阳和工业新区社湾村城中村改造选商手册

柳州市阳和工业新区管理委员会

柳州市鱼峰区社湾村村民委员会

目录：

1.阳和工业新区社湾村城中村改造项目招商项目书 1
2.阳和工业新区社湾村城中村改造实施单位评选办法 5
3.阳和工业新区社湾村城中村改造项目实施单位综合评分表 11
4.承诺书（1） 14
5.承诺书（2） 16
6.承诺书（3） 18
7.附件 19

阳和工业新区社湾村城中村改造项目
招商项目书

一、项目概述

社湾村城中村改造项目的改造范围为:

社湾村位于柳州市东南部的鱼峰区，拟改造片区东临桂海高速公路，西临柳江，南临白云大桥，北临静兰大桥；社湾村存量土地城规内约 2200 亩，城规外山林地约 3300 亩，现状住宅房屋约 46.8 万㎡（其中，个人有证房屋约 13.43 万㎡，已改造个人有证房屋约 1.84 万㎡；个人无证房屋约 33.37 万㎡，已改造个人无证房屋约 6.17 万㎡），钢架结构约 2.53 万㎡，已改造钢架结构约 0.18 万㎡，构筑物约 0.22 万㎡，已改造构筑物约 0.02 万㎡；拟改造村庄范围内涉及约 900 户，户籍人口数约 3201 人，已改造户数约 169 户，户籍人口数约 546 人。上述数据为预估数据，最终数据以调查数据为准。上述补偿仍需按现行政策计算安置改造范围内的合法户。

社湾村城中村改造项目拟通过对 社湾村 改造范围内的集体土地进行整体征收及整村改造，带动该片区土地的整体开发，构建以高品质居住为主，商务、购物、休闲、娱乐为辅的“中央居住区”。依托阳和工业新区规划，打造高品质住宅居住区。

二、项目名称：阳和工业新区社湾村城中村改造项目

三、项目要求：

1.根据《柳州市城中村改造管理办法》（柳政办〔2016〕160号）第十八条计算安置用地面积。安置用地内开发建设的建筑物，一部分用于安置补偿，剩余部分依法上市交易，平衡改造成本，在安置用地内基本实现改造成本与收益平衡。

另对项目涉及周边基础设施、公共配套设施进行建设。

2.根据项目用地现有的条件，拟采取“整体拆迁，整体过渡，混合安置与集中安置相结合”的方式实施。

3.配建条件：回迁安置房建设与开发商品房建设须同期进行，配建比为1：2，即：建设回迁安置房1㎡可同期开发商品房2㎡。

4.项目实施的必要条件：

（1）报名参加本次招商的企业需提供其注册资金、企业资质、开发经验、资金证明、规划设计方案等相关材料，在中选后按《柳州市城中村改造管理办法》（柳政办〔2016〕160号）要求，投资企业与社湾村村集体经济组织合作成立项目公司，须在阳和工业新区内注册登记。该项目公司由阳和工业新区管理委员会提出申请成为实施单位。

（2）参加选商的投资企业在评选之日前向监管部门指定的银行账号存入保证金5000万元，如中选，该款项作为风险保证金。当项目的中途退出机制触发时，阳和工业新区管理委员会有权无条件使用该项目风险保证金用于项目善后处置。

参加选商的投资企业如未能中选，该款项在15个工作日内予以退回。

（3）在项目《实施方案》获得柳州市人民政府批准一个月内，因本城中村改造项目全面铺开，实施单位需向建设监管方指定的专项资金池存入1.5亿元备用资金，备用资金用于土地出让金，安置房建设资金等土地二级市场开发建设的相关费用，可根据项目开发建设进度支付相关费用。专项资金池内备用资金最低设限不低于3000万元。专项资金池内备用资金最低设限可根据项目进度调整，按安置房建设进度相应比例进行核减。当专项资金池内备用资金低于最低设限时，实施单位应在10个工作日内补足，否则将触发项目的中途退出机制。

（4）在本项目《实施方案》获得柳州市人民政府批复后，按相关缴款通知书下达日期后10个工作日内，实施单位从公司账户中直接足额拨付缴款通知书相应的征地、拆迁补偿款等资金。

