

【发布单位】宁波市
【发布文号】甬政办发〔2009〕296号
【发布日期】2009-12-24
【生效日期】2009-12-24
【失效日期】-----
【所属类别】政策参考
【文件来源】[宁波市](#)

关于推动企业投融资建设农村住房集中改建项目的指导意见

(甬政办发〔2009〕296号)

各县(市)区人民政府, 市级有关部门、有关单位:

为贯彻落实省委、省政府《关于加快农村住房改造建设的若干意见》(浙委〔2009〕56号)和市委、市政府《关于推进农村住房制度改革和住房集中改建的意见》(甬党〔2009〕7号)精神, 创新农村住房建设投融资体制, 推进市场化、企业化、项目化运作, 加快农村住房集中改建步伐, 现就推动企业投融资建设农村住房集中改建项目(以下简称“农村住房”)提出如下指导意见:

一、推动企业投融资建设农村住房的重要性

(一) 推动企业投融资建设农村住房, 是通过引入市场化、社会化机制, 创新投融资体制和建设形式, 解决农村住房集中改建面临的资金难等问题的重要举措, 有利于加快农村住房改建步伐, 推进城市化和城乡一体化, 有利于加强农村住房建设管理, 提高农村住房建设质量水平, 也有利于企业通过参与农村住房建设, 实现企业转型升级和做大做强, 提升企业素质和形象。各地要充分认识到企业投融资建设农村住房的重要意义, 积极加以引导和推动。

二、创新投融资建设形式

(二) 坚持因地制宜原则, 各地、各项目可结合各自实际, 合理确定企业投融资建设农村住房的具体形式。可以选择采取以下形式:

1. 建设——转让(BT)模式。即选择企业作为农村住房项目的投融资单位, 由投融资单位负责筹措建设资金, 按要求进行项目建设, 建成后由项目业主单位向投融资单位支付回购价款回购房屋。

2. 商品房项目拼盘建设模式。即在商品房开发项目土地出让时, 约定由开发建设单位连带建设一部分住房, 建成后无偿移交给农房改造部门或单位(以下简称“农房改造部门”)或由农房改造部门按约定的回购价格进行回购, 专项用于村民安置。

3. 房地产企业竞价开发模式。即农村住房建设项目委托由房地产开发企业组织建设, 建成后房屋由农房改造部门组织回购。在设定建设标准的前提下, 通过企业公开竞争房屋的回购价格, 价低者确定为建设单位。

(三) 鼓励各地积极探索企业作为投融资主体参与农村住房建设的其他形式, 有条件的地方可成立县级专门负责农村住房投资建设的国有企业或政府性平台, 以提高农村住房开发建设的筹资能力与资金统筹能力, 进一步完善农村住房建设投融资体制。

三、合理设定投融资人条件

（四）采用BT模式建设农村住房，投融资单位应具备以下条件：

1. 具有独立法人资格、注册资金达到2000万元以上、管理水平先进、专业技术力量雄厚、业绩突出、信誉良好。
2. 以自有资金和中长期融资能力作为项目建设保障，不得搞项目反担保。
3. 投融资单位能用于拟投标项目的自筹资金必须为项目所需融资资金的1倍以上、单位净资产必须是项目所需融资资金的1倍以上。

（五）拼盘建设农村住房的商品房开发项目、以竞价开发模式建设以及以其他开发形式建设农村住房的开发建设单位，应具备与项目建设规模相应的房地产开发企业资质和项目资本金。

四、规范投融资建设程序

（六）企业投融资建设农村住房的程序一般包括：确定投融资项目——审批确定投融资建设方案——确定投融资单位——签订建设合同（或土地出让合同）——建设与验收——回购（或移交，下同）。

（七）确定投融资项目。

企业投融资建设的农村住房集中改建项目，由镇人民政府（或街道办事处）提出申请，报县（市）区人民政府批准。镇人民政府（或街道办事处）可以根据需要组建或确定项目法人单位，也可以由县（市）区人民政府成立或确定专门的单位作为辖区内农村住房集中改建项目的法人单位。

（八）审批确定投融资建设方案。

项目确定后，镇人民政府（或街道办事处）或项目法人单位应编制项目投融资建设方案，由县（市）区农村住房改建主管部门会同发改、建设、规划、国土资源、财政等部门提出审查意见后，报县（市）区人民政府审批。

投融资建设方案应明确回购方案及回购资金筹措渠道（或资金平衡方案）和担保方案。

（九）确定投融资单位。

投融资单位应通过招标（或土地公开出让）选择确定，若采取其他方式确定投融资单位，应报县（市）区人民政府批准。

在确定投融资单位时，应择优选择具有较强投资能力、建设能力、管理能力和具有健全质量保证体系的企业。在同等条件下，可优先选择大型国有企业。

采用BT模式建设农村住房的投融资单位可以单独投标，也可两个以上法人或其他组织组成联合体以一个投标人的身份共同投标，但须以主要出资单位为投标主体。

（十）签订建设合同或土地合同。

投融资单位确定以后，镇人民政府（或街道办事处）或项目法人与投融资单位就建设农村住房项目签订建设合同。合同中应明确建设标准和要求、投资（含投资收益）结算办法或回购价格、支付方式、回购条件和程序、回购期限、工程质量保修、建设期建筑主要材料价格变动和设计变更等引起投资变化的具体处理方式、合同双方的责任、权利和义务以及违约责任等。

