



临翔区人民政府关于印发《临沧市临翔区社会资本参与保障性安居工程及城市更新项目的办法》的通知

临翔政发〔2021〕118号

各乡（镇、街道）人民政府（办事处），区直各办、局，各人民团体、企事业单位：

《临沧市临翔区社会资本参与保障性安居工程及城市更新项目的办法》已经区人民政府常务会议和区委常委会会议研究同意，现印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

临翔区人民政府

2021年12月31日

（此件公开发布）



临沧市临翔区社会资本参与保障性安居工程及城市更新项目的办法

第一章 总则

第一条 为了认真贯彻落实国家、省、市加快推进保障性安居工程的决策部署，进一步鼓励、引导和规范社会资金参与临沧市临翔区保障性安居工程和城市更新建设工作，根据《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》（国发〔2010〕13号）、《住房城乡建设部发展改革委财政部国土资源部人民银行税务总局银监会关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知》（建保〔2012〕91号）、《云南省住房和城乡建设厅关于鼓励民间资本参与云南省保障性安居工程建设的通知》（云建保〔2014〕412号）、《云南省城市更新工作导则》（试行）和《临沧市城市更新方案》等有关文件精神，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性安居工程是指保障性住房建设、棚户区改造、城中村危房改造、老旧小区改造建设活动。

第三条 本办法所称城市更新，是指由符合规定的行为主



体，对城市规划区内基础设施亟需完善、环境恶劣或现有土地用途、建筑物安全性能与使用功能不符合社会发展要求的区域，根据城市发展需要和人民群众的意愿而实施改造、提升、活化、延续的一项综合性工作。可分为：综合整治、生态修复、历史文化保护、拆除重建、功能改变五大措施，可根据实际情况采用一种或多种措施进行城市更新。

第四条 本办法所称社会资本，是指除临翔区政府财政性投资以外的社会资金，包括国有或国有控股企业的资金，集体企业、股份合作、联营企业、有限责任公司、股份有限公司、私营企业、个体工商户、自然人等社会主体的资金、外商企业资金以及基金、信托等各种形式的资金。由区政府授权辖区内市场化运营的国有企业与社会资本展开合作，依法合规实施保障性安居工程和城市更新的市场化投融资、建设和运营工作。

第五条 参与保障性安居工程和城市更新建设，是指在区政府授权辖区内市场化运营的国有企业进行保障性安居工程和城市更新建设活动过程中，社会资金参与约定区域内的征地、安置、保障性住房建设、棚户区改造、城中村危房改造、老旧小区改造和城市更新建设，实施道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施配套建设工作，使该区域内的土地具备供应条件，保障性安居工程和城市更新建设得以实施完



成的行为。

第六条 凡在本区行政区域内，社会资本参与保障性安居工程和城市更新建设，均适用本办法。

第二章 准入领域和条件

第七条 区政府主导保障性安居工程和城市更新建设，通过土地、财政、金融等政策支持，鼓励市场力量参与，推动建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的保障住房体系，实现城市更新的目的。

第八条 社会投资人可以自主选择以下阶段和领域参与保障性安居工程和城市更新建设（单项或全部）：

- （一）土地的征收、拆迁及安置；
- （二）基础设施配套工程建设；
- （三）全面参与征地、拆迁、安置和市政基础设施配套工程建设等；
- （四）保障性住房、棚户区改造、城中村危房改造和老旧小区改造的新建、扩建、改建、技术改造等建设活动。
- （五）综合整治、生态修复、历史文化保护、拆除重建、功能改变等城市更新建设活动。



第九条 社会投资人提供资金并全面参与征地、拆迁、安置、基础设施配套工程以及城市更新建设的，除应当具备与拟参与项目所要求的相应工程资质外，还应当满足相应的资信能力和项目资本金的出资能力，且需在保障性安居工程和城市更新建设的招标文件中明确。

第十条 社会投资人只提供资金，不参与保障性安居工程和城市更新建设的，应当满足相应的资信能力和项目资本金的出资能力，且需在保障性安居工程和城市更新建设的招标文件中明确。

第三章 社会投资人的选择和确定

第十一条 负责保障性安居工程和城市更新建设的国有企业，应当按照国家、省、市、区有关招标项目的办法、规定和本办法的相关规定，由招标机构在监督机关的监督下，采取公开招标的方式，以建设工程类选择和确定社会投资人。招标可以采用引入合作伙伴组建合资公司或项目公司、工程总承包加融资等其他模式。

