**东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新单元前期服务商**

**[编号：LBGX003]**

**公 开 招 商 方 案**

**招商人：东莞市寮步镇牛杨股份经济联合社（盖章）**

**代理机构：东莞市达盛招标代理有限公司（盖章）**

**2020年10月9日**

**目 录**

[第一部分 招商邀请函 3](#_Toc16789263)

[一、项目概况 3](#_Toc16789264)

[二、报名单位的资格要求： 3](#_Toc16789265)

[三、获取招商方案 3](#_Toc16789266)

[四、递交报名文件的地点及截止时间、评选的时间及地点 4](#_Toc16789267)

[五、招商的联系方式 4](#_Toc16789268)

[第二部分 服务内容 6](#_Toc16789269)

[一、项目情况 6](#_Toc16789270)

[二、前期服务工作内容 6](#_Toc16789271)

[三、服务期限 8](#_Toc16789272)

[四、费用支付 8](#_Toc16789273)

[第三部分 报名单位须知 12](#_Toc16789274)

[一、特别说明 12](#_Toc16789275)

[二、招商方案 12](#_Toc16789276)

[三、报名文件的编制和数量 13](#_Toc16789277)

[四、报名文件的递交 15](#_Toc16789278)

[五、报名资格审查、确认前期服务商及公告 17](#_Toc16789279)

[六、质疑 18](#_Toc16789280)

[七、投诉 18](#_Toc16789281)

[八、前期服务协议的订立与履行 18](#_Toc16789282)

[九、保密事项 19](#_Toc16789283)

[第四部分 报名文件格式 20](#_Toc16789284)

[第五部分 前期服务协议 26](#_Toc16789285)

[一、项目概况 28](#_Toc16789286)

[二、服务期内乙方应当完成的前期服务工作内容 29](#_Toc16789287)

[三、费用支付 31](#_Toc16789288)

[四、服务周期 32](#_Toc16789289)

[五、双方权利和义务 32](#_Toc16789290)

[六、其他 32](#_Toc16789291)

# 第一部分 招商邀请函

东莞市寮步镇牛杨股份经济联合社（以下简称“招商人”）对东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新单元前期服务商【编号：LBGX003】，欢迎符合资格条件的单位参与报名。有关事项公告如下：

## 一、项目概况

1．项目名称：东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新单元。

2．项目性质：服务招商。

3．前期服务工作内容：包括编报更新单元划定方案、土壤调查、核查和确认不动产权益、征询不动产权益人意愿、拟定拆迁补偿方案、确定政府（集体）综合收益、编报挂牌招商方案等相关事宜。

## 二、报名单位的资格要求：

1.营业执照：报名单位(或其关联公司)在东莞市范围内登记注册、经营范围含房地产开发、具有独立承担民事责任能力的企业法人，并有效存续；

2.注册资本及证明：报名人（或其关联方）注册地点在东莞，实缴资本大于等于叁亿元人民币，成立年限大于等于10年，经营状况及财务状况良好；

3.服务经验：报名人（或其关联方）在东莞市存在不少于两个或两个以上城市更新（“三旧”改造）项目开发经验（东莞市城市更新协会副会长及副会长以上单位的优先考虑）。需提供市城市更新（“三旧”改造）部门的批复及其他相关证明文件；

4.单位信誉：报名单位或其关联公司未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单。（以报名单位资格审查当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，报名单位需提供相关证明资料）；

5.本次招商项目不接受联合体报名。

## 三、获取招商方案

招商公告在东莞市农村（社区）集体资产管理网、中国东莞寮步镇栏目网、《东莞日报》、寮步镇牛杨社区公告栏发布，招商方案可在东莞市农村（社区）集体资产管理网、中国东莞寮步镇栏目网自行下载，下载网址：<http://dgnzb.dg.gov>.cn/或http://www.dg.gov.cn/liaobu/

