

南城街道“三旧”改造（城市更新）项目前期 工作采购技术服务操作指引

（征求意见稿）

为贯彻落实《关于聚焦先进制造打造高品质空间全面加快“三旧”改造的实施意见》（东府〔2023〕4号）（以下简称《实施意见》），根据《东莞市“三旧”改造（城市更新）公开招引实施主体模式操作细则（试行）》和《关于印发〈东莞市政府集中采购目录及标准（2020年版）〉的通知》（东财〔2020〕212号）等规定，我街道结合实际情况，建立健全“三旧”改造（城市更新）项目前期工作技术服务采购工作，建立公平透明的“三旧”改造（城市更新）公开招引市场，特制定本操作指引。

第一章 总则

第一条 本操作指引适用于采取政府主导、公开招引实施主体等两种模式的“三旧”改造（城市更新）单元，通过政府采购方式进行公开招引技术服务，协助政府开展“三旧”改造（城市更新）单元的前期工作。

符合条件的原土地权利人自行改造及其他形式改造，可参照本操作指引执行。

第二条 前期工作

前期工作阶段，街道办事处负责组织开展改造单元的各项前

期工作，明确规划方案、政府收益、改造条件等内容，使改造单元具备公开挂牌交易条件。前期工作主要包括：

- （一）编报规划方案；
- （二）核查不动产权益；
- （三）拟定补偿方案；
- （四）开展意愿征询；
- （五）确定政府（集体）综合收益；
- （六）编报公开交易方案。

第三条 前期工作的开展方式：

（一）工作主体

街道办事处是前期工作的责任主体，负责组织开展各项前期工作，可通过以下方式开展：

1、街道办事处自行实施，指定城市更新中心作为前期工作的统筹主体，城市更新中心可通过政府采购方式引入熟悉省、市“三旧”改造（城市更新）政策，具备规划设计、房地产测绘、土地和房地产估价、拆迁补偿、方案编制、法律事务等方面技术力量的专业机构协助开展前期工作；

2、街道办事处委托市属企业、街道属企业统筹前期工作，上述企业可以采购相关专业机构协助开展前期工作。

（二）专业机构

街道办事处或市属企业、街道属企业采购专业机构时，可结合实际工作需要，设定资质、经验、信用等要求，具体如下：

1、规划设计工作：应具备乙级以上城乡规划编制资质，熟悉省、市“三旧”改造（城市更新）政策；

2、核查不动产权益工作：应熟悉省、市“三旧”改造（城市更新）政策，近5年未发生信用或其他的违法违规行为，未发生重大测绘成果质量事故、安全生产事故，调查单位应具备乙级以上测绘资质，技术审查单位应具备甲级测绘资质。根据工作需要，同步组织熟悉政策、具有产权登记历史问题等处理经验的相关法律机构协同开展；

3、确定政府（集体）综合收益工作：应同时具备土地估计机构资质、房地产估计机构资质，熟悉省、市“三旧”改造（城市更新）政策；

4、意愿征询、拟定补偿方案、编制公开交易方案、拆迁谈判、法律咨询等工作：熟悉省、市“三旧”改造（城市更新）政策，熟悉本地情况，具备“三旧”改造（城市更新）项目拆迁补偿或前期服务经验，对团队工作人员可作人数要求；

5、街道办事处或市属企业、街道属企业可分别采购各项工作对应的专业机构，也可一并采购满足各项相关要求的专业机构或联合体开展工作。

6、市、街道关注的重点单元，应专题报市自然资源局进行研究，由市自然资源局指导和监督相关重点单元技术服务的招引和管理工作。

（三）前期工作成本

专业机构的服务费用按照“谁采购、谁支付”的原则处理，双方在服务协议中参考行业相关标准约定服务费用、结算标准、结算时点、结算方式等内容，没有行业标准的，结合实际情况及市场行情，由双方约定。

专业机构的服务费用由街道办事处根据前期服务协议等资料核定后，作为前期成本，在前期费用支付协议明确前期工作成本数额、支付方式后，纳入公开交易方案及公开交易公告。

确认实施主体后，街道办事处或市属企业、街道属企业与实施主体签订前期费用支付协议，并负责与专业机构结算，实施主体无需与专业机构签订前期费用支付协议。

第二章 专业机构的招引流程

第四条 改造单元的启动分为两种情形：南城街道办事处主导谋划改造单元和集体经济组织申请启动改造单元。

第五条 南城街道办事处主导谋划的改造单元，由城市更新中心会同规划所、自然资源分局、交通分局、住建局等部门，以南城国土空间规划、控制性详细规划、城市更新专项规划、教育专项规划、交通类规划、片区统筹规划成果为依据，充分结合规划要素、拆迁情况、土地权属来源核查等多方面要素核查和分析，拟定街道“三旧”改造谋划改造单元清单，识别并选取实施性强、品质较高、社会利好的优质改造单元，经征求属地权利人、有关部门意见后，就改造单元启动、前期工作开展方式及前期工作费

用等事宜报请街道办事处工作会议审议。审议通过后，前期工作统筹主体按程序采购专业机构，开展改造单元的各项前期工作。

第六条 集体经济组织为改善公共基础设施与居住环境，盘活集体旧厂房物业，促进集体经济的可持续发展，主动谋划“三旧”改造，向街道办事处提出改造单元启动及招引专业机构申请，可参照以下流程推进：

