

中国城市更新论坛

China Urban Regeneration Forum

中国北京市朝阳区东三环南路 98 号高和蓝峰大厦 22 层 hitalk 空间 邮编: 100021
HiTalk, 22nd floor Gohigh Blue Mountain Building, No.98, East Third Ring South
Road, Chao Yang District, Beijing, China, 100021, P.R.C
电话/Tel: (8610) 65055996 传真/Fax(8610)65058199

网址 <http://www.chinaurbanregeneration.org>

中国城市更新论坛章程

二〇一七年六月十六日

鸣 谢

在本章程的起草过程中，论坛参考了美国的结构性融资行业组织 (StructuredFinanceIndustryGroup,Inc.,以下称“SFIG”，网址：www.sfindustry.org) 机构文件的基本理念和基本原则以及中国资产证券化论坛 (ChinaSecuritizationFrorum ， 以下简称“CSF”，网址：www.chinasecuritization.org) 的运作机制，并结合中国城市更新行业的发展实践和中国的法律规定，对论坛的管理和运行制度的设计进行了本土化尝试。通过论坛联席主席制度，理事选举制度，提名委员会的海外顾问制度，通过电子邮件进行的电子化表决机制，年会项目化等制度，论坛设计出适合中外双方会员长期共同参与的、民主高效的工作平台。该平台将促使海外的城市更新技术与中国城市更新实践深度融合，为中国实体经济发展提供必不可少的资金来源。

在此，中国资产证券化城市更新论坛向 SFIG 和 CSF 提供的支持和帮助表示衷心感谢！

前 言

随着我国部分重要城市从大规模建设逐步迈入存量阶段，“城市更新”发展出了极富活力的生态产业群，并开始成为我国城市发展的内在驱动力，城市规划建设与国民经济如何相互协调发展不仅是地产行业也是城市管理者需要着力研究的重要课题。城市更新一方面对建筑物等硬件设施进行改造，另一方面也对各种生态环境、文化环境、产业结构、功能业态、社会心理等软环境进行延续与更新，涉及学术研究、金融投资、产业经济、建筑设计、工程建设、建筑材料、地产开发、物业持有、运营服务、代理咨询、物业管理等诸多生态产业集群上的企业和机构。

为此，经该领域的一些相关热心探索的有识之士共同发起、成立非盈利性行业交流平台——中国城市更新论坛，旨在促进相关机构在中国城市更新领域借鉴国内外优秀经验、不断研究探索、开展交流合作，为中国城市更新快速、良性发展贡献力量。

中国城市更新论坛（China Urban Regeneration Forum，简称“论坛”，网址：www.chinaurbanregenerationforum.org）在有关监管部门的大力支持下，由城市更新行业多家业内机构在 2017 年 6 月发起设立。发起机构包括（排名不分先后，以汉语拼音字母顺序）：佰仕会、北新建材、城市更新国际研究中心、戴德梁行、高和资本、国开金融、汉博商业、黑石、红星美凯龙、华高莱斯、华融融德、皇家驿栈酒店、嘉德投资集团、金茂地产、氩空间、朗诗、链家、南丰集团、全筑股份、睿意德、首开集团、泰康资产、万科地产、新派公寓、新起点公寓、阳光城、翌成创意、优客工场、中国指数研究院、中联基金、中粮置业、中美绿色基金、中信证券。

为更好地促进业内交流和组织活动，推动中国城市更新行业的发展，特设立北京城市更新会议服务有限公司（英文名称 Beijing CURF Conference Service Co., Ltd.），由北京城市更新会议服务有限公司负责独立运作论坛的交流活动和商务活动，明确论坛对外活动的法律责任承担主体为北京城市更新会议服务有限公司。

论坛将严格遵守我国法律、法规及政策的规定，致力于成为我国城市更新领域统一交流平台，为城市更新的开发商、运营商、专业中介服务机构、投资机构、金融机构等市场参与主体，以及监管部门、立法部门、学术机构搭建沟通交流的桥梁；吸收和分享国内外城市更新行业的先进经验，将城市更新的创新理念转化为实践；为从业机构及个人提供城市更新领域的培训和交流机会，提高我国城市更新领域从业人员的业务水平；为建立健全我国城市更新行业的统一监管法规和行业规则，推动城市更新行业的规范、健康发展而做出贡献。

本章程是论坛效力层级最高的文件，旨在明确论坛的性质、宗旨、职责等，对会员、组织机构、财务等事项予以规定，明确各相关方的法律责任和各机构的职责划分，使论坛管理能够规范化、协议化运行。

二〇一七年六月十六日

目 录

鸣 谢.....	1
前 言.....	2
1 总则.....	5
1.1 名称.....	5
1.2 办公地点.....	5
1.3 性质.....	5
1.4 发展模式.....	5
1.5 宗旨.....	5
1.6 职责.....	6
1.7 论坛相关方及其关系.....	8
1.8 论坛的内部管理架构概述.....	10
2 会员.....	11
2.1 类型.....	11
2.2 资格.....	12
2.3 批准.....	12
2.4 服务费政策.....	12
2.5 退会、被暂停或终止会籍.....	13
2.6 会员的权利和义务.....	13
3 会员大会.....	14
3.1 组成和地位.....	14
3.2 职责.....	14
3.3 会员大会会议的召开和通知.....	15
3.4 会员大会会议的表决.....	15
3.5 发起机构会员大会.....	16
4 理事会.....	17
4.1 组成和地位.....	17
4.2 理事.....	18
4.3 理事会的职责.....	23
4.4 理事会会议的召开和通知.....	24
4.5 理事会会议的表决.....	25
5 执委会(EXECUTIVECOMMITTEE).....	26
5.1 组成、产生和地位.....	26
5.2 执委会的职责.....	27
5.3 执委会会议.....	27
5.4 执委会主席和执委会副主席的职责.....	28

6	秘书处	29
6.1	组成和地位	29
6.2	职责	29
6.3	秘书长	30
6.4	秘书处其他成员	31
7	论坛委员会(COMMITTEES)	31
7.1	组成	31
7.2	常设委员会(STANDINGCOMMITTEE)	31
7.3	专题委员会(SUBJECTMATTERCOMMITTEE)	36
7.4	各委员会和工作组的主席和联席主席	39
7.5	法定人数和表决权	41
7.6	对委员会权利的限制	41
8	财务	42
8.1	项目公司的收入	42
8.2	项目公司收入的使用	42
8.3	禁止挪用	42
8.4	报酬和补偿	42
9	章程的修改和终止	43
9.1	章程的修改	43
9.2	章程的终止	43
10	其他	43
10.1	论坛规则	44
10.2	签署合同	44
10.3	会员受到协议关系的约束	44
10.4	语言	44
10.5	性别与数量	44
10.6	标题和解释	45
10.7	适用法律和争议解决	45
10.8	生效	45
	附件一论坛指导原则	48
	附件二冲突解决规范	54

1 总则

1.1 名称

本论坛的中文名称为中国城市更新论坛，英文名称为ChinaUrbanRegenerationForum（缩写：CURF）。

1.2 办公地点

论坛总部位于中国北京，秘书处总部设于北京市高和资本办公室，理事会有权决定在北京以外的其他城市（包括海外）新设其他联络处。

1.3 性质

论坛是北京城市更新会议服务有限公司名下的非官方、非营利性项目。论坛的非营利性，是指论坛及其各委员会不进行任何经营性活动，仅为实现论坛的宗旨进行专业性、学术性的交流活动及为维持论坛存续发展进行的商业活动，论坛禁止论坛会员、各委员会以论坛或论坛委员会的名义对外进行任何经营活动。

1.4 发展模式

论坛的发展将以会员驱动和监管驱动为导向。在论坛的统一协调和支持下，各委员会以自律方式开展与论坛宗旨相关的活动。论坛开展活动将在相关监管机关的建议和指导下进行。

1.5 宗旨论坛的宗旨

包括：

(1) 教育(Education)

为会员、城市管理部门及其他城市更新诸多生态产业群落的参与机构、组织及团体提供与城市更新相关的设计建设、开发运营、产业经济、资本市场等方面的培训；

(2) 建立共识(Consensus Building)