## 四、递交报名文件的地点及截止时间、评选的时间及地点

1．递交报名文件的地点：寮步镇牛杨社区居委会前期服务商报名窗口。

2．递交报名文件的截止时间：2020年10月30日17时30分前（北京时间），逾期不予受理。

3．报名单位资格审查的时间：2020年11月2日至11月4日。

4．报名单位前期服务商评选时间：2020年 月 日。

5．评选地点：东莞市寮步镇牛杨社区居委会。

（接收报名单位递交的报名文件，不意味着其符合报名单位资格要求，报名单位是否满足合格招商条件由招商人审核）

## 五、招商的联系方式

招商人名称：东莞市寮步镇牛杨股份经济联合社

邮政编码：523429

传真： /

联系人：

联系电话：

联系地址：东莞市寮步镇牛杨社区居委会

东莞市寮步镇牛杨股份经济联合社

2020年10月9日

# 第二部分 服务内容

## 一、项目情况

1．东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新单元，位于寮步镇牛杨社区，改造范围内以旧村、旧厂为主，拟更新单元范围约82.14公顷（约1232亩）。（实际用地面积、界线均以政府相关部门批复的文件为准）。

2．东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新单元项目位置示意图：



## 二、前期服务工作内容

**1．编报更新单元划定方案：**按照《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》规定，协助镇政府完成更新单元划定方案的编制和上报工作。主要内容包括：更新单元范围、拆除范围；更新方向、规划用途；总建筑规模和各类用途建筑规模的上限值；公共设施类型、用地规模、建设主体、移交方式及其他要求。

**2．土壤调查:** 委托相关环保研究机构公司, 完成更新单元地块的土壤污染状况调查工作、地块土壤环境情况说明、开展风险评估工作、编制修复方案。

**3．核查和确认不动产权益：**按照《关于印发<东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）>的通知》规定，委托具有不动产测绘丁级及以上资质的机构对改造单元拆除重建范围进行土地权属房产调查，并出具土地权属和房产调查报告，明确各类权益人的不动产权益。具体包括以下三类：（1）第一类：集体土地所有权人，即集体经济组织；（2）第二类：依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；（3）第三类：土地、房屋实际使用人，即未依法登记但凭历史用地协议实际使用土地、房屋的个人或单位。

**4．征询不动产权益人意愿：**征询更新单元拆除范围的全部不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达90%以上的不动产权益人其书面同意的意见。同意的事项至少包括：（1）同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入更新范围；（2）同意按照单一主体挂牌招商的相关政策实施更新改造。

**5．拟定拆迁补偿方案：**通过与不动产权益人平等友好协商，充分征求集体经济组织、宅基地及地上房屋权益人的补偿诉求，拟定补偿标准，科学合理地制定拆迁补偿方案，并按照要求进行公示。

**6．确定政府（集体）综合收益**：根据更新单元划定方案、拆迁补偿方案等确定政府（集体）综合收益起始价，具体包括实物性收益和地价款收益。

**实物性收益包含:**

（1）单元划定方案提出的政府无偿取得的公共设施用地、成交方建设并无偿移交政府的公共设施、成交方承担的综合整治工程及其他由成交方贡献的用地、用房；

（2）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿。

**地价款包含：**

（1）政府的土地出让收益；

（2）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。

**7．编报挂牌招商方案：**协助镇政府完成挂牌招商方案的编制和上报工作。主要内容包括：更新单元概况、更新单元现状、更新单元划定、挂牌招商条件、挂牌招商的可行性分析等有关内容。

## 三、服务期限

本次招商前期服务的周期为两年，自前期服务协议书签订之日起算。情况复杂的，按照《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（东府办〔2019〕29号）文件精神要求，经表决、审批后可延期。

## 四、费用支付

前期服务工作产生的相关费用均由中选的前期服务商先行垫付，相关费用须经第三方机构核查确认，聘请第三方机构的费用包含在前期服务商垫付的总费用内。所有前期费用核查确认后，方可进行单一改造主体挂牌招商。

在项目单一主体挂牌招商成功后，由联合社在取得货币收益10个工作日内一次性无息支付前期服务商垫付的费用。若挂牌成交后未能在限期内完成收购而终止挂牌的，扣除不高于保证金的10%用于支付前期服务费用，具体扣除比例视具体情况在招商挂牌方案中明确约定。上述情况以外的，前期服务费用原则上由前期服务商自行承担。

前期服务费用包括中选的前期服务商完成本招选项目工作内容全过程的所有工作量和提供全套文件、后续服务的全部费用和一切明示和暗示的风险、义务、责任等，主要包括(但不限于)：

（1）前期服务的全部费用，其中包括土壤调查、评估、测绘、规划设计研究、不动产权益核查和确认、征询不动产权益人意愿、编制拆迁补偿方案、确定集体综合收益、确定政府综合收益、编制挂牌招商方案等一切费用；

