容包括：

- （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）编报挂牌招商方案等。

第五条 通过政府采购或集体经济组织公开招引前期服务商，可以采用预询价方式确定前期服务费用或底价。前期服务费用按照“谁委托，谁支付”的原则处理，招引方在招引方案与服务协议中明确结算标准、结算时点与结算方式等内容。

街道办事处统筹推进、通过政府采购方式确认前期服务商，并由街道办事处与中标企业签订服务协议的更新单元，由采购人依据相关规定支付对应费用。

集体经济组织采用集体决议公开招引前期服务商的更新单元，涉及前期工作的垫付费与服务费由集体经济组织依据招引方案与服务协议约定的标准、时点与方式进行支付。

更新单元内涉及的国有建设用地，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。

第二章 前期服务商资格要求

第六条 通过政府采购方式明确前期服务商合同关系的供应商，应当具备下列条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重

大违法记录;

(六) 法律、行政法规规定的其他条件。

采购人可以根据采购项目的特殊要求, 规定供应商的特定条件, 但不得以不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇。

两个以上自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体, 以一个供应商的身份共同参加政府采购。以联合体形式进行政府采购的, 参加联合体的供应商均应当具备上述条件, 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。

第七条 集体经济组织采用民主表决方式公开招引前期服务商, 除满足上述第六条要求外可根据项目的具体情况考虑以下方面:

(一) 报名单位对省、市城市更新政策的了解、掌握与运用的熟悉程度;

(二) 报名单位的资质等级、资信情况;

(三) 报名单位注册资本、总资产、自有资金和融资能力;

(四) 报名单位的服务经验、服务项目数量或项目开发经验;

(五) 明确是否允许联合体报名、以及联合体参与方式中

相应资质的选取标准；

（六）纳入人民法院失信黑名单的企业不得报名。集体经济组织可以根据具体项目的特殊要求，规定相应的特殊条件，但不得设置不合理的要求实行差别待遇。

第三章 选定前期服务商操作流程

第八条 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。

第九条 委托街道下属企业实施，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。

第十条 街道办事处授权集体经济组织公开招引前期服务商的，由集体经济组织落实相关工作。集体经济组织选择委托专业机构协助完成相关工作的，需按集体资产管理规定完善专业机构的选取工作。大致包括以下步骤：

（一）组织编制公开招引方案（含服务协议），并按照集体资产管理相关规定完善集体决议与公示工作

集体经济组织根据相关要求组织编制招引方案（含服务协议），具体材料包括请示、招引公告、服务协议、公示证明材料、

相关图纸等。集体经济组织按集体资产管理有关规定及组织章程对招引方案进行民主表决，表决通过后在社区财务公开栏公示不少于5日。

（二）集体决议程序审查

公示期满后，集体经济组织按照集体资产管理相关规定将民主表决资料、公示及其他相关材料等上报街道农社资办进行民主程序审查。

（三）报批公开招引方案（含服务协议）

集体决议材料经农社资办审查无异议后，由农社资办将招引方案（含服务协议）等上报街道办事处审批；500亩及以上的更新单元报市人民政府审批。

（四）发布招引公告并接受报名

公开招引方案（含服务协议）经街道办事处或市人民政府批准后，由集体经济组织向街道农社资办提出交易申请。申请材料包括：

1. 依规定由街道办事处或市人民政府批准公开招引方案的批复文件；
2. 拟定的公开招引方案（含服务协议）；
3. 依权限由集体经济组织股东大会或股东代表会议表决通过公开招引方案（含服务协议）的表决情况记录表；
4. 按集体经济组织重大事项审查制度规定提交的其他材

料。

街道农社资办对申请材料的完整性、真实性审查无异议后，由街道招投标服务所按规定受理交易项目、与集体经济组织签订集体资产交易平台交易委托协议、并将交易项目的交易公告在东莞市农村（社区）集体资产管理网及街道政务信息网公开发布，集体经济组织同时应在《东莞日报》及社区财务公开栏发布交易公告。从交易公告发布之日起至报名截止日不得少于15日。

公告发布后，街道招投标服务所按照招引公告中明确的报名时间与方式接受意向人的咨询与报名，并审查报名人资格。关于交易流程、报名资格的咨询，街道招投标服务标所直接答复咨询人；关于交易项目其他内容的咨询，街道招投标服务标所可商集体经济组织后答复咨询人。

（五）开展评分与民主表决

报名时间截止后5个工作日内，集体经济组织自行组织人员针对经街道招投标服务所审核符合资格要求的报名企业，按招引方案中的规则开展评分。集体经济组织根据招引方案中明确的评分方案及上述评分结果优选企业，并按集体资产管理规定对优选企业进行民主表决确认入选前期服务商。

（六）集体决议结果公示与审查

集体经济组织将集体决议结果在东莞市农村（社区）集体

资产管理网、街道政务信息网、社区财务公开栏进行公示，公示时间不少于5日。

集体经济组织按照集体资产管理相关规定将集体决议材料、公示及相关证明材料等上报街道农社资办审查，由农社资办出具审查意见。

（七）签订服务协议

公示期间无异议或异议处理完毕并经街道农社资办审查通过后，集体经济组织可与经表决确认入选的单位签订服务协议。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，情况复杂的，经集体经济组织表决、街道办事处或市人民政府审批后可延期。街道农社资办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。

（八）协议备案与结果公告

服务协议须同时上报街道重大项目与发改统计办、农社资办、招投标服务所、三旧和城市更新办备案。集体经济组织需将双方签订的服务协议在街道政务信息网及社区财务公开栏等进行公告。

第四章 部门职责

第十一条 自然资源分局负责单元内对应地块土地利用总体规划与土地利用现状地类、用地面积与用地权属的核查。

财政分局负责政府采购监督管理，依法履行对政府采购活动的监督管理职责。

重大项目与发改统计办负责协调相关部门与对应社区共同推进招引工作，接受服务协议备案。

农社资办负责集体经济组织公开招引服务商的监督管理，并按照集体资产管理规定对集体经济组织集体决议与公示材料等进行审查；负责受理集体经济组织上报的请示与招引方案等材料并组织审查，指导集体经济组织按要求修改完善相关材料并上报街道办事处审议；接受服务协议备案。

招投标服务所负责受理交易项目，与集体经济组织签订平台交易协议，公开发布交易公告；接受意向人的咨询和报名；发布选定服务商的确认结果；接受服务协议备案。

三旧和城市更新办协助完成单元城市更新政策与要求的技术校核；接受服务协议备案。

第五章 附则

第十二条 本意见未尽事宜按照《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》与《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》（东府办〔2020〕14号）等相关政策执行。

第十三条 集体经济组织根据《关于印发〈万江街道公开选定前期服务商操作指引〉的通知》（万府办〔2019〕134号）

要求已于2020年3月1日前将公开招引方案（含服务协议）上报街道办事处审议同意，并已开始挂网公布招引公告、公开接受意向人报名的城市更新单元继续按原要求完善前期服务商选定的后续工作。

第十四条 本意见日后若与相关政策文件产生冲突或出现不一致的地方，按新出政策要求实施，并由重大项目与发改统计办、三旧和城市更新办会同农社资办负责解释与组织修订。

第十五条 本意见自印发之日起实施，有效期至2025年2月28日。原《关于印发〈万江街道公开选定前期服务商操作指引〉的通知》（万府办〔2019〕134号）不再执行。

万江街道党政办公室

2020年3月20日印发