

# 大埔县人民政府办公室文件

埔府办〔2022〕4号

## 大埔县人民政府办公室关于印发大埔县“三旧”改造项目合作企业准入条件参考指引的通知

各镇人民政府，丰溪林场，县有关单位：

《大埔县“三旧”改造项目合作企业准入条件参考指引》已经2021年12月28日县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向县自然资源局反映。

  
大埔县人民政府办公室  
2022年1月27日

# 大埔县“三旧”改造项目合作企业 准入条件参考指引

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步推进我县“三旧”改造工作，规范改造过程中公开引入合作企业的行为，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》（粤府令第279号）、《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）、《广东省人民政府关于修改〈广东省农村集体经济组织管理规定〉的决定》（粤府令第189号）、《梅州市人民政府关于印发〈梅州市“三旧”改造实施办法〉的通知》（梅市府〔2020〕10号）、《关于印发梅州市“三旧”改造项目审批流程的通知》等相关政策规定，制订本指引。

**第二条** 本指引适用于本县行政区域内旧村合作改造类项目引入合作企业。旧城镇和旧厂房改造类项目如需公开引入合作企业的可参照执行。

**第三条** 合作企业的引入应遵循充分尊重权益人意愿和村集体经济组织决策权的原则，公开、公平、公正和诚实信用的原则，综合评判和择优引入的原则。

## 第二章 引入合作企业

**第四条** 引入的合作企业应符合以下条件：

（一）企业资质要求：具备独立法人资格和房地产开发企业资质（以建设行政主管部门颁发的资质证书为准）；

（二）注册资本金要求：实缴注册资本金不低于人民币壹仟万元（以验资报告为准）；

（三）企业资产要求：自有资金或银行授信额度合计不低于项目投资总金额的 30%（以银行出具的银行存款证明和银行授信为评审依据）；

（四）企业信誉要求：企业信誉好，社会责任感强，银行信用记录良好，未被列入“信用中国”网站的“失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单”的记录；

（五）对项目的认识要求：申请企业需提交项目初步改造方案；

（六）参选保证金要求：根据项目实际情况设置参选保证金，保证金额度不低于 50 万元；

（七）鼓励优先引入具备“三旧”改造相关经验的企业；

（八）根据项目实际情况需求，可另设置其他条件要求。

## **第五条 引入合作企业应遵循以下工作流程：**

### **（一）征求村民改造意见**

村集体经济组织按规定就改造意愿及是否引入合作企业征求村民意见，经农村集体经济组织成员大会或户代表会议应到会人员的三分之二以上表决同意后，方可开展合作企业的引入工作。

### **（二）编制招商文件**

1. 村集体经济组织可委托招商代理机构编制项目公开引入合作企业的招商文件，报县自然资源局备案。

2. 招商文件应包含以下内容：改造项目的的基本情况、引入合作企业的资格条件要求、公开引入合作企业的方式及程序（包括资格审核小组的成员构成等）、改造项目合作协议及监管协议等实质性内容、保证金的额度要求以及其他应当包含的内容。

### （三）发布公告

1. 县自然资源局备案后，按照农村集体资产管理的相关规定在市、县两级公共资源交易中心或集体资产交易平台发布公开引入合作企业的公告信息，自公告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少于 30 日。

2. 申请合作企业应按招商文件要求提交资格审查材料和缴纳竞选保证金等。

### （四）资格审核

1. 报名时间截止后，由村集体经济组织成立资格审查组。资格审查组由村集体经济组织代表和评审专家组成，成员人数由 5 人以上单数组成，其中大埔县农业农村局代表不低于 1 人，大埔县自然资源局代表不低于 1 人，评审专家不低于 2 人，村集体经济组织成员代表不低于 1 人。

2. 经资格审核后，由资格审查小组出具《资格审查报告》，确定候选合作企业。

### （五）确定合作企业

1. 村集体经济组织应按照农村集体经济组织相关管理规定

组织召开成员大会或户代表会议，对候选合作企业进行表决，确定竞得合作企业。如候选合作企业只有 1 个，经农村集体经济组织成员大会或户代表会议应到会人员的三分之二以上表决同意后，确认为合作企业；如超过 1 个候选合作企业，在第一轮表决中若产生了超过三分之二的到会人员投票数的企业，则确认其为合作企业，若未有超过三分之二的情况出现，则选取投票数较多的前两家企业进行第二轮表决，第二轮表决投票数较多的企业确认为合作企业。

2. 表决结果确定后，由村集体经济组织在表决之日起 5 日内，将表决结果在市、县两级公共资源交易中心或集体资产交易平台公示，公示期不少于 5 个工作日。

3. 公示期满无异议或异议已妥善处理，由村集体经济组织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》。

#### （六）签订合作协议

村集体经济组织在《合作改造通知书》发出之日起 5 日内与合作企业签订合作协议，同时签订项目合作监管协议。

### 第三章 保障措施

**第六条** 加强招商监督机制。县自然资源局会同相关部门加强对行政区域内村集体经济组织旧村合作改造类项目公开引入合作企业的监督管理，着重加强对合作企业资格审核的监管，确保引入优质企业参与我县的旧村庄改造工作。

**第七条** 建立改造项目监管机制，由县自然资源部门、村集体经济组织、合作企业等多方共同签订改造项目监管协议，明确项目履约保证金数额、公共配建移交要求、补偿安置要求等合作企业的责任义务，约定设立银行监管账户或银行履约保函缴交事宜，并指定相应的部门加强事中、事后监管，确保合作企业履约。