就影响或可能影响城市更新的理念、方案及相关的法律、监管法规、政策及其他事项，在会员间达成尽可能广泛的共识，从而传递并影响到整个城市更新产业生态环境的发展；

(3) 促进合作(Promoting Cooperation)

推动会员间的交流，促进多方位交融合作，以优化整合资源，致力于协助会员机构走向更大的成功；

(4) 倡导(Advocacy)

代表城市更新行业，倡导影响或可能影响城市更新及相关的法律、监管法规、政策及其他事项；

(5) 管理、财务透明和包容(Governance, Financial Transparency and Inclusiveness)

在致力于实现上述所有宗旨的同时，坚持有效管理，财务透明，包容并尊重地采纳会员不同观点的核心原则；

(6) 合法实现宗旨(Lawful Activities)

进行任何合法合规的行为或活动，行使法律法规允许论坛可以行使的权利，但该行为或活动以及权利的行使应当与实现上述宗旨是相关的，并且是有必要的和有益的。

1.6 职责

1.6.1 提供行业内交流平台

通过召开年会、研讨会、课题研究等形式，增强会员对业内市场信息的交流，协调各方意见，促使中国城市更新行业参与者在法律、会计、

税务、财务、设计、开发、运营、投资、标准化等问题上达成共识。

1.6.2 增强与立法部门、监管部门及其他决策机构的沟通

通过提交意见函、提案、草案等正式或其他非正式的方式，代表城市更新行业，就影响或可能影响城市更新行业的法律、监管法规、政策及其他事项，增强与立法部门、监管部门及其他决策机关的沟通，反映会员意见。

1.6.3 研究、教育与分享

对城市更新行业的方案设计、工程技术、开发运营模式、金融工具、法律法规、政策、市场信息、行业发展有关问题等进行整合与研究；为从业机构及个人提供城市更新相关的培训和交流机会；通过不定期发表论坛刊物、公开评述等方式，向会员分享研究成果；促进国内外的学术交流，促进创新理念转化为实践，帮助会员进行创新性问题的研究、新模式的推广和新产品的开发。

1.6.4 增强国际交流与合作

面向世界，通过发展与其他国家城市更新行业协会的长期战略合作关系，增强中国城市更新行业与世界其它地区同行之间的交流与合作，吸收国外城市更新行业的先进经验。

1.6.5 增进与投资者的联系

通过组织论坛会议及其他活动，为会员与城市更新行业的投资者搭建工作及社交平台。

1.6.6 推进年会项目化服务

在论坛年会期间，除论坛年会的一般议程外，论坛鼓励会员利用各方会员均在场的时机进行具体项目实施的讨论。参照其他国家城市更新行业组织的经验，论坛致力于建立年会项目化的服务平台。

1.6.7 起草行业规则和标准化文件

根据我国城市更新行业发展的要求和会员的需求，起草城市更新行业自律规则、业务规范、职业道德规范、建筑标准化文件等。

1.7 论坛相关方及其关系

1.7.1 项目公司与论坛

(1)项目公司的设立情况

北京城市更新会议服务有限公司（以下称“项目公司”）将负责论坛各项的活动组织和日常运作。项目公司的经营范围为会议服务、项目咨询。

(2)项目公司与论坛的关系

- 1) 论坛是公司内部设立的一个独立项目，论坛对外活动的法律责任均由项目公司承担。

A.论坛有权独立运作“中国城市更新论坛”项目，以自己的名义对外开展活动。论坛按照论坛章程（包括本章程附件一《论坛指导原则》、附件二《冲突解决规范》）和规则独立运作，具有相对的独立性，项目公司不得干预论坛活动，特别是不得要求论坛向会员收取会费，唯有根据论坛理事会的要求，项目公司才能向会员收取相应的服务费。

B. 当“论坛”以运作对象身份出现时，指项目公司的一个独立项目。论坛作为公司项目，按照论坛章程和规则开展活动，项目公司是该项目唯一的法律责任承担主体。

- 2) 项目公司与论坛的财务关系

论坛没有自己的账户和财产。经论坛理事会要求，项目公司可以向会员收取相应的服务费，论坛不参与收费和任何其他的经营性行为。项目公司不得将论坛作为经营实体。

- 3) 项目公司章程与论坛章程的关系

项目公司章程规定的是项目公司名称、住所、经营范围等重大事项的公司文件。论坛章程规定的是论坛的组织架构、人员安排、会员和活动管理等事项，即论坛的管理和运行。项目公司确认，公司章程不存在对项目公司和论坛签署本章程构成限制的条款，以及对论坛进行本章程规定的活动

构成限制的条款；项目公司也不会作出限制论坛按照论坛宗旨进行活动的任何决议、安排；对于论坛章程，一经生效，非经论坛理事会同意，项目公司不得做出修改。

1.7.2 论坛与会员的关系、会员之间的关系会员通过提交《入会申请书》，作出自愿加入论坛并受论坛章程和规则约束的真实意思表示，论坛以自己的名义代表项目公司与会员达成协议关系。会员应当遵守论坛章程和规则的规定，未经论坛授权不得以论坛名义对外活动、发表意见。会员之间是平等主体的关系，会员根据所属类别的不同，享有不同的会员权利。

1.7.3 论坛与论坛总负责人、执行机构的关系

论坛的执委会主席是论坛的总负责人，有权代表论坛进行对外活动，对外签署有法律约束力的文件。

论坛理事会、执委会、秘书处、各委员会及工作组是论坛的执行机构。论坛理事会是会员大会的执行机构，执委会、秘书处、各委员会及工作组是理事会的执行机构。执行机构均实行负责人负责制（责任人包括理事会主席、理事会联席主席、理事会副主席、执委会主席、执委会副主席、秘书长、各委员会主席、各委员会联席主席、各工作组主席、各工作组联席主席）。负责人负责制是指，各责任人义务确保其所在的执行机构按照论坛章程和规则的规定，参与论坛的管理，执行各项决议，组织论坛活动。

1.8 论坛的内部管理架构概述

会员大会是论坛的最高权力机构，论坛理事会对会员大会负责。论坛理事会选举产生执委会成员，执委会在理事会闭会期间承担论坛事务的主管责任，对理事会负责。理事会审议并决定秘书长人选，秘书长有权决定包括常务副秘书长、副秘书长、秘书长助理等在内的秘书处其他成员的人选，秘书处负责论坛的行政工作和日常事务处理，对理事会负责。论坛执委会和秘书处下设各委员会，各委员会分为两类：常设委员会和专题委员会。常设委员会负责管理论坛事务，专题委员会负责开展论坛的专业性活动。

论坛在会员大会下设置三级执行机构的主要原因为：

- (1) 理事会。设立理事会，可以解决论坛会员在执行机构的代表性，同时提高会员参与论坛活动的积极性。
- (2) 执委会和秘书处。设立执委会作为常设执行机构，起到全面管理论坛活动、及时处理问题的作用，保证项目公司对论坛的授权和支持。论坛秘书处对理事会负责，在理事会闭会期间接受执委会的监督和领导，为论坛的日常运行和管理提供行政支持。
- (3) 论坛委员会。设立各委员会，负责具体开展论坛事务性及专业性活动。各委员会相当于论坛这个项目的子项目。各委员会应向论坛秘书处通报开展活动的情况。

2 会员

2.1 类型

论坛有机构会员和个人会员两种类型的会员。机构会员有利于提高论坛的稳定性、代表性、知名度和吸引力，个人会员有利于提高论坛的活跃度。

2.1.1.机构会员及其代表

(1)机构会员。机构会员的会籍申请将对所有参与城市更新行业及相关的海内外机构、组织和实体开放，包括但不限于金融机构、开发商、轻资产运营商、咨询顾问、建筑设计机构、研究机构等。

(2)机构会员代表。每个机构会员有权指定一名代表作为该机构在论坛的固定联系人，该代表应当为经机构会员单位授权的、可以代表机构会员发表意见并行使表决权的具有完全民事行为能力的自然人。机构会员代表由会员在提交《入会申请书》时指定。机构会员代表的更换应当向秘书处进行书面报告。