（一）前置审查。集体经济组织拟定改造单元范围并提交城市更新中心作实施可行性审查，城市更新中心会同规划所、自然资源分局、交通分局、住建局等部门，依据南城国土空间规划、控制性详细规划、城市更新专项规划、教育专项规划、交通类规划以及片区统筹规划成果等，明确拟定改造单元的规划用途等管控要求（要点排查：一是限制建设情况排查，比如生态控制线、水源一级保护线、四线管控、历史文化街区、历史建筑等；二是收储情况排查，地块是否已纳入土地储备规划/计划、是否在轨道站点 TOD 控制范围内；三是土规不符合情况排查，核查改造单元在土地利用总体规划中是否存在涉及农用地（基本农田）、特殊用地和交通水利用地等情况；四是土地用途调整限制排查，是否在工业保护线（红线、蓝线）范围内等），对于不符合上述情形的不予以启动“三旧”改造单元。

（二）民主决策。集体经济组织应就改造单元启动、前期工作开展方式及前期工作费用等事宜，按省、市集体资产管理办法、集体经济组织章程召开股东代表会议或股东户代表大会表决（以

下简称“民主决策”），事项包括但不限于：

1、同意启动该“三旧”改造（城市更新）项目，按照公开招引实施主体相关政策推进；

2、同意按照《东莞市“三旧”改造（城市更新）补偿安置成本核算暂行指引》推进；

3、同意该“三旧”改造项目区域纳入“三旧”改造标图建库；

4、同意保障村集体共同利益，在改造项目实施“三旧”改造（城市更新）期间，对项目拆除区域控建管理进行表决，由属地社区管理实施，包括暂停所有新建、重建和扩建等手续办理；加大对现状违法用地、违法建设等行为的巡查，积极参与违法建设的日常发现、制止、上报和拆除等工作。

（三）提交申请。为保证项目改造工作的延续性，各集体经济组织应成立项目改造工作小组，保证专人专职跟进相关改造事项。集体经济组织申请改造单元启动等事项由街道办事处审批，城市更新中心负责统筹申报资料审查工作，属地社区、城管分局、农林水务局、自然资源分局、住建局、规划所负责申报改造单元的管控工作，农村集体资产管理办公室（以下简称“农资办”）负责对申请材料进行完整性、民主决策程序规范性审查。经城市更新中心、规划所、农资办审核符合要求的项目，由集体经济组织对其股东、村民作项目情况说明工作，并向街道办事处提出启动改造单元申请，申请资料应包括：

1、集体经济组织关于启动“三旧”改造项目的请示（需通过民

主决策同意，且民主决策结果须在社区公告栏公示 5 个自然日）；

2、重大经济事项审查资料；

3、项目地块相关情况及图纸；

以上资料整理后，提交到城市更新中心进行受理。

（四）受理审批。城市更新中心从可行性和合理性等方面对申请资料进行初步审查，审查通过并充分征求自然资源分局、财政分局、住建局、交通分局、规划所、农资办等相关职能部门意见后，由城市更新中心上报街道办事处工作会议审议。经街道办事处工作会议审议通过后，前期工作统筹主体作为采购主体，按程序采购专业机构，开展改造单元的各项前期工作。

（五）前期工作成本。集体经济组织申请启动的改造单元，在前期工作统筹主体采购专业机构前，集体经济组织向街道办事处预支付采购专业机构服务费用，由前期工作统筹主体向专业机构支付服务费用。采购专业机构的费用作为前期工作成本，纳入公开交易方案及公开交易公告。确认实施主体后，预支付的前期工作服务费用由街道办事处全额无息返还给集体经济组织。

第三章 附则

第七条 本操作指引相关规定与现行法律法规及规范性文件或后续相关政策文件如有冲突的，应以上位法及制定主体层级较高的文件内容为准。

第八条 为妥善做好前期服务商处理问题，在本细则印发之

日起，村集体须按《关于“三旧”改造项目申报事项》（东自然资〔2023〕65号）有关要求，主动梳理已招引前期服务商的项目，做好以下处理工作：**一是**前期服务期限到期后原则上不再续期，做好成果交接、费用结算等事宜。**二是**仍在前期服务期限内的可继续履行合同。**三是**对于服务合同已到期的前期服务商，在抓好政府统筹的基础上，前期服务商的工作成果如符合《实施意见》和相关法律法规的可延续使用。**四是**应按《实施意见》要求负责做好项目的前期工作。

具备专业能力的前期服务商团队，可以通过公平公开公正方式参与本操作指引方式招引组织实施的专业机构招引工作。

第九条 《关于印发〈南城街道城市更新单一主体挂牌招商公开招引前期服务商操作指引（试行）〉的通知》（南城办〔2021〕87号）不再执行，已按《关于印发〈南城街道城市更新单一主体挂牌招商公开招引前期服务商操作指引（试行）〉的通知》（南城办〔2021〕87号）招引前期服务商且仍在服务期内的“三旧”改造（城市更新）项目，须按照双方服务合同内容做好服务工作，相关前期服务工作参照本操作指引执行，并配合政府做好有关工作成果移交和衔接。

第十条 本操作指引自2024年xx月xx日起正式试行，有效期三年，并由南城街道办事处负责解释。