关于进一步加强拱墅区村级留用地

开发建设管理工作的实施意见

（征求意见稿）的征求公告

根据《浙江省行政规范性文件管理办法》（浙政令（2010）275号）第10条规定，现将《关于进一步加强拱墅区村级留用地开发建设管理工作的实施意见（征求意见稿)》向广大公众征求意见。征求意见时间从2020年1月3日至1月13日，如有异议，请以书面形式发至邮箱：450206621@qq.com，联系人：赵剑，联系电话：87036021。

附件：关于进一步加强拱墅区村级留用地开发建设管理工作的实施意见（征求意见稿)

杭州市拱墅区人民政府办公室

2020年1月2日

关于进一步加强拱墅区村级留用地开发

建设管理工作的实施意见（征求意见稿）

为推进村级留用地开发建设攻坚三年行动计划的深入实施，进一步规范留用地开发工作，根据《杭州市区村级留用地管理办法（试行）》（杭政函〔2014〕35号）、《杭州市拱墅区人民政府办公室关于印发拱墅区留用地项目监督管理细则的通知》（拱政办发〔2014〕30号）文件精神，现就加强我区村级留用地开发建设管理提出如下意见：

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大精神，坚持新发展理念，持续深化“八八战略”在拱墅的生动实践，进一步落实杭州市“北建”战略，抢抓大城北崛起机遇，加快高质量建设运河沿岸名区，规范项目开发流程，完善监督管理机制，促进留用地项目持续健康开发建设，不断壮大村集体经济，努力使村级留用地成为我区高质量发展的又一增长极。

二、基本原则

**（一）坚持保障股民利益，**村级留用地开发建设以保障（股份）经济合作社（简称经合社）集体利益为原则，鼓励以自主开发为主，坚持通过该政策保护失地农民利益。确存在实力不足或项目体量较大等客观因素的，可以选择合作开发模式。留用地项目必须符合拱墅区产业发展导向，顺应城市建设产业发展的新趋势和需要。

**（二）坚持民主集体决策，**留用地开发重大事项必须经股民会议三分之二以上成员或者三分之二以上股民代表同意，由集体经济组织成员集体决策。

**（三）坚持依法严格监管，**加强政府指导和管理，规范留用地开发建设流程，完善监督管理机制，明确经合社为主体，属地街道监管把关，区10%留用地办统筹协调，各部门、直属单位配合支持。

三、开发模式

**（一）自主开发**

**1、注重产业定位**

区10%留用地办牵头产业定位工作，提升留用地产业层次，强化衔接十大产业平台核心主导产业，鼓励与数字经济、制造业“双引擎”产业配套接轨。自主开发项目应在开发前结合市场调查确定产业定位，产业定位由经合社提出可行性研究方案，经属地街道审查后，提交区10%留用地开发建设领导小组备案。

**2、推进招商运营**

区投促局牵头招商工作，每年组织留用地专题推介，指导经合社留用地招商运营谈判，把关项目运营招商和楼宇二次招商。

**3、提升专项服务**

各行业主管部门、审批职能部门加大留用地项目支持力度，开展精准服务，专题服务自主开发项目，开辟绿色通道，提供上门服务，全程指导经合社开展项目开发建设。

**4、坚守开发底线**

留用地项目严禁出现类住宅户型的设计，严禁以代建或运营名义替代开发合作，严禁通过“以租代售”形式变相转让项目。自主开发项目应建立全过程审计机制，并严格遵守“三资”管理规定。

