广州市越秀区旧村庄更新改造

项目引入合作企业工作指引（试行）

（征求意见稿）

为进一步规范越秀区旧村庄更新改造过程中选择合作企业的行为,实现公开、公平、公正、择优的原则,根据《广东省农村集体经济组织管理规定》（广东省人民政府令第189号）、《广州市城市更新办法》(广州市人民政府令第134号)、《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)、《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）、《广州市住房和城乡建设局关于印发关于进一步规范旧村合作改造类项目选择合作企业有关事项的意见的通知》（穗建规字〔2020〕16号）等相关政策,制定本工作指引。

一、总体要求

（一）越秀区行政区域内全面改造的旧村庄合作改造类项目公开引入合作企业适用本工作指引。

 （二）村集体经济组织在选择合作企业前，如需引入合作意向企业，按照《广州市住房和城乡建设局关于印发关于进一步规范旧村合作改造类项目选择合作企业有关事项的意见的通知》（穗建规字〔2020〕16号）执行。

（三）村集体经济组织是旧村庄合作改造类项目的实施主体，负责公开引入合作企业的组织实施工作。

1. 引入合作企业应坚持充分尊重村民意愿和决策

权的原则，坚持公开、公平、公正、择优的原则。

（五）合作企业参与旧村庄合作改造应符合以下条件：

 1.近3年内无不良诚信记录；

 2.企业注册资本不少于1亿元。

 村集体经济组织可选择联合体作为合作企业及合作意向企业，组建联合体的企业均应符合上述条件。

（六）旧村改造的基础数据调查由政府组织进行，引入

合作意向企业的旧村，应在合作意向协议中约定合作意向企业不得自行开展基础数据调查。

（七）区政府公布基础数据后，村集体经济组织可以引入合作企业。

 二、工作程序

**（一）制定招商文件。**村集体经济组织根据区政府公布的基础数据,制定公开引入合作企业的招商文件，招商文件应包含合作企业资格、保证金金额、改造对象的基本情况、合作协议主体框架、评审办法及标准等主要内容。

1. **征求意见。**招商文件应按程序征求属地街道办事处、区城市更新部门、区政府的意见，区政府应从规划、产业、政策等方面进行指导，并抄报市住房和城乡建设局。

 **（三）表决招商文件。**村集体经济组织按照《广东省农村集体经济组织管理规定》第十条的规定[[1]](#footnote-1)，召开成员大会对招商文件进行表决。表决结果和招商文件在村域范围内公示7日以上。

**（四）发布招商文件。**村集体经济组织通过广州公共资源交易中心发布招商公告，自公告文件发出之日起至申请合作企业提交资格审核材料截止之日不得少于45日。

非合作意向企业报名时，应按照招商文件的要求缴纳保证金；合作意向企业报名时，如已缴纳履约金的，则履约金转为保证金，履约金低于保证金的，还应补齐差额。

**（五）资格审核。**报名结束后，由资格评审小组对申请合作的企业进行资格审核、确认。资格评审小组由7人组成,其中专家成员2人（由广州公共资源交易中心从市城市更新专家库中抽取）、区城市更新部门代表1人、属地街道办事处代表1人、村集体经济组织成员代表3人(可由村党支部、村委会、理事会、监事会成员或其它成员代表组成)。

通过资格审核的候选企业不少于1个（含1个），本次公开引入合作企业活动有效。

**（六）表决合作企业。**村集体经济组织按照《广东省农村集体经济组织管理规定》第十条的规定召开成员代表大会，对候选合作企业进行表决，确定一家合作企业。表决通过且排名第一的企业直接确定为合作企业。候选企业如均未得到上述规定票数，则选取得票最高的前两家候选企业进行下一轮投票，直至其中一家企业得到通过表决的票数，方可确定为合作企业。

 **（七）结果公示。**合作企业表决结果应在村域范围内以及广州公共资源交易中心、越秀区政府网站公示，公示期7日以上。

**（八）保证金处置。**合作企业确定后，竞得企业所缴纳的保证金在实施方案批复后转为复建安置资金，存入复建安置资金监管账户。未竞得企业所缴纳的保证金应在招商结果公示期满之日起30个工作日内退还本息。

复建安置资金监管按照《广州市旧村庄全面改造项目复建安置资金监管办法》（穗建规字〔2020〕21号）执行。

**（九）发出通知书。**村集体经济组织应在公示期届满之日起5日内向合作企业发出《合作改造通知书》,并抄送区城市更新部门和属地街道办事处。

 **（十）签订合作协议。**村集体经济组织应自《合作改造通知书》发出之日起30日内与合作企业签订合作协议,并抄送区城市更新部门和属地街道办事处。村集体经济组织与合作企业签订合作协议起30日内，将招商结果在越秀区政府、市住房和城乡建设局网站公布。

合作协议应约定合作企业在越秀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；并约定未经村集体经济组织同意,项目公司不得变更股东、转让股权。

三、职责分工

（一）村集体经济组织是旧村庄全面改造项目公开引入合作企业的实施主体，负责申报、表决、发布公告、起草和签订协议等工作。

（二）区城市更新部门负责解释本《工作指引》，对相关工作提供指导。

（三）属地街道办事处负责对村集体经济组织制作的招商文件进行初审，对公开引入合作企业全流程开展监管、督办和维稳工作。

四、本《工作指引》自印发之日起实施，有效期5年。

1. 《广东省农村集体经济组织管理规定》第十条：农村集体经济组织成员大会，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织2/3以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过。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，所作决定应当经到会代表2/3以上通过。 [↑](#footnote-ref-1)