第十二条 涉及保障性安居工程和城市更新建设项目的，应按国家、省、市、区有关文件规定实行投资决策综合性咨询和工



程建设全过程咨询,促进项目投资决策科学化、项目管理规范化。

第十三条 鼓励具有较强实力的房地产开发企业和其他企业参与保障性安居工程和城市更新建设,若参与土地出让竞买,按法律法规及国家、省、市相关政策规定进行执行。

第十四条 保障性安居工程和城市更新建设社会投资人确定后,负责该项目的国有企业和被确定的社会投资人不得擅自将项目转让给第三方。通过与国有企业联合组建阶段性项目公司参与保障性安居工程和城市更新建设的社会投资人,需要对外转让所持股权时,应当经过区人民政府同意。

第四章 社会投资人参与模式

第十五条 社会投资人可与国有企业协商确定成立合资公司或者以其他形式投入资金参与保障性安居工程和城市更新建设。

第十六条 社会投资人与国有企业在保障性安居工程和城市更新建设中的具体权利、义务,除本办法规定外,由双方在合同中约定。

第五章 投资回报和成本控制



第十七条 保障性安居工程建设实施周期原则上不超过 2 年，城市更新建设项目实施周期原则上不超过 3 年。

第十八条 社会投资人为保障性安居工程和城市更新建设投入的货币资金以其投入当日为基点，国有企业按约定的年利率向社会投资人支付投资回报。具体由国有企业根据金融形势、社会资金成本市场行情及具体付款期限与社会投资人协商，并上报区政府批准。

第十九条 保障性安居工程和城市更新建设应实行限额设计并严格按照批准的投资概算进行建设，认真执行有关建设标准，投资概算应当包括国家规定的项目建设所需全部费用。对项目建设过程中确需调整投资概算的，概算核定部门先商请审计机关进行审计，并依据审计结论，报区政府审定后进行概算调整。

第六章 退出机制

第二十条 国有企业和社会投资人的合作项目合同一经签订，合作双方均不得随意退出该保障性安居工程和城市更新建设。

第二十一条 因合作的社会投资人单方面退出后造成合作



项目无法开展的，国有企业有权无条件、无偿接管项目并继续完成该项目。

第二十二条 因国家法律法规、政策变化等因素导致合作项目无法继续推进的，合作双方可以通过平等协商，停止合作关系、提前清算后，终止合作项目运行。

第二十三条 社会投资人在确定作为保障性安居工程和城市更新投资主体后，有下列情形之一，且在国有企业发出书面整改意见时限内，未完成整改或整改不到位的，国有企业应当与社会投资人解除合作协议。若各方无法就解除协议达成一致的，国有企业应当及时向法院提起诉讼。

（一）社会投资人在完成总投资之前，以法定代表人变更、股权转让和增资扩股等名义转让项目的；

（二）社会投资人在与国有企业合作协议签订之日起 30 日内，仍未按协议将投入资金缴入指定账户的；

（三）因社会投资人自身原因，项目投资款存在纠纷或出现其他情况，导致被司法部门查封、冻结、扣押的；

（四）社会投资人违反国家、省、市、区有关保障性安居工程和城市更新建设规定及合作协议内容，经责令改正未予改正或仍不符合有关规定及合作协议约定的。

（五）其他可解除合作协议的情形。



第二十四条 社会投资人参与保障性安居工程 and 城市更新建设时，应与国有企业通过协议明确：

（一）当出现本办法第二十三条情形时，国有企业有权单方解除合同；

（二）社会投资人退出项目的权利和义务；

（三）社会投资人因违约产生的赔偿责任；

（四）社会投资人应严格遵守国家、省、市、区有关保障性安居工程 and 城市更新建设的规定，合作协议签订后新制定的有关规定适用于合作协议明确的项目；

（五）社会投资人退出后，双方依照法律法规及合作协议，对项目的实际投入进行认定和清算的原则和办法；

（六）由于国家法律法规和政策变化，城市规划调整或市政公共基础设施、公共绿化建设调整，征地拆迁工作不能按计划推进等原因，导致保障性安居工程 and 城市更新不能实施时，由国有企业与社会投资人平等协商，解除合作协议。若协商不成，依法申请仲裁或提起诉讼；

（七）其他双方应明确的情形。

第七章 其他



临沧市临翔区人民政府行政规范性文件

第二十五条 新建道路及公共建筑等城市基础设施建设拆迁和建设安置住房需要引入社会投资的，参照本办法执行。

第二十六条 本办法由区住房城乡建设局负责解释。

第二十七条 本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行。