2.1.2.个人会员

个人会员的会籍对有志于促进论坛实现宗旨并且活跃于城市更新相关领域的海内外个人开放。

个人会员不享有表决权、选举权。

2.2 资格

论坛向从事投资开发、运营管理、设计施工、金融融资等城市更新相关业务和研究，或有志于从事上述业务和研究、对上述业务和研究感兴趣的所有海内外机构和个人开放。论坛执委会对机构会员和个人会员的入会资格进行审批，为提升论坛运作效率，论坛执委会可授权秘书处负责会员资格审批。

除专家顾问委员会外，论坛的常设委员会仅允许机构会员加入，专题委员会向机构会员和个人会员同时开放申请。

论坛允许机构会员机构中的个人以个人会员的身份参与论坛活动。除机构会员指定的代表和推荐的理事候选人外，机构会员机构的其他个人可以个人名义申请个人会员会籍，参与论坛活动。

2.3 批准

经签署的《入会申请书》需经秘书处递交论坛执委会批准通过，会员方能取得会籍。

2.4 服务费政策

论坛不收取任何会费。唯有经论坛理事会提出要求后，项目公司方能向会员收取相关的服务费。

在论坛经过一段时间的发展后，为了建立论坛与会员相互选择的机制，便于论坛进行会员管理，更好地为会员服务，经论坛理事会决议通过可以要求项目公司向会员收取相关服务费，并由项目公司根据论坛理事会建议的收费标准，直接向会员收取。项目公司收取服务费后，根据本章程第2.5.1条自愿退会的相关规定，会员有权选择退出论坛。

任何机构和个人向项目公司支付服务费的行为，均为会员与项目公司之间的法律行为，是项目公司基于为会员参加论坛活动提供会议服务而收取的服务费。论坛仅为会员提供专业性、学术性的交流平台，不参与收费和任何其他的经营性行为。

2.5 退会、被暂停或终止会籍

2.5.1 自愿退会

会员有权随时提出退会要求，向秘书处递交书面退会决定后，即自动丧失会籍。

2.5.2 被暂停或终止会籍

会员严重违反论坛章程，如未经论坛授权擅自以论坛名义对外活动、发表意见等，执委会有权终止其会籍。

如项目公司收取服务费，则在会员逾期 30 天未缴费后，在取得执委会批准前，将被禁止参加论坛的任何活动；会员逾期 120 天未缴费的，执委会有权终止其会籍。

被暂停或终止会籍的机构会员将不具有会员大会和理事选举会议的表决权。

2.6 会员的权利和义务

2.6.1 会员的权利

(1) 会员大会会议的表决权，选举理事及各专题委员会主席和联席主席的选举权和被选举权（个人会员不享有表决权和选举权）；

(2) 申请加入各专题委员会；

(3) 申请参加论坛举办的会议和其他活动；

(4) 获得论坛提供的市场信息和交流成果；

(5) 对论坛年会和其他活动议题的建议权；

(6) 建议论坛就其所关心或涉及其利益的城市更新领域的相关问题举办专题研讨会；

(7)建议论坛就其商业拓展计划进行市场分析并提供业务咨询；

(8)建议论坛推荐或培训人才；

(9)优先享有论坛举办各类活动的承办权或赞助权；

(10)自愿退出论坛。

2.6.2 会员的义务

(1)遵守论坛章程(包括本章程附件一《论坛指导原则》、附件二《冲突解决规范》)和规则,以及其他各项规章制度;

(2)执行会员大会决议、理事会决议和执委会决议;

(3)维护论坛的合法权益和专业声誉;

(4)积极参加论坛组织的活动,为论坛的专业交流提供有关的信息和材料;

(5)经论坛理事会要求,项目公司收取服务费后,按时缴纳项目公司服务费;

(6)履行关于论坛的其他义务。

3 会员大会

3.1 组成和地位

会员大会由全体会员组成,会员大会是论坛的最高权力机构。

3.2 职责

- (1) 审议和表决论坛章程修正案；
- (2) 审议和表决解散论坛的动议；
- (3) 审议和表决理事会提交的议案；
- (4) 审议和表决三分之一以上(含)机构会员联名向理事会提交的书面提案。

3.3 会员大会会议的召开和通知

会员大会不定期召开会议，由理事会决定或由三分之一以上（含）的机构会员联名向理事会提交书面申请后，会员大会应当召开会议。会员大会会议可以通过电话会议或其他可使参会人员同时听到彼此声音的类似通讯设备进行。关于召开会员大会会议的具体时间、地点和召开方式，由秘书处提出相关建议，并由理事会副主席最终决定。

秘书处负责会员大会会议的筹备工作，并应将会议的时间、地点和召开方式至少在会议召开前 10 日通知所有会员。通知可以采取电子邮件、电话或在论坛官方网站上披露的形式，通知应当写明会议召开的主要原因。秘书处因不可抗力未能将召开会议的通知送达会员的，或会员因故未能出席会员大会会议的，不影响会员大会会议的进程。

3.4 会员大会会议的表决

3.4.1 法定人数

会员大会会议由二分之一（含）以上的机构会员（不含被暂停或终止会籍的机构会员）代表出席，方能视为已达到进行会议各项议程所需的法定人数。

3.4.2 表决权

每个未违反论坛章程和规则规定、履行了项目公司服务费缴纳义务（如适用）并满足由理事会设立的其他标准的机构会员均享有一票表决权。个人会员可以列席会员大会会议，可以参与讨论，但无表决权。

3.4.3 决议

会员大会会议的决议需由参加会员大会会议的二分之一以上（不含）的机构会员表决通过。会员大会会议的会议主席由理事会主席担任，或在理事会主席因故不能履行职责时，由理事会副主席担任。会议主席负责主持会员大会，在投票出现均票时，会议主席享有最终决定权。

通过论坛章程修正案和决定解散论坛的决议，必须经参加会员大会会议的三分之二以上（含）的机构会员通过。

3.5 发起机构会员大会

发起机构会员大会在履行如下职责后即解散。

- (1) 选举产生执委会主席、副主席、执委会委员，完成首届执委会的组建。论坛执委会在首届理事会产生前代行理事会职责。
- (2) 选举执委会主席担任提名委员会的主席、选举四名非理事的机构会员代表作为提名委员会的成员，完成首届提名委员会的组建。
- (3) 指定一名秘书长，其任期直至理事会选举出秘书长为止。

发起机构会员大会会议由二分之一以上（含）的发起机构出席或通过电子邮件的方式参与，即视为已达到进行会议各项议程所需的法定人数。每个发起机构享有一票表决权。发起机构会员大会会议由出席或以电子邮件的方式参与会议的二分之一以上（不含）的成员多数表决通过即达成有效决议。

4 理事会

4.1 组成和地位

4.1.1 理事会的组成

理事会由 1 名理事会主席、多名理事会联席主席、1 名理事会副主席、多名名誉理事以及理事组成。执委会负责根据海内外会员的申请情况、论坛的实际发展阶段，确定每年理事的选举名额。

论坛的理事会主席、理事会联席主席和理事会副主席和理事享有理事会会议的表决权，名誉理事可以列席理事会会议，但不享有表决权。

理事不能连选连任，目的是能够在保持理事任期不变的情况下，提高理事的更新频率，使得理事会每年均同时存在新任职理事和已有任职经验的理事，将在兼顾论坛理事会稳定性的同时，提高论坛的活力。理事选举会议根据本章程第 4.2.1(3)条的相关规定选举产生。理事的选举将持续进行，以使每年均有一定数量的理事任期届满。每年就选举理事召开的理事选举会议上，均将选举任期为两年的足额理事，以填补由前任理事的任期届满所导致的职位空缺，并在出现理事辞职、被罢免、死亡或丧失行为能力的情况时，在离职理事的剩余任期内填补其职位空缺。

4.1.2 理事会的地位

理事会是会员大会的执行机构，负责对论坛工作进行整体监督和指导，对论坛会员大会负责。

4.2 理事

4.2.1 理事的产生

(1) 理事会主席、理事会联席主席及理事会副主席的产生

论坛的理事会主席、理事会联席主席由理事会选举产生。理事会主席和理事会联席主席由提名委员会提名，外籍人士可以由提名委员会提名成为理事会联席主席候选人，并经过本章程规定的选举流程当选理事会联席主席。

