

中山市人民政府西区办事处文件

西办规字〔2018〕12号

关于印发《西区“三旧”改造项目咨询服务企业遴选实施办法（试行）》的通知

各部门、社区：

现将《西区“三旧”改造项目咨询服务企业遴选实施办法（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

中山市人民政府西区办事处

2018年11月23日



西区“三旧”改造项目咨询服务企业遴选 实施办法（试行）

第一条 编制目的

为进一步推进我区的旧城镇、旧村庄城市更新改造工作，前期旧改工作中引入具备资格的服务企业协助开展相关工作并承担相应费用，为社区和集体经济组织解决在旧改前期阶段经验和资金不足问题，以加快推进我区旧改工作。

第二条 编制依据

1、依据《中山市旧村庄全面改造实施细则（试行）》中第十一条规定：“集体经济组织通过公开选择市场主体进行合作改造的，在确定合作主体前，由该集体经济组织按规定表决同意后，可委托相关具备资质的服务机构协助开展相关工作，所需费用可以通过以下方式解决：由集体经济组织与相关服务机构约定先行开展工作，待确定项目合作主体后由其支付。”

2、依据《中山市旧村庄全面改造实施细则（试行）》第三十四条、《中山市旧城镇全面改造实施细则（试行）》第三十四条规定：“鼓励各镇区结合实际，制定出台相关配套措施和操作规程。”

第三条 编制原则

为了维持“三旧”改造前期工作的稳定局面，应由第三方

咨询服务机构以公开、公平、公正的原则进行前期宣传动员、改造意愿调查、入户调查、测绘、评估（如有需要）等咨询服务。

结合上述相关规定和西区实际情况，由拟改造片区的社区、集体经济组织与咨询服务企业作出约定：先行开展项目前期工作，待确定项目合作主体后由其支付前期服务费用，项目前期所产生的服务费用由社区或经济组织制表后交由上级主管部门审定。

咨询服务机构开展项目前期工作分两个阶段，第一阶段是宣传动员、改造意向初步调查；第二阶段是入户调查（含正式意愿调查），测绘、分析、核实。当第一阶段工作完成后，经审查符合《中山市旧村庄全面改造实施细则（试行）》第十二条、第十三条的要求，项目进入西区改造项目预备库，咨询服务机构才进入第二阶段工作。因此，服务费用需分阶段计算。如第一阶段工作完成后项目未能纳入项目预备库的，双方需明确第一阶段服务费用如何支付。

第四条 适用范围

本方案适用于西区范围内涉及多个产权人的旧城镇、旧村庄连片改造项目。

第五条 具体步骤

1、由西区办事处拟定改造项目范围，并在区网站统一进行公布。公布内容包括：片区范围图、片区面积、所属社区（集

体经济联合社）、大致人口数等，同时公布每个片区前期工作所包含的工作：如宣传动员、改造意愿调查、入户基础信息收集、测绘、评估等。

2、在区办事处网站公布邀请函及前期咨询服务机构报名表，邀请有意愿参与拟定项目改造前期工作的咨询服务企业报名参选，报名期限为 10 个自然日。为保证前期工作能快速顺利推进、确保项目改造质量，要求参选企业需达到如下要求：

（1）具有独立法人资格，企业注册资本 100 万元（含）以上。

（2）具备城市更新、“三旧”改造策划、咨询服务的经营范围，近 5 年内广东省范围内有参与过（或正在参与）200 宗产权以上的旧城镇、旧村庄全面改造的前期咨询服务工作。

（3）近 3 年内无不良诚信记录。

3、区办事处将对报名参选企业（1 家或以上）进行资格审核（初审需提交的材料见附件 1），通过审核的企业可进入西区旧城镇、旧村庄改造前期工作咨询服务企业库，区办事处将对入库企业进行公示，公示期为 7 个自然日。

4、进入西区旧城镇、旧村庄改造前期工作咨询服务企业库的企业可在指定的时间（暂定 5 个自然日）期限内，在社区、集体经济组织设置的宣传点进行企业宣传，供社区居民代表（集体经济组织代表）咨询了解其服务内容、服务质量等。

5、在入库企业中投票选定合作企业：改造范围内具有集

体经济组织的，由经济组织的股民（东）代表对已符合入库条件的咨询服务企业进行投票；改造范围没有经济组织的，由社区组织居民代表对已符合入库条件的咨询服务企业进行投票；若入库企业达 2 家或以上，则由得票最高的咨询服务企业确定为该片区的前期咨询服务合作企业；若入库企业只有 1 家，则得票率需达七成以上（改造范围内既有集体经济组织，又有社区的混合式社区，企业得票率需分别达七成以上）才可确定为该片区的前期咨询服务合作企业。（评审标准详见附件 2）。

6、投票结束后，西区办事处在网站上对中选企业进行公示，公示期为 7 个自然日。

7、社区或集体经济组织与中选的第三方咨询服务企业签订《委托合同》，合同中应注明改造项目前期工作的服务范围：宣传动员、意愿调查、入户基础数据调查、测绘、评估等。服务费用作如下要求：服务有行业标准的，应参照行业标准收费，没有行业标准的，根据实际工作的难度由社区或集体经济组织与中选的咨询服务企业协商。对于前期工作所涉及社区（村）工作小组的补贴、居民（村民）的误工费等，由双方自行协商。以上前期工作所涉及的经费，需经由社区或集体经济组织及其上级主管部门审定后，方可签订《委托合同》。

