

# 转发《广州市城市更新局关于印发<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》的通知

穗南更新函〔2018〕13号

各镇人民政府、街道办事处：

现将《广州市城市更新局关于印发<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》（穗更新规字〔2018〕1号，以下简称“穗更新规字〔2018〕1号文”）转发给你们，请按照来文要求结合实际贯彻执行，并就南沙区旧村合作改造类项目引入前期服务机构与合作意向企业有关事项通知如下。

村集体经济组织是合作意向企业的选择主体，应按照公开、公平、公正、择优的原则，选择有专业实力、有社会责任的企业参与旧村改造。属地镇、街应加强村集体经济组织引入合作意向企业的监督管理。

二、为加快推进旧村改造各项工作，鼓励村集体经济组织在旧村改造前期启动阶段引入合作意向企业。按照穗更新

规字〔2018〕1号文规定引入合作意向企业的旧村合作改造类项目，优先纳入城市更新年度计划。

三、本通知印发前已引入前期服务机构的旧村改造项目，应由村集体经济组织将前期服务协议按程序抄报区城市更新主管部门。村集体经济组织应在服务协议签订日期1年内引入合作意向企业，前期服务机构或其控股企业、关联企业资格条件和引入程序符合穗更新规字〔2018〕1号文第四条和五条规定的，村集体经济组织可与前期服务机构或其控股企业、关联企业协商草拟合作意向协议，并按程序组织村民代表大会进行表决，表决通过的，予以变更为合作意向企业。

特此通知

附件：《广州市城市更新局关于印发〈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》  
(穗更新规字〔2018〕1号)

广州市南沙区城市更新局

2018年2月6日

# 广州市城市更新局关于印发《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

穗更新规字〔2018〕1号

各区政府：

《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》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市城市更新局反映。

广州市城市更新局

2018年1月4日

# 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

**第一条** 为进一步规范和指导我市旧村合作改造类项目合作企业选择工作，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 189 号）、《广州市城市更新办法》（广州市人民政府令第 134 号）等规章规定，制定本意见。

**第二条** 本市行政区域内旧村合作改造类项目选择合作企业、合作意向企业适用本意见。

**第三条** 村集体经济组织是合作企业选择主体，应按照公开、公平、公正的原则，通过政府公共交易平台选择有社会责任、有实力的合作企业进行旧村改造。

确有需要的，村集体经济组织在选择合作企业前，可按照本意见第五条、第六条规定的程序引入合作意向企业。

**第四条** 合作企业及合作意向企业参与旧村合作改造应符合以下条件：

- （一）近 3 年内无不良诚信记录；
- （二）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。

**第五条** 合作意向企业的选择应遵循以下程序：

（一）村集体经济组织就是否引入合作意向企业组织成员代表大会表决通过；

（二）村集体经济组织在征求村民意见基础上，草拟合作意向协议，提出候选合作意向企业，报镇人民政府（街道办事处）审核，镇人民政府（街道办事处）应征求区城市更新部门意见；经审核通过后，组织成员代表大会表决，表决结果在村域范围内公示 7 日以上；

（三）经公示无异议的，村集体经济组织与合作意向企业签订合作意向协议；合作意向协议签订之日起 30 日内，将合作意向企业及合作意向协议按程序抄报区政府，并将合作意向企业在村域范围内公布。

**第六条** 合作意向协议中可约定合作意向企业在签订合作意向协议之日起 30 日内按以下标准缴纳履约金：

（一）用地面积小于 30 公顷的项目应提供不少于 2 亿元履约金（现金）；

（二）用地面积大于（等于）30 公顷的项目应提供不

少于 3 亿元履约金（现金）。

**第七条** 按照本意见第六条规定，在合作意向协议中约定企业缴纳履约金的，可在协议中同时约定以下内容：

（一）合作意向企业缴纳的履约金应存入村集体经济组织、企业共同监管的账户，未经村集体经济组织、企业一致同意，任何人不得提取、挪用。

（二）经村集体经济组织与合作意向企业协商一致，或符合合作意向协议约定终止情形的，履约金本息应退还合作意向企业。

（三）合作意向企业报名参加后续合作企业公开招商时，所缴纳的履约金可转为保证金；履约金低于招商文件要求的保证金金额的，应补齐差额。

**第八条** 公开选择合作企业应遵循以下程序：

（一）村集体经济组织制定项目招商文件，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；

（二）招商文件应按程序征求街（镇）、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，并抄报市城市更新局；

(三) 村集体经济组织按照《广东省农村集体经济组织管理规定》，组织招商文件表决、公示；

(四) 村集体经济组织委托政府公共交易平台公开招商；

(五) 符合招商文件要求的企业均可报名参加公开招商，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；

(六) 村集体经济组织与选中企业签订合作协议，并于合作协议签订之日起 30 日内，将招商结果在区政府、市城市更新局官方网站上公布。

**第九条** 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。

**第十条** 选择合作改造的旧村，合作协议应当约定，未经村集体经济组织同意，合作企业成立的项目公司不得变更股东、转让股权。

选择自主改造的旧村，村集体经济组织原则上不得转让股权；转让股权的，视为合作改造，应按照本意见第八条规定执行。

**第十一条** 按照本意见引入合作意向企业、缴纳履约金

的旧村，优先纳入城市更新年度计划。

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。

行政村不具备整村改造条件的，可按程序报经区政府同意后，以自然村（经济社）为单位进行单独改造。合作企业、合作意向企业的选择，应按照本意见执行。

**第十二条** 市城市更新局应当加强对旧村合作改造类项目选择合作企业招商活动的监督管理，并会同相关部门制定监管细则；区政府应当加强对辖区内村集体经济组织选择合作企业、合作意向企业的监督管理，区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，对招商活动和信息披露情况进行监督。

各区政府可结合本区实际，就合作企业选择的时点、条件、程序等制定具体的条件和标准，并按程序抄报市城市更新局。

**第十三条** 本意见自印发之日起实施，有效期5年。我市旧村改造选择合作企业的规定与本意见不一致的，以本意见为准。

《关于印发进一步规范城中村改造有关程序的通知》  
(穗旧改办〔2011〕51号)印发前已批复改造方案并实质  
推进的旧村合作改造类项目，以及本意见印发前已按《广州  
市旧村庄更新实施办法》第二十五条规定选择合作企业的，  
不适用本意见。