

深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图则 05-24 地块非农建设用地（方案号 2020-61A-0001 号）合作开发项目招商方案

根据《龙岗区集体产权交易监督管理办法》（深龙府办规〔2020〕3号）、《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深龙府办规〔2022〕2号）和《深圳市龙岗区国资局关于进一步促进股份合作公司集体用地合作开发和交易的通知》（深龙国资〔2022〕33号）文件的规定和要求，深圳市南门墩上村股份合作公司（以下简称“招商方”）就深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图则05-24地块非农建设用地（方案号2020-61A-0001号）合作开发项目（以下简称“项目”或“本项目”）进行公开招商，招商方案如下：

一、项目概况

（一）基本情况

1、项目位置。本项目位于深圳市龙岗区布吉街道文景社区，东临布吉中心花园，南临政清路，西临空地，北临文康路。

2、项目背景。经深圳市龙岗区非农建设用地管理专项领导小组2019年第4次工作会议审议通过，同意将6200平方米非农空地指标在[布吉中心地区]法定图则05-24地块中落实，一揽子解决深圳市南门墩上村股份合作公司征地返还历史遗留问题。2020年3月3日取得非农建设用地批复，批复号为深规划资源龙岗函〔2020〕39号。

3、现状权属及地上建筑物情况。本项目用地面积4029.66平方米，全部属于招商方；地上原有建筑物建筑面积（含临时建筑面积）866.27平方米，属其他权利人所有，现状已拆除面积539.48平方米，还未拆除面积326.79平方米。

4、规划指标。2021年11月4日取得《建设用地规划许可证》（地字第440307202100104号），规划建设用地面积4029.66 m²，土地用途为二类居住用地+商业用地，容积率5.0，建筑面积20150 m²，其中住宅12831 m²、物业服务用房100 m²、商业6119 m²、邮政所100 m²、社区老年人日间照料中心1000 m²。

（二）集体资产情况

1、本次招商的集体资产为：非农建设用地4029.66平方米。

2、项目可行性分析报告

经深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司出具的《项目经济可行性研究分析报告》（深长基咨询（2022）字第029号），项目总投资69,523万元，改造后销售收入105,636万元，项目具有良好的经济效益和社会效益。

3、集体资产评估结果

（1）经深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司出具的《土地估价技术报告》（深长基评字（2022）第T032号），招商方所拥有的非农建设用地在价值时点2022年7月23日评估价值为33,752.89万元。

(2) 经深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司出具的《房地产评估报告》(深长基评字(2022)第G036号),项目拟置换商业物业建筑面积4900平方米和货币补偿3,950.02万元,在价值时点2022年7月23日的评估价值为34,085.02万元。

(三) 意向合作方情况

1、意向合作方。2013年2月招商方与深圳市正旺投资发展有限公司(以下简称“意向合作方”)签订《合作开发协议书》(意向协议),由意向合作方负责本项目非农建设用地规划调整、非农建设用地指标落地、用地选址、规划研究和地上建筑物清拆补偿等前期手续,且意向合作方已向招商方支付合作意向保证金人民币400万元。

2、前期服务费用。依据《深圳市龙岗区布吉街道[布吉中心地区]法定图则05-24地块非农建设用地合作开发项目的财务执行情况明细表及审计报告》(聚鑫专审字[2022]第168号),意向合作方已投入前期费用3500.31万元,就此前期投入应获得合理利润700.06万元。即本项目前期服务费用共4200.37万元。

二、合作方案

(一) 合作方式

1、本次合作通过深圳交易集团有限公司龙岗分公司(以下简称“交易集团”)引入合作开发主体(以下简称“合作方”),招商方提供上述集体资产,由合作方作为项目开发主体。

2、招商方提供上述集体资产，获取相应的利益回报（物业分成和货币补偿结合），确保集体资产保值增值；项目改造开发建设过程中，招商方不承担出资义务，不参与具体开发管理等事务，招商方配合合作方完成非农建设用地合作开发相关工作（如提供相关文件、在所需文件上盖章等）。

3、合作方作为项目开发主体，负责项目内未拆除地上建筑物及其构筑附属物涉及的拆迁补偿工作，并承担相应费用。

4、合作方负责开发建设过程中的全部工作，包括但不限于勘探、设计、报批报建、用地手续办理、施工建设、现场管理、竣工验收、办理房产证等全部工作，合作方必须依据规划的要求完成全部建设开发任务，项目开发全过程的安全责任、质量责任等均由合作方承担及负责。