论坛的执委会主席同时兼任理事会副主席，由项目公司负责从在中国城市更新行业具有一定声望和丰富专业经验的人士中提名候选人，并由出席或以电子邮件的方式参与理事会会议的二分之一（不含）的理事选举产生。

(2) 名誉理事的产生

论坛的名誉理事由理事会选举产生。提名委员会有权提名在资产城市更新领域有重大影响及良好声誉的机构代表和个人作为名誉理事候选人，并由出席或以电子邮件的方式参与理事会会议的不少于三分之二（含）的理事表决通过。名誉理事可以列席理事会，但不具有表决权。

(3) 理事的产生

为选举理事，论坛每年召开一次理事选举会议。为提高选举效率，理事选举会议全部采取电子邮件表决的方式进行。

如机构会员决定变更推荐的理事候选人人选，应当及时告知论坛，将更换意向和新理事候选人的相关信息发送至论坛秘书处邮箱（curf@chinaurbanregeneration.org），提名委员会将根据机构会员最新推荐的理事候选人情况进行提名；如论坛未收到机构会员的相关通知，则视为机构会员没有变更《入会申请书》中（或最近一次变更通知中）推荐的候选人，并且论坛不承担任何相关责

任。

4)法定人数和表决权

选举由二分之一（含）以上的机构会员（不含被暂停或终止会籍的机构会员）出席或通过电子邮件的方式参与，方能视为已达到进行会议议程所需的法定人数。

每个未违反论坛章程和规则规定、履行了项目公司服务费缴纳义务（如适用）并满足由理事会设立的其他标准的机构会员均享有一票表决权。

5)表决流程

(i).表决通知

执委会负责决定进行理事选举的时间。秘书处负责选举会议的筹备工作，并在进行会议表决时，负责将理事候选人名单发送至机构会员代表的电子邮箱中。

(ii).表决

机构会员根据提名委员会提名的理事候选人名单，以现场不记名投票或以电子邮件投票的方式进行。如采用电子邮件投票方式，各机构会员应将其表决结果自秘书处发出表决通知之日（含）起的三个工作日内，由机构会员代表邮箱发送至论坛工作邮箱（curf@chinaurbanregeneration.org），三个工作日内未进行表决的视为放弃表决权。

(iii).监票

执委会成员和三名指定监票人将承担监督选举过程和结果公正性的职责。三名指定监票人（包括其中的主监票人）由提名委员会提名候选人，并由执委会决定。为实现对表决过程的监督，发送至上述论坛邮箱的全部表决邮件将转发至执委会全部成员和各监票人的邮箱，由主监票人在与执委会全部成员及其他两位监票人核实并确认表决结果无误后，将表决结果告知执委会。

(iv). 宣布结果

根据执委会确定的理事选举名额，当选理事将按照获得机构会员投票由多至少的排列顺序产生；如理事候选人选票为均票，而获得均票的理事候选人的人数大于未确定的当选理事的人数，由执委会主席决定未决名额的当选理事。确定当选理事后，由执委会主席与主监票人共同宣布表决结果。

4.2.2 理事的任期

(1) 起止时间

除辞职或因其他原因终止任期外，每位理事的任期均为其被选举为理事时确定的任期。理事任期将始于其被选为理事时；除辞职或因其他原因终止任期外，理事任期将在其任期届满年度的理事选举会议或为选举召开的理事会会议结束后即终止。

(2) 期限

理事的每届任期约为 2 年左右。理事会主席、理事会联席主席、理事会副主席和名誉理事则可连选连任。理事不得连续任职，任职一届后，必须经过一年的间隔时间才能得到提名委员会的再次提名。

4.2.3 理事会主席、理事会联席主席和理事会副主席的职责

(1) 理事会主席和联席主席的职责

除理事会主席应当承担会员大会会议的会议主席的职责外，理事会主席和理事会联席主席的其他职责是相同的，理事会设置多名联席主席的目的是提高理事会中机构会员的代表性，鼓励机构会

员为论坛的发展出谋划策，提高机构会员对论坛工作的支持力度。

理事会主席和理事会联席主席的职责包括：

- 1)推广、支持论坛的国际交流与合作；
- 2)监督论坛的运行和管理；
- 3)主持理事会会议；
- 4)其他理事会决定的职责。

(2) 理事会副主席的职责

理事会副主席的主要职责为：

- 1)决定会员大会会议召开的时间、地点和召开方式；
- 2)批准理事提交的由其所在机构的其他受聘人员担任替代理事的申请；
- 3)在理事会主席和理事会联席主席因故不能履行职责时，代其履行其职责；
- 4)其他理事会决定的职责。

4.2.4 替代理事

每位理事均有权向秘书处提交由其所在机构的其他受聘人员担任替代理事的申请。经执委会主席批准后，理事及其替代理事均可出席理事会会议。但除非会议通知中另行列明或由理事会副主席批准，二者不得同时出席理事会会议。在仅由替代理事出席而非指定他的理事出席的会议上，替代理事就参加会议和行使表决权享有与指定他的理事相同的权利。对于提请理事会表决的任何事项，任何一个作为机构会

员代表的理事均不得享有超过一票的表决权。

4.2.5 辞职和被罢免

任何一名理事均可以在任何时候在向理事会主席或执委会主席递交书面辞呈后辞职。除非在辞呈中写明，否则辞职将自上述任何一个接收方收到该通知后立即生效，不必等到作出接受辞职的意思表示后生效。

除非经理事会特别批准，否则执委会将有权罢免任何一名连续两次无正当理由缺席或未以电子邮件等方式参与理事会会议（且该理事的替代理事亦未出席或参与）的理事。

4.3 理事会的职责

- (1) 选举理事会主席、理事会联席主席和名誉理事；
- (2) 选举产生执委会；
- (3) 会员大会授权理事会监督提名委员会工作。经执委会提议，理事会有权更换提名委员会中的非理事的机构会员代表，并在非理事的机构会员代表辞任或被更换后，指定由执委会提议的其他非理事的机构会员代表替代辞任的或被更换的非理事的机构会员代表；
- (4) 指定会员委员会的联席主席和委员；
- (5) 如果论坛理事会要求项目公司收取服务费，且项目公司决定收取服务费，则理事会将指定审计委员会的全部成员，薪酬委员会的联席主席和三名理事委员，上述委员会的其他成员根据本章程的相关规定产生；
- (6) 经过充分协商，审议并决定秘书长人选，并决定是否聘请专职秘

书长；

- (7) 决定召开会员大会和会员大会的议程；
- (8) 审议并决定是否通过由秘书长提交的论坛年度工作报告；
- (9) 审议并决定是否向会员大会提交章程修正案、解散论坛的动议；
- (10) 审议并决定是否要求项目公司向会员收取服务费，决定向项目公司建议的服务费收费标准；
- (11) 审议并决定是否通过论坛起草的行业自律规则、业务规范、职业道德规范和交易标准化文件等；
- (12) 审议并决定是否批准除论坛章程外的其他重大规章制度；
- (13) 会员大会决定的其他职责。

4.4 理事会会议的召开和通知

理事会于每年理事选举会议结束后召开理事会会议。除每年的定期会议外，理事会不定期召开会议，由执委会提议，或者由三分之一以上（含）的理事（不包括名誉理事）联名提议，应当召开理事会会议。理事会可以通过电话会议或通过其他可使参会人员同时听到彼此声音的类似通讯设备进行，也可以通过网络平台或电子邮件的方式进行。执委会主席有权决定理事会会议的召开方式。

除非执委会主席决定采取其他方式，理事会会议的表决均为电子邮件表决。

理事会主席和理事会联席主席负责轮流主持理事会会议，主持会议的顺序由执委会按照理事会主席和理事会联席主席的姓氏拼音的首字母顺序决定，特殊情况时，执委会有权不按照首字母顺序决定理事会会议的主持人；理事会未选举产生理事会主席和理事会联席主席时，由

执委会主席担任理事会会议主持人。秘书长可以列席理事会会议，秘书长并非理事会的组成成员，不享有表决权。

秘书处负责理事会会议的筹备工作，并将会议的时间、地点和召开方式至少在会议召开前5日通知所有理事。通知可以采取电子邮件、电话或在论坛网站上披露的形式。通知应当写明会议召开的主要原因。

