



广州市增城区人民政府公报

GAZETTE OF THE PEOPLE'S GOVERNMENT OF GUANGZHOU ZENGCHENG DISTRICT

2021

第4期 (总11期)

广州市增城区人民政府公报

2021 年第 4 期（总第 11 期）

2021 年 1 月 4 日

目 录

规范性文件

广州市增城区人民政府办公室关于印发增城区集体经营性建设用地使用权入市
实施办法（试行）的通知

增府办规〔2021〕7 号

广州市增城区人民政府办公室关于贯彻落实《广东省进一步扩大对外开放积极
利用外资若干政策措施（修订版）》的实施意见（修订）

增府办规〔2021〕6 号

广州市增城区人民政府办公室关于印发增城区政府投资建设项目工程总承包
（EPC）管理办法的通知

增府办规〔2021〕5 号

广州市增城区人民政府办公室关于印发增城区深化城市更新工作推进高质量发
展实施细则的通知

增府办规〔2021〕4 号

ZC0220210007

广州市增城区人民政府办公室文件

增府办规〔2021〕7号

广州市增城区人民政府办公室关于印发增城区 集体经营性建设用地使用权入市实施 办法（试行）的通知

各镇政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：

《增城区集体经营性建设用地使用权入市实施办法（试行）》业经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，径向市规划和自然资源局增城区分局反映。

广州市增城区人民政府办公室

2021年12月6日

增城区集体经营性建设用地使用权入市 实施办法

(试行)

第一章 总 则

第一条 为加快建立城乡统一的建设用地市场,规范本区集体经营性建设用地使用权入市,促进土地资源节约集约利用,保障和实现集体经营性建设用地权利人的合法权益,根据《中华人民共和国土地管理法》、《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出让、出租、抵押二级市场的指导意见》(国办发〔2019〕34号)和《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》(省政府令第100号)等政策法规,结合本区实际,制定本办法。

第二条 本区行政区域内的集体经营性建设用地入市适用本办法。

按本办法入市的集体经营性建设用地,其所有权人和入市前的使用权人应是集体经济组织。

本办法所称集体经营性建设用地是指土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业服务业、物流仓储的经营性用途土地,建设乡(镇)村公共设施、公益事业用地、农村宅基地除外。

本办法所称入市是指在集体经营性建设用地所有权不变的前提下,集体经营性建设用地使用权以有偿方式发生转移、再转移的行为,包括出让、出租、转让、转租、抵押。

集体经营性建设用地使用权出让，是指集体经营性建设用地所有权人作为出让人，将一定年限的集体经营性建设用地使用权出让给集体经营性建设用地使用权人，由集体经营性建设用地使用权人向集体经营性建设用地所有权人支付出让价款的行为。

集体经营性建设用地使用权出租，是指集体经营性建设用地所有权人作为出租人，将一定年限的集体经营性建设用地使用权出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

集体经营性建设用地使用权转让，是指集体经营性建设用地使用权人将集体经营性建设用地使用权再转移的行为。

集体经营性建设用地使用权转租，是指承租人将集体经营性建设用地使用权再租赁的行为。

集体经营性建设用地使用权抵押，是指集体经营性建设用地使用权人不转移对集体经营性建设用地的占有，将该集体经营性建设用地使用权作为债权担保的行为。

第三条 有下列情形之一的，集体经营性建设用地使用权不得入市：

（一）未办理集体土地所有权证书和集体建设用地使用权证书的。

（二）集体经营性建设用地或其地上建筑物、附着物权属有争议的且对入市未达成一致意见的。

（三）集体经营性建设用地的地上建筑物、附着物不符合土地利用总体规划和城乡规划等国土空间规划，消防安全，建设工

程质量的。

（四）集体经营性建设用地及其地上建筑物、附着物存在被司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制土地权利等情形。

（五）纳入拟征地范围的。

第四条 集体经营性建设用地使用权出让、出租、转让、转租和抵押时，其地上建筑物及其他附着物随之出让、出租、转让、转租和抵押。

第五条 集体经营性建设地上的建筑物及其他附着物入市前，地上建筑物及其他附着物须取得规划、建设主管部门出具符合城乡规划、建设工程质量和消防安全的意见。

第六条 集体经营性建设用地使用权出让的最高年限不得超过同类用途国有建设用地使用权出让的最高年限：工业、物流仓储用地 50 年，商业服务业用地 40 年。出租的最高年限不得超过 20 年。

转让、转租的最高年限不得超过出让、出租约定年限减去已使用年限后剩余的使用年限。

第二章 集体经营性建设用地使用权的出让、出租

第七条 集体经营性建设用地使用权出让、出租应具备以下条件：

（一）已办理集体土地所有权证书。

（二）已办理集体建设用地使用权证书。

（三）取得有效的用地规划许可文件。

（四）取得集体经济组织同意入市的书面证明材料。

第八条 集体经营性建设用地使用权入市前，集体经济组织应采取重大事项集体决议的方式对入市方案进行集体决议，并形成同意入市的书面证明材料和表决同意书。集体经营性建设用地所有权人与使用权人不一致的情况下，应取得所有权人及使用权人的同意入市证明。按照以下程序进行集体决议同意入市：

（一）发布通告。本集体经济组织应当在集体经济组织成员会议或成员代表会议召开之日起提前 10 日发布通告，列明入市方式、地块现状、入市起始价、意向竞买（租）人要求、入市收益收取方式等入市方案事项，并通知举行集体经济组织成员会议或成员代表会议的时间、地点、参加人员及提出异议的途径。

（二）召开集体经济组织成员会议或成员代表会议。集体经济组织成员会议或成员代表会议对入市方案进行表决。入市方案必须取得本集体经济组织的 2/3 以上成员或者成员代表表决同意，并形成表决同意书。

入市方案应包含入市方式、土地界址、地块现状、项目准入条件、面积、使用年限、动工期限、土地用途、规划条件、入市起始价、集体收益分配安排和双方其他权利义务。还应包含能否提前收回以及提前收回的条件及补偿方式，依法征收集体经营性建设用地所有权时的补偿方式，使用年限届满是否续期及地上建

筑物、其他附着物所有权处理方式，意向竞买（租）人要求，使用权人转让、转租或抵押是否需经出让人或出租人同意，违约责任等内容。

（三）进行公示。经表决同意的入市方案应当自方案通过之日起 30 日内在本村公示栏及宗地现场进行公示，公示时间不得少于 5 个工作日。公示期间，有 1/3 以上有选举权的集体经济组织成员对会议决议提出异议或 1/10 以上有选举权的成员对成员代表会议决议提出异议的，不得申请入市。

（四）形成同意入市的书面证明材料。经上述程序集体决议，集体经营性建设用地使用权可以入市的，由本集体经济组织形成同意入市的书面证明材料。

第九条 自取得同意入市的书面证明材料之日起 90 日内，集体经营性建设用地所有权人应向市规划和自然资源局增城区分局提交入市申请。集体经营性建设用地所有权人与使用权人不一致的情况下，应双方共同向市规划和自然资源局增城区分局提交入市申请。按照以下材料提交申报资料：

- （一）集体经营性建设用地使用权入市申请表；
- （二）申请人身份证明文件及委托代理人的身份证明材料；
- （三）集体土地所有权证书和集体建设用地使用权证书；
- （四）集体经营性建设用地宗地图；
- （五）同意入市的书面证明材料；
- （六）表决同意书和经表决同意的入市方案；

（七）已开立的受属地镇（街）监管的社会保障专用账号；

（八）集体经济组织用于收取集体建设经营性土地使用权出让、出租收益的账号；

（九）规划、建设主管部门出具地上建筑物及其他附着物符合城乡规划、建设工程质量和消防安全的意见。

逾期不申报的，需按第八条规定重新进行入市流程。

第十条 集体经营性建设用地使用权出让的，集体经营性建设用地所有权人应委托公共资源交易平台以招标、拍卖或者挂牌方式公开出让，并取得公共资源交易平台出具的成交确认书或中标通知书。

