

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
竞争性磋商文件

（项目编号：LGJY2023171124）

深圳市南门墩上村股份合作公司

二〇二三年

目录

关键信息.....	4
响应方须知前附表.....	4
第一部分 响应方须知.....	10
第一章 总则	10
1. 说明.....	10
2. 项目概况.....	10
3. 响应方资格要求.....	11
4. 费用承担.....	11
5. 保密.....	11
6. 语言文字.....	11
7. 计量单位.....	11
8. 踏勘现场.....	12
9. 投标预备会.....	12
第二章 竞争性磋商文件	13
10. 竞争性磋商文件的组成.....	13
11. 竞争性磋商文件的澄清.....	13
12. 竞争性磋商文件的修改.....	13
第三章 响应文件	14
13. 响应文件的组成.....	14
14. 投标报价.....	14
15. 投标有效期.....	14
16. 交易保证金.....	14
17. 不退还保证金情形.....	15
18. 响应文件的编制.....	15
19. 响应文件的密封和标记.....	16
20. 响应文件的递交.....	16
21. 响应文件的修改与撤回.....	16
第四章 磋商小组	17
22. 磋商小组.....	17
第五章 磋商及评审方法	18
23. 磋商原则.....	18
24. 磋商时间和地点.....	18
25. 磋商程序.....	18
26. 审查标准.....	19
28. 报价.....	19
29. 评审方法.....	20
30. 推荐成交候选人.....	20
31. 磋商纪要.....	21
第六章 定标	22
32. 定标方法.....	22
第七章 合同授予	23

33. 成交通知书.....	23
32. 签订合同.....	23
35. 履约保证金.....	23
第八章 纪律和监督.....	24
36. 对招商方的纪律要求.....	24
36. 对响应方的纪律要求.....	24
37. 对磋商小组的纪律要求.....	24
38. 对与磋商活动有关的工作人员的纪律要求.....	24
第二部分 项目需求.....	25
第三部分 合同.....	33
第五部分 响应文件格式.....	40
目 录.....	42
一、响应函.....	43
二、报价一览表	45
三、集体所得利益保障承诺.....	46
四、诚信承诺函.....	47
五、法定代表人证明书.....	49
法定代表人授权委托书.....	50
六、营业执照复印件（加盖公章）.....	51
七、2021 年度审计报告或 2022 年上半年度审计报告.....	52
八、深圳市建设工程规划验收合格证.....	53
九、项目设计方案纸质文本.....	54
十、分成物业交付进度承诺函.....	55
十一、拆迁进度承诺函.....	56
十二、响应方认为需要提交的其他文件.....	57

关键信息

响应方须知前附表

序号	条款名称	编列内容
1	招商方	名称：深圳市南门墩上村股份合作公司 联系人：刘建安 通讯地址：深圳市龙岗区布吉街道龙岗大道 2236 号四楼 电话：0755-28537827
2	项目名称	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
3	响应方资格要求	<p>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）。</p> <p>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）。</p> <p>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）。</p> <p>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）。</p> <p>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</p>

		<p>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）。</p> <p>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。</p>
4	联合体投标	不接受
5	踏勘现场	不组织
6	投标预备会	不召开
7	构成竞争性磋商文件的其他材料	/
8	响应方要求澄清竞争性磋商文件的截止时间	响应文件递交截止时间 10 日（日历日）前
9	响应文件递交截止时间	详见招商公告
10	响应方确认收到竞争性磋商文件澄清的时间	深圳公共资源交易网站上公布后视为已送达各响应方。
11	响应方确认收到竞争性磋商文件修改的时间	深圳公共资源交易网站上公布后视为已送达各响应方。
12	构成响应文件的其他材料	磋商过程中的澄清、说明。
13	投标有效期	120 日（日历日）
14	交易保证金	金额：人民币叁仟万元整（¥30,000,000.00 元）
15	是否允许递交备选响应方案	不允许
16	签字或盖章要求	单位章指响应方经备案的公章，不得采用“投标专