4.5 理事会会议的表决

4.5.1 法定人数

理事会会议由二分之一以上（含）的理事（不包括名誉理事）出席或通过电子邮件的方式参与，方能视为已达到进行会议各项议程所需的法定人数。

4.5.2 表决权

除名誉理事外，每位理事均享有一票表决权。在理事会会议上，任何一名理事均不得代理其他理事行使表决权。如果理事所在的机构会员已被暂停或终止会籍，那么该理事不被计入法定人数，并且无表决权。

除本章程另有规定外，理事会决议由出席或以电子邮件的方式参与理事会会议的二分之一以上（不含）的理事多数表决通过。

4.5.3 关于理事会会议电子邮件表决程序的特殊规定

(1) 表决通知

理事会会议已完成会前程序，进行会议表决时，由秘书处负责将表决事项及相关表决程序发送至各理事的电子邮箱中。

(2) 表决

各位理事（除名誉理事外）应将其表决结果自秘书处发出表决通知邮件日（含）起的三个工作日内发送至论坛邮箱（curf@chinaurbanregeneration.org），三个工作日内未进行表决的视为该理事放弃表决权。

(3) 监票和宣布结果

执委会成员和三名指定监票人承担监督表决过程和结果公正性的职责。三名指定监票人（包括其中的主监票人）由提名委员会提名，并由执委会主席与理事会会议主持人商议后共同指定。

为实现对表决过程的监督，全部发送至上述论坛邮箱的邮件将转发至执委会全部成员和三名监票人的邮箱，由主监票人统计表决结果，并由主监票人在与执委会全部成员及其他两位监票人复核并确认表决结果无误后，将统计票数和表决结果告知理事会会议主持人。由理事会会议主持人负责宣布表决结果。

5 执委会(Executive Committee)

5.1 组成、产生和地位

执委会由 1 名执委会主席、若干名执委会副主席和若干名执委会委员组成。

执委会主席兼任理事会副主席，项目公司将根据本章程第 4.2.1(1)条的规定提名执委会主席的候选人，同时提名执委会副主席候选人，执委会委员由提名委员会负责提名，全部执委会成员均需由出席或以电子邮件等方式参与理事会会议的二分之一以上（不含）的理事表决通过。执委会成员任期均为两年，可连选连任。

执委会在理事会闭会期间承担论坛事务的主管责任，并可以就其认为不能或者不应被推迟至下一次理事会会议解决的事项行使理事会的全部权利。秘书长可以列席执委会会议，但不具有表决权。

执委会成员（包括执委会主席、执委会副主席、执委会委员）不可兼任理事职务。若现任理事当选并担任执委会成员，将自动辞去理事职务，在其担任执委会成员任期内，其所在机构会员的任何代表不得被提名为理事候选人。

5.2 执委会的职责

- (1) 决定每年的理事选举名额；
- (2) 根据本章程相关规定，指定专家顾问委员会成员；
- (3) 执行会员大会和理事会做出的决议；
- (4) 决定召集理事会会议，为通过电子邮件表决召开的理事会会议和理事选举会议进行监票；
- (5) 在理事会闭会期间，决定与论坛管理有关的重大事项；
- (6) 起草章程修正案并递交理事会审议，起草和修改论坛规则、其他规章制度；
- (7) 向项目公司提出除收取服务费相关事项外的其他公司管理事项的建议；
- (8) 审批会员入会资格、会员权利义务监督、会籍管理，以上事项可授权秘书处具体负责；
- (9) 指导秘书处的具体工作；
- (10) 负责确定年会主题，决定年会召开的时间和地点，设计年会的日程安排，组织相关活动。执委会可以要求各专题委员会为召开年会进行专题调研、推荐嘉宾，各专题委员会有义务按照年会委员会的要求提供研究成果，确保嘉宾出席。；
- (11) 组织和安排论坛主办和参与承办的所有教育和培训活动，执委会可以提议其他专题委员会进行专题调研，要求其他专题委员会推荐培训主讲人、提供培训内容，其他专题委员会有义务按照要求提供培训的师资和内容。执委会可以对培训和会议的地址选择提出建议，起草和审核培训和会议内容，推荐和确保上述活动的

主讲人的出席，挑选专题小组成员和主持人。

(12)其他理事会决定的职责。

5.3 执委会会议

为提高执委会的决策效率，执委会会议可召开现场会议、电话会议或以电子邮件表决的形式召开。执委会会议由二分之一以上（含）的成员出席或通过电子邮件的方式参与，即视为已达到进行会议各项议程所需的法定人数。每位执委会成员均享有一票表决权，执委会决议由出席或以电子邮件的方式参与会议的二分之一以上（不含）的成员多数表决通过即有效。

5.4 执委会主席和执委会副主席的职责

5.4.1 执委会主席的职责

为了促进论坛内部形成统一的管理意见和行动中心，逐步提高论坛的运行效率，执委会主席同时兼任理事会副主席。论坛执委会主席的职责为：

- (1) 决定由理事候选人获得均票造成的未决名额的当选理事，与主监票人共同宣布当选理事名单；
- (2) 决定理事会会议的召开方式和除电子邮件表决外的其他表决方式，并在与理事会会议的主持人共同商议后，指定经提名委员会提名的理事会会议电子邮件表决的三名监票人（包括主监票人）；
- (3) 决定召集和主持执委会会议，管理和监督执委会工作；
- (4) 除本章程另有规定外，执委会主席是论坛各委员会的当然成员，有权出席各委员会会议，行使表决权；
- (5) 其他理事会、执委会决定的职责。

5.4.2 执委会副主席的职责

- (1) 在执委会主席因故不能履行职责时，代其履行执委会主席的职责；

(2) 其他理事会、执委会决定的职责。

6 秘书处

6.1 组成和地位

秘书处由秘书长及其他人员组成。在论坛成立的初始阶段，秘书处成员均为兼职，并且为无薪酬工作。理事会有权根据论坛的发展情况，将来决定聘请专职秘书长。专职职位的设置目的是为了在理事会和执委会成员均为兼职的情况下，提高论坛的运行效率。除本章程另有规定外，秘书处其他人员由秘书长决定。秘书长有权决定将来聘请专职秘书处成员。秘书处为论坛的日常活动和运行管理提供支持，秘书处对理事会负责，秘书处在理事会闭会期间接受执委会的监督和领导。

6.2 职责

- (1) 执行会员大会、理事会、执委会做出的决议；
- (2) 起草论坛年度工作报告（内容应当包括论坛基本情况、当年发展情况，以及任何秘书长希望引起理事会注意或理事会可能要求秘书长进行讨论的其他事项等），提交理事会审议；
- (3) 根据执委会授权，负责处理会员入会、退会、权利义务履行、日常联络、会籍管理等相关服务和工作；
- (4) 协助执委会筹办论坛年会、教育培训活动、研讨会、专题会议等；
- (5) 汇总各委员会的征询案及回复意见；
- (6) 负责在执委会的指导下进行论坛网站和邮箱的建设、管理；
- (7) 执行理事会、执委会授权的其它事务或本章程规定的其它职责。

6.3 秘书长

- (1) 产生、地位和任期

理事会审议并决定秘书长人选。秘书长是论坛的首席执行管理人员，对论坛的行政管理负责。

秘书长任期为 2 年，可连续担任。如秘书长发生死亡、残疾、辞职、职责终止或丧失行为能力的情况，由副秘书长（如有）或由执委会指定的一名代理秘书长代其履行全部职责，直到下一次理事会会议召开，或者秘书长履行不能的情形消失。

(2) 职责

秘书长职责包括：

- 1) 负责监督和管理论坛的一般事务；
- 2) 列席理事会、执委会全部会议，并就论坛管理的全部事宜以正式或非正式的方式向理事会、执委会进行汇报；
- 3) 发送会员大会、理事会、执委会的会议通知；
- 4) 保存论坛全部官方通信记录，进行会员大会、理事会、执委会的会议记录；
- 5) 向理事会提交秘书处起草的论坛年度工作报告；
- 6) 提出重大议案，报理事会、执委会审议；
- 7) 执行理事会批准的规章制度；
- 8) 决定秘书处其他成员的组成，决定是否聘请专职秘书处成员；
- 9) 负责执行理事会、执委会授权的其它事务。