集体经营性建设用地使用权出租的，集体经营性建设用地所有权人应委托区农村集体“三资”管理服务平台以公开方式进行出租，并取得属地镇（街）农村集体资产交易中心出具的成交确认书。

第十一条 集体经营性建设用地使用权出让、出租，应当依照核准内容和要求，交易双方在取得成交确认书或中标通知书后15日内签订合同。集体经营性建设用地所有权人与使用权人不一致的情况下，应由所有权人与使用权人协商后，由所有权人和受让（承租）人签订合同。合同应当载明入市形式、土地界址、地块现状、面积、使用年限、动工期限、动工标准、土地用途、规划条件、成交价格和双方其他权利义务。还应包含能否提前收回以及提前收回的条件及补偿方式，依法征收集体经营性建设用地

所有权时的补偿方式，使用年限届满是否续期及地上建筑物、其他附着物所有权处理方式，使用权人转让、转租或抵押是否需由出让人或出租人同意，违约责任等内容。

集体经营性建设用地使用权入市后，对合同执行产生争议的，由交易双方协商处理，协商不成的，依照合同约定申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第十二条 集体经营性建设用地使用权出让的，受让人应当按照出让合同的约定，在付清土地出让价款及按规定缴纳相关税、费后，方可办理不动产相关登记手续。

第十三条 集体经营性建设用地使用权出让后，交易双方应当在付清土地出让价款及按规定缴纳相关税、费后持以下材料，向区不动产登记机构申请办理不动产相关登记：

- （一）广州市不动产登记申请表；
- （二）身份证明文件；
- （三）集体建设用地使用权证书；
- （四）成交确认书或中标通知书；
- （五）集体经营性建设用地使用权出让合同；
- （六）不动产权籍调查成果（含权属界线套图、宗地图）；
- （七）税务部门出具的纳（免）税证明；
- （八）出让人出具的已付清土地出让价款证明；
- （九）规划、建设主管部门出具地上建筑物及其他附着物符

合城乡规划、建设工程质量和消防安全的意见。

第十四条 集体经营性建设用地使用权出租的，交易双方应当在合同签订后 15 日内向属地镇（街）办理出租登记手续，区不动产登记机构可根据属地镇（街）的出租登记手续办理出租相关信息注记。

第十五条 集体经营性建设用地使用权人应当按照批准的土地用途使用土地。确需改变土地用途的，应当经集体经营性建设用地所有权人和市规划和自然资源局增城区分局同意，报原批准用地的人民政府批准。经批准后，集体经营性建设用地所有权人应按批准后的土地用途重新与集体经营性建设用地使用权人签订合同，调整土地成交价款或租金。其中，在城乡规划区内改变土地用途的，按《广州市城乡规划条例（2020 年修正）》相关要求办理。

第十六条 集体经营性建设用地所有权人应当充分尊重集体经营性建设用地使用权人的合法权益，在约定的出让、出租年限内不得收回集体经营性建设用地使用权。

确因法定或约定原因需要解除合同、提前收回集体经营性建设用地使用权、出租权益的，集体建设用地所有权人应当按照有关规定对集体经营性建设用地使用权人给予合理补偿或根据合同约定补偿。

出让交易双方应向区不动产登记机构申请办理不动产相关登记；出租交易双方应向属地镇（街）办理出租登记手续，区不动产登记机构可根据属地镇（街）的出租登记手续办理出租相关

信息注记。

第十七条 集体经营性建设用地使用权人要求继续使用土地的，应当最迟在合同届满前1年内与集体经营性建设用地所有权人协商，集体经营性建设用地所有权人经集体决议同意继续使用的，重新约定出让、出租价格，重新签订合同，在支付土地出让价款或租金及按规定缴纳相关税、费后，重新办理不动产相关登记手续和出租注记手续。

集体经营性建设用地使用年限届满，集体经营性建设用地使用权人未提出续期申请或提出续期申请未获批准的，集体经营性建设用地所有权人可无偿收回土地，可单方向区不动产登记机构申请办理不动产变更登记；或向属地镇（街）注销登记手续，区不动产登记机构可根据属地镇（街）的注销登记手续办理相关信息注记。集体经营性建设地上的建筑物及其他附着物按照合同的约定处理。

第十八条 依法需要征收集体经营性建设用地所有权的，集体经营性建设用地使用权入市自有审批权的人民政府批准征收方案时终止。

征收主体应当依法给予集体经营性建设用地所有权人补偿。集体建设用地所有权人应当根据集体经营性建设用地使用权入市合同的约定，给予集体经营性建设用地使用权人补偿。

第三章 集体经营性建设用地使用权的转让、转租

第十九条 集体经营性建设用地使用权转让，应符合下列条件：

（一）已办理集体建设用地使用权证书；

（二）集体经营性建设用地使用权转让时，应取得出让人同意转让的书面意见；如出让合同中已明确集体经营性建设用地使用权转让无需经出让人同意的，可不提供同意转让的书面意见，但需告知出让人。

第二十条 集体经营性建设用地使用权转租，必须符合下列条件：

（一）已在属地镇（街）办理出租手续；

（二）集体经营性建设用地使用权转租时，应取得原出租合同的出租人同意转租的书面意见和已在属地镇（街）办理出租证明的文件；如原出租合同中已明确集体经营性建设用地使用权转租无需再经原出租人同意的，可不提供同意转租的书面意见，但需告知原出租人。

第二十一条 集体经营性建设用地使用权转让、转租应当签订合同。通过出让、转让方式取得的集体经营性建设用地使用权转让的，原受让人的权利、义务随之转移；通过出租、转租方式取得的集体经营性建设用地使用权，承租人应当继续履行原出租合同的权利、义务。

第二十二条 集体经营性建设用地使用权转让的，受让人应当按照合同的约定，在付清土地成交价款及按规定缴纳相关税、

费后，方可办理不动产相关登记手续。

第二十三条 集体经营性建设用地使用权转让后，交易双方应当在付清土地成交价款及按规定缴纳相关税、费后持以下材料，向区不动产登记机构申请办理不动产相关登记：

- （一）广州市不动产登记申请表；
- （二）身份证明文件；
- （三）集体建设用地使用权证书；
- （四）集体经营性建设用地使用权转让合同（协议）；
- （五）集体经营性建设用地使用权出让合同；
- （六）转让成交确认书或中标通知书（属公开方式转让）；
- （七）税务部门出具的纳（免）税证明。

第二十四条 符合以下条件的集体经营性建设用地使用权转让，集体经营性建设用地使用权人应当委托公共资源交易平台通过公开方式转让：

（一）国有企业、集体企业和公有经济成分占主导地位的公司、企业集体经营性建设用地使用权转让（含以集体经营性建设用地使用权为条件进行的合营合作建房）；

（二）为实现抵押权而进行的集体经营性建设用地使用权转让；

（三）判决、裁定需要拍卖的集体经营性建设用地使用权转让。

第二十五条 集体经营性建设用地使用权转租后，已经原出

租赁合同出租方同意的，交易双方应当在合同生效后到属地镇（街）办理转租手续。租赁合同发生变更的，应到属地镇（街）办理租赁变更手续；租赁合同解除、终止，应到属地镇（街）办理合同注销手续。区不动产登记机构可根据属地镇（街）的相关登记手续办理信息注记。