（5）承担城中村改造项目实施前已产生的各项相关成本。

阳和管委会在城中村改造项目实施前，城中村改造范围内所确定的征地、拆迁成本均予以认可，并且填补阳和管委会已经支付的征地补偿款、失地农民养老保险补贴（生活补助）、房屋拆迁补偿款、安置费、过渡费及项目涉及的各项征地拆迁工作经费、基础设施建设等费用。

四、建设标准

1.安置房住宅建设标准：安置小区按柳州市中高档高层住宅小区标准建设。

2.安置房住宅户型设计：要求功能齐全，面积合理，房型灵

活，宜居宜租，可适应不同家庭人口的生活方式变化的需求，安置房户型以村集体确定的户型为准。

五、出让条件

1.安置用地的开发权以出让的方式供地，将回迁安置房建设的成本与安置用地的开发权相结合。通过对各安置用地的综合测算，在结合各出让地块的范围、用途、规划指标、土地取得成本、安置比例、开发合理利润等因素后，综合设定出让条件，以“招拍挂”方式公开出让。

2.根据安置情况及建设要求（规划指标、回建套数及面积）、规定完成的时间、小区建设所需的资金、开发收益等因素捆绑，按照《柳州市城中村改造管理办法》（柳政办〔2016〕160号）第二十三条要求设定土地出让条件，参与竞争的企业必须按照柳州市人民政府批准的《柳州市阳和工业新区社湾村城中村改造实施方案》及社湾村改造范围内的村集体认可的安置方案实施，并由阳和工业新区管理委员会监督实施。

3.竞得企业作为各安置用地的开发主体，负责按《柳州市阳和工业新区控制性详细规划》、《柳州市阳和工业新区社湾村城中村改造实施方案》和《国有建设用地使用权出让合同》的要求，完成各地块内的商品房建设并提供相应比例的回迁安置房。

注：项目书涉及的土地面积及建筑面积以相关部门确定为准，涉及金额均为人民币。

阳和工业新区社湾村城中村改造投资企业评选办法

一、评选原则：

（一）评分方法

采用综合单项评分的方法（满分 100 分），分两个环节进行评分，第一环节：由评选部门代表按照《综合评分表》第 1-3 条相应的单项内容进行评分。第二环节：由企业介绍方案。由评选工作组成员共同对照《综合评分表》第 4 条单项进行评审评分，统一对符合单项条件的企业确定该项相应分值。

（二）评委构成

评选部门代表由各相关部门抽取 1 人，共 7 人组成。评选工作组由评审专家从柳州市规委会专家库抽取 5 人、阳和工业新区管委会部门代表抽签确定 2 人及社湾村村民委员会代表共 9 人组成，在整个评选过程中评选工作组负责确定实施单位的评审工作。

阳和工业新区纪检监察部门派工作人员进行监督、计分。

二、评选的单项条件及分值

（一）企业综合实力（30 分）

1. 注册资金（满分 6 分）:

（1）参选人或参选人控股及控股参选人的企业（控股≥51%）

认缴（实缴）≥1 亿元，得 6 分;

（2）参选人或参选人控股及控股参选人的企业（控股≥51%）注册资金及认缴（实缴）<1 亿元，不得分。

2. 企业资质（满分 4 分）:

（1）一级资质房地产开发企业，得 4 分;

（2）二级资质房地产开发企业，得 3 分;

（3）三级资质房地产开发企业，得 2 分;

（4）四级资质房地产开发企业，得 1 分。

3. 开发经验（满分 15 分）:

（1）具有城中村改造、土地熟化开发建设经验的企业，得 10 分;

（2）近 3 年内参与组织实施柳州市城中村改造项目的企业，得 5 分。

4. 资金证明（满分 5 分）:

参选人或参选人控股及控股参选人的企业（控股≥51%）在:

（1）自有资金或授信额度证明总额为 5 亿元以上的，得 5 分;

（2）自有资金或授信额度证明总额为 2 亿元至 5 亿元的，得 3 分;

（3）自有资金或授信额度证明总额为 2 亿元以下的，得 2 分。

自有资金或银行授信证明开具有效期截止日应在选商文件

提交截止时间后 6 个月以上。

（二）资金保障（25 分）

1. 保证金（满分 10 分）:

在评选之日前向监管单位指定的银行账号存入保证金 5000 万元的企业，得 10 分。

2. 专项资金（满分 5 分）:

在评选之日前出具承诺书，承诺中选后在监管单位指定银行账号内存入的 5000 万元保证金作为项目风险保证金由监管单位监管；同时承诺在本项目《实施方案》获得柳州市人民政府批准一个月内，向专项资金池存入 1.5 亿元备用资金，得 5 分。

3. 征地拆迁资金（满分 5 分）:

在评选之日前出具承诺书，承诺在本项目《实施方案》获得柳州市人民政府批复后，按相关缴款通知书下达日期后 10 个工作日内，足额拨付缴款通知书相应的征地、拆迁补偿款等资金，得 5 分。

4. 承担城中村改造项目实施前已产生的各项相关成本。（满分 5 分）

在评选之日前出具承诺书，承诺认可本阳和管委会在城中村改造项目实施前，城中村改造范围内所确定的征地、拆迁成本均予以认可，并且填补阳和管委会已经支付的征地补偿款、失地农民养老保险补贴（生活补助）、房屋拆迁补偿款、安置费、过渡费及项目涉及的各项征地拆迁工作经费、基础设施建设等费用。

得 5 分。

（三）合作意向（10 分）

1. 与村集体签署的合作意向文书。

（四）设计方案（35 分）

1. 红线范围内安置用地规划方案（满分 15 分）:

（1）项目规划方案很好，规划总平图能很好地符合现有的控规条件，与片区环境融合程度高的，得 15 分;

（2）项目规划方案一般，规划总平图能较好地符合现有的控规条件，符合片区环境设计的，得 10 分;

（3）项目规划方案较差，规划总平图基本符合现有的控规条件，基本满足片区环境要求的，得 5 分。

2. 回建安置房设计方案（满分 20 分）:

（1）回迁安置地块规划总平及效果图、功能分析、交通流线及消防分析、绿化景观分析、日照分析（每项 1 分，满分 5 分）;

（2）建筑单体外立面设计及效果图（3 分）、夜景灯光（2 分）（满分 5 分）;

（3）安置房可选户型 5 种及以下（5 分），5 种以上（10 分）。

三、评选流程

1. 主持人宣布社湾村城中村改造投资企业评选办法、评选纪律。

2. 由主持人按报名先后顺序启封参选单位提交的密封资料袋，逐一向部门代表和评选工作组展示参选资料，部门代表和评

选工作组对各参选单位提交的每一项资料进行确认。第一环节：由评选部门代表按照《综合评分表》第 1-3 条相应的单项内容进行评分。第二环节：由企业介绍方案，时间控制在 10 分钟以内。由评选工作组成员推选一位组长并由组长主持共同对照《综合评分表》第 4 条单项进行评审评分。

3. 当参选单位的资料在两个环节评分后，主持人对已确认的单项材料进行唱分，并由记分员记录在综合评分表上进行总分合计。

4. 评选工作组对各参选单位的评分结果根据最高分的原则确定中选单位（阳和工业新区社湾村城中村改造实施单位）。最高总得分相同的，评选工作组在最高总得分相同的参选单位范围内进行二次不记名投票；两次最高总得分均相同的，由评选工作组讨论决定中选单位。