6.4 秘书处其他成员

为了顺利开展秘书处工作，除本章程另有规定外，秘书长有权随时根据论坛发展的需要，确定秘书处其他成员的组成。秘书处其他成员可以是论坛会员代表，也可以是任何其他满足秘书长要求的有能力的个人。其他成员的职位包括常务副秘书长、副秘书长、秘书长助理、秘书、财务人员、业务经理、分析员、办事员、高级顾问等。秘书长有权决定各职位的具体职责、权限和级别，并向秘书处其他成员提出符合论坛宗旨、适应该职位设置目的的工作要求和任务。

秘书处其他成员直接对秘书长负责。其他成员的任期均为 2 年，可以连任。如秘书处其他成员出现死亡、残疾、辞职、职责终止或丧失行为能力的情况，由秘书长重新指定的人员担任。

7 论坛委员会(Committees)

7.1 组成

论坛委员会包括常设委员会和专题委员会两类委员会。在论坛成立的初始阶段，各委员会可不立即设立。根据论坛的发展和管理需要，执委会会有权决定各委员会的设立和调整。

7.2 常设委员会(Standing Committee)

论坛常设委员会包括提名委员会、会员委员会、专家顾问委员会、审计委员会及薪酬委员会。

7.2.1 提名委员会(Nominating Committee)

(1) 职责

为了对论坛各组织机构的候选人进行提名，论坛设提名委员会。除本章程另有规定外，提名委员会负责提名理事会主席、理事会联席主席、名誉理事和理事的候选人，执委会委员的候选人，秘书长的候选人，各专题委员会及工作组的主席和联席主席的候选人，以及监票人（包括其中的主监票人）的候选人。提名委员会对论坛的会员大会负责。

(2) 组成

提名委员会由如下五名成员组成：一名执委会主席（任提名委员会主席），以及四名非理事的机构会员代表。提名委员会不设联席主席。秘书长可以列席提名委员会会议，但不享有表决权。

(3) 产生和任期

提名委员会中的执委会主席（任提名委员会主席）由理事会会议选举产生，每届任期2年，可连选连任。对于提名委员会中的非理事的机构会员代表，除首批四名代表由发起机构会员大会指定外，其后每位代表均由执委会建议候选人，经理事会任命为提名委员会成员。若机构会员代表在被任命为提名委员会成员时为理事，将自动辞去理事职务。为保持提名委员会的稳定性，提名委员会的四名非理事的机构会员代表的任期为每届4年，可以连任。在上述非理事的机构会员代表担任提名委员会成员期间，其所在机构会员的任何代表不得被提名为理事候选人。

(4) 理事会有权任命提名委员会成员中的非理事的机构会员代表

会员大会授权论坛理事会监督提名委员会的工作，授权理事会经执委会提议任命非理事的机构会员代表为提名委员会成员，替换被更换的、辞任的及任期届满的非理事的机构会员代表。

经执委会提议,论坛理事会有权更换提名委员会中的非理事的机构会员代表,更换理由应当仅限于如下理由:该代表连续两次无正当理由不出席提名委员会会议,或该代表消极不履行提名职责,或该代表不再受聘于原机构(该代表任职的新机构同样为论坛会员的情况除外)。

(5) 提名委员会的海外顾问

就海外城市更新领域专家担任论坛的理事会联席主席、名誉理事、理事、相应委员会和工作组的联席主席的提名事宜,提名委员会有权聘请海外城市更新行业组织的主席、副主席、执行董事、首席执行官等作为论坛提名委员会的海外顾问。在担任海外顾问期间,上述人员有权就提名候选人事项提出个人咨询意见。海外顾问可以推荐其所在行业组织的会员代表或其他合适人选作为候选人,提名委员会也可以主动向其咨询候选人提名的相关事宜。

提名委员会将始终聘请上述职位的现任人员作为海外顾问。海外顾问的任期将始于其被聘任为海外顾问之日,将于其结束在城市更新行业组织的任期后即终止。海外顾问的任期不因论坛提名委员会的人员变更而发生变化。上述人员接受提名委员会邀请并成为提名委员会的海外顾问,无需经过其所在的资产证券化行业组织的内部审批。海外顾问以个人名义提供相关建议,不代表其所在的城市更新行业组织的立场和意见,城市更新行业组织不承担因海外顾问的个人行为引起的任何法律责任。

7.2.2 会员委员会(Membership Committee)

为解决与会员管理事项有关的问题,草拟建议项目公司收费的动议和收费标准的草案,论坛设会员委员会。会员委员会还负责解决由理事会责成其解决的问题,并就上述问题向理事会提出建议。

会员委员会由执委会主席（任会员委员会主席）、一名会员委员会联席主席及机构会员构成。除会员委员会主席外，会员委员会的联席主席和其他成员均由理事会指定。

7.2.3 专家顾问委员会(Expert Consultant Committee)

为了向参与论坛活动的公职人员、专家学者咨询专业意见，论坛设专家顾问委员会。论坛邀请的专家顾问委员会成员提供的建议，仅在论坛内部管理層之间非正式、非书面通报，在征得专家顾问委员会一致同意前，不对外公布。

专家顾问委员会由专家顾问委员会主席、联席主席、资深专家顾问组成，由执委会决定并负责聘请，成员应当是来自与城市更新业务相关的监管部门、立法部门、其他决策机构和相关的行业协会和组织的个人，或者是城市更新领域的专家学者，对城市更新业务有重大影响并具有良好的声誉的个人。

专家顾问委员会的成员仅以个人身份作为论坛的专家顾问，为论坛实现宗旨、履行论坛职责提供个人建议。

专家顾问委员会的成员可以并非论坛个人会员或机构会员代表，通常不担任论坛其他理事会、执委会、秘书处及其它各委员会的职务。

7.2.4 审计委员会(AuditCommittee)

在经论坛理事会建议，项目公司收取服务费后，为了监督项目公司对项目公司收入（包括服务费）的使用情况，论坛设审计委员会。审计委员会负责制定项目公司的资金使用规则，确保项目公司的收入按照指定的相关规则使用。

审计委员会由理事会指定的五名理事组成，包括一名主席和一名外方联席主席。审计委员会全部成员由理事会负责指定。

7.2.5 薪酬委员会(CompensationCommittee)

项目公司经论坛理事会要求收取服务费后，为解决论坛专职人员的薪酬问题，论坛设薪酬委员会。薪酬委员会负责确定专职秘书长和其他专职秘书处成员的薪酬，考核秘书长和其他专职秘书处成员的工作表现，监督论坛薪酬开支的落实。

薪酬委员会在论坛理事会要求收取服务费后设立，由执委会指定的五名成员组成，具体如下：执委会主席（任薪酬委员会主席），一名理事会联席主席（任薪酬委员会副主席），三名理事组成，秘书处成员不得成为薪酬委员会成员。

7.3 专题委员会(SubjectMatterCommittee)

除常设委员会外，论坛可以设立如下专题委员会：

7.3.1 专题委员会(SubjectMatterCommittee)

为研究和交流城市更新领域的专门问题，以各专门问题为分类标准，论坛设置下述各专题委员会。专题委员会的会籍向全部会员开放：

- (1). 金融机构类城市更新委员会；
- (2). 轻资产运营类城市更新委员会；
- (3). 改造运营类城市更新委员会；
- (4). 咨询及服务机构类城市更新委员会；
- (5). 能源与新材料新技术类城市更新委员会；
- (6). 战略策略与规划设计类城市更新委员会；

经执委会同意，任何一个专题委员会的主席和联席主席均可以为开展该委员会工作的目的而设立附属委员会，并且可以建立由该主席、联席主席和执委会认可的成员标准。

7.3.2 专题委员会的调整；设立其他专题委员会和工作组

如理事会或执委会中任何一个机构认为有必要，论坛可以随时对现有的专题委员会进行调整（包括修改专题委员会名称，合并或解散现有的专题委员会），或者设立与某个具体问题或项目有关的其他专题委员会，或者设立特别工作组。

7.3.3 各专题委员会的特殊职责

除履行与实现各自设立目的相关的职责外，各专题委员会承担为年会委员会和教育委员会举办年会和培训活动提供必要支持的职责，其内容包括但不限于：提供年会和培训活动的专题建议及专题内容，委派年会和培训活动的发言人、主讲人等。