第四章 集体经营性建设用地使用权抵押

第二十六条 集体土地所有权不得抵押。

第二十七条 集体经营性建设用地使用权抵押的，债务人不履行债务时，债权人有权依法处分抵押的集体经营性建设用地使用权。

因处分抵押财产而取得集体经营性建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，应当办理转移登记。

抵押权实现后，不得改变集体土地所有权性质。

第二十八条 集体经营性建设用地使用权人应当按照以下程序进行集体经营性建设用地使用权抵押：

（一）集体经营性建设用地所有权人抵押集体经营性建设用地使用权，应当持有集体建设用地使用权证书以及按照本办法第八条规定取得同意抵押的书面意见。

通过出让、转让方式取得的集体经营性建设用地使用权人抵押集体经营性建设用地使用权，应当持有集体经营性建设用地使用权证书以及取得集体经营性建设用地所有权人同意抵押的书面

意见。如已在原出让合同中明确抵押无需经出让人同意的，可不提供同意抵押的书面意见，但需告知出让人。

（二）应由集体经营性建设用地使用权人和债权人双方持抵押合同与主债权合同等必要材料，共同申请办理抵押登记。

（三）抵押合同可以是单独订立的书面合同，也可以是主债权合同中的抵押条款。

区不动产登记机构办理集体经营性建设用地使用权抵押登记。

第二十九条 抵押双方应当在抵押合同签订后持以下材料向区不动产登记机构申请办理抵押登记。

（一）集体经营性建设用地所有权人抵押集体经营性建设用地使用权的：

1. 广州市不动产登记申请表；
2. 身份证明文件；
3. 集体建设用地使用权证书；
4. 主债权合同和抵押合同；

5. 经本集体经济组织成员大会或授权成员代表会议决定通过的材料（抵押物属集体经济组织的）。

（二）以出让、转让方式取得集体经营性建设用地使用权办理抵押的：

1. 广州市不动产登记申请表；
2. 身份证明文件；

3. 集体建设用地使用权证书；

4. 主债权合同和抵押合同；

5. 出让合同；

6. 转让合同；

7. 集体经济组织同意抵押的书面证明（出让方在出让合同中已明确约定同意抵押的除外）。

第三十条 有下列情形之一的，当事人可以持不动产登记证明、抵押权消灭的材料等必要材料，向区不动产登记机构申请抵押权注销登记：

（一）主债权消灭；

（二）抵押权已经实现；

（三）抵押权人放弃抵押权。

第五章 集体经营性建设用地租赁权抵押

第三十一条 集体经营性建设用地应当按照以下程序进行集体经营性建设用地租赁权抵押：

（一）通过出租或转租方式取得集体经营性建设用地需要抵押集体经营性建设用地租赁权的，应当持有属地镇（街）出具的租赁证明文件以及取得集体经营性建设用地所有权人同意抵押的证明文件。如已在原出租合同中明确抵押无需经集体经营性建设用地所有权人同意的，可不提供同意抵押的证明文件，但需告知原出租人。

（二）应由三方当事人（集体经营性建设用地所有权人、承租人和债权人）持抵押合同与主债权合同等必要材料，共同向区不动产登记机构申请办理集体经营性建设用地租赁权抵押注记。

抵押合同可以是单独订立的书面合同，也可以是主债权合同中的抵押条款。

（三）区不动产登记机构进行集体经营性建设用地租赁权抵押注记。

集体经营性建设用地租赁权抵押权不以不动产登记机构的注记为生效要件。

第三十二条 集体经营性建设用地租赁权抵押双方应当在抵押合同签订后 15 日内持以下材料向区不动产登记机构申请办理租赁权抵押注记：

- （一）申请表；
- （二）身份证明文件；
- （三）主合同和抵押合同；
- （四）出租合同；
- （五）转租合同；
- （六）属地镇（街）出具的租赁证明文件。

第三十三条 有下列情形之一的，当事人可以持集体经营性建设用地租赁权抵押注销的必要材料，向区不动产登记机构申请租赁权抵押权注销注记：

- （一）主债权消灭；

- (二) 身份证明文件;
- (三) 抵押权已经实现;
- (四) 抵押权人放弃抵押权。

第六章 地价、土地收益管理

第三十四条 集体经营性建设用地使用权出让的起始价不得低于广州市集体建设用地基准地价成果所明确的本区相应地段相同用途的集体工业用地区片、集体商业服务业用地区片基准地价的 70%。

第三十五条 集体经营性建设用地所有权人出让、出租集体经营性建设用地使用权所取得的收益，归拥有集体经营性土地所有权的集体经济组织成员集体所有，纳入其集体财产统一管理，村集体经济组织应按《广州市人民政府关于规范农村集体经济组织管理的若干意见》（穗府〔2014〕34号）中集体资产经营管理的重大事项决策程序明确一定缴存比例并存入规定的银行专户，专项用于本集体经济组织成员的支出，不得挪作他用。

第三十六条 集体经营性建设用地有偿使用收益，按照优先用于发展壮大集体经济的原则，由集体经济组织按法定程序提交成员大会讨论决定，使用情况应当向集体经济组织的成员公开。

按法定程序决定的收益使用方案，应向属地镇（街）报备。

第七章 其 他

第三十七条 入市后的集体经营性建设用地上已确权登记的厂房、仓库等物业的集体建设用地使用权及房屋所有权（工业物业产权、商业物业产权、物流仓储物业产权）产权分割及分割转让参照《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》（粤自然资规字〔2019〕3号）和《广州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》（粤自然资规字〔2017〕65号）的规定执行。

第三十八条 集体经营性建设用地不得用于商品房地产开发和住宅建设（包含公寓、小产权房、租赁住房等），不按照批准的用途使用集体经营性建设用地的，应当按照违法用地和违法建设相关规定进行查处。

第三十九条 违反本办法第十条规定的，区不动产登记机构不得为其办理产权相关登记、注记手续。

第四十条 集体经营性建设用地使用权人应在签订出让合同时同步签订开发利用监管协议，属地镇（街）负责辖区范围内集体经营性建设用地的供后监管工作，包括统筹协调区相关职能部门按工作职责及开发利用监管协议约定实施监管。

第八章 附 则

第四十一条 市规划和自然资源局增城区分局等职能部门以及镇（街）应对增城区集体经营性建设用地的入市申请、平台交易、不动产登记、用途变更、物业产权分割及分割转让等环节加

强监管，有效防范廉政风险。对入市过程中出现的违纪违规行为予以严肃问责和坚决查处，确保增城区入市工作“阳光、规范、高效、廉洁”。

第四十二条 本办法自发布之日起试行，有效期 3 年。

公开方式：主动公开

抄送：区委、区人大常委会、区政府、区政协领导同志及区纪委监委
负责同志，区委各部委办，区人大办，区政协办，开发区党政
办，区武装部，区法院，区检察院，各人民团体。

广州市增城区人民政府办公室综合二科

2021年12月6日印发

广州市增城区人民政府办公室文件

增府办规〔2021〕6号

广州市增城区人民政府办公室关于贯彻落实 《广东省进一步扩大对外开放积极利用 外资若干政策措施（修订版）》 的实施意见（修订）

各镇政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：

为全面落实《中华人民共和国外商投资法》，积极贯彻《国务院关于进一步做好利用外资工作的意见》（国发〔2019〕23号）、《国务院办公厅关于进一步做好稳外贸稳外资工作的意见》（国办发〔2020〕28号）、《广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）》（粤府〔2018〕78号）精神，落实广东省和广州市关于加快形成全面开放新格局的工作要求，进一步扩大对外开放，积极利用外资，提高利用外资质量和水平，结

合《粤港澳大湾区发展规划纲要》指引和我区实际，制定以下措施。

一、支持利用外资产业项目合同外资转化

鼓励外资投向先进制造业（包括但不限于新一代信息技术、人工智能、生物医药、新能源、新材料）、战略性新兴产业、现代服务业以及重要基础设施领域，进一步优化我区产业结构。对本实施意见实施后，年实际外资金额（不含外方股东贷款，下同）500 万美元以上的项目（房地产业、金融业及类金融业项目除外，下同），按其当年实际外资金额的 2%予以奖励，最高奖励 2000 万元。