		用章”、“业务专用章”、“合同专用章”等替代。 <u>竞争性磋商文件经法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章，委托代理人签字人具有法定代表人有效授权。除响应文件格式中明确写明“盖单位章”处外，还应加盖骑缝章。</u>
	响应文件的投递	响应文件投递时应递交以下资料 （1）法定代表人投递响应文件的，须单独提交法定代表人证明书和法定代表人身份证复印件和原件；法定代表人授权其他人投递响应文件，须单独提交法定代表人证明书、法定代表人授权委托书、双方身份证复印件及被授权人的身份证原件。 （2）响应文件 备注：未按照上述要求投递响应文件的，视为响应文件无效，交易集团不予接收响应文件。磋商现场将核验竞投人代表身份证原件。
16	响应文件份数	（1）响应文件正本 1 份，副本 7 份； （2）响应文件备份光盘（或 U 盘）1 张（个）。
17	装订要求	胶装，不得用活页方式装订。
18	封装要求	（1） 响应文件正本和副本、响应文件备份光盘（或 U 盘）（一起密封）； （2）封套上写明： 响应文件的封套上应清楚地标记“响应文件”字样。 招商方：深圳市南门墩上村股份合作公司 项目名称：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 响应文件在磋商时间前不得开启（具体时间详见招商公告）
19	递交响应文件地点	详见招商公告
20	是否退还响应文件	否
21	磋商小组的组建	磋商小组构成： <u>7</u> 人

22	磋商顾问委员会的 组建	不组建
23	磋商时间和地点	磋商时间：详见招商公告 磋商地点：详见招商招商公告
24	磋商程序	详见第五章
26	本项目采用的评审 方法	综合评审法
27	本项目磋商小组推 荐的成交候选人数 量	3家。
28	是否评定分离	是
29	定标委员会的组建	定标委员会构成： <u>5</u> 人
30	本项目采用的定标 方法	票决定标法
31	履约保证金	人民币肆佰万元整（¥4,000,000.00元）

评审办法前附表

表 1. 符合性审查表

序号	评审因素	评审标准	
1	符合性 审查 标准	响应方名称	与营业执照一致。
	响应文件有效性	(1) 法定代表人签署文件的，响应文件中须有法定代表人证明书；法定代表人授权其他人代理签署文件的，响应文件中须有法定代表人证明书及法定代表人授权委托书。	
	响应文件数量	响应文件正本 1 份，副本 7 份；响应文件备份光盘（或 U 盘）1 张（个）。	
	签字盖章	竞争性磋商文件经法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章。除响应文件格式中明确写明“盖单位章”处外，还应加盖骑缝章。	
	响应文件密封	符合响应方须知规定。	
	投标报价	(1) 不低于招商底价。 (2) 只能有一个有效报价。 (3) 投标报价不得有缺漏项。 (4) 投标报价应为固定值，不得有价格调整要求。 (5) 置换后物业分成和货币补偿作为响应方的报价。	

表 2. 详细评审标准

综合评审因素及标准

序号	评分因素	分值	评分标准说明	专家评分
1	资信与 实力部 分（40 分）	资产负 债率 30	(一) 评分内容：竞投人资产负债率不高于 50%，在此基础上负债率每下降 5% 得 5 分（不足 5% 部分不得分），本项最高得 30 分。 (二) 评分依据：提供竞投人 2021 年度审计报告或 2022 年上半年度审计报告。	