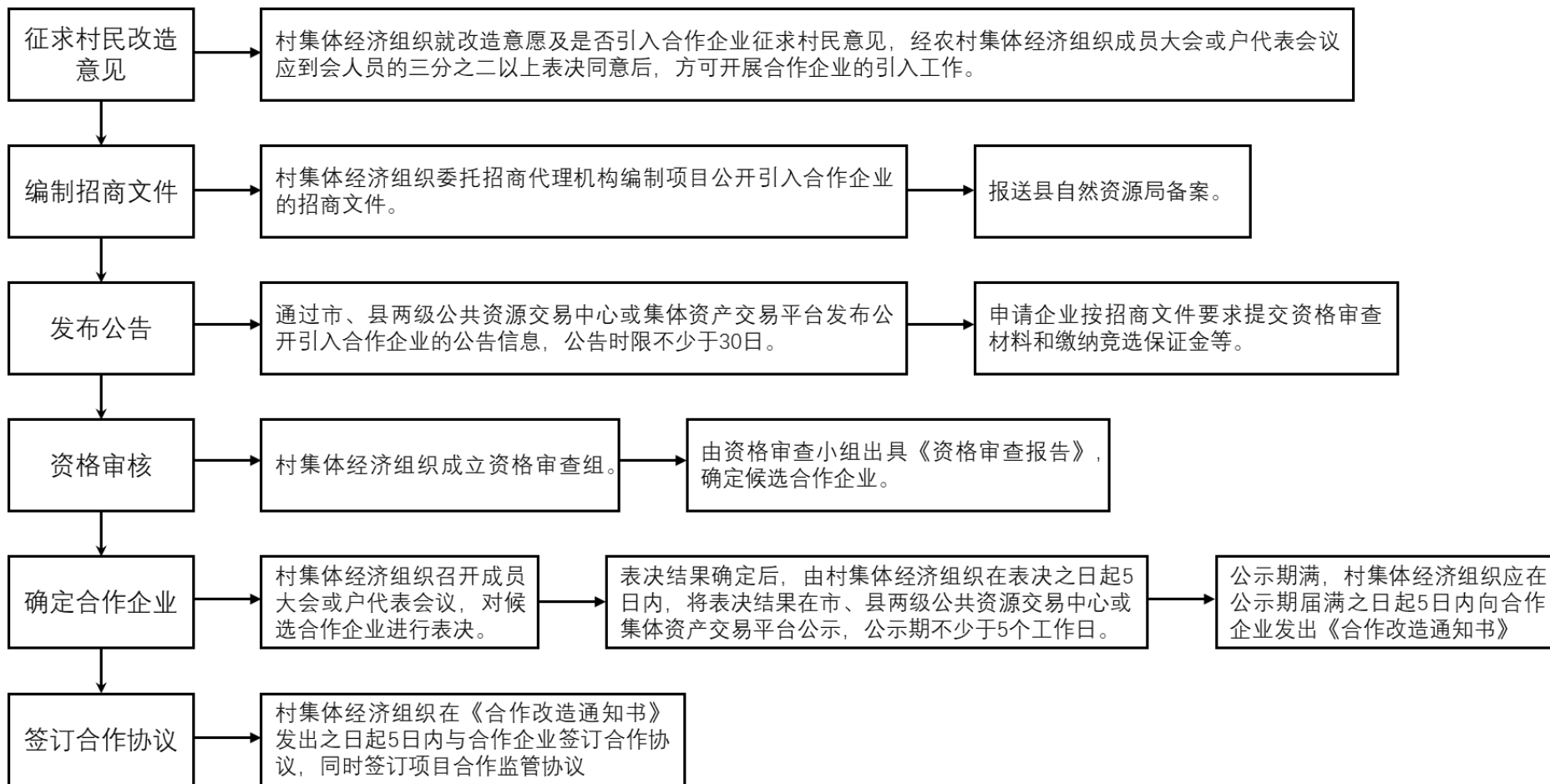
**第八条** 建立退出转让机制。引入的合作企业如出现以下情况：提供虚假信息骗取改造项目合作企业资格，经有关部门查证属实的；违反改造合作协议、项目监管协议要求，擅自终止协议放弃投资建设的；有其他导致旧村改造项目工期迟缓及影响项目实施等行为的。由村集体经济组织报县自然资源局审核同意后，按照民主决策程序表决通过后，将该企业予以退出处理，并将结果通报县自然资源局。改造工作尚未完成的，再由县自然资源局指导村集体启动新的合作企业遴选工作。

**第九条** 本指引有效期三年，自本指引印发之日起实施。本指引由大埔县自然资源局负责解释。

附件：大埔县旧村庄合作类改造项目公开引入合作企业工作流程

## 附件

# 大埔县旧村庄合作类改造项目公开引入合作企业工作流程



公开方式：主动公开

---

抄送：县委办，县人大办，县政协办，县纪委监委，县人武部，县法院，县检察院。

---

大埔县人民政府办公室秘书股

2022 年 1 月 27 日印发

---