

附件

广州市旧村改造合作企业引入及 退出指引 (修订稿)

第一章 总则

第一条 为充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，通过合作企业引入优质的产业、教育和医疗等资源，增强城市产业核心竞争力和综合服务能力，推动城市高质量发展，促进老城市焕发新活力，结合本市实际，制定本指引。

第二条 我市旧村全面改造合作企业的引入及退出，适用本指引。

第二章 旧村改造合作企业引入

第三条 各区政府指导村集体开展旧村改造合作企业引入工作，具体的工作流程按照《广州市住房和城乡建设局关于印发关于进一步规范旧村合作改造类项目选择合作企业有关事项的意见的通知》（穗建规字〔2020〕16号）执行。

第四条 村集体在属地街道办事处（镇政府）指导下制定公开引入合作企业的招商文件。招商文件应对合作企业的开发能力、资金实力、产业导入、历史文化保护、树木保护、城市服务和为本地税收贡献等方面提出具体要求。招商文件应征询属地街道办事处（镇政府）和区城市更新、发改、规划和自然资源

源、商务、产业、教育、卫生健康、文化旅游等部门意见，报区政府同意。经区政府审定的招商文件抄送市住房城乡建设部门。

第五条 各区政府应加强旧村改造中产业引入的前瞻性谋划，注重市、区产业规划衔接，提前做深做实旧村改造的产业规划，引导产业聚集，重点指导合作企业引进新一代信息技术、智能与新能源汽车、生物医药、都市消费工业、专业服务业、科技服务业、现代商贸、文化创意、金融保险等战略性新兴产业和现代服务业企业，吸引先进制造业的总部或研发平台落户，或者引进具有关键技术和先进工艺，能创新产品和管理模式促进本地传统产业转型升级的企业。

第六条 合作企业应具备与改造地块相匹配的开发能力。合作企业所具房地产开发能力和经验要求如下：

- (一) 从事房地产开发经营 3 年以上；
- (二) 近 3 年房屋建筑面积累计竣工 15 万平方米以上；
- (三) 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人，其中专职会计人员不少于 2 人；工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以上职称，配有统计人员；具有完善的质量保证体系。

合作企业本身或者其全资子公司的竣工房屋建筑面积、人员可以计入该企业数据范围。

第七条 合作企业应具备与改造地块相匹配的资金实力：

(一) 企业总资产：改造范围内现状建筑面积小于 60 万平方米的项目，企业总资产不低于 100 亿元；现状建筑面积大于等于 60 万平方米的项目，企业总资产不低于 200 亿元；

(二) 企业净资产不低于 50 亿元；

(三) 企业信誉好，征信记录良好。

合作企业本身或者其全资子公司的资产可以计入该企业数据范围。

第八条 鼓励合作企业导入与改造地块相匹配的产业(非房地产业)，承诺按照以下要求引入指定榜单企业(或机构，下同，见附件)的合作企业，在招商过程中予以适当加分或者其他条件相同情况下予以优先。

(一) 引入世界 500 强投资的企业；

(二) 引入全球 2000 强、央企或中国 500 强、上市公司(含新三板精选层和创新层企业，以及其他新三板高新技术企业)控股公司；

(三) 引入行业榜单及创新型榜单(见附件《引入产业企业榜单》第四类)企业控股公司；

(四) 上述三类榜单企业(母公司)整体迁入我市；

(五) 引入专业服务机构(见附件《引入产业企业榜单》第五类)，打造业态关联专业服务集聚区或主题楼宇，聚集会计、税务、法律、设计、咨询、知识产权、检验检测、创业投资、人力资源、信用评估等专业服务业；

(六) 引入获评为 A 类的国家级或省级科技企业孵化器、

国家备案众创空间的运营机构负责运营，打造科技企业孵化器或众创空间，并承诺5年内获得市级或以上认定；

(七) 引入国家级、省级文化创意产业园区(基地)的运营机构或者自营，导入文化旅游新业态，集聚一批动漫游戏、数字音乐影视、高清视频、电竞等数字文化创意、文化科技、文旅装备制造、智慧旅游企业，承诺5年内创建市级以上文化产业示范园区(基地)；