5、合作方承担项目开发建设过程中全部资金投入，包括但不限于土地取得成本、交纳地价、拆除及场地平整费用、建设成本和管理费用等。

6、在项目报批报建过程中，涉及项目内容或要素发生变化，特别是影响招商方利益的事项，需征得招商方同意。

（二）招商底价

招商底价由物业分成和货币补偿组成：

1、物业分成：根据上述集体资产评估结果，确定招商方获得分成的商业建筑面积为不低于 4900 平方米。

2、货币补偿：招商方获得现金不低于 3,950.02 万元。

（三）其他条件

1、建筑设计方案。项目建筑设计方案需征求招商方意见，合作方和招商方共同协商，最终以政府审批为准。

2、分成物业选房。招商方分成商业按其占总商业面积的比例分布在商业裙楼各楼层，分成物业的位置、朝向等在本项目取得《建筑工程施工许可证》30日内与合作方签订补充协议约定。

3、物业交付标准。分成物业交付标准为毛坯房；项目建设质量需符合国家质量标准。

4、差价结算。招商方最终选定的物业建筑面积与合作协议约定建筑面积差异控制在100平方米以内。差异值在5平方米（含）以内建筑面积按10000元/平方米进行差价结算，差异值在5平方米以上的，超过5平方米部分建筑面积按分成物业交付时本项目商业市场销售指导价进行结算。

5、交付期限。合作方应在签订《合作开发协议》之日起一年内与市规划和自然资源局龙岗管理局签订《土地使用权出让合同》，签订《土地使用权出让合同》之日起四年内向招商方交付其分成物业（如因政府原因导致延期的可顺延），如因合作方原因延期交付的，合作方需按届时的市场租金水平向招商方支付其分成物业租金直至物业交付之日为止。

6、物业办证、登记价格。合作方应在交付之日起24个月内将分成物业不动产权证办理至招商方名下，不动产权证性质为市场商品房，分成物业入伙交付前，招商方根据相关政策规定确定分成物业的产权登记价格以及确定是整体办证还是分户办证。

7、办证税费。招商方分成物业面积办理不动产权证所涉及的税费由合作方负责。

8、物业管理。项目物业管理由合作方负责，招商方分成物业所涉及的物业管理费、日常专项维修基金、水电费等由招商方自行承担，首期专项维修基金由合作方承担。

9、地下停车位。地下停车位招商方不参与分成，由合作方经营、管理和维护，收益归合作方。

10、招商费用。合作方承担招商方基于本项目聘请中介机构提供服务所支付的服务费用人民币 55.5 万元。该费用由合作方于签订《合作开发协议》之日起 20 日内支付给招商方或者直接支付给中介服务机构。

11、容积率调整。若本项目经有关部门审批通过而变更容积率的，则变更容积率后的可售面积由双方按同等比例进行分配。

12、重大事项变更调整约定。本项目涉及重大变更调整的事项，特别是影响招商方利益的事项，合作方需与招商方另行协商并签订补充协议。

13、合作方股权变更约定。合作方不得擅自变更控股股东，合作方股权确需变更的，应征得招商方书面同意。

三、合作方资质条件

（一）资质条件

项目竞投人需为符合以下资质要求的房地产开发企业：

1、竞投人具有独立承担民事责任的能力，注册资金不低于人民币 1 亿元（提供《营业执照》复印件并加盖公章，原件备查；提供公告期内工商信息查询单并加盖公章）。

2、竞投人或其控股母公司须具有行政主管部门核发的有效的二级或二级以上房地产开发资质证书（提供《房地产开发企业资质证书》复印件并加盖公章，原件备查）。

3、截至2022年6月30日，竞投人净资产规模不低于人民币1亿元，且竞投人负债率不高于50%（提供经审计的2021年年度审计报告或2022年上半年度审计报告复印件并加盖公章，原件备查）。

4、竞投人或其控股母公司具备房地产项目开发能力和经验，在深圳市范围内开发建成单一项目规划建筑面积达5万平方米（提供开发建成项目的《深圳市建设工程规划验收合格证》复印件并加盖公章，原件备查）。

5、竞投人和其控股母公司具有良好的诚信记录，即无行政处罚、严重违法失信和被纳入失信被执行人名单（提供公告期内“国家企业信用信息公示系统”网站打印的行政处罚信息、严重违法失信信息查询结果以及“中国执行信息公开网”网站打印的失信被执行人情况的复印件并加盖公章）。

6、其它说明：①控股母公司是指直接持有竞投人股权>50%的企业；②本项目不接受联合体竞投；③意向合作方深圳市正旺投资发展有限公司在同等条件下享有项目合作优先权。

四、保证金的处理

（一）交易保证金

本次招商交易保证金为人民币叁仟万元整（¥30,000,000.00元），竞投人应在公告期满前向交易集团交纳交易保证金。

(二) 交易保证金处置方式

1、未被确定为合作方的竞投人凭交款凭证办理交易保证金退还手续，其所交纳的交易保证金在办理退还交易保证金手续次日起5个工作日内全额原路无息退回。

2、被确定为合作方的竞投人（非意向合作方）所交纳的交易保证金在签订《合作开发协议》后5个工作日内，且经合作方书面同意，由交易集团划转人民币400万元至招商方指定账户作为履约保证金，剩余款项无息退还给竞投人，招商方前期收取的合作意向保证金人民币400万元无息退还意向合作方。