2个及以上经合社统筹开发的留用地项目，有关事项可参照自主开发项目，由街道负责协调管理。

**（二）合作开发**

**1、聚焦高质量招商。**区投促局统筹留用地合作开发招商，提升合作开发单位品质，引入有实力、有品牌、有开发能力的企业参与留用地建设。

**2、遴选合作单位。**区10%留用地办统筹合作单位遴选，经合社挑选合作企业需经过2家及以上合作企业方案比选，初选合作企业应经过属地街道审核把关，提交区10%留用地开发建设领导小组备案。

**3、坚持民主决策。**项目合作开发实行全过程人民民主公开，经审查符合条件的合作企业需股民代表大会2/3以上股民代表表决通过后，签订正式合作协议。

**4、严格过程监管。**实行合作项目全过程严格监管。一是加强方案审查，开展可研方案、初步设计、施工图设计全程审查，控制酒店式公寓等开发形式。二是加强公司管理，经合社作为控股方，应在董事长、董事会、监事会中比例占多数，约定财务资金、用章和重大事项通报机制，相关公司章程需报区10%留用地办审查。三是加强资金管理。招拍挂后返还土地出让收入的51%部分属于经合社开发建设资金，由街道负责监管。四是加强审计监督，签订合作协议后即开展全过程审计，项目公司定期将审计情况报送街道审查。五是加强权益管理，项目公司和合作项目严禁为其他任何经济实体、经济活动或项目提供抵押、担保。合作企业非经项目审查、企业审查等流程，未取得区政府审核同意的，不得自行转移项目合作中的任何权益，且该条款应明确写入合作协议。

四、保障措施

**（一）加强领导。**加强区10%留用地开发建设领导小组组织领导，完善工作推进架构，全面管理留用地项目建设；强化区10%留用地办统筹协调，牵头推进留用地项目开发。

**（二）落实责任。**经合社明确主体责任，负责自身留用地开发建设工作，街道落实监管主体职责，做好辖区留用地项目监督管理，各相关部门切实履行指导服务职责。

**（三）完善考核。**建立村级留用地开发建设绩效考核机制，强化经合社“领头羊”和班子差别化考核，对自主开发留用地、引入新兴产业项目等予考核倾斜，街道应按本意见制定相应考核办法。

本意见自2020年 月 日起施行，由区10%留用地开发管理办公室负责解释。其他未尽事宜按照《杭州市区村级留用地管理办法（试行）》（杭政函〔2014〕35号）、《杭州市拱墅区人民政府办公室关于印发<拱墅区留用地项目监督管理细则>的通知》（拱政办发〔2014〕30号）文件，杭州市留用地开发建设有新规定的，以市级规定要求为准。

