

北京市西城区人民政府文件

西政发〔2016〕9号

北京市西城区人民政府关于 印发北京市西城区棚户区改造前期工作 及拟改造土地使用权一次性招标工作 实施细则（试行）的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，各有关单位：

经第139次区政府常务会议研究同意，现将《北京市西城区棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标工作实施细则（试行）》印发给你们，请遵照执行。

北京市西城区人民政府

2016年7月26日

北京市西城区棚户区改造前期工作及 拟改造土地使用权一次性招标工作实施细则 (试 行)

第一章 总 则

第一条 为有序推进我区棚户区改造工作，根据《关于印发棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标的指导意见（试行）的通知》（京国土储〔2014〕289号）、《关于明确我市棚户区改造土地供应规划调整和房屋销售等政策加快推进棚户区改造的意见》（京建文〔2015〕34号）、《关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187号）、《关于进一步规范棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标有关工作的通知》（京国土储〔2016〕111号）的规定，结合本区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称“棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标”是指招标人对列入年度棚户区改造计划的项目，通过编制招标方案和招标文件，组织招标、投标、开标和评标确定中标人作为项目承担主体的活动。

第三条 参与棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标的棚户区改造项目应当具备以下条件：

- （一）采取原址回迁方式建设回迁安置房。
- （二）回迁安置房产权性质为商品房。

(三) 项目自身达到资金平衡。

第四条 棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标的范围包括棚户区改造项目涉及宗地内的回迁安置房及用于资金平衡的商品房等其它经营性内容。

第五条 棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标投标活动应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，并接受社会的监督。

第六条 西城区人民政府（以下简称区政府）作为棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标的责任主体，负责确定具体参与投标企业范围、审定招标方案和棚户区改造前期工作成本，以及确定用于平衡资金的商品住房价格，指定棚改项目主管部门与中标人签订《棚户区改造项目协议》。

西城区棚户区改造办公室（以下简称区棚改办）负责组织开展棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标的前期工作，组织编制招标方案，并对中标人在棚户区改造项目的实施过程进行全程监督管理。

北京市国土资源局西城分局（以下简称西城国土分局）为棚户区改造项目的招标人，负责组织实施招标投标活动、核发中标通知书。

第七条 参与棚户区改造项目投标的投标人应具备以下条件：

(一) 投标人应为中央、市属、区属或三者混合的全资国有

企业，投标人持国资部门出具的相关产权登记证明方可参与项目招标。

（二）投标人及其主要股东没有不良的信誉记录。

（三）招标文件要求的其他条件。

第二章 招 标

第八条 棚户区改造项目应当在招标前编制招标方案，并报区政府批准。

第九条 招标方案应当包括以下内容：

（一）棚户区改造项目的用地位置、空间范围、四至、用途、开发程度、地上（下）物情况、规划条件、出让年限和建设时间等。

（二）拟实施棚户区改造的工作内容，包括前期手续办理、征收组织、市政基础设施建设、回迁安置房及其他用房建设等。

（三）棚改安置方案及资金平衡方案、棚改前期工作预估成本及支付要求、项目的投资利润确定方式、棚改前期工作完成时间和周期等，其中项目投资利润率不得超过 15%。

（四）投标人资格要求、投标保证金、投标内容、评分标准和其他条件等，其中项目投资利润率所占分值比例不应低于 40%。

第十条 区政府组织实施棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标的前期准备工作，棚户区改造项目需具备以下材料：

- (一) 区棚改办组织编制的项目招标方案。
- (二) 规划部门核发建设项目规划意见和出具钉桩成果报告。
- (三) 国土部门出具建设项目用地预审意见。
- (四) 其他所需的材料。

第十一条 招标方案由区棚改办会同相关行政主管部门共同审核，并报区政府批准。

第十二条 经区政府批准后，由西城国土分局依据批准的招标方案组织编制招标文件。

第十三条 棚户区改造项目招标投标应按照下列程序进行：

- (一) 编制招标文件。
- (二) 发布招标公告。
- (三) 索取招标文件。
- (四) 投标、开标。
- (五) 组织评标，确定中标人。
- (六) 核发中标通知书。
- (七) 签订协议。

第十四条 棚户区改造前期工作及拟改造土地使用权一次性招标工作采取公开招标方式，招标方案经区政府批准，具备发布公告条件后，由区政府函告市国土局，在土地交易市场统一发布招标公告。公告期不少于 20 日，并接受社会的监督。

第十五条 西城国土分局可以对已发出的招标文件进行必

要的澄清或者修改，需要对招标文件进行澄清或者修改的，应当在招标文件规定的投标截止日 15 日前，以书面形式通知招标文件的所有收受人。该澄清或者修改的内容视为招标文件的组成部分。

第三章 投标、开标、评标

第十六条 投标人是指参与棚户区改造项目投标的房地产开发企业。

第十七条 投标人应根据招标文件的要求编制投标文件，并在指定的时间内，将投标文件送达投标地点。

第十八条 开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间进行。开标地点应当为招标文件确定的地点。招标人委托公证机构对开标、评标活动进行现场公证。招标人如确需聘请招标代理机构的，应由委托方支付相关招标代理服务费用。

