

附件 1:

梅州市关于规范旧村庄改造项目引入合作企业的工作指引

第一条 为进一步推进我市“三旧”改造工作，维护农村集体经济组织和村民的长远利益，规范旧村庄改造过程中合作改造类项目引入合作企业的行为，实现公开、公平、公正、择优目标，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）、《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》（梅市府办〔2020〕10 号）等政策规定，制定本指引。

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适用本指引。

选择自主改造的旧村，农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，按照本指引有关规定执行。

第三条 农村集体经济组织是合作企业选择主体，应当通过农村集体资产交易平台或市公共资源交易中心选择有社会责任、有实力的合作企业进行旧村改造。

属地镇人民政府（街道办事处）（以下简称“镇（街）”）负责指导农村集体经济组织编制招商文件，对招商文件进行初审及参与审核申请企业资格，对公开引入合作企业全流程进行监督及日常督办、维稳等工作。市、县（市、区）自然资源部门负责对农村集体经济组织编制的招商文件进行审核，协助属地镇（街）对公开引入合作企业流程进行政策指导和过程监督。农村集体资产交易平台或市公共资源交易中心负责发布招商公告、提供资格审查活动场地并对表决结果进行公示。其他部门在各自的职能范围内配合做好指导及相关工作。

第四条 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 在旧村庄改造项目的基础数据经市、县（市、区）自然资源部门审核公示后，农村集体经济组织方可开展合作企业引入工作。

第六条 农村集体经济组织应通过农村集体资产交易平台或市公共资源交易中心公开发布引入合作企业的公告信息，同步在属地镇（街）政府网站发布，并同时在村务公开栏公开公示，然后按相应程序进行公开表决，择优确定合作企业参与改造。

第七条 合作企业所具备的资质和要求如下：

（一）申请企业必须是在国内注册并合法存续具备独立履约能力的法人企业（提供营业执照副本）；

（二）申请企业或申请企业的控股股东/控股子公司具备住房和城乡建设主管部门颁发的房地产开发资质（提供股权关系证明文件及资质证书）；

（三）申请企业注册资本金不低于人民币伍仟万元（提供验资报告）；

（四）申请企业应提交 20.00 万元人民币的参选保证金（提供银行转账复印件，原件备查）；

（五）企业诚信信誉好，社会责任感强，银行信用记录良好，通过国家企业信用信息公示系统、人民银行征信中心等系统查询以及近 5 年在金融监管、市场监管、税务、自然资源、住房和城乡建设、教育、文广旅体、卫生健康等部门没有严重违法违规和不讲诚信的记录，不

存在工程“烂尾”或其他严重违法违规情况。通过查询梅州市公共资源交易中心和农村集体资产交易平台记录，无被依法暂停或取消投标资格的情形；

（六）合作企业如果是企业联合体，联合体中的成员不得超过 2 个，且须由具备上述资格条件主体企业在联合体中占有不低于 51% 份额，其余联合体成员条件可根据项目实际需要设定其他要求；

（七）根据项目实际情况需设置的其它条件。

第八条 公开选取合作企业，应遵循以下程序：

（一）制定招商文件

1、农村集体经济组织根据经审核公示的基础数据，在属地镇（街）的指导下，制定公开引入合作企业的招商文件。

2、招商文件应当包括以下内容：

（1）经市、县（市、区）自然资源部门审核公示的旧村庄改造范围内的基础数据成果；

（2）合作企业的资格要求；

（3）公开引入合作企业的方式及程序（包括资格审核确认组的成员构成等）；

（4）合作协议等实质性内容以及保证金、拆迁补偿安置资金监管要求等内容；

（5）评审办法及标准；

（6）其他应当包含的内容。

3、招商文件应按程序经属地镇（街）初审，报市、县（市、区）自然资源部门审核，同级人民政府审定，并抄报市自然资源部门。经抄报市自然资源部门后，招商文件由农村集体经济组织召开成员大会或户代表会议进行表决，表决前公告时间不少于 5 日，并需取得到会

人员的三分之二以上表决通过。表决结果确定后 5 日内，农村集体经济组织应当将表决结果和招商文件在村务公开栏公示，公示时间不少于 10 日，接受农村集体经济组织成员监督。同时，由县（市、区）自然资源部门报市自然资源部门。

（二）发布公告

1、农村集体经济组织通过农村集体资产交易平台或市公共资源交易中心发布公告信息，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得少于 20 日。