（2）因本项目规划层面的特殊性，报名人前期协助购买部分用地指标及规模的费用；

（3）服务费用（咨询费用、策划费用）。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新项目前期投入费用估算** | | | | | | | |
| 序号 |  | 内容 | 单位 | 单价 | 工程量 | 总价 | 参考标准 |
| 1 | 规划 | 概念规划 | 万元/公顷 | 1.44 | 61.68 | 88.82 | 根据《广东省城市规划收费标准》确定，基价15万元，按1.8万元/公顷建筑面积进行计费。 |
| 重点更新单元划定 | 万元/个 | 24.00 | 2.00 | 48.00 | 根据《城市规划设计计费指导意见》，房地产开发策划类项目1000亩以下60-80万/个的50%计算。 |
| 前期研究报告 | 元/平方米 | 2.4 | 1128900.00 | 270.94 | 根据《城市规划设计计费指导意见》，《东莞市地块包装暂行规则》，按3元/平方米建筑面积进行计费。 |
| 交通专题研究 | 元/平方米 | 1.2 | 1128900.00 | 135.47 | 按1.5元/平方米建筑面积进行计费 |
| 市政、公共设施专题研究 | 万元/公顷 | 1.2 | 61.68 | 74.02 | 按1.5万元/公顷进行计费。 |
| 2 | 测绘 | 基础数据调查费（土地测绘） | 万元/公顷 | 0.4 | 82.14 | 32.86 | 根据《国测字（2002）3号文》土地测量按0.5万元/公顷计算。 |
| 基础数据调查费（房屋测绘、附着物清点及成果核查） | 元/平方米 | 2.18 | 532649.10 | 115.90 | 根据《国测字（2002）3号文》，房屋测量按2.72元/㎡，基础数据成果核查费按测绘费总和的20%计算。 |
| 3 | 评估 | 评估费用 | 万元/宗 | —— | —— | 360.00 | 根据《资产评估收费管理办法》、《广东省物价局关于资产评估收费有关问题的通知》粤价〔2010〕142号考虑实际市场情况测算。 |
| 4 | 土壤调查 | 土壤情况调查，风险评估等 | 元/平方米 | 12.34 | 240000 | 296.00 | 专项评估，按实际产生费用确定 |
| 5 | 服务费用（咨询费用、策划费用），包括征询不动产权益人意愿、编制拆迁补偿方案、确定集体综合收益、确定政府综合收益、编制挂牌招商方案等费用 | | 万元/宗 | —— | —— | 142.20 | 根据规划、测绘、评估、土壤调查费用事项总价的10%预估 |
| 6 | 购买用地指标费用 | | 万元/亩 | 50.00 | 179.00 | 8950.00 | 根据《关于报送2019年跨省域增减挂钩节余指标需求的函》（东自然资函〔2019〕815号），按50万元/亩用地面积进行计费，附加建设用地规模的，每亩再增加50万元 |
| 前期服务费用共计/万元 | | | | | | 10514.21 | —— |
| 备注：前期服务费用暂定为10514.21万元，实际发生费用以第三方评估机构评估结果为准。 | | | | | | | |

# 第三部分 报名单位须知

## 一、特别说明

报名单位应承担所有与准备和参加报名有关的费用。不论招商的结果如何，招商人均无义务和责任承担以上费用。

## 二、招商方案

1．招商方案的构成

1.1招商方案由下列文件以及在招商过程中发出的修正和补充文件组成：

（1）招商邀请书

（2）服务内容

（3）报名单位须知

（4）前期服务协议模版

（5）报名文件格式

（6）在招商过程中由招商人发出的修正和补充文件等

1.2报名单位应认真阅读、并充分理解招商方案的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。报名单位没有按照招商方案要求提交全部资料，或者报名单位没有对招商方案在各方面都做出实质性响应，有可能导致其报名被拒绝，或被认定为无效报名或被确定为报名无效。

2．招商方案的澄清

2.1任何要求对招商方案进行澄清的潜在报名单位，均应以书面形式在报名截止时间5个自然日前通知招商人。招商人将组织对潜在报名单位所要求澄清的内容均以书面形式予以答复；必要时，招商人将组织召开答疑会，并将会议内容以书面的形式发给每个提出质疑的潜在报名单位（答复中不包括问题的来源），并将相关答复在中国东莞寮步镇栏目网进行公告。