二、加大利用外资经营贡献奖励

对新注册的外商投资企业当年统计达到规模以上的，按其当年对我区地方经济贡献的 100%给予一次性奖励，最高奖励 1000 万元。

现有外商投资企业对我区年度地方经济贡献首次超过 500 万元的，区财政按企业对我区地方经济贡献的 20%给予一次性奖励，最高奖励 1000 万元。

三、加大利用外资高管人才奖励

当年实际利用外资排名区内前五名的外商投资企业，对其高级管理人员按其当年个人地方经济贡献的 50%给予奖励，每家企业不超过 10 个名额。每人每年最高不超过 50 万元，单个企业的奖励对象累计奖励金额不得超过该企业对本区地方经济贡献的

30%。

四、加强外商投资项目用地保障

对符合条件的制造业外商投资项目，按《广东省降低制造业企业成本支持实体经济发展若干政策措施（修订版）》《广州市人民政府关于落实广东省降低制造业企业成本若干政策措施的实施意见》《广州市提高工业用地利用效率实施办法》等规定，在区级可支配的范围内积极兑现用地优惠政策。对实际投资金额超过 10 亿元的制造业外商投资项目和符合世界 500 强企业、战略性新兴产业、现代服务业或“IAB”“NEM”领域的优质外商投资项目，在区级可支配的范围内优先安排土地利用计划指标，鼓励实行弹性出让、长期租赁、先租后让、租让结合等工业用地供应方式；属于增城区优先发展产业且用地集约的制造业项目，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的 70% 执行，降低外商投资企业用地成本。

五、鼓励现有外商投资企业增资扩产和转型发展

鼓励现有制造业和现代服务业外商投资企业增资扩产，对于增资项目，年实际外资金额 500 万美元以上的，按照其当年实际外资金额 2% 的比例予以奖励，单个项目最高奖励 2000 万元；在增资扩产的同时，实现当年对本区地方经济贡献比上年增加 500 万元以上的外商投资企业，按照企业当年对本区地方经济贡献增加额的 20% 给予一次性奖励，最高奖励 1000 万元。

六、支持外资参与研发创新

贯彻落实《广州市进一步加快促进科技创新的政策措施》，鼓励外资团队积极申报省市级创新创业领军团队（人才）项目，支持外资研发机构（含企业内设研发机构，下同）参与我区研发平台建设和科技创新研究，鼓励海外高层次创新创业项目和高端人才落户侨梦苑，并享受相关配套资金扶持。对符合省“外资十条”中“支持研发创新”条件的我区外商投资企业，按照省奖励资金额度的50%给予追加奖励。

七、保障外商投资企业参与公平竞争

外商投资企业可同等享受我区人才、创新、企业服务、招商奖励等优惠政策。除法律、行政法规另有规定外，有关部门要按照内外资企业同一标准、同一时限的原则，审核外商投资企业业务牌照和资质申请，保证外商投资企业在资格准入、土地供给、财政和金融支持、科技创新、监督管理等方面与我区内资企业享受平等待遇。

八、提升外商投资服务质量

对外商投资实行准入前国民待遇加负面清单管理制度。优化企业设立登记服务，对符合名称自主申报条件的名称核准业务，一律取消登记窗口的名称预先核准环节；将商事登记“银证通”服务拓展至“一带一路”沿线国家，推行境外投资者商事登记就地受理及远程办理。开展亲商暖企行动，协调解决重点外商投资企业在准入手续、投产开工、增资扩股过程中遇到的困难和问题，推动重点企业和项目早出资、早竣工、早投产。支持属于《鼓励

外商投资产业目录（2020年版）》鼓励类范围的外商投资项目按规定向海关申请办理减免税。

九、优化外商投资企业营商环境

加快区政务网站英文版建设，提升政务网站国际化水平和服务能力。完善外商投资企业投诉机制，协调解决境外投资者反映的突出问题，深入推进打击侵犯知识产权和制售假冒伪劣商品工作，加大对专利、注册商标、商业秘密等方面侵权假冒行为的打击力度，完善知识产权纠纷多元解决机制和知识产权侵权查处快速反应机制，保障外商合法权益。加快建设和完善信息网络、体育设施等配套基础设施，在外商投资企业法律、审计服务以及外商医疗服务等方面提供便利，进一步提升我区国际化功能和对外开放竞争力，创造公平有序的外商投资和生活环境。

十、提高外商投资企业人才服务水平

支持符合条件的外商投资企业员工子女就近入学，每年由教育部门统筹安排一定数量的公办学校义务教育起始年级入学指标，按就近入学原则分配。符合条件的外商投资企业人才可按我区相关政策规定享受人才专卖房、免租入住人才住房、租房补贴、购房补贴等住房优惠政策。给予在我区外商投资企业就业的持有港澳台居民居住证的职工和取得中国永久居留权的外籍职工专享服务，在缴纳和提取住房公积金方面享受市民待遇，且可享受住房公积金个人住房贷款（限自住）等措施。对境外高端紧缺人才按照国家财政部、税务总局《关于粤港澳大湾区个人所得税优惠

政策的通知》，享受相关优惠政策。

本实施意见适用于工商注册地、税务征管关系及统计关系在我区的外商投资企业（房地产业、金融业及类金融业除外）。符合本措施规定的同一项目、同一事项同时符合我区其他扶持政策规定（含上级部门要求区配套或承担资金的政策规定），按照就高不重复的原则予以支持，另有规定的除外。单个企业（项目）在本政策有效期内获得本政策项下所有奖励事项总金额不超过3000万元。

对地方经济社会发展具有重大贡献的项目，经区政府审定后给予专项支持。

本实施意见为修订意见，自印发之日起实施，有效期三年。《广州市增城区人民政府办公室关于贯彻落实〈广东省进一步扩大对外开放积极利用外资若干政策措施（修订版）〉的实施意见》（增府办规〔2019〕7号）同时废止。对2019年12月27日至本实施意见印发之日期间符合条件的企业，参照原实施意见执行，政策有效期届满或有关法律政策依据变化，将根据实施情况予以评估修订。

广州市增城区人民政府办公室

2021年11月30日

公开方式：主动公开

抄送：区委、区人大常委会、区政府、区政协领导同志及区纪委监委
负责同志，区委各部委办，区人大办，区政协办，开发区党政办，
区武装部，区法院，区检察院，各人民团体。

广州市增城区人民政府办公室综合一科

2021 年 11 月 30 日印发

ZC0220210005

广州市增城区人民政府办公室文件

增府办规〔2021〕5号

广州市增城区人民政府办公室关于印发增城区 政府投资建设项目工程总承包（EPC） 管理办法的通知

各镇政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：

《增城区政府投资建设项目工程总承包（EPC）管理办法》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区住房城乡建设局反映。

广州市增城区人民政府办公室

2021年10月21日

增城区政府投资建设项目工程总承包 (EPC) 管理办法

第一章 总则

第一条 为完善政府投资管理体制,推进政府投资工程总承包(EPC)项目建设,促进工程勘察、设计、施工等各阶段的深度融合,提高我区政府投资EPC项目工程建设水平和投资效益,根据《政府投资条例》(中华人民共和国国务院令第712号)、《住房和城乡建设部 国家发展改革委关于印发房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包管理办法的通知》(建市规〔2019〕12号)、《广东省住房和城乡建设厅关于深化房屋建筑和市政基础设施工程领域招标投标改革的实施意见》(粤建市〔2020〕119号)、《广州市工程建设项目招标投标管理办法》(穗府办规〔2017〕5号)、《广州市增城区人民政府关于贯彻落实〈政府投资条例〉的实施意见》(增府〔2020〕10号)等相关规定,结合我区实际情况,特制定本办法。

