

# 汕头市人民政府国有资产监督管理委员会

---

---

汕国资函〔2018〕360号

## 关于印发《汕头市人民政府国有资产监督管理委员会 关于国有企业申报“三旧”改造项目的办事指南》 的通知

市国资系统各有关单位：

根据《汕头市人民政府关于印发〈汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定〉（汕府〔2018〕63号）的要求，我委制订了《汕头市人民政府国有资产监督管理委员会关于国有企业申报“三旧”改造项目的办事指南》。现予印发，请认真遵照执行。

附件：汕头市人民政府国有资产监督管理委员会关于国有企业申报“三旧”改造项目的办事指南



附件

## 汕头市人民政府国有资产监督管理委员会 关于国有企业申报“三旧”改造项目的办事指南

为推进国有企业“三旧”改造工作有序进行，根据汕头市人民政府关于印发《汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定》（汕府[2018]63号），结合我市实际，制订本办事指南。

市属国有企业（下称“企业”）申报旧城镇、旧厂房、旧村庄（下称“三旧”）改造项目按照以下步骤申报。

一、申报纳入“三旧”改造年度实施计划。企业申报列入“三旧”改造年度实施计划前，应请示市国资委同意，请示时应提交以下资料：

1、请示文件。由一级企业申报（属二级及以下企业由一级企业转报），具体说明企业名称、用地位置、面积（土地、建筑面积）、现状（抵押、涉讼），“三旧”改造的目的，拟进行改造的方式以及改造资金来源等。

2、企业的工商营业执照、土地房屋使用权证（或用地批准文件）（复印件）。

以上资料一式4份，复印件由企业校对并盖章。

二、选择“三旧”改造合作主体。经批准列入“三旧”改造年度实施计划后，企业与其他单位合作实施“三旧”改

造的，应通过市公共资源交易中心进行交易，公开选择合作主体；但是，按照国有资产处置有关规定可以非公开协议交易的，可以采取非公开协议交易方式选择合作主体。

企业结合改革与其他单位合作实施“三旧”改造的，应当在选择合作主体前提交改革方案（含债务处置、职工分流安置、历史问题解决等内容）以及其他按规定应提供的资料，经市国资委同意并按规定报批后，方可按规定程序选择合作主体。

企业通过市公共资源交易中心进行交易，公开挂牌竞价选择合作主体的，按照以下步骤执行：

（一）向市国资委申请通过市公共资源交易进行交易，公开挂牌竞价选择合作主体。申请时应提交以下相关资料：

1、请示文件。由一级企业申报（属二级及以下企业由一级企业转报），请示内容应具体说明企业的基本情况、目的、“三旧”改造项目的情况及对合作方的基本要求。

2、项目列入“三旧”改造项目年度实施计划的批准文件（加盖公章复印件）。

（二）市国资委批复同意的，企业应抓紧做好以下工作：

1、委托测绘机构对项目用地勘界、测量，向国土部门办理土地确权资料；向规划部门申请出具项目用地规划条件。

2、委托二家有资质中介机构对项目用地按项目用地规划条件，结合区位、地段等条件进行评估，分别出具评估报告

和宗地价值估算报告。

3、委托一家有资质中介机构出具项目预期收益分析报告。

4、企业遵循预期收益不低于宗地价值、确保满足职工安置费用和解决历史遗留问题费用、不低于村镇合作开发房地产的收益率的原则，按三者孰高确定公开挂牌的收益底线后，委托律师编制公开挂牌文件。公开挂牌文件包括合作主体选择的条件、交易条件、合作方式、资产处置、出资比例、利益分配（比例）、融资担保等事项。

5、企业按“三重一大”的制度要求对公开挂牌文件进行集体决策后，提交职工大会或职代会审议通过形成决议，并将决议通过事项公示5天。

6、公示5天无异议后，企业将公开挂牌所涉事项上报市国资委批准，报批时应提交以下相关资料：

（1）请示文件。由一级企业申报（属二级及以下企业由一级企业转报），请示内容包括：项目用地的情况、项目的预期收益、对合作方的要求以及企业内部履行重大决策的情况等；

（2）公开挂牌文件（附收益底线、中介机构出具的评估报告、项目预期收益分析报告等）；

（3）经批准的企业改革方案（不结合改革的除外）；

（4）集体决策意见、职工大会或职代会决议、决议表决

情况和出席人员签名、决议公示资料（附张贴公示的彩色照片并注明公示的地点、时间）。

上述材料一式四份，复印件由企业校对盖章。

（三）市国资委批复同意的，企业委托市公共资源交易中心开展公开挂牌竞价，选择“三旧”改造项目合作主体。合作主体依法确定后，由企业报市国资委备案，并抄送市、区“三旧”办。

根据《汕头市旧城镇、旧厂房、旧村庄改造若干管理规定》第三十三条第一款第一项“受让人应自产权交易机构出具交易确认文件之日起三个月内，与改造片区内其他用地产权人达成书面意向协议，约定将房地产相关权益转移到单一主体后使用地面积达到成片改造面积要求，逾期不能达成书面意向协议的，产权交易无效，保证金及利息不予退还。”的规定，在公开挂牌竞价时设置交易条件的，企业应当在合作主体完成交易条件后方可具体办理产权转让手续。

三、申报《“三旧”改造合作协议》和《企业“三旧”改造实施方案》。合作主体依法确定后，企业与合作主体签订《“三旧”改造合作协议书》以及联合编制《企业“三旧”改造实施方案》，一并上报市国资委，上报时应提交以下相关资料：

1、请示文件。由企业上报（二级以下企业由其上级企业转报）。

2、《“三旧”改造合作协议书》、《企业“三旧”改造实施方案》(及有关附件资料)、合作主体确认文件等。

3、律师出具的法律意见书。

四、市国资委对《“三旧”改造合作协议》予以审核批复,对《企业“三旧”改造实施方案》出具审查意见,并抄送市、区“三旧”办。

企业申报“三旧”改造项目涉及国有资产转让的,按国有资产处置的相关规定执行。

区(县)属国有企业和集体所有制企业申报“三旧”改造项目,可以参照本办事指南执行。

本办事指南自2018年8月15日起施行,有效期至2023年8月14日止。有效期届满经评估认为需要继续施行的,根据评估结果重新修订。