2.2潜在报名单位在规定的时间内未对招商方案澄清或提出疑问的，招商人将视其为无异议。对招商方案中描述有歧义或前后不一致的地方，招商人有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个报名单位。

3．招商方案的修改

3.1在报名截止时间5个自然日前，无论出于何种原因，招商人可在解答报名单位提出的疑问时对招商方案进行修改。

3.2修改后的内容是招商方案的组成部分，将在中国东莞寮步镇栏目网进行公告，并对所有潜在报名单位具有约束力。

3.3为使报名单位准备报名时有充足时间对招商方案的修改部分进行研究，招商人有权适当推迟报名截止期，并在中国东莞寮步镇栏目网进行公告。

4．招商方案的获取

招商公告在东莞市农村（社区）集体资产管理网、中国东莞寮步镇栏目网、《东莞日报》、寮步镇牛杨社区公告栏发布，招商方案可在东莞市农村（社区）集体资产管理网、中国东莞寮步镇栏目网自行下载，下载网址：<http://dgnzb.dg.gov>.cn/或http://www.dg.gov.cn/liaobu/

## 三、报名文件的编制和数量

5．报名的语言

5.1报名单位提交的报名文件以及报名单位与招商人就有关报名的所有来往函电均应使用中文。报名单位提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释报名文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

6．报名文件的构成应符合法律法规及招商方案的要求。

7．报名文件编制

7.1报名单位对招商方案中的项目进行报名的，其报名文件的编制应按招商方案的要求分别装订和封装。对未经装订的报名文件可能发生的文件散落或缺损，由此产生的后果由报名单位承担。

7.2报名单位应完整、真实、准确地填写招商方案中规定的所有内容。

7.3报名单位必须对报名文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受招商人等对其中任何资料进行核实的要求。

7.4如果因为报名单位报名文件填报的内容不详，或没有提供招商方案中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由报名单位承担。

8．报名文件的有效期

8.1从报名截止日起，报名文件的有效期为90天。在特殊情况下，招商人可于报名有效期满之前要求报名单位同意延长有效期，要求与答复均应以书面形式。同意延期的报名单位根据原截止期应负之权利及责任相应也延至新的截止期。

9．报名单位资格证明文件

9.1报名单位应按招商方案的要求，提交证明其符合报名单位资格和中选后有履行协议能力的文件，并作为其报名文件的组成部分，包括但不限于下列文件：

（1）营业执照；

（2）报名单位资格中要求的其他资质文件（材料）；

9.2资格证明文件必须真实有效，复印件必须加盖单位印章。

10．证明报名标的合格性和符合招商方案规定的文件：

10.1逐条对招商方案项目要求进行评议，说明所提供服务已对招商人的技术规格做出了实质性响应，或说明与技术规格条文的偏差和例外。

11．报名的截止时间：

11.1报名文件递交的截止时点为2020年 10 月 30 日 17 时 30 分前（北京时间），超过截止时点后的报名为无效报名。

12．报名文件的数量和签署

12.1报名单位应编制报名文件**一式五份**，所有报名文件应用A4规格纸打印，并装订完好。其中正本l份，副本4份，副本可采用报名文件的正本复印而成，A4纸装订成册并在封面右上角注明“正本”和“副本”字样。如果正本与副本不符，应以正本为准。报名文件的封面加盖报名单位的公章，报名文件的关键页应由报名单位的法定代表人或其合法授权代表人正式签署并加盖报名单位的公章，任何更改（如果有的话）应由原签署人签字并加盖报名单位的公章。所有不完整的报名将被拒绝。

12.2报名文件的正本需打印，并由法定代表人或经其正式授权的代表签字。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人授权书》应附在报名文件中。

12.3报名文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表人在旁边签字才有效。

## 四、报名文件的递交

13．报名文件的密封和标记

13.1报名单位应将报名文件正本、所有的副本进行密封包装，外包装上应当注明项目名称、项目编号和“非本项目招商人不得启封”的字样，封口处应加盖报名单位印章。

13.2所有报名文件须按要求密封和标记，并应于第一部分《招商邀请函》中规定的截止时点前递交到东莞市寮步镇牛杨社区居委会前期服务商报名窗口，如不按上述要求递交的，拒绝接收。

13.3递交报名文件注意事项：报名单位递交报名文件时，请各报名单位代表人员务必手持并现场提供法定代表人证明书、法定代表人授权委托书及授权代表人员身份证原件。（如报名单位代表人员是法定代表人的，则须提供法定代表人证明书及其身份证原件），否则，其递交报名文件将被拒绝。