7.4 各委员会和工作组的主席和联席主席

7.4.1 地位

各委员会和工作组的主席和联席主席均为负责人，联席主席可由外国会员代表出任。除本章程另有规定外，联席主席可以为多名。明确的负责人负责制有助于开展论坛活动，提高会员对委员会和工作组工作的积极性，外籍联席主席可以为论坛提供国外城市更新行业的先进经验和创新理念。提名委员会只设置委员会主席，不设置联席主席。

7.4.2 产生

- (1) 各常设委员会的主席和联席主席的产生

除本章程另有规定外，各常设委员会的主席和联席主席由理事会或执委会指定的机构会员代表担任。

(2) 各专题委员会和工作组的主席和联席主席的产生

1) 候选人的提名

除本章程另有规定外，提名委员会负责提名各专题委员会的主席和联席主席的候选人。机构会员应在《入会申请书》中填写愿意委派机构会员代表担任主席或联席主席的一个专题委员会，提名委员会将根据机构会员的相关意愿进行提名；如多个机构会员填写同一专题委员会，提名委员会将根据机构会员及其代表在该专题委员会相关领域的专业经验、市场声誉和对论坛工作的投入程度，决定候选人人选。

2) 选举

为提高选举各专题委员会主席和联席主席的效率，在机构会员选举理事的同时，按照相同的会议规则以电子邮件表决的方式，在执委会成员和三名监票人的监督下，选举各专题委员会的主席和联席主席。

3) 新设委员会和工作组的主席和联席主席

关于新设委员会和工作组的主席和联席主席，由申请加入新设委员会或工作组的机构会员提出愿意成为该机构的主席或联席主席的申请，由提名委员会根据提出申请的机构会员及其代表在相关领域的专业经验、市场声誉和对论坛工作的投入程度提名候选人，并由执委会指定该机构的主席和联席主席。

(3) 职位空缺

当各委员会或工作组出现职位空缺时，由执委会从提名委员会提名的候选人名单中指定。

7.4.3 任期

(1) 各常设委员会的主席和联席主席的任期

各常设委员会的主席和联席主席（如有）的任期均为两年，可连任。

(2) 各专题委员会和工作组的主席和联席主席的任期

除本章程另有规定外，各专题委员会的主席和联席主席的任期均为一年，可以连选连任。工作组的主席或联席主席的任期与该工作组设立时所事项持续的时间等长。

7.5 法定人数和表决权

任何一个委员会的二分之一以上（含）成员构成法定人数。经达到法定人数的出席成员的二分之一以上（不含）表决通过，可以对提请该委员会审议的事项作出决议。

7.6 对委员会权利的限制

除由本章程明文授权某委员会的情况外，任何委员会未经执委会的事先批准，均无权实施可能造成以下后果的行为：使论坛签署及履行任何合同，使论坛承担任何义务，或者使论坛采取任何其他行动，除非该等行为在论坛的一般活动范围内。

除本章程另有规定或已取得理事会或执委会的授权或批准外，任何委员会均无权采取任何旨在表达论坛意见的行动。每个委员会均应当在工作日程安排及执行上与执委会和秘书长紧密合作，以保证论坛整体工作能够协调一致并高效进行。

7.7 与秘书处的工作衔接

为了提升工作效率、优化内部流程，秘书长可为每一个委员会设立助理秘书长，负责协助该委员会处理日常工作事务及与秘书处的工作衔接。

8 财务

8.1 项目公司的收入

项目公司的收入包括注册资本金、赞助、捐款、存款利息，经论坛理事会建议收取的服务费，以及其他项目公司经营活动取得的收入。

对给予赞助和捐款的主体，论坛将通过官方网站、宣传手册及其他执委会决定的宣传推广方式，将其列为鸣谢捐赠单位（或个人）。

8.2 项目公司收入的使用

项目公司的收入将用于为履行论坛职责而产生的必须的合理开支，以及论坛为维持日常管理运行而必须支付的成本，包括论坛组织专业性、学术性的交流活动的必要支出，论坛官网的更新和维护费用，电子通讯和邮寄费用，以及其他合理支出。项目公司收入的使用由项目公司总经理与论坛执委会商议后决定。

8.3 禁止挪用

任何机构和个人均不得侵占和挪用项目公司收入；禁止以项目公司收入向会员、理事会、执委会、秘书处、各委员会及工作组负责人提供贷款。

8.4 报酬和补偿

除论坛将来有可能聘任的专职秘书长及其他秘书处专职人员外，任何会员、理事会成员、执委会成员、秘书处成员（兼职）、各委员会（工作组）成员或者其代理人，除为论坛提供善意的专业性服务获得最基本的补偿的情况外，均无权获得任何形式的报酬。但理事会有权决定对上述人员因从事论坛授权的活动而产生的实际支出作出补偿。

8.5 论坛解散后的盈余资金处置

依据本章程相关规定达成论坛解散决议时，在支付完项目公司所欠税款、法律和行政法规规定的必需费用、论坛运营所负债务、本章程 8.4 条规定的报酬和补偿外，尚有资金盈余的，按照解散时现存的论坛机

构会员对论坛的赞助和投入按比例进行分配，由达成解散决议时的执委会讨论达成具体方案。

9 章程的完整性、修改和终止

9.1 章程的完整性

本章程的全部附件（包括本章程附件一《论坛指导原则》、附件二《冲突解决规范》）应当被视为本章程的组成部分，在论坛运行过程中应当得到全体会员、理事会成员、执委会成员、秘书处成员、各委员会（工作组）成员的遵守。

9.2 章程的修改

对本章程（包括全部附件：本章程附件一《论坛指导原则》、附件二《冲突解决规范》）的修改，可在由法定人数出席的会员大会会议上，经出席会员大会会议的三分之二以上（含）的会员表决通过修改。修正案必须与上述会员大会会议通知一并发出。

9.3 章程的终止

论坛实现设立的宗旨或理事会决定解散的，由理事会提出解散动议，可在由法定人数出席的会员大会会议上，经出席会员大会会议的三分之二以上（含）的会员表决通过解散。论坛解散的，本章程即终止。

10 其他

10.1 论坛规则

执委会可以根据论坛的运行和发展的实际需要，逐步起草论坛规则。理事会有权批准执委会提交的与论坛管理相关的论坛规则，并在理事会满足法定人数出席或参与的会议上，由出席或以电子邮件的方式参与会议的二分之一以上（不含）的理事表决通过生效。

10.2 签署合同

论坛总负责人有权代表论坛对外签署合同。除论坛总负责人外，任何一名会员、理事会成员、执委会成员、秘书处成员、各委员会（工作组）成员或代理人以论坛名义并代表论坛签署合同或者任何其他文件，须经执委会和项目公司的共同授权方能签署。上述授权必须由执委会和项目公司以书面形式作出，并且限于特定事项。

10.3 会员受到协议关系的约束

会员向论坛提交《入会申请书》后，即构成会员申请同意加入论坛不可撤销的要约。论坛执委会或执委会授权秘书处向会员发出同意加入论坛、成为论坛相应会员的书面确认函时，会员与项目公司达成协议关系。本章程及论坛理事会审议通过的论坛规则及其他规章制度（包括按照正当程序对上述文件的修改）构成协议的组成部分。

10.4 语言

本章程翻译成英文或其他语言文字后，不一致之处以中文为准。

10.5 性别与数量

本章程中所有名词和代词以及它们的任何变体，应根据被指代对象的具体情况，视为包括男性、女性、单数或复数。

10.6 标题和解释

本章程的全部标题仅为方便查找和参考目的，在任何情况下均不得被理解为是对某一条款所作的界定、限制或扩大解释。

10.7 适用法律和争议解决

本章程适用中华人民共和国法律；凡因本章程引起的或与本章程有关的任何争议，由各方协商解决。如协商未成，任何一方可将争议提交至中国国际经济贸易仲裁委员会，根据该会当时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为北京，仲裁裁决是终局性的，并对各方当事人具有约束力。仲裁语言为中文。

10.8 生效

本章程自加盖项目公司公章之日起，对项目公司及论坛生效；对提交《入会申请书》的会员，在论坛秘书处向会员发出同意加入论坛、成为论坛的相应会员的书面确认函(包括邮件确认)时对其生效。