实行商品房项目拼盘建设的，在土地出让时应设置附加条件，明确搭车建设村民安置房的建设标准和要求、回购房屋范围、回购价格、回购主体、授权镇人民政府（或街道办事处）对建设实施管理以及违约责任等内容；土地出让后，由国土资源部门与开发建设单位签订土地出让合同，并将土地出让时设置的附加条件列入土地出让合同条款。安置房同商品房的建设标准应基本一致。

按照略低于建设工程平均利润率的原则，合理确定房屋回购价格，控制投融资单位的赢利水平，降低农村住房建设成本。

（十一）回购和移交。

投融资单位完成建设合同的建设任务并经工程竣工验收合格、完成竣工验收备案后，经组织验收，符合回购条件的，签订回购备忘录，按约定启动回购程序。

五、加强投融资建设管理

（十二）项目前期工作及征地、拆迁等项目的实施，由镇人民政府（或街道办事处）或项目法人负责。镇人民政府（或街道办事处）或项目法人与投融资单位应合理界定各自承担的建设范围，并在招标文件和建设合同中予以明确。

（十三）采取BT模式建设农村住房项目的融资和施工、设备采购等，可以由投融资单位总承包。投融资单位不得将工程转包或违法分包。

（十四）农村住房项目投融资建设方案、建设单位以及建设合同等信息应向社会公示，接受村民监督。

（十五）镇人民政府（或街道办事处）或项目法人负责项目建设全过程管理，对投融资单位履行合同以及施工进度、建设质量、成本控制等进行监督与管理，有权向投融资单位提出管理、组织和技術上的整改措施。

镇人民政府（或街道办事处）或项目法人应落实管理机构和人员，完善管理措施和体系，坚持平时监督与定期抽查、检查相结合，强化农村住房项目建设的监督管理。根据需要，可建立由管理人员、专业人士、村民代表组成的项目监督小组，也可以委托具有专业资质和能力的第三方对项目建设实施监督，投融资单位应接受监督管理。

（十六）县（市）区人民政府负责指导企业投融资建设农村住房管理，监督合同的执行，协调相关问题。建筑工程质量安全监督部门负责对农村住房建设项目的质量和安全实施指导监督，根据需要派专人进驻项目现场实施监督或建立巡查机制。其他相关部门要根据部门职责切实履行监管职能。

六、完善投融资建设政策措施

（十七）鼓励企业投融资建设农村住房。要加大宣传力度，引导企业抓住当前推进农村住房建设的重要战略机遇，通过参与农村住房集中改建，扩大企业规模，增强企业实力，提升企业形象，实现企业转型升级。要实施“引进来”战略，吸引国内有实力的企业特别是大型国有企业到我市来投资农村住房建设。

（十八）支持并帮助企业参与农村住房建设。各级政府、各有关职能部门要为企业参与农村住房建设创造条件。

农村住房建设项目应落实好建设资金，安排好资金计划，确保回购资金的及时到位和支付，要完善资金担保方案，降低投融资单位的投资风险。

金融机构要创新信贷模式和服务方式，开发和推广以BT合同、回购协议、农村住房抵押等为依

托的融资产品，加大信贷支持力度，加强与农村住房建设投融资单位的业务合作，简化信贷审批流程，改进和加强对农村住房投融资单位的金融服务，有效满足其多元化金融服务需求。要积极拓展企业融资渠道，拓宽企业担保物范围，支持投融资单位通过多种形式筹集资金。

发展和改革部门要加强对农村住房建设收费管理，严格落实省、市已出台的费用减免政策，降低农村住房建设成本。财政部门要强化对农村住房建设资金的监督，研究出台扶持企业参与农村住房建设的税收优惠政策。建设部门要加强对企业投融资建设农村住房的指导。农办、国土资源等部门也要落实推动企业投融资建设农村住房的政策措施。

各相关职能部门要进一步简化企业参与农村住房建设的审批程序，减少审批环节，提高审批效率；要创新思路，完善管理措施。

七、其他

(十九) 县(市)区、乡镇(街道)或村集体组建的农村住房建设投资公司投融资建设辖区内农村住房或以代建形式建设农村住房，不适用本意见。

(二十) 市级相关部门和各县(市)区人民政府可根据本意见制定具体的实施细则和办法。

(二十一) 本意见自颁布之日起实施。

二〇〇九年十二月二十四日

说明:本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体，本文仅供参考。如需引用，请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚聘英才](#) | [法律公告](#) | [建网须知](#) | [宣传先进](#) | [档案数字化](#) | [本网公告](#) | [总编辑、主编](#)

京ICP证080276号 | 网上传播视听节目许可证(0108276) | 互联网新闻信息服务许可证(1012006040)

中国法院国际互联网站版权所有，未经协议授权，禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2002-2011 by ChinaCourt.org All rights reserved.

Reproduction in whole or in part without permission is prohibited