第二条 本区行政区域内政府投资建设项目实行设计—采购—施工工程总承包(EPC)模式(以下简称工程总承包)的,适用本办法。水务、交通等行业主管部门有相关管理办法的,在满足行业管理规定后,可参照本办法执行。

第三条 本办法所称工程总承包,是指承包单位按照与建设单位签订的合同,对建设工程项目的勘察、设计、采购、施工等

实行全过程或若干阶段实行总承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的工程建设组织实施方式。

第四条 工程总承包活动应当遵循合法、高效、公平、诚实守信的原则，合理分担风险，保证工程质量和安全，节约能源，保护生态环境，不得损害社会公共利益和他人的合法权益。工程总承包项目应严格执行基本建设程序，遵守政府投资项目管理的各项规定。

第五条 建设项目的区行业主管部门按照其职责权限，负责本行政区域内工程总承包活动的监督管理。区发展改革部门依据固定资产投资建设管理的相关法律法规履行相应的管理职责。

第二章 工程总承包项目的发包和承包

第六条 建设单位应当根据工程项目的规模和复杂程度、自身管理能力等合理选择建设项目组织实施方式。建设内容明确、技术方案成熟，原则上总投资估算在 3000 万元（含）以上的政府投资项目，可采用工程总承包方式。建设内容明确、技术方案成熟，总投资估算未达上述金额的政府投资项目，须由行业主管部门审核后报分管该部门的区政府领导审定同意，方可采用工程总承包方式。对个性化要求较高、情况较复杂、建设需求和标准存在较多变数的项目（如以地下工程为主的建设工程、纪念性建筑、应急项目等）不宜采用工程总承包方式。

建设单位应按《广州市增城区人民政府关于贯彻落实〈政府

投资条例〉的实施意见》（增府〔2020〕10号）规定的程序申报是否采用工程总承包方式发包，并在项目建议书或项目可行性研究报告中明确发包方式，在项目发包前完成项目审批、核准或者备案程序。

第七条 采用工程总承包方式的政府投资项目，原则上应当在初步设计审批完成后进行工程总承包项目发包。下列情形除外：

（一）按照有关规定无须进行初步设计、概算审批的政府投资项目，在完成相应的投资决策审批后可进行工程总承包项目招标。

（二）项目需求明确，达到招标需要的设计深度，在项目建议书或项目可行性研究报告中有相应明确，或有能够确定投标人资质等级的规划或其他审批文件，建设单位可进行有效造价控制，保证项目投资效益，并承担因项目相关条件发生变化而导致招标失败法律风险的，可开展工程总承包招标。

第八条 建设单位应当在发包前做好工程项目前期工作，自行或者委托咨询单位对工程项目建设方案深入研究，充分利用政府、行业等建设标准明确拟实行工程总承包项目的建设需求，对没有相应建设标准的，应组织行业专家研讨等方式明确建设需求。建设单位根据项目发包阶段所具备的条件制订招标需求（含设计任务书）应包括但不限于以下内容：

（一）建设规模和标准：房建工程包括建筑面积、层高、外立面建筑形态、外水外电及排水情况、地下室车位、使用要求、

装修标准等，如使用的各种主要材料、装饰面材的材质种类、规格和品牌档次，外立面装饰材料、安装工程包括设备的主要参数、指标和品牌档次等；市政工程包括道路等级、桥梁等级、污水处理能力等，包括道路断面形式、管线情况、路面结构层、面层的构造方式、材质和厚度、绿化标准、人行道砖及路侧石类型和标准等；交通、水务及其他工程的建设标准和规范要求等。

（二）工作内容：包括前期、勘察、设计、采购、施工等分工与责任。

（三）技术路线：包括技术标准、工艺路线、工业化建造方式和 BIM 技术等。

（四）属于投标人自行采购的主要材料、设备，招标人可以在招标文件中提出材料、设备的技术标准或者质量要求。如果必须引用某一生产供应者的技术标准才能准确或者清楚地说明拟招标项目的技术标准时，可以引用不少于 3 个同等档次品牌或者生产供应商供投标人报价时选择，引用品牌或者生产供应商名称前应当加上“参照或相当于”的字样，引用的货物品牌或者生产供应商在市场上应当具有可选择性。

第九条 工程总承包项目范围内的设计、采购或者施工中，有任一项属于依法必须进行招标的项目范围且达到国家规定规模标准的，应当采用招标的方式选择工程总承包单位。

前期需进行咨询、勘察、方案设计、初步设计属于依法必须招标的，应当采用招标的方式选择咨询、勘察、设计单位。

第十条 依法必须进行招标的项目，合同价格应当在充分竞争的基础上合理确定。工程总承包应实行限额设计和施工，招标控制价即为项目的合同最高限额，不得随意突破。建设单位和工程总承包单位可以在合同中约定工程总承包计量规则和计价方法。

（一）在完成项目建议书或可行性研究报告批准手续后进行工程总承包招标的，以项目建议书或可行性研究报告批准的估算投资额对应的勘察费、工程设计费、建安工程费、预备费、场地准备和临时设施费、BIM 技术应用费等属于招标范围内的费用作为招标控制价。

在该阶段发包的，适宜采取下浮率报价和批复的总概算作为上限价结算方式，投标单位根据项目情况采用下浮率的形式进行报价。中标单位编制的初步设计经建设单位确认及行政主管部门批复后，编报项目总概算。合同结算价须按照批复概算和投标下浮率执行。

（二）在完成方案设计的专家论证和职能部门审查后进行工程总承包招标的，以项目建议书或可行性研究报告批准的估算投资额对应的工程设计费（初步设计及施工图设计）、建安工程费、预备费、场地准备和临时设施费、BIM 技术应用费等属于招标范围内的费用作为招标控制价。

在该阶段发包的，适宜采取固定单价合同，建设单位在明确方案设计、建设规模和建设标准后，负责编制招标估算工程量清

单和招标控制价。总承包单位按招标估算工程量清单填报竞价。总承包合同明确约定投标竞价作为最终结算依据，工程量按实结算，批复概算作为结算价上限。

（三）在完成初步设计审查及概算评审后进行工程总承包招标的，以经评审的概算投资额对应的工程设计费（施工图设计）、建安工程费、预备费、场地准备和临时设施费等属于招标范围内的费用作为招标控制价。

在该阶段发包的，适宜采取固定总价合同，建设单位在明确初步设计方案、建设规模、建设标准和招标控制价后，由总承包单位自行编制估算工程量清单进行竞价。除合同约定可以调整的情形外（如材料、人工费用调价原则和方式），合同总价一般不予调整。

招标文件和总承包合同中须明确总概算不得超过批复的投资估算，决（结）算价不得超过批复的总概算。

第十一条 建设单位应当根据工程项目情况，参考区行业主管部门发布的示范文本编制《工程造价控制方案》，并与招标文件同时发布。

建设单位应参照《建设项目工程总承包合同（示范文本）》（GF-2020-0216），结合项目实际情况制定工程总承包合同，并将其作为招标文件的组成部分。

第十二条 建设单位和工程总承包单位应当加强风险管理，合理分担风险。

建设单位承担的风险主要包括：

（一）主要工程材料、设备、人工价格与调价基准期对应价格相比，波动幅度超过合同约定幅度的部分。

（二）因国家法律法规政策变化引起的合同价格的变化。

（三）不可预见的地质条件造成的工程费用和工期的变化。

（四）因建设单位原因产生的工程费用和工期的变化。

（五）不可抗力造成的工程费用和工期的变化。

具体风险分担内容由双方在合同中约定。

第十三条 工程总承包单位应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质，或者由具有相应资质的设计单位和施工单位组成联合体。工程总承包单位应当具有相应的项目管理体系和项目管理能力、财务和风险承担能力，以及与发包工程相类似的设计、施工或者工程总承包业绩。工程总承包单位应在投标文件中明确拟分包的内容。