(本页无正文，为《中国城市更新论坛章程》之盖章页)

项目公司：北京城市更新会议服务有限公司 (盖章)

日期：2017年6月16日

附件清单：

附件一：《论坛指导原则》

1 论坛的宗旨（同章程规定）

1.1 教育(Education)

- 为会员、城市管理部门及其他城市更新诸多生态产业群落的参与机构、组织及团体提供与城市更新相关的设计建设、开发运营、产业经济、资本市场等方面的培训；

1.2 建立共识(Consensus Building)

- 就影响或可能影响城市更新的理念、方案及相关的法律、监管法规、政策及其他事项，在会员间达成尽可能广泛的共识，从而传递并影响到整个城市更新产业生态环境的发展；

1.3 促进合作(Promoting Cooperation)

- 推动会员间的交流，促进多方位交融合作，以优化整合资源，致力于协助会员机构走向更大的成功；

1.4 倡导(Advocacy)

- 代表城市更新行业，倡导影响或可能影响城市更新相关的法律、监管法规、政策及其他事项；

1.5 管理、财务透明和包容(Governance, Financial Transparency and Inclusiveness)

在致力于实现上述所有宗旨的同时，坚持有效管理，财务透明，包容并尊重地采纳会员不同观点的核心原则；

1.6 合法实现宗旨(Lawful Activities)

- 进行任何合法合规的行为或活动，行使法律法规允许论坛可以行使的任何权利，但该行为或活动以及权利的行使应当与实现上述宗旨是相关的，并且是有必要的或者有益的。

2 论坛的使命宣言

2.1 认同城市更新是未来中国城市发展必然趋势以及推动中国房地产行业深度发展的内在动力；

2.2 促进城市更新行业的培训和教育；

2.3 提倡城市更新是未来中国城市发展的一种趋势，将尽力避免论坛成为会员谋求个体利益的手段。

2.3.1 致力于坦诚公正地同时代表多数和少数会员的意见；

2.3.2 尊重各委员会的倡导多元化意见；

2.3.3 将确保既能尊重不同的观点，也能满足保护论坛及其会员专业声誉的要求；

2.3.4 将寻求与其他城市更新行业组织进行合作的机会，以尽可能取得整个城市更新行业的一致性和协调性。

3 论坛委员会成员的职责宣言

各委员会成员均将收到一份论坛章程，接收章程即被视为已理解并同意，将尊重和恪守如下职责宣言：

3.1 委员会所作的倡导将与包括本指导原则在内的论坛章程保持一致；

3.2 各成员将在坚持指导原则的前提下，对不同问题提出各自的观点；

3.3 各成员将尊重和采纳论坛和各委员会的工作流程和决策管理流程；

3.4 各成员将寻求在关键问题上保持一致立场和形成共识；

3.5 各委员会将避免作出某些不尊重成员或质疑成员个体动机的评论，特别是与诉讼程序或监管行为有关的评论。在上述情形中，委员会所作的评论将仅限于关于城市更新市场的展望性建议。如对本指导原则的理解有任何疑问，可以向执委会进行咨询。

4 论坛理事会成员、执委会成员、各委员会主席及其联席主席的行为规范

每位理事会成员（包括理事会主席、理事会联席主席和理事会副主席）、执委会成员（包括执委会主席和执委会副主席）和各委员会主席及联席主席均将收到一份论坛章程，其接收章程的行为即被视为已理解和同意：(1)

在遵守论坛章程的同时，将积极参与理事会、执委会和各委员会的会议讨论，对论坛活动、执行工作等行使领导和决策职能；(2)不能遵守本行为规范的，将被视为构成罢免其理事会职务、执委会职务或委员会主席或联席主席职务的依据。

5 论坛执委会的职责宣言

5.1 对论坛工作的过程进行整体监督；

5.2 与各委员会一起为就复杂和有争议的问题在会员间达成共识而努力；

5.3 为了监督各委员会对指导方针和工作流程的遵守情况，以及各委员会的主席和联席主席对行为规范的遵守情况，将定期对各委员会的倡导工作进行审查。

6 论坛的理事会通常不会拒绝接受专题委员会的意见函或者其他倡导性观点，除非该意见或观点违背了论坛宗旨或其指导原则

6.1 理事会通常不会参与论坛各机构的日常管理；

6.2 理事会可以通过制定论坛规则的方式对论坛机构进行管理，并对该论坛规则是否得到妥善执行进行监督；

7 论坛处理分歧意见的政策

7.1 除本指导原则另有规定外，论坛将对各委员会采取的立场给予支持和尊重。

7.2 如果某委员会成员在知晓该委员会的立场后（如在阅读了其意见函、备忘录后），对该委员会采取的立场持不同意见，该成员有权将其书面反对意见提交至执委会或提交至秘书处转执委会，由执委会会进行审查，以决定是否在相关意见函或其他公开评述发表前，将该反对意见作为上述文件的附件一并发表。

7.2.1 论坛内部应当就完成意见函及其他公开评述的终稿设定一个最

后期限，并在该最后期限和提交的截止时间之间保留充足的时间，以保证持不同意见的成员（如有）有足够时间准备其反对意见。

7.2.2 为使相关方了解上述程序的必要性，相关委员会的主席和联席主席、执委会成员可以通过非正式谈话的方式告知相关方。

7.3 本指导原则制定的目的并非为论坛会员之间提出反对意见提供平台；而是为了允许全部会员能够不受约束地在城市更新的重要问题上表达各自的观点；这是一个鼓励全体会员自由发表意见的“断路器”式的机制。

7.4 各委员会的意见函及公开评述的发表均应以尊重论坛及其会员，保护论坛及其会员的专业声誉为原则。

7.5 各委员会发布的所有意见函和公开评述均受到执委会的监管。

7.6 执委会负责审阅、编辑和批准全部意见函、公开评述和其它公开发表信息，执委会亦可以授权秘书处负责上述事务。

7.6.1 论坛各委员会将避免作出某些不尊重会员或质疑会员个体动机的评论，特别是与诉讼程序或监管行为有关的评论。在上述情形中，委员会所作的评论应仅限于与城市更新市场相关的展望性建议。如对本指导原则的理解有任何疑问，可以向执委会进行咨询。

7.6.2 由执委会审阅、编辑和批准全部意见函、公开评述和其它公开发表信息的首要目的是确保论坛公开发表文件的风格、基调和外观保持一致。

7.8 论坛用于发表不同意见的框架：

7.8.1 论坛将尽可能地将相关方的全部意见反映在论坛的同一份意见函中，尽可能善意地努力为此达成论坛的整体共识；并在意见函中说明相关方所持意见的不同之处及其原因。

7.8.2 在某些情况下（如情况发生变更，相互冲突的观点无法根据指导原则得以解决，或者新的信息被获知），则有必要准备一份以上的意见函。

7.8.3 如果未参与起草意见函的某委员会，在参与准备和发表意见函的

过程后，认为有必要进一步阐明自己的立场，或者希望就意见函中讨论的问题进行深入论述，或者希望提供能够支持其中某个立场的内容，但如将上述内容囊括在原意见函中又太过细化，则该委员会可以提议另行出具以论坛名义发表的意见函。该意见函应当满足以下

各项要求：

- (1) 符合论坛指导原则；
- (2) 可以被视为该委员会原意见函的后续文件，并且对原意见函的立场作了更为详细的描述；
- (3) 遵守关于分歧意见审查流程的规定。如发生与拟发表文件相关的重大结构性冲突，应将该冲突提交给执委会，由执委会予以解决。

7.8.4 另行出具的意见函中不能包含与原意见函中的立场存在重大冲突的观点。本程序的目的并非为后发表意见的委员会提供阐述新立场的机会，也并非为委员会阐述新立场提供规避关于发表意见函流程的相关规定的机会。

7.8.5 如果某会员（或一些会员）对其所在的委员会或论坛在某问题上的立场表示不满，该成员（或者数个成员联合）有权以自己的名义出具意见函，但不得以论坛委员会名义发表不满意度。

7.8.6 会员在论坛之外发表观点时，不得对论坛的工作成果进行任何消极或诋毁性引用。