2		开发项目业绩	10	<p>(一) 评分内容: 竞投人或其控股母公司在深圳市范围内开发建成单一项目规划建筑面积 5 万平方米以上, 在此基础上每增加 2.5 万平方米得 5 分 (须为同一项目, 不足 2.5 万平方米不得分), 本项最高得 10 分。</p> <p>(二) 评分依据: 提供已完成项目的《深圳市建设工程规划验收合格证》(建设主体须为竞投人或竞投人控股母公司)。</p>	
3	技术部分(30分)	设计方案	10	<p>(一) 评分内容:</p> <p>1. 设计方案内容含有详细的专业及专项设计说明的得 5 分, 方案较为详细的得 2 分, 不详细或未提供专业设计说明的不得分, 本小项最高得 5 分;</p> <p>2. 设计方案含有详细的技术图纸 (包含平面、立面、剖面分析) 的得 5 分, 较为详细的得 2 分, 不详细或未提供技术图纸的不得分, 本小项最高得 5 分。</p> <p>本得分项最高得 10 分。</p> <p>(二) 评分依据: 提供《项目设计方案纸质文本》。</p>	
4		分成物业交付进度	5	<p>(一) 评分内容: 竞投人承诺在签订《土地使用权出让合同》之日起四年内向招商方交付分成物业的基础上每提前 1 个月得 2.5 分 (不足一个月部分, 不得分), 本项最高得 5 分。</p> <p>(二) 评分依据: 提供《分成物业交付进度承诺函》。</p>	
6		拆迁进度	15	<p>(一) 评分内容: 竞投人承诺收到《成交凭证》之日起 150 天内完成项目所涉及的全部拆迁工作的基础上每提前 25 天 (不足 25 天部分不得分) 得 5 分, 本项最高得 15 分。</p>	

				(二) 评分依据: 提供《拆迁进度承诺函》	
7	商务部分 (30分)	最终报价	30	(一) 评分内容: 竞投人报价在招商底价的基础上每增加 100 平方米 (不足 100 平方米部分不得分) 商业面积得 10 分, 本项最高得 30 分。 (二) 评分依据: 提供《最终报价表》。	

备注: 最终得分相同的, 按最终报价由高到低顺序排列。最终得分且最终报价相同的, 按技术部分响应优劣顺序排列。

第一部分 响应方须知

第一章 总则

1. 说明

1.1 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)等有关法律、法规和政策规章、《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), 结合项目实际, 制定本竞争性磋商文件。

1.2 “竞争性磋商文件”, 是指为了使磋商规范有序进行, 经与招商方协商, 制定的对响应方有约束力的一系列文件; “响应文件”是指响应方响应竞争性磋商文件, 按竞争性磋商文件要求编写的一系列文件及响应方在磋商过程中为响应磋商小组要求而形成的双方认可, 并经响应方法人代表或法人代表委托人签字(或盖章)的有效书面材料。

1.3 本竞争性磋商文件中除要求填写、添加的内容外, 不得对其他文字内容做任何改动。如因操作失误而改动的, 以本竞争性磋商文件模板中的文字叙述为准。

1.4 竞争性磋商文件中的标题或题名仅起引导作用, 而不应视为对竞争性磋商文件内容的理解和解释。

1.5 本竞争性磋商文件中涉及的“日”“天”等日期, 如未特别注明为工作日的, 均指日历日。

1.6 本竞争性磋商文件的解释权归属深圳市南门墩上村股份合作公司。

2. 项目概况

2.1 招商方: 见响应方须知前附表。

2.2 项目名称: 见响应方须知前附表。

3. 响应方资格要求

3.1 响应方资格要求见**响应方须知前附表**；

3.2 **响应方须知前附表**规定接受联合体投标的，联合体除应符合本章第 5.3 项和响应方须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按竞争性磋商文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就中标项目向招商方承担连带责任；