14．报名文件的修改和撤回

14.1报名单位在报名截止时间前，可以对所递交的报名文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知招商人。补充、修改的内容应当按招商方案要求签署、盖章，并作为报名文件的组成部分。在报名截止时点之后，报名单位不得对其报名文件做任何修改和补充。

14.2报名单位在递交报名文件后，可以撤回其报名，但报名单位必须在规定的报名截止时点前以书面形式告知招商人。

14.3报名单位提交的报名文件在评选结束后，无论中选与否都不退还。

14.4如招商人认为有必要的，有权对报名单位递交的《报名文件》中相关资料的原件进行核查，报名单位须予以配合。

## 五、报名资格审查、确认前期服务商及公告

15．报名资格审查

15.1 招商人成立前期服务商资格审查小组，负责对报名单位的资格进行审查；前期服务商资格审查小组由七人组成，分别由牛杨社区两委干部中推选3人、由牛杨股份经济联合社理事会中推选2人、由牛杨股份经济联合社监事会中推选2人，上述人员不得重复。镇城市更新局、镇农林水务局(农资)相关人员列席参加，并按照农村集体资产管理规定做好备案工作。

15.2 招商人须在资格审查结束当天，以书面形式通知审核已通过的报名单位。已通过报名资格审查的报名单位，不代表其已确认为前期服务商。

15.3招商人按规定时间召开股东大会（户代表会议），通过公开集体决议程序选定前期服务商。

16．确认前期服务商及公告

16.1报名单位如果没有符合报名资格要求的，招商人应当重新招标。

16.2根据《东莞市人民政府关于印发《东莞市农村（社区）集体资产管理实施办法》的通知（东府〔2018〕40号）》文件要求，召开股东大会（户代表会议），应当有本组织有选举权的股东的半数以上参加，或者本组织三分之二以上的户代表参加。若只有一家单位符合报名资格要求的企业，招商人可直接确定其为前期服务商；若有两家或两家以上符合条件的企业报名，第一轮表决，经股东大会（户代表会议）到会人员半数以上表决通过的企业，则其确认为前期服务商；否则，选取票数较高的前两家企业进行第二轮表决，票数较高的确认为前期服务商。

16.3招商人将确认前期服务商表决结果分别在东莞市农村（社区）集体资产管理网、中国东莞寮步镇栏目网、村社区公告栏进行公示，（公告时间不少于5个自然日），公告无异议（或异议处理完毕）的，招商人与中选的前期服务商签订前期服务协议。

## 六、质疑

如果潜在报名单位对此次招商活动有疑问，可依法向招商人提出质疑。招商人应当依法给予答复，并将结果告知有关当事人。

## 七、投诉

报名单位对招商人的质疑答复不满意或在规定时间内未得到答复的，可向东莞市寮步镇城市更新局进行投诉。

## 八、前期服务协议的订立与履行

17．前期服务协议的订立

17.1招商人和中选服务商按招商方案要求和中选服务商报名文件中的承诺签订前期服务协议，但不得超出招商方案和中选服务商报名文件的范围、也不得再另行订立背离前期服务协议实质性内容的其他协议。

17.2签订前期服务商协议后7个工作日内，中选服务商应将协议副本报镇城市更新局、镇农林水务局(农资)备案。

18．前期服务协议的履行

18.1前期服务协议订立后，协议各方不得擅自变更、中止或者终止协议。协议需要变更的，招商人应将有关协议变更内容，以书面形式报镇城市更新局、镇农林水务局(农资)备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，招商人应将中止或终止协议的理由以及相应措施，以书面形式报镇城市更新局、镇农林水务局(农资)备案。

18.2前期服务协议履行中，招商人需增加与协议以外要求的，在不改变协议其他条款的前提下，可以与中选服务商签订补充协议，但所补充协议不得违反招商方案规定的实质性内容。

## 九、保密事项

19．招商人应采取必要的措施，保证评选在严格保密的情况下进行。任何单位和个人不得非法干预、影响评选的过程和结果。

20．报名截止后，直至中选服务商与招商人签订前期服务协议为止，凡与报名有关的资料等内容，任何人均不得向报名单位及与评选无关的其他人透露。

21．从报名截止日起到确认前期服务商之日止，报名单位不得与参加评选的有关人员私下接触。在评审过程中，如果报名单位试图在报名文件审查、澄清、比较及推荐中选服务商方面向参与评选的有关人员施加任何影响，其报名将被拒绝。