前期工作所涉及的所有费用，由中选的咨询服务企业先行承担，待后续项目确定合作主体后，由合作主体支付其服务费用。当第一阶段工作完成并经审查符合要求的，项目进入西区

改造项目预备库，咨询服务企业可进入第二阶段工作，在此中选的咨询服务企业不得向社区或集体经济组织收取任何费用。若咨询服务企业在非项目原因导致的未能完成《委托合同》中的服务事项而中途退出工作的，则中选企业已经投入的一切费用由其自行承担。

8、在前期工作阶段，中选的第三方咨询服务企业应严格按照《中山市人民政府关于印发中山市“三旧”改造实施办法（试行）的通知》（中府〔2018〕55号）、《中山市人民政府关于印发中山市旧城镇全面改造实施细则（试行）的通知》（中府〔2018〕56号）、《中山市人民政府关于印发中山市旧村庄全面改造实施细则（试行）的通知》（中府〔2018〕58号）相关要求完成各项工作。

9、中选的第三方咨询服务企业应将调查成果及时向项目申报主体提交所有数据，不得瞒报、漏报、错报。

10、在“三旧”改造前期工作阶段，社区、集体经济组织、第三方咨询服务企业应该签订《廉洁服务协议》。

第六条 监督管理

1、未经区政府同意，社区、集体经济组织、第三方咨询服务企业不得将任何调查成果对外公布及泄露秘密。

2、咨询服务企业应该以客观公正的办事原则进行工作，不得为任何市场主体（开发商）进行宣传、拉票。

3、任何市场主体（开发商）不得向集体经济组织提供任何

形式的资助、赞助；不得出资为集体经济组织召开民主表决会议；不得介入集体经济组织的民主表决程序；未经区政府同意，不得私自出资为集体经济组织垫付相关前期工作费用。

上述违法违规行为一经发现，将移送纪委、监委等相关部门处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七条 附则

1、本办法由西区办事处负责解释，具体解释工作由西区“三旧”改造办公室承担。

2、本办法自印发之日起 30 天后施行，有效期为三年。

附件 1

咨询公司参选需提交材料清单（以下提供资料须加盖公章）

序号	审核内容	审核要求	需提供的材料（以下材料需加盖公章）
1	企业法人注册资本及经营范围	注册资本应在 100 万元（含）以上，具有独立法人资格，并且具有城市更新（“三旧”改造）策划、咨询等服务的经营范围。	提供通过年审的营业执照副本，提供原件验证。
2	银行资金证明	在银行需具有 500 万元（含）以上资金证明。	提供银行资金证明。
3	“三旧”改造前期咨询服务经验	近 5 年内广东省范围内有参与过（或正在参与）200 宗产权以上的旧城镇、旧村庄全面改造的前期咨询服务工作经验。	提供相关委托合同，原件验证。
4	3 年内无不良信用记录	3 年内在国家企业信用信息公示系统中无不良记录。	提供 3 年内国家企业信用信息公示系统企业信用信息公示报告。

备注：材料清单由旧改工作小组进行审核，旧改工作小组由工商局、住建招标办、农社局、审计局、“三旧”办以及社区派出人员构成。

附件 2

评审参考标准(建议)

(供社区、经联社参考)

序号	评审内容	评审因素	评审形式	评审分值
1	企业注册	咨询公司注册资本应在 100 万元（含）以上，具有独立法人资格，并且具有“三旧”改造策划、咨询服务的经营范围。	提供文件验证	0-5
2	资金实力	咨询公司在银行需具有 500 万元（含）以上资金证明。	提供文件验证	0-10
3	三旧改造咨询经验	能提供广东省近 5 年内三旧改造前期咨询服务的相关委托合同，并能介绍参与过的项目前期咨询服务的流程，最好能配上现场照片。	提供文件、现场解说	0-20
4	前期咨询服务相关服务能力、质量（服务方案）	“三旧”改造宣传服务：咨询公司对旧改宣传的形式、材料、时间、效果等。	提供方案、现场解说	0-10
		协助意愿调查服务：咨询公司对意愿调查工作中人员配置能力、全面统筹能力等。	提供方案、现场解说	0-10
		基础数据收集服务：咨询公司是否有“三旧”改造产权面积、结构、产权人信息等基础数据的收集经验；制定相关的表格的合理性；是否具备数据归类、统计、分析能力。	提供方案、现场解说	0-15
		测绘服务：咨询公司或其战略合作单位是否有测绘资质；是否有三旧改造测绘经验；是如何测绘等。	提供方案、现场解说	0-10
		评估服务：咨询公司或其战略合作单位是否有评估资质；是否有“三旧”改造评估经验；是如何进行评估工作等。	提供方案、现场解说	0-5
		改造顾问服务：咨询公司是否熟悉目前“三旧”改造新政策；是否具备制定相关“三旧”改造流程、表格、文件等能力。	提供方案、现场解说	0-15

公开方式：主动公开

中山市西区党政办公室

2018 年 11 月 23 日印

(共印 6 份)