(2) 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

(3) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本磋商项目中投标，否则各相关投标均无效。

3.3 响应方不得存在下列情形之一：

(1) 不具有独立法人资格的招商方附属机构；

(2) 相互间有直接控股关系或法定代表人为同一人的两个或两个以上的法人，不得同时参加同一项目的申请；

(3) 招商方董事会、监事会、集体资产管理委员会成员及其直系亲属控股或参与经营的企业，不得参与招商方的土地开发项目；

(4) 被责令停业的；

(5) 被暂停或取消投标资格的；

(6) 财产被接管或冻结的；

(7) 在最近三年内有骗取成交或严重违约或重大工程质量问题的；

(8) 被纪检监察部门立案调查，违法违规事实成立的；

(9) 隐瞒真实情况，提供虚假资料的；

(10) 以非法手段排斥其他供应商参与竞争的；

(11) 阻碍、抗拒主管部门监督检查的；

(12) 主管部门认定的其他情形。

4. 费用承担

响应方准备和参加投标活动发生的费用自理。

5. 保密

参与招投标活动的各方应对竞争性磋商文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

6. 语言文字

除专用术语外，与竞争性磋商文件和响应文件有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

7. 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

8. 踏勘现场

8.1 **响应方须知前附表**规定组织踏勘现场的，招商方按**响应方须知前附表**规定的时间、地点组织响应方踏勘项目现场。

8.2 响应方踏勘现场发生的费用自理。

8.3 除招商方的原因外，响应方自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

8.4 招商方在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供响应方在编制响应文件时参考，招商方不对响应方据此作出的判断和决策负责。

9. 投标预备会

9.1 **响应方须知前附表**规定召开投标预备会的，招商方按**响应方须知前附表**规定的时间和地点召开投标预备会，澄清响应方提出的问题。

9.2 响应方应在**响应方须知前附表**规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招商方，以便招商方在会议期间澄清。

9.3 投标预备会后，招商方在**响应方须知前附表**规定的时间内，对响应方所提问题作出澄清，澄清内容在深圳公共资源交易网站上公布后视为已送达所有响应方。该澄清内容为竞争性磋商文件的组成部分。

第二章 竞争性磋商文件

10. 竞争性磋商文件的组成

本竞争性磋商文件包括：

- (1) 响应方须知；
- (2) 项目需求；
- (3) 合同；
- (4) 响应文件格式。

对竞争性磋商文件所作的澄清、修改，构成竞争性磋商文件的组成部分。

11. 竞争性磋商文件的澄清

11.1 响应方应仔细阅读和检查竞争性磋商文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招商方或深圳交易集团有限公司龙岗分公司提出，以便补齐。如有疑问，应在**响应方须知前附表**规定的时间前以书面形式（包含数据电文），要求招商方对竞争性磋商文件予以澄清。

11.2 竞争性磋商文件的澄清将在**响应方须知前附表**规定的响应文件递交截止时间 5 天前，在深圳公共资源交易网站上以公告形式予以发布，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距响应文件递交截止时间不足 5 天，相应延长响应文件递交截止时间。

11.3 竞争性磋商文件的澄清在深圳公共资源交易网站上公布后，即视为已送达各响应方。

12. 竞争性磋商文件的修改

12.1 在投标截止时间 5 天前，招商方可以通过深圳交易集团有限公司龙岗分公司以公告形式修改竞争性磋商文件。如果修改竞争性磋商文件的时间距投标截止时间不足 5 天，相应延长投标截止时间。

12.2 竞争性磋商文件的修改在深圳公共资源交易网站上公布后，即视为已送达各响应方。

第三章 响应文件

13. 响应文件的组成

13.1 响应文件应包括下列内容：

- 1) 响应函
- 2) 报价表一览表
- 3) 集体所得利益保障承诺
- 4) 诚信承诺函
- 5) 法定代表人证明书、法定代表人授权委托书
- 6) 营业执照复印件（加盖公章）
- 7) 2021 年度审计报告或 2022 年上半年度审计报告
- 8) 深圳市建设工程规划验收合格证
- 9) 项目设计方案纸质文本
- 10) 分成物业交付进度承诺函
- 11) 拆迁进度承诺函
- 12) 响应方认为需要提交的其他文件

14. 报价

响应方应按第二部分“项目需求”的内容填写报价表。

15. 投标有效期

15.1 在**响应方须知前附表**规定的投标有效期内，响应方不得撤销或修改其响应文件。

15.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招商方通过深圳交易集团有限公司龙岗分公司以网上公告形式通知所有响应方延长投标有效期。响应方同意延长的，应相应延长其交易保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其响应文件；响应方拒绝延长的，其投标无效，但响应方有权收回其交易保证金。