(八) 市商务部门牵头会同发展改革、科技、工业和信息化、文化广电旅游、金融、体育等产业部门认可的产业类型、企业行业地位和数量，包括促进本地传统产业转型升级的产业类型、企业行业地位和数量。

(九) 区政府认可的产业类型、企业行业地位和数量。

第九条 合作企业引入产业的经济效益要求。

合作企业引入企业的达产营业收入、税收等经济指标原则上不低于同地段国有储备用地引入产业项目准入条件的50%。各区政府对旧村改造引入企业经济效益已经有明确规定的可按其规定执行。

引入企业数量和经济效益的具体要求，由区政府组织区城市更新部门、产业主管部门、招商部门综合考虑具体旧村改造地块的产业定位、区域位置、可建建筑面积等因素提出方案后指导村集体纳入招商文件。

第十条 合作企业按照规划配建的产业空间也可以由各区政府统筹引入产业。

第十一条 对于具备突出产业布局或者产业导入能力（非房地产业），但没有相应房地产开发能力和经验的企业，可以与具备本指引第六条房地产开发能力和经验的企业组成联合体参与旧村改造竞选。

第十二条 各区政府要切实加强合作企业引入的指导，完善产业招商政策，鼓励给予引入的高新产业企业一定的优惠。做好产业导入服务，科学开展产业项目招前预测评估和招后绩效评价工作。

第十三条 市教育和卫生健康部门结合旧村改造明确优质中学和三级医院布点，指导各区政府做好优质中学和三级医院规划。合作企业应按照法定规划配建学校和医院及其配套设施。

第十四条 配建的学校和医院及其配套设施应优先建设，建成后移交政府统筹使用。政府也可以在招商文件中明确合作企业按以下要求引入教育、医疗资源：

（一）通过引入基础教育国内优质学校、重点大学附属学校，本地优质学校举办分校、委托管理薄弱学校，培育新的优质学校等多种途径扩大基础教育优质资源供给；

（二）医疗资源需为复旦大学每年公布的《中国医院排行榜》医院、广州地区优质医疗资源或者国内外知名医院。

第十五条 引入合作企业的发布招商公告日期距提交竞选文件截止日期，不得少于 30 个自然日。

第三章 旧村改造协议签订

第十六条 村集体引入合作企业后，双方签订合作协议，约定复建安置资金缴存、复建安置地块建设和移交、融资地块建筑面积分配等改造事宜，各区可结合本区实际情况确定具体内容。

区政府或其指定区城市更新、产业、教育、卫生健康、商务等相关部门以及属地街道办事处（镇政府）共同与引入的合作企业签订监管协议，明确旧村改造中教育、医疗等公共设施的建设和运营要求，按照招商文件要求和合作企业的竞选承诺明确导入产业企业类型、数量和经济效益、达产时间、达产标准等具体要求，约定银行履约保函缴交及有关违约赔偿、启动索赔等事宜。

第十七条 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。具体包括但不限于以下退出情形：

（一）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；

（二）项目签订合作或监管协议后，合作企业未按协议及时、足额履行复建安置资金和履约保函缴存义务的；

（三）合作企业在改造期内擅自终止合作协议，放弃投资建设的，或者未经批准擅自转让项目公司股份；

（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 2 个月以上，区政府或其指定的

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；

(五) 合作企业未按照承诺的时间引入产业、教育、医疗资源，或者引入相关资源经核实未达到相关协议要求的。

第四章 旧村改造合作企业监管和退出

第十八条 村集体督促合作企业履行合作协议，按合作协议推进项目的实施。合作企业应与村集体签订合作协议后 2 个月内设立改造项目公司。

第十九条 区政府或其指定的部门按照监管协议对应内容，加强事中、事后监管，确保合作企业履约。区政府或其指定的部门可根据合作企业违约的情况和协议约定条款，启动银行保函索赔程序，将结果通报市住房城乡建设、规划和自然资源部门，并按照《广州市公共信用信息管理规定》（市政府令第 166 号）规定予以处理。