附件：1.自主开发留用地前期手续办理流程

2.合作开发留用地前期手续办理流程

3.合作企业遴选审查流程

4.10%留用地项目审查表

5.10%留用地项目产业定位审查备案表

6.10%留用地项目合作企业遴选审查备案表

附件1：

**自主开发留用地前期手续办理流程**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **阶段环节** | **具体环节** | **事项内容** | **申报材料或程序** | **涉及单位** | **备 注** |
| 1 | 开发模式 | 确定自主开发模式 | 指标充足，自有资金达到项目总投资30%及以上，经合社班子集体决定自主开发模式 | / | 项目所在经合社 |  |
| 召开股民代表大会 | 经合社组织召开股民代表大会，经2/3以上股民代表表决通过，明确自主开发模式以及产业定位 | / | 会议需纪要（含代表签字），表决结果需公示 |
| 街道审查 | 街道党工委审议同意 | 1、留用地布点控规图或批复；  2、留用地自主开发建设请示；  3、股民代表大会决议的会议纪要、公告、公告照片及执行情况说明；  4、经合社自有资金证明材料（银行出具证明）；  5、街道党工委会议纪要；  6、10%留用地指标卡；  7、10%留用地项目审查表。 | 经合社所属街道 | 签字、盖章确认意见 |
| 区级部门审查 | 区发改经信局和区留用地办把关与指导，审查同意自主开发 | 区发改经信局 区10%留用地办 |  |
| 区政府审查 | 区政府审查同意 | 区政府 |  |
| 2 | 产业定位 | 明确项目产业定位 | 开展周边区域分析和市场调查，召开经合社班子会议，讨论确定项目产业定位 | 可行性研究方案 | 项目所在经合社 |  |
| 街道审核 | 街道党工委审核同意 | 可行性研究方案、经合社班子会议纪要、区10%留用地产业定位审查备案表 | 经合社所属街道 |  |
| 区10%留用地开发建设领导小组备案 | 区10%留用地开发建设领导小组备案 | 可行性研究方案、经合社班子会议纪要、街道党工委会议纪要  区10%留用地产业定位审查备案表 | 区10%留用地开发建设领导小组 |  |
| **序号** | **阶段环节** | **具体环节** | **事项内容** | **申报材料或程序** | **涉及单位** | **备 注** |
| 3 | 项目立项 | 留用地项目立项 | 凭10%留用地项目审查表进行备案 | 10%留用地项目审查表及其他企业投资项目备案所需材料 | 区发改经信局 |  |
| 4 | 规划审批 | 申领规划条件 | 备案后申领规划条件，确定红线和相关规划指标 | 企业投资项目备案表和其他相关材料 | 规划资源拱墅分局 |  |
| 5 | 协议出让 | 土地测绘 | 提前开展土地预测绘，确定是否存在农用地、集体土地、未利用地等情况 | 预测绘成果 | 经合社、测绘中介 |  |
| 征地手续 | 红线内达到净地要求，并根据地块实际情况，开展农用地、集体土地、未利用地等征地报审 | 征地手续相关材料 | 规划资源部门 |
| 协议出让 | 规资拱墅分局预审、编制出让方案，区政府审核后函至市规资局征求意见，出让方案报送市政府，批复后公示15日，签订出让合同 | 做出让相关材料 | 规划资源部门 | 区政府出具无群体性信访证明 |

附件2：

**合作开发留用地前期手续办理流程**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **阶段环节** | **具体环节** | **事项内容** | **申报材料或程序** | **涉及单位** | **备注** |
| 1 | 开发模式 | 确定合作开发模式 | 指标充足，因项目开发需要，经合社班子集体决定合作开发模式 | / | 项目所在经合社 |  |
| 召开股民代表大会 | 经合社组织召开股民代表大会，经2/3以上股民代表表决通过，明确合作开发模式 | / | 会议需纪要（含代表签字），表决结果需公示 |
| 街道审查 | 街道党工委审议同意 | 1、留用地布点控规图或批复；2、留用地合作开发建设请示；3、股民代表大会决议的会议纪要、公告及执行情况；  4、街道党工委会议纪要；  5、10%留用地指标卡；  6、10%留用地项目审查表 | 经合社所属街道 | 签字、盖章确认意见 |
| 区级部门审查 | 区发改经信局和区留用地办把关与指导，审查同意合作开发 | 区发改经信局 区10%留用地开发建设领导小组办公室 | 签字盖章确认意见 |
| 区政府审查 | 区政府审查同意 | 区政府 |  |
| 2 | 合作企业 | 合作企业遴选 | 经合作企业遴选审查程序后，确定合作企业，签订合作协议 | 按摘地备选企业审查流程实施 | 区10%留用地开发建设领导小组办公室等部门 |  |
| 3 | 招拍挂手续 | 做地收储 | 做地整理，完成地块收储 | 做地收储出让流程所需步骤和材料 | 规划资源部门 区发改经信局 项目所在经合社 |  |
| 挂牌出让 | 出让方案报送市政府批复后挂牌； 合作企业竞买摘得土地 |  |
| 4 | 项目公司 | 成立项目公司 | 经合社与合作企业成立项目开发公司 | 提前明确公司董事会组建、章程和重大事项审议机制 | 项目所在经合社 合作企业 | 所属街道监管 |