# 第四部分 报名文件格式

**东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新单元前期服务商**

**报**

**名**

**文**

**件**

有限公司

年 月 日

**目 录**

**第一部分 报名有效性证明文件**

一、营业执照

二、法定代表人证明书

三、法定代表人授权委托书

**第二部分 前期服务商单位证明文件**

一、证明资料一览表

二、证明资料罗列

**第一部分 报名有效性证明文件**

一、营业执照

二、法定代表人证明书（附身份证扫描件）

三、法定代表人授权委托书（附身份证扫描件）

（以上各项资料每页一项罗列，身份证扫描件可单独一页）

**第二部分 前期服务商资格证明文件**

一、证明资料一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **前期服务商资格要求** | **相关证明文件** |
| 1 | 营业执照：报名单位(或其关联公司)在东莞市范围内登记注册、经营范围含房地产开发、具有独立承担民事责任能力的企业法人，并有效存续。 | 1.  2. |
| 2 | 注册资本及证明：报名人（或其关联方）注册地点在东莞，实缴资本大于等于叁亿元人民币，成立年限大于等于10年，经营状况及财务状况良好。 |  |
| 3 | 服务经验：报名人（或其关联方）在东莞市存在不少于两个或两个以上城市更新（“三旧”改造）项目开发经验（东莞市城市更新协会副会长及副会长以上单位的优先考虑）。需提供市城市更新（“三旧”改造）部门的批复及其他相关证明文件。 |  |
| 4 | 单位信誉：报名单位或其关联公司未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单。（以报名单位资格审查当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询结果为准，如相关失信记录已失效，报名单位需提供相关证明资料）。 |  |
| 5 | 本次招商项目不接受联合体报名。 |  |

二、证明材料罗列

1.

2.

3.

…………

(与证明资料一览表对应，依报名单位需要逐条列出并附上相关文件影印件。原则上每页仅附一项／页文件）

# 第五部分 前期服务协议

东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新单元前期服务事项

协

议

书

**年 月 日**

**甲方：东莞市寮步镇牛杨股份经济联合社**

**地址：**

**乙方：**

**地址：**

根据《中华人民共和国合同法》、《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》和相关法律、法规、政策，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲方通过民主决策程序公开选定乙方作为东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新单元的前期工作服务商，双方就该更新单元前期工作的服务事项协商一致，签订本协议。

### 一、项目概况

1．东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新单元，位于寮步镇牛杨社区，改造范围内以旧村、旧厂为主，拟更新单元范围约82.14公顷（约1232亩）。（实际用地面积、界线均以政府相关部门批复的文件为准）。

2．东莞市寮步镇牛杨社区牛眠石村更新单元项目位置示意图：



### 二、服务期内乙方应当完成的前期服务工作内容

**1．编报更新单元划定方案**

1.1服务内容：按照《东莞市城市更新单元划定方案编制和审查工作指引（试行）》规定，协助镇政府完成更新单元划定方案的编制和上报工作。主要内容包括：更新单元范围、拆除范围；更新方向、规划用途；总建筑规模和各类用途建筑规模的上限值；公共设施类型、用地规模、建设主体、移交方式及其他要求。

**2．土壤调查：**

2.1服务内容：委托相关环保研究机构公司, 完成更新单元地块的土壤污染状况调查工作、地块土壤环境情况说明、开展风险评估工作、编制修复方案。

**3． 核查和确认不动产权益：**

3.1服务内容：按照《关于印发<东莞市“三旧”改造土地和房屋权籍调查工作方案（试行）>的通知》规定，委托具有不动产测绘丁级及以上资质的机构对改造单元拆除重建范围进行土地权属房产调查，并出具土地权属和房产调查报告，明确各类权益人的不动产权益。具体包括以下三类：（1）第一类：集体土地所有权人，即集体经济组织；（2）第二类：依法登记的土地使用权人、房屋所有权人；（3）第三类：土地、房屋实际使用人，即未依法登记但凭历史用地协议实际使用土地、房屋的个人或单位。

**4．征询不动产权益人意愿：**

4.1服务内容：征询更新单元拆除范围的全部不动产权益人的更新意愿，并取得权益土地面积合计占比和人数合计占比均达90%以上的不动产权益人其书面同意的意见。同意的事项至少包括：（1）同意其所有或实际使用的土地、房屋纳入更新范围；（2）同意按照单一主体挂牌招商的相关政策实施更新改造。