第十九条 评标委员会由招标人代表和社会专家评委共同组成，成员人数为 5 人以上的单数，其中招标人代表人数不得高于成员总人数的三分之一。

第二十条 投标文件有下列情形之一的，招标人不予受理：

- （一）逾期送达的或未送达指定地点的。
- （二）未按招标文件要求密封的。

第二十一条 招标人收到的投标文件不足三个或者其他原

因造成流标的，招标人应当重新招标。

第二十二条 招标人应当采取必要的措施，保证评标在严格保密的情况下进行。

第二十三条 评标委员会应根据招标人确定的评标标准和方法对投标文件进行评审，并可以要求投标人对投标文件做出必要的澄清或者说明，但是澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

第二十四条 投标文件有下列情形之一的，为无效投标文件：

（一）无盖章且无法定代表人或法定代表人授权的代理人签字或盖章的。

（二）无法定代表人出具的授权委托书。

（三）未按规定格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的。

（四）投标人递交两份或多份内容不同的投标文件。

（五）投标有效期未满足招标文件要求的。

（六）未按招标文件要求提交投标保证金的。

（七）投标人不符合招标文件规定的资格条件的。

（八）投标人有串标、弄虚作假、行贿等违法行为的。

（九）不符合招标文件规定的其他情形。

第二十五条 投标文件不响应招标文件的实质性内容要求和条件的，评标委员会应当作废标处理。

第四章 中 标

第二十六条 评标委员会负责对投标文件进行评估,并确定中标人。

第二十七条 中标人确定后,西城国土分局应当向中标人核发中标通知书,并将中标结果向社会公布。

第二十八条 区政府确定的棚改项目主管部门要与中标人签订具有投标文件实质内容的《棚户区改造项目协议》,并委托中标人办理征收前期手续。

第二十九条 因中标人原因逾期未能签订协议的,招标人有权取消中标人的中标资格,投标保证金不予返还;因中标人原因违反棚户区改造项目实施过程中协议约定的,招标人按照协议相关条款予以处理。

第三十条 中标人所缴纳的投标保证金在招标活动结束后应视同为履约保证金,由区棚改办予以监管;未中标人所缴纳的投标保证金,招标人在招标活动结束后5个工作日内予以退还。

第三十一条 招标人无义务承担投标人或第三方就提供投标保证金而发生的包括利息支付在内的费用。

第三十二条 中标人不得擅自将其承担的棚户区改造中标项目整体向他人转让,也不得将其棚户区改造中标项目进行肢解后转包。

第五章 签订土地使用权出让合同

第三十三条 棚改前期工作完成并达到净地条件后，由区政府委托专业审计部门对棚户区改造总成本进行审计，扣除棚户区改造前期工作成本、中标人最终获得的项目投资利润、审定的政府土地收益和税费之后，如有增值收益，专项用于本区其他棚户区改造项目。棚户区改造项目最终获得的所有收益均须封闭管理。

中标人最终获得的项目投资利润为：招标文件中明确的棚改前期工作预估成本×中标人投报的项目投资利润率。

政府土地收益由市国土局依程序审定。

第三十四条 区政府根据确定的棚户区改造前期工作成本、中标人最终获得的项目投资利润及审定的政府土地收益，进行资金平衡测算，确定用于资金平衡的商品房建筑规模、价格及处置方案。

第三十五条 棚户区改造项目达到净地条件后，市国土局按照区政府确定的资金平衡方案与中标人签订《国有建设用地使用权出让合同》。

第三十六条 受让人按照《国有建设用地使用权出让合同》约定付清全部国有土地使用权出让金，依法申请办理土地登记，领取《国有土地使用证》，取得国有土地使用权。

第三十七条 招标活动结束后，西城国土分局应当对宗地出让过程中的用地申请、审批、招标活动等各个环节相关资料、文件进行整理，并按规定归档。归档的宗地出让材料应当包括：

- (一) 宗地条件及相关资料。
- (二) 宗地招标方案及招标文件。
- (三) 招标活动实施过程的记录资料。
- (四) 棚改安置方案、资金平衡方案以及区政府处置剩余房源方案。
- (五) 《中标通知书》。
- (六) 其他应归档的材料。

第六章 附 则

第三十八条 因不可抗力导致棚户区改造项目招标无法按照招标公告规定的时间和要求进行的，招标人应当在事件发生后及时向社会公告。

第三十九条 若遇国家、本市政策发生调整，与本细则发生冲突的，按国家、本市政策等执行。

第四十条 本实施细则自 2016 年 9 月 1 日起施行。

抄送：区委各部门，区武装部。

区人大常委会办公室，区政协办公室，区人民法院，区人民检察院。

北京市西城区人民政府办公室

2016 年 8 月 1 日印发