采取联合体形式参与总承包项目投标的，应提交联合体协议书，根据项目的特点和复杂程度，合理确定牵头单位，在联合体协议中明确联合体成员单位的责任和权利，体现利益共享及风险共担等内容。以设计单位为主办方的联合体中标项目，建设单位应在中标通知书中同时载明工程总承包项目经理和施工项目经理的相关信息。联合体各方应当共同与建设单位签订工程总承包合同，就工程总承包项目承担连带责任。

第十四条 工程总承包项目经理应当取得工程建设类注册执

业资格或者高级专业技术职称，担任过工程总承包项目经理、设计项目负责人或者施工项目经理，熟悉工程建设相关法律法规和标准，同时具有相应工程业绩。

工程总承包项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目担任工程总承包项目经理、施工项目负责人。

第十五条 工程总承包一般采用综合评估法，评审因素应包括设计方案（如有）、投标报价、工程总承包实施方案（含资信部分）等内容。招标文件应按照国家范本进行编制，有关评审标准应遵循招标投标行业主管部门发布的原则。

第十六条 评标委员会应当依照法律规定和项目特点，由建设单位代表、具有工程总承包项目管理经验的专家，以及从事设计、施工、造价等方面的专家组成。

第三章 工程总承包项目实施和管理

第十七条 建设单位应当加强工程总承包项目全过程管理，履行合同和法定义务。具有全过程项目管理能力的建设单位可以自行对工程总承包项目进行管理，也可以委托勘察设计单位、代建单位等项目管理单位，赋予相应权利，依照合同对工程总承包项目进行管理。不具有全过程项目管理能力的应委托代建或项目管理单位对工程总承包项目进行管理，也可以根据建设单位情况分别委托工程造价咨询单位、设计咨询单位等第三方服务机构以满足项目管理能力要求。属于依法必须招标的，建设单位应当采

用招标的方式选择服务单位。

第十八条 建设单位需对工程总承包单位的勘察、设计、采购、施工、服务等工作过程或过程节点实施监督管理的，应委任工程师负责管理工作，并将其监督管理范围、内容和权限在专用合同条件中写明。根据国家相关法律法规规定属于强制监理项目的，工程师由监理单位的监理工程师担任。

第十九条 在项目建议书或可行性研究报告审批阶段后或完成方案设计审查阶段后实施工程总承包的项目，概算由工程总承包单位负责编制，不另外计取编制费用。工程总承包单位编制概算总价不得超过经批准的项目建议书或可行性研究报告估算总投资。建设单位应督促工程总承包单位及时编制工程概算送区各行业主管部门评审，切实发挥初步设计概算的投资控制作用。

编制工程概算时，如有部分特殊材料设备不能定价或明显高于市场价时，应由项目业主组织开展专家论证工作，并根据专家意见予以明确是否采用特殊工艺、特殊材料、特殊设备。项目业主(含代建或项目管理单位)会同行业主管部门、造价部门、监理、咨询、造价控制、设计、行业专家以及工程总承包单位，成立材料（设备）核价专家小组研究确定。

工程总承包单位编制概算后，由建设单位审核或建设单位委托有资质的造价咨询单位审核，审核完成后送行业主管部门评审。经评审后的概算作为建设单位申请工程进度款的依据。

第二十条 建设单位可要求工程总承包单位编制施工图预算

（如工程总承包单位无预算编制资质，应委托有资质单位编制），不另外计取编制费用，预算编制费不在概算中开项。工程总承包单位编制预算后，建设单位可委托有资质的造价咨询单位审核。施工图预算可作为建设单位审核工程进度款的依据和工程结算的基础性资料。

第二十一条 在工程概算经财政评审前，项目前期费用（如勘察、设计费等）按合同约定支付；工程达到施工条件时，可支付工程预付款，原则上拨付比例不高于合同金额（工程建安费、场地准备及临时设施费部分）的 15%，建设单位可在合同中约定按项目推进节点分次支付；工程概算未经财政评审前，建设单位不予支付工程进度款。上述的资金支付方式须在招标合同中予以明确。

第二十二条 建设单位和工程总承包单位应当加强设计、施工等环节管理，确保建设地点、建设规模、建设内容等项目审批、核准、备案要求，不得擅自变更建设内容、扩大建设规模和提高建设标准。工程变更的，由建设单位按政府投资项目管理程序报批。变更后的工程总造价应控制在经评审的概算范围内。若因建设单位原因导致超出概算，由建设单位遵循“先审批、后变更”原则，按照基本建设程序相关规定办理调整概算手续。

任何工程变更不得降低初步设计的质量安全标准，不得降低工程质量、耐久性和安全度。总承包单位须建立完备的总承包项目管理体系，加强设计、采购、施工之间的专业协作，减少不必

要的工程变更。

第二十三条 在合同执行过程中，由于不可预见原因或工程变更引起合同价款增加的，应按照基本建设程序相关规定办理工程变更手续。

工程变更应通过工程师或监理工程师的技术审核，经审核认为确需变更的，由工程师或监理工程师报建设单位同意后，再向工程总承包单位发出书面变更指示，变更指示应说明计划变更的工程范围和变更的内容、需要采取的具体措施及对合同价格和工期的影响。

第二十四条 总承包合同应明确因法律变化、市场价格波动、工期延误、设计变更等原因引起合同价款调整的处理方式，并约定应当根据市场价格调整的主要工程材料、工程设备、人工价格及其他双方认为的费用内容。调价基准时期按以下情形确定：

（一）在项目建议书或可行性研究报告审批阶段后或完成方案设计审查阶段后实施工程总承包的项目，参照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）的规定，按照合同约定的事项调整合同价款。调价基准时期为概算评审结果采用的材料信息月份价时期。

（二）在初步设计文件和概算获得批准后实施设计（施工图设计）施工总承包的项目，按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）的规定和合同约定的事项调整合同价款。调价基准时期为投标文件截止前 28 天对应的信息价时期。

（三）在项目结算阶段，采用经审核预算下浮后的工程量清单综合单价包干（合同约定调整的除外，如施工期间人工价格、材料价格、机械使用费变动超出约定范围）作为结算参考价格。结算书中若有经审核预算中没有的单价或开项则按有关计价依据开项组价并结合投标下浮率下浮，工程量按经施工图审查确认的施工图及合同约定的应由建设单位承担的工程变更按实结算。措施费、其它项目清单费以经审核预算的费率按实结算，有单价的措施费、其它项目清单费项目以经审核预算的综合单价包干并结合下浮率下浮，工程量按实结算。工程总承包项目结算时须按投标下浮率下浮后方予结算。

第二十五条 结算时，属于工程总承包招标范围内的费用均不应超过经评审概算中对应费用下浮后的造价。

第二十六条 工程总承包单位不得是工程总承包项目的代建单位、项目管理单位、监理单位、造价咨询单位、招标代理单位。政府投资项目招标人公开已经完成的项目建议书、可行性研究报告、初步设计文件的，上述文件的编制及其评估单位，可以参与该工程总承包项目的投标，经依法评标、定标，成为工程总承包单位。

为加强政府投资项目的管理，对于未达到依法必须进行招标的范围和规模标准的项目，建设单位可通过询价或其他方式选取相应专业的咨询单位或全过程咨询单位。

第二十七条 工程总承包单位应当建立与工程总承包相适应的组织

机构和管理制度，能向建设单位提出详细、先进、可行的总承包项目管理组织方案、设备采购方案、施工计划方案，建立起以设计采购施工一体化、多专业协作的组织结构，在投标文件中须明确实际参与总承包项目且具有相适应专业能力的项目总责任人、设计责任人、采购责任人、施工责任人及其他主要专业负责人，形成项目勘察、设计、采购、施工、试运行管理以及质量、安全、工期、造价、节约能源和生态环境保护管理等工程总承包综合管理能力。