**5．拟定拆迁补偿方案：**

5.1服务内容：通过与不动产权益人平等友好协商，充分征求集体经济组织、宅基地及地上房屋权益人的补偿诉求，拟定补偿标准，科学合理地制定拆迁补偿方案，并按照要求进行公示。

**6．确定政府（集体）综合收益**

6.1服务内容：根据更新单元划定方案、拆迁补偿方案、招商人（甲方）诉求等确定政府（集体）综合收益起始价，具体包括实物性收益和地价款收益。

**实物性收益包含:**

（1）单元划定方案提出的政府无偿取得的公共设施用地、成交方建设并无偿移交政府的公共设施、成交方承担的综合整治工程及其他由成交方贡献的用地、用房；

（2）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的物业补偿。

**地价款包含：**

（1）政府的土地出让收益；

（2）拆迁补偿方案明确的集体经济组织的货币补偿。

**7．编报挂牌招商方案：**

7.1服务内容：协助完成挂牌招商方案编制和上报工作。主要内容包括：更新单元概况、更新单元现状、更新单元划定、挂牌招商条件、挂牌招商的可行性分析等有关内容。

### 三、费用支付

前期服务工作产生的相关费用均由中选的前期服务商先行垫付，相关费用须经第三方机构核查确认，聘请第三方机构的费用包含在前期服务商垫付的总费用内。所有前期费用核查确认后，方可进行单一改造主体挂牌招商。

在项目单一主体挂牌招商成功后，由联合社在取得货币收益10个工作日内一次性无息支付前期服务商垫付的费用。若挂牌成交后未能在限期内完成收购而终止挂牌的，扣除不高于保证金的10%用于支付前期服务费用，具体扣除比例视具体情况在招商挂牌方案中明确约定。上述情况以外的，前期服务费用原则上由前期服务商自行承担。

前期服务费用包括中选的前期服务商完成本招选项目工作内容全过程的所有工作量和提供全套文件、后续服务的全部费用和一切明示和暗示的风险、义务、责任等，主要包括(但不限于)：

（1）前期服务的全部费用，其中包括土壤调查、评估、测绘、规划设计研究、不动产权益核查和确认、征询不动产权益人意愿、编制拆迁补偿方案、确定集体综合收益、确定政府综合收益、编制挂牌招商方案等一切费用；

（2）因本项目规划层面的特殊性，报名人前期协助购买部分用地指标及规模的费用；

（3）服务费用（咨询费用、策划费用）。

### 四、服务周期

本次招商前期服务的有效周期为两年，自 年 月 日起至  
 年 月 日止。情况复杂的，按照《东莞市城市更新单一主体挂牌招商操作规范（试行）》（东府办〔2019〕29号）文件精神要求，经表决、审批后可延期。

### 五、双方权利和义务

1．甲乙双方承诺，对合作过程中互相知晓的客户信息和商业秘密以及相关资料负有保密义务，未经对方书面许可，不得披露给任何第三方，且不得擅自使用；但应履行本协议、相关后续协议或法律、法规所确定的义务而必须使用的除外。

2．甲乙双方要按照本协议的规定严格履行，双方密切联系、紧密沟通，甲方向乙方提供相关必要的协助，切实推动乙方在服务周期内完成前期服务内容，双方定期或不定期的通报前期服务的各项工作进展情况，任何一方不得随意解除本协议。

### 六、其他

1．甲乙双方履行本协议过程中，如有争议的，双方应当友好协商，协商不了的，任何一方有权向甲方所在地的法院提起诉讼，由法院依法作出裁决。

2．本协议自甲乙双方签署后立即生效，一式陆份，甲方持贰份，乙方持贰份，壹份镇城市更新局备档、壹份镇农林水务局（农资）备档，均具有同等法律效力。

3．本协议未尽事宜，双方将本着友好合作的原则协商解决。本协议经双方书面同意，可以修改、补充或解除。本协议的修改或补充构成本协议的组成部分，具有与本协议同等的效力。

（以下无正文，为签署页）

甲 方： 东莞市寮步镇牛杨股份经济联合社（盖章）

法定代表人或授权代表：

（签字）

乙 方： (盖章)

法定代表人或授权代表：

（签字）