第二十条 合作企业未经村集体和区政府同意，不得以任何直接或间接方式向第三方转让改造项目公司股权。确有需要的，经村集体同意后，向属地街（镇）申请，由属地街（镇）初审后提交至区城市更新部门审核，区城市更新部门出具意见后报区政府同意。合作企业在改造项目公司中除村集体以外的股权占比不得低于 51%，因项目面临烂尾等紧急情况，需由政府采取应急补位措施的除外。

第二十一条 合作企业承诺引入产业的，合作企业应在承诺的时间内与拟引入的产业实体签订引入协议，协议约定双方承担责任。合作企业引入的产业实体应于协议约定的时间内设立（或从市外迁入）产业项目公司（或其他运作实体、民办非企业单位，不含市内、区内迁移企业，不含房地产企业）。

第二十二条 合作企业不按照承诺在规定的时间内引入产业、教育、医疗等资源，或者引进产业竣工投产后，经区产业部门核实产出效益指标未达到监管协议约定要求的，或者引入的教育、医疗等资源经区教育局、卫生健康部门核实未达到监管协议约定要求的，追究合作企业的违约责任，并按协议约定进行处理。

第二十三条 对于合作企业违反合作协议符合退出条款的，由村集体按合作协议区政府或其指定部门申请启动合作企业退出程序；对于合作企业违反监管协议符合退出条款的，区政府或其指定的单位（区属部门或属地镇街）按监管协议启动合作企业退出程序。退出程序按照本指引第二十五、二十六、二十七条执行。

第二十四条 由于国家法律法规和政策变化，城市规划调整或市政公共基础设施、公共绿化建设调整，改造方式或模式变更等原因，导致旧村改造项目无法继续实施的，合作企业可分别向村集体和区政府或其指定的部门申请启动合作企业退出程序。

第二十五条 区政府或其指定的单位（区属部门或属地镇

街)收到启动合作企业退出程序申请后,组织区相关部门、属地镇街和村集体进行研究,充分评估合作企业退出导致的维稳、涉诉和赔偿风险。对于已经实施动迁或存在其他复杂情况的项目,经研究后确认合作企业退出的,区政府或其指定的单位(区属部门或属地镇街)组织区相关部门、属地镇街和村集体共同制定合作企业退出专项工作方案,工作方案应对已拆迁房屋村民临迁安置、已实施成果确认、资金投入清算、合作协议和监管协议终止、违约责任追究、项目后续实施等事项做出妥善安排。

第二十六条 经研究后确认合作企业退出的,由区政府或其指定的单位(区属部门或属地镇街)与合作企业协商终止监管协议,指导村集体与合作企业协商终止合作协议。村集体与合作企业协商形成终止合作方案,方案经村集体按程序表决通过后报属地镇街、区政府或其指定的部门备案。终止协议双方协商不成的,可依法申请仲裁或提起诉讼。

第二十七条 经研究后确认合作企业退出,改造工作尚未完成的旧村,区政府或其指定的单位(区属部门或属地镇街)指导村集体启动新的合作企业遴选工作,对退出合作企业的投入进行清算并按照协议约定予以合理补偿。合作企业退出过程中,对于可能出现的安全、涉稳等紧急情况,区政府可采取预防和应急补位措施。

第五章 附则

第二十八条 本工作指引自印发之日起施行,试行二年。《广州市城中村改造合作企业引入及退出指引》(穗建规字[2021]1号)废止。本指引施行前招商文件已经村集体表决通过的项目不适用本指引第二章合作企业引入的内容。本指引施行前正在招商或者已完成招商但尚未签订合作协议或者监管协议的,招商文件和投标文件中关于改造协议签订、监管和企业退出有明确约定或承诺的,按照招商文件和投标文件执行,招商文件和投标文件中未明确约定或承诺的,可以参照本指引执行。本指引施行前已签订合作协议或者监管协议,协议中关于改造监管和企业退出有明确约定的按照原协议执行;协议中未明确的,可以参照本指引执行。

