

# 佛山市顺德区人民政府办公室文件

顺府办发〔2016〕28号

## 佛山市顺德区人民政府办公室关于印发 顺德区城市更新（“三旧”改造）项目 前期投资人选定和管理细则的通知

中德工业服务区（佛山新城）管委会、“两德”管委会，各镇人民政府、街道办事处，区各有关单位：

《顺德区城市更新（“三旧”改造）项目前期投资人选定和管理细则》业经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

佛山市顺德区人民政府办公室

2016年2月22日



# 顺德区城市更新（“三旧”改造）项目前期 投资人选定和管理细则

**第一条** 为规范城市更新（“三旧”改造）项目前期投资人的选定及管理工作，根据《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《顺德区人民政府关于印发顺德区城市更新（“三旧”改造）实施办法的通知》（顺府发〔2015〕19号）和《印发顺德区农村集体资产公开交易试点管理办法的通知》（顺农改〔2012〕1号）等有关文件精神，结合我区实际，制定本细则。

**第二条** 本细则所称城市更新（“三旧”改造）项目，是指由村（居）、集体经济组织作为项目改造主体，对改造范围内的用地实施收购补偿，并对地块重新进行规划、整合和完善有关用地手续后，由项目开发单位实施开发建设的改造项目。

**第三条** 本细则所称前期投资人，是指在推进上述城市更新（“三旧”改造）项目中，由村（居）、集体经济组织通过公开方式选定并为之签订投资合同确定合作关系，在项目前期土地整理过程中投入资金，进行土地整合、建筑物拆迁、土地通平、协助办理用地手续等土地整理工作，并按合同约定享受权利和承担义务、获得投资回报的投资主体。

**第四条** 前期投资人须通过镇人民政府（街道办事处）农

村集体资产交易平台公开选定，选定程序及要求参照《印发顺德区农村集体资产公开交易试点管理办法的通知》（顺农改〔2012〕1号）有关规定执行。

**第五条** 选定前期投资人前，村（居）、集体经济组织应将土地整理方案以及土地整理所需前期投资和完成土地整理后的土地收益的评估结果等重要信息进行充分披露，并制定前期投资人选定方案。前期投资人选定方案包括前期投资合作的具体内容、期限、回报、违约责任及前期投资人选定方式等。合作内容不得超出法律法规规章及相关规范性文件的规定，也不得损害村（居）、集体经济组织及其成员的合法利益。

**第六条** 村（居）、集体经济组织应通过公开方式征选有资质的评估机构，根据项目改造方案及土地前期投资工作的具体内容、期限等要求，对完成整理后的土地交易收益及前期投资（包含工作费用、管理费用、财务成本等投入成本、合理利润）进行评估，评估结果作为确定投资回报及回报方式的参考依据。

**第七条** 村（居）、集体经济组织须明确应向前期投资人支付的投资回报。投资回报包括但不限于前期投资人投入的工作费用、管理费用、财务成本等前期投入成本及合理利润。

为促进改造项目顺利推进，土地整理完成后通过公开交易转让或流转土地使用权的，村（居）、集体经济组织可按土地转让或流转成交价的一定比例对前期投资人进行奖励。也可根据

具体情况，制定对前期投资人的其他奖励措施，明确奖励的条件和奖励的具体方式，但不得违反法律法规和我区有关文件规定。

**第八条** 前期投资人选定不得设置与整理后土地交易起始价或底价挂钩的条件，不得设置影响公平性竞争的限制性及排他性条件，不得通过量身定制来选定前期投资人。

**第九条** 前期投资人选定方案须经村（居）、集体经济组织成员会议2/3以上成员或成员代表会议2/3以上成员代表表决同意。表决结果应按有关规定进行公示。

**第十条** 前期投资人选定后一个月内，由村（居）、集体经济组织将拟签订的投资合同及选定方案报所属镇人民政府（街道办事处）进行合法性审查，经审查通过后正式签订合同，并将正式签订的合同报区三改办备案。

**第十一条** 前期投资人按合同约定完成项目前期土地整理相关工作的，村（居）、集体经济组织应按投资合同约定向前期投资人兑现投资回报及奖励。

**第十二条** 前期投资人在项目推进过程中因故退出，应按双方约定执行，并按程序重新选定前期投资人。

**第十三条** 对前期投资人选定和管理工作的监管参照《印发顺德区农村集体资产公开交易试点管理办法的通知》（顺农改〔2012〕1号）有关规定执行。镇人民政府（街道办事处）及其职能部门应在选定前期投资人的过程中做好指导和监督工作。

纪检监察部门负责对机关事业单位及其工作人员履行职责情况进行监督检查，依法依规调查处理违法违纪行为。

**第十四条** 镇人民政府（街道办事处）主导的项目选定前期投资人的操作参照本细则执行。

**第十五条** 本细则由区城市更新及“三旧”改造工作主管部门负责解释，自印发之日起施行。

---

抄送：区纪委、人大办、政协办，区法院、检察院、武装部，区各人民团体。

---

佛山市顺德区人民政府办公室秘书二科

2016年3月2日印发

---