5. 由主持人向各参选单位宣布中选单位。

本次评选采用封闭方式进行，评选过程保密。评选工作组成员及参与评选的有关工作人员不得透露对参选单位的评审和比较、中选人的确定情况及与评选有关的其他情况。

四、参选单位报名须提交以下材料：

1. 企业营业执照复印件

2. 企业法人代表证书

3. 企业 2019 年度审计报告

4. 企业介绍手册（资金、资质、开发经验等）

5. 企业需提交的相关证明材料

6. 自有资金或授信额度证明

7. 资金保障承诺书

8. 项目规划及建筑方案（文本及演示文稿）

注：涉及金额均为人民币。

阳和工业新区社湾村城中村改造项目投资企业综合评分表

企业名称 ：					
序号	考核指标	考核要素	分值	评分细则	单项指标得分
1	企业综合实力（30分）	注册资金	6 分	1.参选人或参选人控股及控股参选人的企业（控股≥51%）认缴（实缴）≥1亿元，得 6 分； 2.参选人或参选人控股及控股参选人的企业（控股≥51%）注册资金及认缴（实缴）<1 亿元，不得分。	
		企业资质	4 分	一级资质房地产开发企业，得 4 分； 二级资质房地产开发企业，得 3 分； 三级资质房地产开发企业，得 2 分； 四级资质房地产开发企业，得 1 分。	
		开发经验	15 分	1.具有城中村改造、土地熟化开发建设经验的企业，得 10 分。 2.近 3 年内参与组织实施柳州市城中村改造项目的企业，得 5 分。	
		资金证明	5 分	参选人或参选人控股及控股参选人的企业（控股≥51%）在： 1.自有资金或授信额度证明总额为 5 亿元以上的，得 5 分。 2.自有资金或授信额度证明总额为 2 亿至 5 亿的，得 3 分。 3.自有资金或授信额度证明总额为 2 亿以下的，得 2 分。 （自有资金或银行授信证明开具有效期截止日应在选商文件提交截止时间后 6 个月以上）	
2	资金保障（25 分）	保证金	10 分	在评选之日前向监管单位指定的银行账号存入保证金 5000 万元的企业，得 10 分。	

		专项资金池	5 分	在评选之日前出具承诺书，承诺中选后在监管单位指定银行账号内存入的5000 万元保证金作为项目风险保证金由监管单位监管；同时承诺在本项目《实施方案》获得柳州市人民政府批准一个月内，向专项资金池存入 1.5 亿元备用资金，得 5 分。	
		征地拆迁资金	5 分	在评选之日前出具承诺书，承诺在本项目《实施方案》获得柳州市人民政府批复后，按相关缴款通知书下达日期后 10 个工作日内，足额拨付缴款通知书相应的征地、拆迁补偿款等资金，得 5 分。	
		承担城中村改造项目实施前已产生的各项相关成本	5 分	在评选之日前出具承诺书，承诺认可本阳和管委会在城中村改造项目实施前，城中村改造范围内所确定的征地、拆迁成本均予以认可，并且填补阳和管委会已经支付的征地补偿款、失地农民养老保险补贴（生活补助）、房屋拆迁补偿款、安置费、过渡费及项目涉及的各项征地拆迁工作经费、基础设施建设等费用。得 5 分。	
3	合作意向（10 分）		10 分	与村集体签署的合作意向文书，该项总分 10 分。	
4	方案（35 分）	红线范围内安置用地规划方案	15 分	1.项目规划方案很好，规划总平图能很好地符合现有的控规条件，与片区环境融合程度高的，得 15 分； 2.项目规划方案一般，规划总平图能较好地符合现有的控规条件，符合片区环境设计的，得 10 分； 3.项目规划方案较差，规划总平图基本符合现有的控规条件，基本满足片区环境要求的，得 5 分。	

		回建安置房设计方案	20 分	1.回迁安置地块规划总平及效果图、功能 分析、交通流线及消防分析、绿化景观分析、日照分析（每项 1 分，满分 5 分）； 2.建筑单体外立面设计及效果图（3 分）、夜景灯光（2 分）（满分 5 分）； 3.安置房可选户型 5 种及以下（5 分），5 种以上（10 分）。	
（1-4 项）综合单项得分合计					

记分员（签名）： **评选工作组（签名）：**

年 月 日

注：涉及金额均为人民币。

承诺书（1）

我方自愿参加柳州市阳和工业新区社湾村城中村改造项目实施单位评选，并作出以下承诺:

一 、如我方被选中作为项目实施单位，向监管单位指定的银行账号存入的保证金人民币伍仟万元整（¥50,000,000 元）作为项目风险保证金由监管单位监管。

二、在本项目《实施方案》获得柳州市人民政府批准一个月内，我方再按约定向专项资金池存入人民币壹亿伍仟万元整（¥150,000,000 元）（不含¥50,000,000 元风险保证金）作为项目备用资金。

三、当资金池内备用资金低于人民币叁仟万元整（¥30,000,000 元）时，我方在 10 个工作日内补足备用资金余额至人民币叁仟万元整（¥30,000,000 元）。