2、申请合作企业应按招商文件要求提交资格审核材料和缴纳参选保证金。

（三）资格审核

1、报名时间截止后，由农村集体经济组织或其委托的招商代理机构组织成立资格审核小组。资格审核小组由 9 人组成，其中，自然资源部门代表 2 人、属地镇（街）代表 2 人、村集体成员代表 3 人（可由村党支部、村委会、理事会或董事会、监事会成员或其他成员代表组成，在开展资格审核确认前由村两委会议确定）、专家成员 2 人（由代理机构从专家库中随机抽取）。

2、经资格审核合格后，资格审核小组出具书面资格审核结果，确定候选合作企业。农村集体经济组织应当通过村务公开栏公告候选企业名单，公告时间不少于 10 日。

3、通过资格审核的企业，只要不少于 1 家（含 1 家），本次公开引入合作企业工作有效。

（四）确定合作企业

1、农村集体经济组织按照《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）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。

2、如候选合作企业只有 1 家，则经到会人员三分之二以上表决通过的可被确认为合作企业；如候选合作企业大于 1 家，则表决通过票数超过到会人员三位之二且得票最高的确定为合作企业。

3、若最终所有候选合作企业表决通过票数均未超过到会人员三分之二，无法选出合作企业的，本次引入工作即宣告终止，可另行组织。

4、投票表决前，候选合作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改造思路，不得夸大言辞、不得对其他候选合作企业进行攻击、不得进行不正当竞争行为，一经发现则取消企业候选资格。

5、表决结果确定后 5 日内，农村集体经济组织应将表决结果在村务公开栏、项目所在地、农村集体资产交易平台或市公共资源交易中心、政府官方网站同步公示，公示期不少于 5 日。

6、表决结果公示期满之日起 5 日内，由农村集体经济组织向合作企业发出《合作改造通知书》。

（五）签订合作协议

农村集体经济组织应自《合作改造通知书》发出之日起 5 日内，在招商文件规定的时间内与合作企业在代理机构或自然资源部门指定场所签订《合作协议》，并抄送市、县（市、区）自然资源部门和属地镇（街）。

第九条 在申请企业与农村集体经济组织签订合作协议之日起三个月内，合作企业须向由改造主体，市、县（市、区）自然资源部门和开户银行三方共同监管的独立账户缴纳不低于 50 万元人民币作为履约保证金，未经三方一致同意，任何人不得提取、挪用。项目拆

迁补偿工作开始后，所缴纳的履约保证金即可提取转为拆迁补偿安置资金专款使用。竞得合作企业的参选保证金在合作协议签订后可直接转为合作协议履约保证金，未竞得合作企业的参选保证金及其银行同期存款利息，农村集体经济组织应当在招商结果公示期满之日起5个工作日内退还。

第十条 合作协议签订后60个工作日内，市、县（市、区）自然资源部门，农村集体经济组织，合作企业应当签订改造项目监管协议，明确旧村改造中教育、医疗等公共设施的建设和运营要求，约定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。

第十一条 招商文件、合作协议和监管协议应明确合作企业违约责任和退出的情形。

村集体督促合作企业履行合作协议，依法推进项目的实施。对于合作企业违反合作协议且符合退出条款的，经村集体依程序决策后，按合作协议启动合作企业退出程序。

市、县（市、区）自然资源部门应加强对监管协议执行情况的监督，敦促合作企业依法履约。对于合作企业违反监管协议且符合退出条款的，市、县（市、区）自然资源部门按监管协议启动合作企业退出程序。

第十二条 招商文件、合作协议和监管协议中应明确包括但不限于以下退出情形：

（一）项目签订监管协议后，合作企业未按时、足额出具银行履约保函的；

（二）合作企业在改造有效期内擅自终止合作协议，放弃投资建设的；

（三）合作企业在项目公开引入过程中，提供虚假信息骗取项目资格，经行业监管部门查证属实的；

（四）因人力、物力、资金不到位等合作企业原因，项目拆迁或者施工滞后约定工期1年以上，市、县（市、区）自然资源部门对合作企业限期整改，在规定时间内仍不整改或整改未达要求的。

第十三条 市、县（市、区）自然资源部门根据协议约定条款和合作企业违约的情况，可启动银行保函索赔程序，将结果通报同级人民政府。合作企业退出后，改造工作尚未完成的旧村庄项目，市、县（市、区）自然资源部门指导农村集体经济组织启动新的合作企业遴选工作。退出的合作企业前期投入按照协议约定予以合理补偿。

第十四条 本工作指引自印发之日起施行，试行三年。相关法律及政策依据变化或有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

附件 1-1：旧村庄合作改造类项目公开引入合作企业流程图

附件 1-1

旧村庄合作改造类项目公开引入合作企业流程图