附件:引入产业企业榜单

附件

引入产业企业榜单

一、世界 500 强企业

《财富》杂志发布的世界 500 强企业。

二、全球企业 2000 强、央企及中国企业 500 强

《福布斯》杂志发布的《全球企业 2000 强》，央企，中国企业联合会和中国企业家协会发布的《中国企业 500 强》《中国制造业企业 500 强》《中国服务业企业 500 强》，全国工商联发布的《中国民营企业 500 强》。

三、境内外上市公司（含新三板精选层和创新层企业，以及其他新三板高新技术产业）

四、行业榜单及创新型榜单企业

（一）新一代信息技术。

工业和信息化部发布的《中国软件业务收入前百家企业》，普华永道发布的《全球软件百强企业》，中国互联网协会与工业和信息化部网络安全产业发展中心联合发布的《中国互联网企业 100 强》，中国电子信息行业联合会发布的《电子信息百强企业》。

（二）数字新基建。

工业和信息化部公示的“十大跨行业跨领域工业互联网平台”；中科院主管商业媒体《互联网周刊》和 eNet 研究院联合

发布的《中国人工智能百强榜》《新基建分类排行榜》；大数据产业生态联盟联合赛迪顾问共同发布的“中国大数据企业 50 强”“中国大数据企业投资价值百强”；创业家&i 黑马联合《证券日报》、新浪财经、财联社旗下科创板日报等多家媒体，携手 60 家投资机构发布的“新基建产业独角兽 TOP100”；最近中国国际信息通信展览会上揭晓的年度中国工业互联网 50 佳。

（三）生物医药。

全国工商联医药业商会发布的中国医药工业百强等。

（四）现代商贸业。

中国连锁经营协会发布的中国连锁百强、中国超市百强，中国物流与采购联合会发布的全球第三方物流企业 50 强、中国物流企业 50 强。

（五）金融业。

持牌金融机构及其省级分支机构。

（六）创新型企业及创业投资机构。

《福布斯》杂志发布的《全球最具创新力企业百强》榜单，《胡润全球独角兽榜》，艾媒咨询发布《中国独角兽榜单 TOP100》，美国《快公司》发布中国最佳创新 50 强，清科集团发布的“中国早期投资机构 30 强”、“中国创业投资机构 50 强”、“中国私募股权投资机构 50 强”。

（七）先进制造业。

工业和信息化部发布的单项冠军企业、国家级专精特新“小巨人”企业，中国机械工业联合会发布的中国机械行业排行 500

强，中国制造企业协会发布的中国装备制造业 100 强，中国日用化学工业研究院发布的中国日化百强，中国服装协会发布的服装行业百强企业。

(八) 其他。

中国企业联合会、中国企业家协会发布的《中国战略性新兴产业领军企业 100 强》，中国社会科学院信息化研究中心发布的《推动中国数字化转型 TOP100》，光明日报社、经济日报社发布的《中国文化企业 30 强》，《互联网周刊》和 eNet 研究院发布的“新文创影响力企业 50 强”，经国家、省、市认定的重点文化旅游企业。

五、专业服务机构

《亚洲法律杂志》发布的《亚太律所 50 强》，Vault 发布的全球会计师事务所排名前 50 名和全球咨询公司排名前 50 名，《人力资本管理》杂志发布的《全球人力资源服务机构 50 强》，中国商务广告协会认定的中国 4A 广告公司，美国《工程新闻记录》杂志发布的《全球工程设计企业 150 强》，美国《室内设计》杂志发布的《全球室内设计 100 强》，《建筑时报》发布的“中国工程设计企业 60 强”，工业和信息化部认定的“国家级工业设计中心”（工业设计企业类），中国知识产权研究会认定的全国知识产权服务品牌机构。

六、科技服务企业

科技部火炬中心认定的国家级科技企业孵化器、国家备案众创空间，省级科技企业孵化器。国家级制造业创新中心，国

家级企业技术中心。

七、市商务、住建部门牵头会同发展改革、科技、工业和信息化、文化广电旅游、金融等产业部门根据需要对以上榜单进行动态调整。