第二十八条 工程总承包单位应当在施工现场设立项目管理机构，设置施工项目经理以及技术、质量、安全、进度、费用、设备和材料等现场管理岗位，配备相应管理人员，加强勘察、设计、采购与施工的协调，完善和优化设计，改进施工方案，同时要落实工程总承包单位企业领导带班检查制度，实现对工程总承包项目的有效控制。

工程总承包单位的施工项目经理不得同时在两个或者两个以上工程项目上任职。

第二十九条 工程总承包单位可根据合同约定或者经建设单位同意，将工程总承包合同中的勘察、专业工程的设计或者专业工程的施工业务分包给具备相应资质的单位，但不得将工程总承包项目中设计和施工全部业务一并或者分别分包给其他单位。但以暂估价形式包含在总承包范围内的工程、货物、服务分包时，属于依法必须招标的项目范围且达到国家规定应当招标规模标准的，应当依法招标。

第三十条 工程总承包单位不得将工程总承包项目转包。

采用联合体方式承包工程的，在联合体分工协议中约定或者在项目实际实施过程中，联合体一方既不按照其资质实施设计或者施工业务，也不对工程实施组织管理，且向联合体其他成员收取管理费或者其他类似费用的，视为联合体一方将承包的工程转包。

第三十一条 工程总承包单位应当对其承包的全部建设工程质量负责，分包单位对其分包工程的质量负责，分包不免除工程总承包单位对其承包的全部建设工程所负的质量责任。

工程总承包单位、工程总承包项目经理依法承担质量终身责任。工程总承包项目在永久性标牌、质量终身责任信息表中应当增加工程总承包单位及其项目经理信息。

第三十二条 工程总承包单位对承包范围内工程的安全生产负总责。分包单位应当服从工程总承包单位的安全生产管理，分包单位不服从管理导致生产安全事故的，由分包单位承担主要责任，分包不免除工程总承包单位的安全责任。

第三十三条 建设单位不得设置不合理工期，不得任意压缩合理工期。

工程总承包单位应当依据合同对工期全面负责，对项目总进度和各阶段的进度进行控制管理，确保工程按期竣工。

第三十四条 工程已完成全部工作并符合竣工验收规定和约定条件的，工程总承包单位应当向建设单位提交工程竣工报告，

申请工程竣工验收。建设单位应当按照法定程序和合同约定期限组织各参建单位进行工程竣工验收，验收合格后应当在法定期限内向主管部门备案。

第三十五条 建设单位应当及时收集、整理建设项目各环节的文件资料，以及工程总承包单位、工程监理等单位移交的工程资料，建立项目档案，并在工程竣工验收后，及时向城建档案管理部门移交。

工程总承包单位负责总承包范围内工程实施过程中的各种工程资料的审核、签署、整理等工作，并向建设单位移交相应工程档案资料。工程总承包单位协助建设单位建立工程电子文件和电子档案。

第三十六条 工程保修书由建设单位与工程总承包单位签署，保修期内工程总承包单位应当根据法律法规规定以及合同约定承担保修责任，工程总承包单位不得以其与分包单位之间保修责任划分而拒绝履行保修责任。

第四章 监督管理

第三十七条 区行业主管部门应当加强对本地区工程总承包活动中各参建单位行为的监督检查。

第三十八条 区行业主管部门应当加强工程总承包项目参建单位及项目管理人员的信用管理工作，及时收集本行政区域内工程总承包项目、各参建单位、项目管理人员信息以及相关信用信

息，建立信用信息共享机制，实施守信联合激励和失信联合惩戒。

第三十九条 各参建单位应当加强行业自律，自觉遵守行业公约，促进公平竞争，引导行业健康发展。

第四十条 工程总承包活动中，有违反《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等法律法规的，按照相应规定对工程总承包单位和相关责任人员依法予以处罚。对一年内两次出现违法违规情况的，相关参建单位不得再承包我区政府投资项目实施建设，中介机构不得再参与我区政府投资项目中介服务。

造成政府投资资金损失的，依法追究相关单位经济责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第五章 附则

第四十一条 本办法未尽之处，按照国家、广东省、广州市及增城区的相关法律、法规及规定执行。

第四十二条 本办法自印发之日起实施，有效期五年。在本办法实施前已进入招标阶段并已发布招标公告但未开标的，参照本办法执行。

公开方式：主动公开

抄送：区委、区人大常委会、区政府、区政协领导同志及区纪委监委
负责同志，区委各部委办，区人大办，区政协办，开发区党政办，
区武装部，区法院，区检察院，各人民团体。

广州市增城区人民政府办公室综合二科

2021 年 10 月 22 日印发

ZC0220210004

广州市增城区人民政府办公室文件

增府办规〔2021〕4号

广州市增城区人民政府办公室关于印发增城区 深化城市更新工作推进高质量发展 实施细则的通知

各镇政府、街道办事处，区政府各部门、各直属机构：

《增城区深化城市更新工作推进高质量发展实施细则》已经区委、区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市规划和自然资源局增城区分局反映。

广州市增城区人民政府办公室

2021年10月20日

增城区深化城市更新工作推进高质量发展 实施细则

为进一步完善城市更新配套措施，以高质量的城市更新推进高质量发展，根据《关于深化城市更新工作推进高质量发展的实施意见》（穗字〔2020〕10号）等文件规定，结合增城区实际，制定本细则。

一、加强旧村改造项目实施方案审核

（一）复核旧村项目标图建库有效性。改造实施主体应在项目实施方案审核前委托具有甲级测绘资质的技术单位对“三旧”改造标图建库有效性进行复核。复核报告作为实施方案土地整备的依据。

（二）明确拆旧复垦审核程序。旧村改造项目涉及拆旧复垦的，改造实施主体应编制拆旧复垦方案，经区规划和自然资源部门组织专家技术评审通过后，作为实施方案土地整备的依据。区内原则上不安排新增建设用地规模和指标周转，存量建设用地应优先建设安置区和公共服务设施。

（三）严控新增建设用地规模。旧村改造项目除“三地”、留用地指标落地、“三旧”改造标图建库补录情形外，原则上不得安排新增建设用地规模。相关土地利用总体规划修改方案经区规划和自然资源部门审核同意后，作为实施方案土地整备的依据。区规划和自然资源部门在后期实施过程中通过国土空间规划编制

等路径按照建设时序分期落实修改方案。

（四）保障土壤环境安全。按照土壤污染防治管理有关文件要求需开展土壤环境调查评估的，改造实施主体须提供包括在供地前完成调查评估报告评审、如涉及污染地块则严格按照要求在供地前完成管控修复等内容的承诺书后，方可批复实施方案。

（五）调整招标（招商）选企挂牌时间。旧村改造项目公开招标引入合作意向企业和招商引入合作企业的公告时间分别不少于 30 个自然日。

二、完善旧村改造项目实施机制

（六）强化基础数据调查管理。区规划和自然资源部门和镇（街）须加强基础数据调查管理，进一步优化调查机制，做好旧村改造基础数据成果和“房地一体”确权登记成果的衔接。村集体经济组织或合作（意向）企业干扰基础数据调查和弄虚作假的，一律取消旧村改造资格，严肃追究相关主体责任。

（七）建立旧村全面改造市场区片价评估制度。区规划和自然资源部门组织我区旧村全面改造市场区片价评估，相关成果每年定期更新公布。旧村改造项目实施方案以公布的区片价（根据容积率等进行技术修正）作为融资面积的核算依据。村域居住用地区片价低于全区均价的，原则上不受理旧村改造申请（已纳入区旧村改造项目库和政府主导的重点区域旧村除外）。

（八）明确前期费用计入改造成本标准。以区片价核算融资面积的融资地价评估费按 30 万元/项目、搬家补偿按 4000 元/可

计栋、电话电视等迁移费按 550 元/可计栋计入改造成本；基础数据调查费、土地勘测定界费、片区策划方案编制费（含控制性详细规划方案编制费）按照政府招标合同和实际支付金额计入改造成本，但不得超过广州市旧村庄全面改造成本核算标准。