16. 交易保证金

16.1 响应方应在响应文件递交截止时间前向深圳交易集团有限公司龙岗分公司交纳交易保证金（**交易保证金交纳信息详见招商公告**），交易保证金以银行实际到账时间为准。

16.2 交易保证金是为了招商方避免因响应方的行为而蒙受损失。必须以响应方的公司账户支付交易保证金。

16.3 交纳交易保证金应一律从响应方账户转出, 否则按隐瞒真实情况, 提供虚假资料处理。取消现金汇款等交纳方式, 禁止个人银行结算账户转出和第三方代交。

16.4 交易保证金应于招商公告规定时间前交于招商公告指定账户。

16.5 在投标时, 凡没有交纳交易保证金的投标, 应视为非响应性投标予以拒绝。

16.6 未被确定为合作方的竞投人, 凭交款凭证由深圳交易集团有限公司龙岗分公司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。

16.7 被确定为合作方的竞投人所交纳的交易保证金在收到成交通知书后, 由深圳交易集团有限公司龙岗分公司转至招商方指定账户作为履约保证金。不足部分由合作方在收到成交通知书后 5 个工作日内补齐至招商方指定监管账户。

17. 不退还保证金情形

下列任何情况发生时, 交易保证金将不予退回, 深圳交易集团有限公司龙岗分公司在扣除交易服务费后, 将剩余的交易保证金转给招商方:

- (1) 响应方在截止递交响应文件时间后撤销响应文件;
- (2) 响应方出现围标、串标情形;
- (3) 响应方因提供虚假情况被提起异议或投诉且异议或投诉成立的;
- (4) 成交人在项目成交后, 无正当理由拒签合同的;
- (5) 法律法规规定的其它情况。

18. 响应文件的编制

18.1 响应文件应按“响应文件格式”进行编写, 如有必要, 可以增加附页, 作为响应文件的组成部分。其中, 响应函在满足竞争性磋商文件实质性要求的基础上, 可以提出比竞争性磋商文件要求更有利于招商方的承诺。

18.2 响应文件应当对竞争性磋商文件有关工期、投标有效期、质量要求、技术标准和要求、磋商范围等实质性内容作出响应。响应文件须符合第二部分“项目需求”规定, 包括但不限于:

- (1) 技术偏离不得超出允许偏离的最大范围或最高项数;
- (2) 技术方案须真实, 不得虚假投标;
- (3) 不得直接复制竞争性磋商文件的“项目需求”相关内容作为其响应文件的一部分;
- (4) 须对本项目完整响应, 不可将一个包中的内容拆开响应;
- (5) 除非招商方认为有必要, 响应方不得对同一项目同时提供两套或两套以上的响应方案;
- (6) 技术方案须符合国家及行业强制性技术规范、技术标准;
- (7) 必须满足竞争性磋商文件中关键性商务条款。

18.3 响应文件应用不褪色的材料书写或打印, 并由响应方的法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章。委托代理人签字的, 响应文件应附法定代表人签署的授权委托书。响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况, 改动之处应加盖单位章或由响应方的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见**响应方须知前附表**。

18.4 响应文件正本一份, 副本和响应文件电子份数见**响应方须知前附表**。正本

和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

18.5 响应文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求见**响应方须知前附表**规定。

19. 响应文件的密封和标记

19.1 响应文件正本和副本、响应文件备份光盘（或U盘）应一起密封，加贴封条，并在封套的封口处加盖响应方单位章。

19.2 响应文件的封套上应清楚地标记“响应文件”字样，封套上应写明的其他内容见**响应方须知前附表**。

20. 响应文件的递交

20.1 响应方应按**响应方须知前附表** 15.2 款规定的响应文件递交截止时间前递交响应文件。

20.2 响应方递交响应文件的地点：见**响应方须知前附表**。

20.3 除**响应方须知前附表**另有规定外，响应方所递交的响应文件不予退还。

20.4 逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件，深圳交易集团有限公司龙岗分公司不予受理。