四、在项目中途触发以下退出机制时，阳和工业新区管理委员会有权不返还我方已经存入的风险保证金，用于项目善后工作:

1. 我方在 10 个工作日内未能在将项目专项资金池金额补充至原计划数额，影响项目实施进度的。

2. 在市相关部门下达征地、拆迁等相关费用缴款通知后，我方未按要求支付相关款项，造成无法按约定支付征地、拆迁补偿款及过渡费的。

3. 我方在竞得回建集中安置用地后，未按合同约定支付土地价

款，造成土地被收回的。

4.因我方回迁安置房建设资金保障不力，造成回迁安置房建设停工一个月以上的(不可抗力除外)。

5.在本项目回建集中安置用地土地公开出让时，我方不参与竞价、造成土地流拍的。

6.我方或其主要股东单位因非法集资造等违法犯罪行为对本项目造成风险的。

7.未经政府、村集体等项目利益相关方同意，我方股权变更的。

8.我方负责的回迁安置房建设出现重大质量和安全事故的。

9.在施工过程中，因我方原因造成拖欠农民工工资一个月以上，并经审查核实的。

10.我方或其主要股东的其他不诚信行为及债权债务对本项目造成重大风险的。

承诺人（盖章）:

法定代表人（签字）:

年　　月　　日

承诺书（2）

我方自愿参加柳州市阳和工业新区社湾村城中村改造项目实施单位评选，并作出以下承诺:

一 、在柳州市阳和工业新区社湾村城中村改造项目《实施方案》获得柳州市人民政府批复后，按相关缴款通知书下达日期后10个工作日内，足额拨付缴款通知书相应的征地、拆迁补偿款等资金。

二、出现以下情况之一时即触发退出机制，阳和工业新区管理委员会有权不返还我方已经存入专项资金池内的风险保证金，用于项目善后工作:

1.我方在10个工作日内未能在将项目专项资金池金额补充至原计划数额，影响项目实施进度的。

2.在市相关部门下达征地、拆迁等相关费用缴款通知后，我方未按要求支付相关款项，造成无法按约定支付征地、拆迁补偿款及过渡费的。

3.我方在竞得回建集中安置用地后，未按合同约定支付土地价款，造成土地被收回的。

4.因我方回迁安置房建设资金保障不力，造成回迁安置房建设停工一个月以上的(不可抗力除外)。

5.在本项目回建集中安置用地土地公开出让时，我方不参与竞价、造成土地流拍的。

6.我方或其主要股东单位因非法集资造等违法犯罪行为对本项目造成风险的。

7.未经政府、村集体等项目利益相关方同意，我方股权变更的。

8.我方负责的回迁安置房建设出现重大质量和安全事故的。

9.在施工过程中，因我方原因造成拖欠农民工工资一个月以上，并经审查核实的。

10.我方或其主要股东的其他不诚信行为及债权债务对本项目造成重大风险的。

承诺人（盖章）:

法定代表人（签字）:

年　　月　　日

承　诺　书（3）

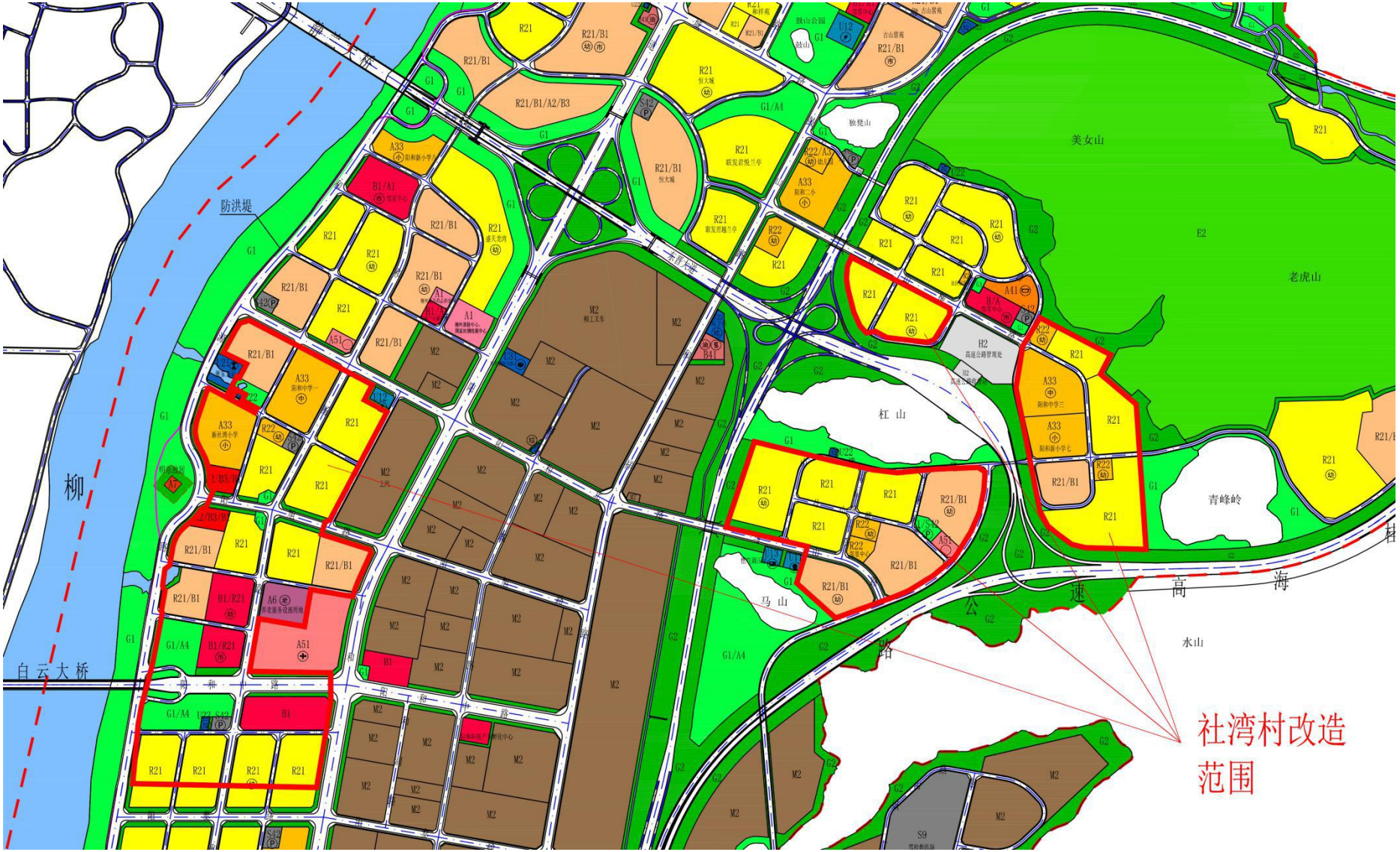
我单位自愿参加柳州市阳和工业新区社湾村城中村改造项目实施单位评选，并作出以下承诺:

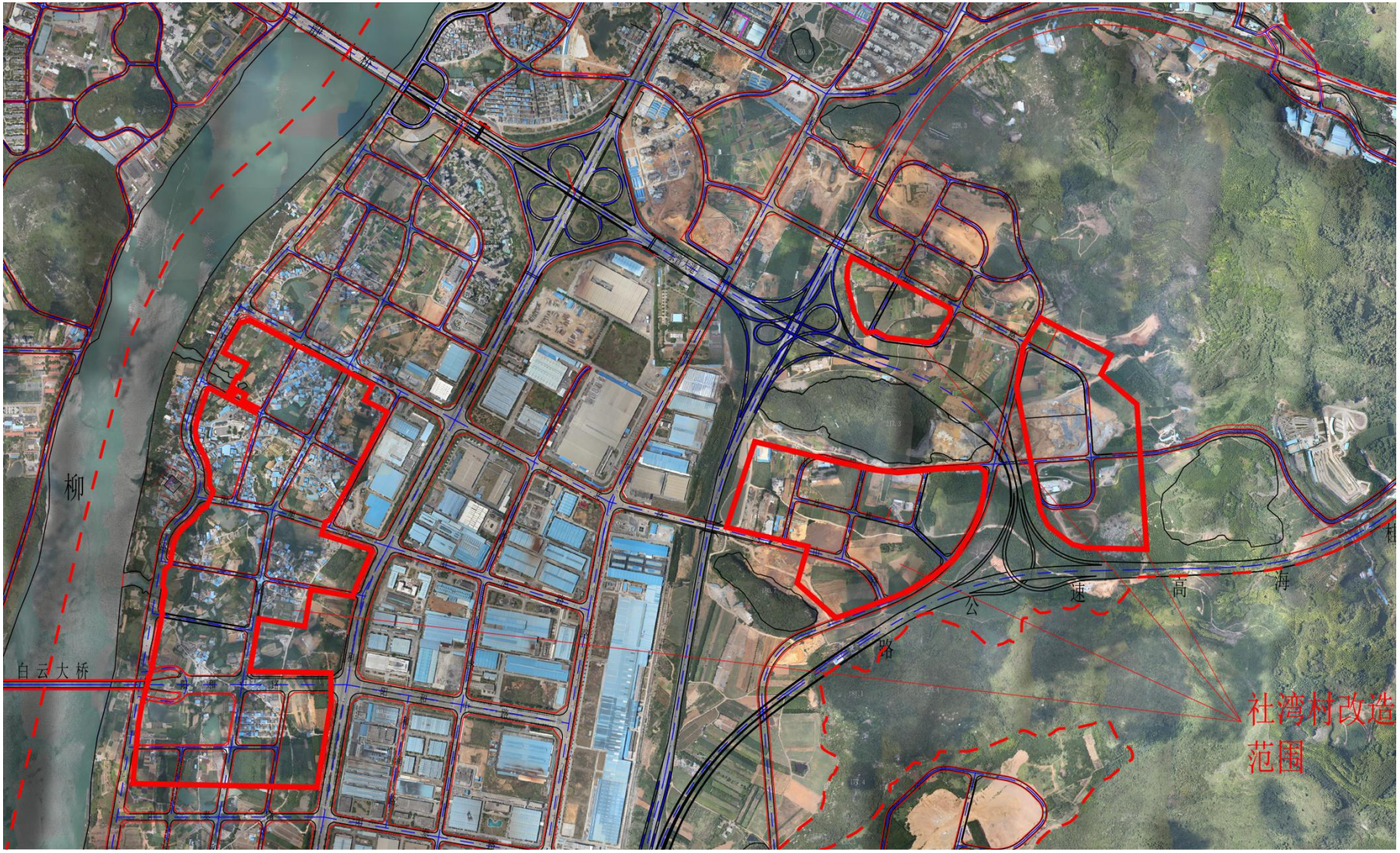
我方对阳和管委会在社湾村城中村改造项目实施前，社湾村城中村改造范围内所确定的征地、拆迁成本均予以认可，并且同意填补阳和管委会已经支付的征地补偿款、失地农民养老保险补贴（生活补助）、房屋拆迁补偿款、安置费、过渡费及项目涉及的各项征地拆迁工作经费、基础设施建设等费用。

承诺人（盖章）:

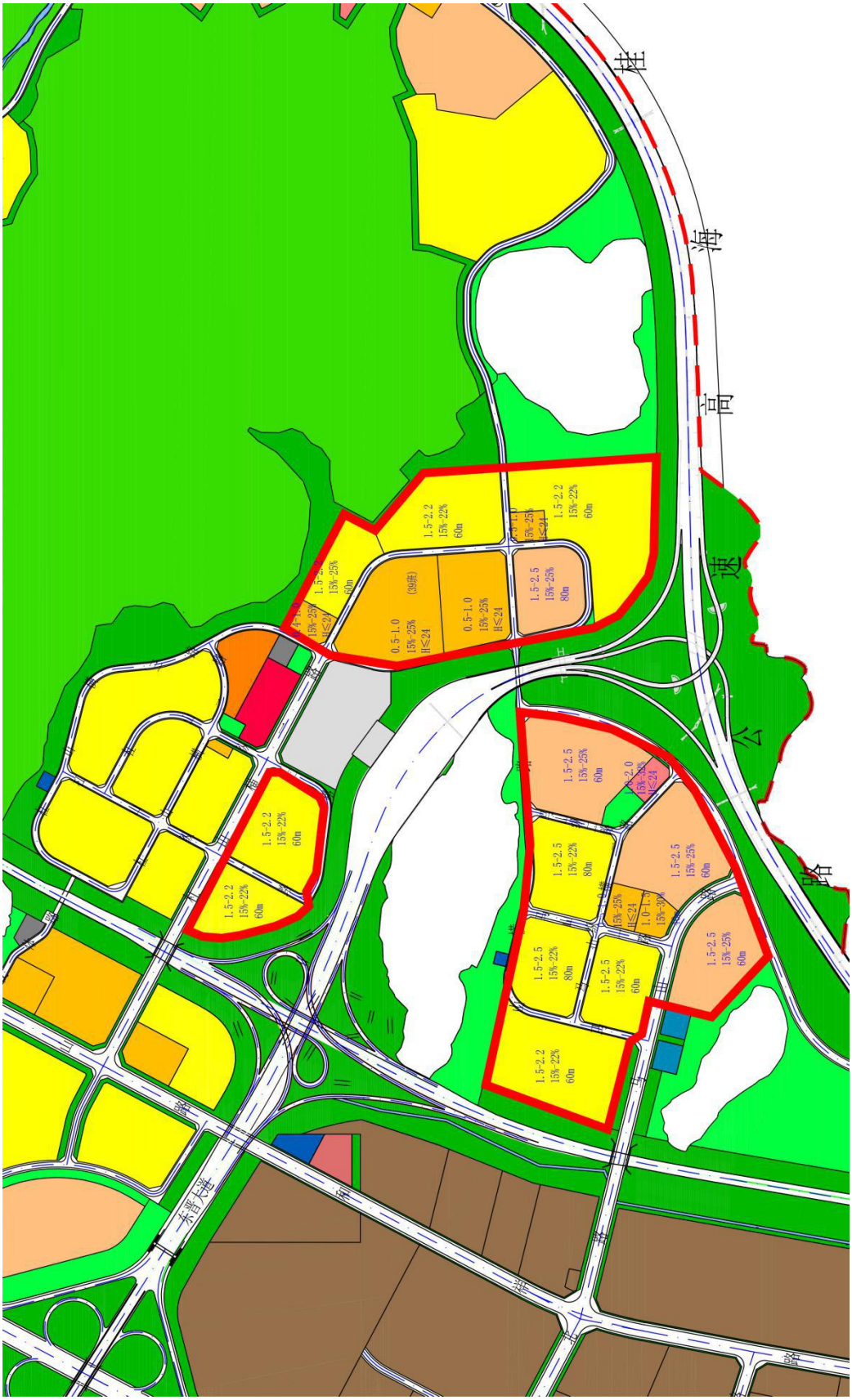
法定代表人（签字）:

年　　月　　日


社湾村改造
范围
美女山
老虎山
杠山
马山
青峰岭
水山
防洪堤
柳
白云大桥
高速公路


柳
白云大桥
路
公
速
高
海
社湾村改造
范围

柳
白云大桥
阳和中路
阳泰路
阳旭路
1.5-1.8
15%-25%
H≤60
0.5-1.0
15%-25%
H≤24
0.5-1.0
15%-25%
H≤24
0.5-1.0
15%-25%
H≤24
1.5-2.5
15%-22%
H≤80
0.8-2.0
15%-30%
H≤24
1.5-2.5
15%-25%
H≤60
1.5-2.5
15%-22%
H≤80
0.8-2.0
15%-30%
H≤24
1.5-1.8
15%-25%
H≤40
1.5-2.5
15%-22%
H≤60
1.5-2.5
15%-22%
H≤80
1.5-2.5
15%-25%
H≤80
1.5-1.8
15%-25%
H≤40
1.5-2.5
15%-22%
H≤80
0.5-1.5
15%-35%
H≤24
1.5-2.5
25%-35%
H≤100
0.2-1.0
10%-20%
H≤24
0.2-1.0
10%-20%
H≤24
1.0-2.0
35%-50%
H≤80
1.5-2.0
15%-25%
H≤40
1.5-2.5
15%-25%
H≤80
1.5-2.8
15%-25%
H≤100
1.5-3.0
15%-25%
H≤100



桂
海
高
速
公
路
1.5-2.2
15%-22%
60m
1.5-2.5
15%-25%
80m
0.5-1.0
15%-25%
H≤24
(39班)