（九）强化产业导入。全区按照重点功能片区、土地价值等要素划分为三个产业圈层，原则上第一、二、三圈层的旧村改造项目产业建设量分别不低于项目总建设量的 25%、15%、10%或融资地块产业建设量分别不低于融资总建设量的 30%、20%、15%。旧村改造项目应提高产业准入门槛，提升导入产业质量，强化产业导入监管，具体由区规划和自然资源部门会同区产业主管部门制定相关管理办法。

（十）优先建设政府性房源。旧村改造项目配建的政府性房源应优先集中建设，由镇（街）、区住房和城乡建设部门、区规划和自然资源部门根据政府使用需求，在项目修建性详细规划方案中明确房源面积、位置、用途等。经区政府同意，政府性房源由改造实施主体负责建设的，可以房源指标按市场评估价等价抵扣建安费用。

（十一）规范留用地纳入旧村改造程序。旧村改造项目因用地和规划条件限制无法实现资金平衡的，可将本村权属范围内符合国土空间总体规划的其他用地纳入改造范围，并抵扣留用地欠账指标，指标不足的可申请预支留用地指标。涉及预支留用地指标的，须签订主体地块征地协议且按照相关规定报区政府、市规

划和自然资源部门同意，方可批复实施方案。

（十二）明确教育设施配套要求。旧村改造项目规模较小、按规划人口配置教育设施产生“麻雀”学校的，经镇（街）与区教育部门研究同意，可区域统筹教育设施。教育设施生均建筑面积按照《广州市城乡规划技术规定》的标准上浮 25-50%配置；生均用地面积原则上按照《广州市城乡规划技术规定》中心城区以外地区标准配置，经充分论证并报区教育部门同意后，可按照不小于中心城区和中心城区以外地区两者中值配置。

（十三）保障村民知情权和表决权。实施方案送审表决过程中，拆迁补偿安置标准（个人和集体）、集体建设用地转国有建设用地、征收其他非建设用地纳入改造范围（抵扣留用地欠账指标、预支留用地指标）、留用地指标折算集体物业标准、安置区选址及供地对象、总平面设计图等涉及村民切身利益的事项应向村民详细说明，并作为独立事项由村集体经济组织成员代表会议表决并形成纪要，相关内容和表决情况公示 5 个自然日。

三、加强旧村改造项目实施管理

（十四）强化项目签约及批复管理。实施方案经区城市更新工作领导小组会议审议通过后，镇（街）指导村集体经济组织和改造实施主体开展拆迁补偿安置协议签订工作。整体签约率达到 50%以上（含）的项目，方可批复实施方案。

（十五）促进重点项目拆迁建设。旧村改造项目引入合作意向企业后、在实施方案批复生效前，涉及大型市政配套设施及公

共服务设施、重点产业项目建设的，合作（意向）企业须先行协助镇（街）开展拆迁建设并负责相关费用，符合城市更新政策规定的计入改造成本。

（十六）加强融资面积预售管控。实施方案批复生效且安置区和公共服务设施启动建设后，融资区可同步建设。安置区建设进度须快于融资区。在符合有关文件要求并确保项目安置区和公共服务设施建设可顺利完成的前提下，允许部分融资商品房预售，具体由区规划和自然资源部门牵头制定相关操作规定。

四、推进旧厂房连片成片改造

（十七）复核旧厂房项目标图建库有效性。区规划和自然资源部门应在实施方案审批前委托具有甲级测绘资质的技术单位对“三旧”改造标图建库有效性进行复核。经复核有效的部分可适用城市更新政策。经复核不符合最新入库条件的已标图建库部分，按照政府收储方式实施改造的，可参照有效标图建库补偿标准的80%计算补偿款，但补偿款总额不得超过公开出让成交价的45%。

（十八）推进重点区域旧厂房成片连片改造。对位于广汕公路、新城大道等城市主干道沿线和荔城、新塘主城区，且已标图建库范围占单宗地块面积比例不低于45%的政府收储、公开出让类旧厂房项目，除按照第（十七）条补偿外，未标图建库部分可参照有效标图建库补偿标准的80%计算补偿款，但补偿款总额不得超过公开出让成交价的45%。相邻多宗地块连片改造的，各权属人根据有效标图建库部分、不符合最新入库条件的已标图建库

部分、未标图建库部分的优先顺序取得补偿款。

（十九）配建保障性住房。位于第（十八）条所列重点区域内的“工改居”项目，须按照项目住宅建筑面积的 5% 无偿配建保障性住房。

（二十）划定旧厂房改造负面清单。旧厂房用地属于以下情形的，不得适用城市更新政策：

1. 工业产业区块内的地块，改造后不符合产业区块管理规定的；

2. 不符合“三旧”改造标图建库最新入库条件的地块，按照经营性用途实施自行改造的；

3. 已认定为闲置土地未处置，或已处置但未落实处置要求的；

4. 2009 年 12 月 31 日后首次取得土地使用权的（按城市更新政策完善用地手续地块除外）。

五、探索高质量城市更新模式

（二十一）支持区属国企参与改造。鼓励区属国企通过资本运作、前期服务等方式依法参与城市更新，重点探索由区属国企主导完成旧村改造项目实施方案编制（含拆迁补偿安置标准）等前期工作后，以公开挂牌竞价方式引入市场主体开展拆迁和建设。项目公开挂牌成交后，返还区属国企前期支出的合理费用，公开竞价所产生的溢价部分可专项支持其发展。

（二十二）试点旧村改造“储改结合”。城市主干道、重要

发展平台周边的旧村改造项目强化“储改结合”，由政府主导科学划定旧村改造和土地收储范围，同步开展改造和收储工作。收储用地产生的留用地优先落地平衡旧村改造开发强度。“储改结合”项目按照政府储备用地部分每亩10平方米标准给予村集体物业奖励，建设费用由村集体经济组织自筹，不计入改造成本。

（二十三）探索政府主导的旧城改造模式。旧城改造片区90%以上（含）物业权属人同意改造的，由政府主导组织基础数据调查和编制实施方案（含拆迁补偿安置标准）并确定开发建设条件后，将拆迁任务及拟改造土地的使用权通过公开挂牌确定改造主体，待拆迁补偿安置协议签约达90%以上（含）实施房屋拆迁，签约达到100%签订出让合同。旧城连片改造项目可参照旧村项目灵活分片和动态分期实施。

（二十四）实施容积率异地平衡。旧村改造项目住宅（含商住）用地平均净容积率超过4.5的，超出部分应以融资面积开发权益转移的方式异地平衡。改造实施主体可通过公开竞得已预留旧村改造异地平衡容积率指标的经营性用地，按照价值相当（以旧村全面改造市场区片价计算）的原则承接相应的融资面积开发转移权益。

六、其他

（二十五）加强监督管理。镇（街）和相关职能部门要加强城市更新工作监管，重点在旧村改造合作企业引入、产业导入、方案审批、实施监管等方面加强制度建设，有效防范廉政风险。

对改造过程中出现的违纪违规行为，由有关部门予以严肃问责和坚决查处；构成违法的，依法追究相关主体责任，确保城市更新工作“阳光、规范、高效、廉洁”。

（二十六）本细则自印发之日起实施，有效期3年。本细则实施前，城市更新项目实施方案已经区城市更新工作领导小组会议审议通过的，按照已审议通过的实施方案执行。

公开方式：主动公开

抄送：区委、区人大常委会、区政府、区政协领导同志及区纪委监委负责同志，区委各部委办，区人大办，区政协办，开发区党政办，区武装部，区法院，区检察院，各人民团体。

广州市增城区人民政府办公室综合二科

2021 年 10 月 23 日印发