附件3：

**合作企业遴选审查流程**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **阶段环节** | **具体环节** | **事项内容** | **申报材料或程序** | **涉及单位** | **备注** |
| 1 | 统筹招商 | 招引优质企业 | 区投促局统筹，合作留用地公开招商 | / | 项目所在经合社 所属街道  区投促局 |  |
| 方案比选 | 组织召开合作方案比选会议，2家及以上意向企业方案比选，确定优先方案和企业 | 1、分别介绍企业情况；  2、分别介绍初步方案，含业态定位、布局方案、运营安排，以及租金、税收等收益计划；  3、评选优先方案和企业 | 项目所在经合社 所属街道 | 方案比选会议应邀请区发改经信局、区投促局、区科技局、规划资源拱墅分局等部门参加，并有部分股民代表列席 |
| 2 | 合作洽谈 | 洽谈初定合作意向企业 | 经合社与方案比选确定的企业洽谈合作细节，明确初步合作意向企业，拟定意向协议或框架协议 | 意向协议或框架协议 | 项目所在经合社 | 街道应全程参与合作洽谈过程，把关合作方案、产业定位、税收约定等内容 |
| 细化编制合作方案 | 初定合作意向企业细化编制合作可行性研究方案，并取得经合社、街道认可 | 1、企业经济实力、开发经验、运营能力等情况；  2、业态定位、建筑布局；  3、租金、税收等产投运营方案；  4、析产分配计划（含自持运营部分） | 合作意向企业 项目所在经合社 所属街道 |
| 拟定合作协议 | 经街道审核把关后，经合社和合作意向企业拟定可研方案、合作协议、公司章程 | 1、可研方案；  2、合作协议；  3、公司章程（含资金、公章、重大事项、审计、项目权益等管理机制） | 合作意向企业 项目所在经合社 所属街道 |
| 3 | 召开股民代表大会 | 审议同意合作相关事项 | 经合社组织召开股民代表大会，经2/3以上股民代表表决通过，确定合作意向企业、审议可研方案、合作协议 | 1、确定合作意向企业；  2、合作可研方案；  3、合作协议；  4、留用地合作企业遴选审查备案表 | 项目所在经合社 | 会议需纪要（含代表签字），表决结果需公示 |
| 5 | 街道审核 | 属地街道审核把关 | 街道应聘请第三方机构审查合作意向企业背景（经济实力、项目经验、运营能力等）；街道党工委集体审核合作意向企业、合作方案、合作协议等内容，形成会议纪要确定审查意见 | 1、合作意向企业背景调查报告；  2、经合社确定合作意向企业申请；  3、可研方案；  4、合作协议；  5、留用地合作企业遴选审查备案表；  6、街道党工委会议纪要 | 经合社所属街道 | 街道根据经合社上报材料，综合评估意向企业，党工委集体审议，并给予预审意见 |
| 6 | 区10%留用地开发建设领导小组备案 | 区10%留用地开发建设领导小组审查合作意向企业并备案 | 区10%留用地开发建设领导小组根据经合社、街道审核意见及相关资料，组织召开专项审查会议，审查合作企业、可研方案和合作协议等情况，完成备案 | 1、经合社关于方案比选情况说明；  2、合作意向企业背景调查报告；  3、经合社确定合作意向企业申请；  4、合作可研方案；  5、合作协议；  6、留用地合作企业遴选审查备案表；7、街道党工委会议纪要 | 区10%留用地开发建设领导小组 |  |

附件4：

**拱墅区10%留用地项目审查表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项  目  基  本  情  况 | 项目名称 |  | 地块规划  编号 |  | | |
| 所属经合社 |  | 所属街道 |  | | |
| 用地面积  （公顷） | （以实测为准） | 容积率 |  | 建筑面积（万平方米） |  |
| 留用地指标卡存量  （项目扣除前） |  | 本项目  使用指标 | （以实测为准） | | |
| 开发类型 |  | 项目性质 |  | | |
| 投资额（万元） |  | 投资强度  （万元/亩） |  | | |
| 项目所在经合社意见 | | 年 月 日 | | | | |
| 项目所在街道意见 | | 年 月 日 | | | | |
| 区相关部门审查意见 | | 年 月 日 | | | | |
| 区10%留用地开发建设领导小组审查意见 | | 年 月 日 | | | | |
| 区政府意见 | | 年 月 日 | | | | |