3、若意向合作方成为合作方，其交纳的交易保证金在签订《合作开发协议》之日起5个工作日内全额原路无息退回；意向合作方前期已交纳给招商方的合作意向保证金人民币400万元自动转为本项目履约保证金。

(二) 履约保证金：人民币400万元（大写：肆佰万元整），该履约保证金用于约束合作方及时按本招商方案有关要求完成相关事项。

五、交易方式和程序

1、本项目通过交易集团组织开展，拟采取竞争性磋商方式确定合作方，具体方式将根据资格审查结果而定。

2、招商公告期为20个自然日，自招商公告发布之日起计算。竞投人均需在公告期内按要求提交有关材料。公告期满，由交易集团对竞投人进行资格初审。

3、公告期满后，若符合条件的竞投人超过3家（含），采取竞争性磋商方式确定合作方；若符合条件的竞投人不足

3家，经招商方董事会同意不改变招商条件继续交易，公告期延长10个自然日。延长公告期满后，若有2个（含）或以上符合条件的竞投人，采用竞争性磋商方式确定合作方；若只有1个符合条件的竞投人，通过单一来源谈判方式确定合作方。

六、评审和定标方式

（一）评审办法

1、本项目采用综合评审法，得分排名前3名（若通过资格审查的竞投人只有2家，则推荐前2家）的竞投人作为候选合作方。

2、评审小组由7人组成，招商方代表2人，其余5人由交易集团在专家库中随机抽取。

3、本项目采用百分制评分，评审因素由商务部分、资信部分，技术部分组成。

（二）定标方式

1、本项目采用评定分离方式确定合作方。

2、采用单一来源谈判交易方式的，谈判小组推荐的候选合作方由定标委员会确认。

七、决策程序

1、本招商方案经招商方董事会、监事会、集体资产委员会、股东大会表决通过，并按程序报布吉街道办事处备案通过。

2、候选合作方由招商方股东大会授权的定标委员会直接确定为合作方。

3、选定合作方后，交易结果公示期间，由街道办对竞投方资格进行确认。交易集团向招商方报送相关公告资料，招商方将交易结果在社区内公告。

4、交易结果公示无异议后，交易集团出具《成交通知书》，招商方与合作方按照交易事项签订合作协议。

八、特别事项说明

1、本项目内现状未拆除建筑物及其构筑附属物由第三方控制和使用，合作方需负责理清相应的经济关系，并承担相应拆迁补偿费用。合作方须在交易集团发出《成交凭证》之日起150天内完成项目内未拆除地上建筑物及其构筑附属物的拆迁补偿工作，并提供《拆迁补偿协议》等书面证明材料。合作方未按时完成的，招商方将无条件终止《合作开发协议》，合作方已缴纳的履约保证金不予退还。

2、若意向合作方深圳市正旺投资发展有限公司在本次招商中未被选定为本项目合作方，按照如下方式处理：

(1) 招商方在收到合作方缴纳的履约保证金后10天内将意向合作方已缴纳的合作意向保证金人民币400万元无息退回给意向合作方。

(2) 被选定的合作方应自交易集团向合作方发出《成交凭证》之日起10天内，向意向合作方无条件一次性支付前期服务费用及前期服务费用的20%利润合计4200.37万元。合作方未按时支付该款项的，招商方将无条件终止合作，不与合作方签订《合作开发协议》，合作方已缴纳的各项保证金不予退还。

3、合作方在本项目具有下列情形之一的，招商方可单方面无条件取消其项目合作资格：（1）被纪检监察部门立案调查，违法违规事实成立的；（2）隐瞒真实情况，提供虚假资料等弄虚作假的；（3）实施不正当竞争行为，排斥其他供应商参与竞争的；（4）抗拒主管部门监督检查的；（5）实施商业贿赂行为的。

九、其它

1、本招商方案未尽事宜，以招商方与选定的合作方签订的正式合作协议书内容为准。

2、授权公司董事会确定本招商方案约定未尽事宜。授权董事会根据项目实际需要，对本招商方案内容进行变更，对交易文件进行确认。

3、授权公司董事长在招商成功后与合作方签订合作协议。

4、招商方对本招商方案具有最终解释权。

联系人：刘建安

联系电话：0755-28537827

联系地址：深圳市龙岗区布吉街道龙岗大道 2236 号四
楼

深圳市南门墩上村股份合作公司

二〇二二年十二月一日



西公銀