附件5：

**拱墅区10%留用地项目产业定位审查备案表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项  目  基  本  情  况 | 项目名称 |  | 地块规划  编号 |  |
| 用地面积  （公顷） |  | 建筑面积 （万平方米） |  |
| 产业定位 |  | | |
| 项目所在经合社意见 | | 年 月 日，经 经合社班子会议，确定项目产业定位。（会议纪要另附）  董事长（签字）： 经合社（盖章）： | | |
| 项目所在街道意见 | | 年 月 日，经 街道办事处党工委会议审核，同意项目产业定位。（会议纪要另附）  主要领导（签字）： 街道（盖章）： | | |
| 区10%留用地开发建设领导小组审查意见 | | 年 月 日，项目产业定位经区10%留用地开发建设领导小组会议备案。 | | |

附件6：

**拱墅区10%留用地项目合作企业遴选审查备案表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | 所属街道 |  |
| 四至范围 |  | | |
| 所属经合社 |  | 摘地意向企业 |  |
| 业态定位 |  | 使用留用地指标 | （以实测为准） |
| 总建筑面积 （万平方米） |  | 计划总投资 （万元） |  |
| 项目审核资料清单 | 经合社股民代表大会会议纪要 | | 有 □；无 □ |
| 合作企业营业执照、税务登记证复印件、上年度财务报表 | | 有 □；无 □ |
| 合作企业情况介绍 | | 有 □；无 □ |
| 其他： | | 有 □；无 □ |
| 合作意向单位综合评估 | 企业规模实力（考虑因素：注册资本、财务状况、在杭项目开发情况） | | 优□；良□；差□ |
| 招商能力（考虑因素：目前所持商业物业出租率、租金收入的情况） | | 优□；良□；差□ |
| 盈利能力（考虑因素：融资渠道、营业收入总额及增长率） | | 优□；良□；差□ |
| 运营能力（考虑因素：目前所持商业物业面积，员工人数、资产负债率等指标） | | 优□；良□；差□ |
| 合作意向企业背景调查报告（第三方中介机构意见） | | 优□；良□；差□ |
| 项目可行性综合评估 | 项目业态定位是否合理 | | 是 □；否 □ |
| 是否存在与周边项目重复建设 | | 是 □；否 □ |
| 是否符合规划、环保相关要求 | | 是 □；否 □ |
| 是否存在类住宅户型的设计 | | 是 □；否 □ |
| 项目资金筹集及投资收益预估分析 | | 优□；良□；差□ |
| 项目合作内容政策法规性综合评估 | 合作意向是否已约定建安成本、装修标准、租金收益、税收收入等 | | 是 □；否 □ |
| 项目开发建设阶段，村级集体经济所占项目公司股份比例是否达到51%以上 | | 是 □；否 □ |
| 项目开发建设过程中，村级集体经济组织是否具有财务、印章等日常事项的管理权、是否对项目重大事项决定具有表决权 | | 是 □；否 □ |
| 项目公司章程是否已拟定、是否符合村集体经济控股要求 | | 是 □；否 □ |
| 是否存在其他违反杭州市、拱墅区留用地相关政策情况： | | 是 □；否 □ |
| 经合社意见 | 年 月 日，经 经合社班子会议审核，同意与 （企业名称）合作开发。（会议纪要另附）  董事长（签字 ）： 街道（盖章）： | | |
| 街道审核意见 | 年 月 日，经 街道办事处党工委会议审核，同意与 （企业名称）合作开发。（会议纪要另附）  主要领导（签字 ）： 街道（盖章）： | | |
| 区10%留用地开发建设领导小组审查意见 | 年 月 日，项目产业定位经区10%留用地开发建设领导小组会议备案。 | | |

备注：该表格A4双面打印。