20.5 未按第 19.1 款或第 19.2 款要求密封和加写标记的响应文件，深圳交易集团有限公司龙岗分公司将不予受理。

21. 响应文件的修改与撤回

21.1 在招标公告规定的响应文件递交截止时间前，响应方可以修改或撤回已递交的响应文件，但应以书面形式通知深圳交易集团有限公司龙岗分公司。

21.2 响应方修改或撤回已递交响应文件的书面通知应按照第 18.3 项的要求签字或盖章。

21.3 修改的内容为响应文件的组成部分。修改的响应文件应按照第 18 款、第 19 款、第 20 款规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

第四章 磋商小组

22. 磋商小组

22.1 评审由招商方依法组建的磋商小组负责。磋商小组由招商方代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。磋商小组成员人数见**响应方须知前附表**。

22.2 磋商小组成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 响应方或响应方主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与响应方有经济利益关系；
- (4) 曾因在磋商以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
- (5) 与响应方有其他利害关系。

22.3 招商方派代表参加磋商小组的，招商方代表须持本单位签发的《授权书》及本人身份证原件参加。

第五章 磋商及评审方法

23. 磋商原则

遵循公平、公正、科学和择优的原则

24. 磋商时间和地点

招商方在交易公告规定的时间和地点磋商，并邀请所有响应方的法定代表人或其授权代表准时参加。响应方代表均须按时参加磋商，参加磋商的响应方代表应签名以证明其出席。

25. 磋商程序

交易集团主持人按下列程序组织磋商：

- (1) 组织响应方签到并签收响应文件；
- (2) 按照响应方须知前附表规定检查响应文件的密封情况，并由响应方签字确认；
- (3) 宣读磋商纪律；
- (4) 将响应文件送至评标室；
- (5) 组织磋商小组进行签到；
- (6) 拆封响应文件并根据响应方的报价进行排序；
- (7) 公布在响应文件递交截止时间前递交响应文件的响应方名称及其报价排名（从高到底）；
- (8) 符合性审查；
- (9) 组织磋商小组所有成员集中按签到顺序逐一与响应方分别进行磋商；
- (10) 响应方现场进行第二次报价并签字确认；
- (11) 公布通过符合性审查的响应方名称及其第二次报价排名（从高到底）；
- (12) 响应方进行最终报价；
- (13) 公布响应方最后报价排名（从高到底）；
- (14) （如有）综合评审；
- (15) 推荐成交人。

26. 审查标准

26.1 符合性审查

磋商小组依据评审办法表 1 规定的标准对响应文件进行符合性审查。有一项不符合审查标准的，将否决其磋商资格。

26.2 算术错误将按以下方法更正：

26.2.1 若报价表中总价与分项报价总价不一致，以报价表总价为准；

26.2.2 若响应文件中分项报价与总价不一致，以总价为准；

26.2.3 若响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

26.2.4 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

26.2.5 对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

27. 磋商

27.1 磋商小组所有成员集中按签到顺序逐一与响应方分别进行磋商，并给予所有参加磋商的响应方平等的磋商机会。

27.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据响应文件和磋商情况实质性变动项目需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经磋商委托方代表确认。

27.3 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的响应方。

27.4 在磋商过程中，磋商小组可以以书面形式要求响应方对所提交的响应文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。磋商小组对响应方提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求响应方进一步澄清、说明或补正，直至满足磋商小组的要求。

28. 报价

28.1 磋商中，每家响应方有三次报价机会，响应文件为响应方第一次报价。

28.2 只有通过符合性审查的响应方才能参加第二次报价和最终报价。

28.3 根据磋商情况，磋商小组将要求响应方在规定的时间内进行第二次报价和最终报价，并填写《第二次报价表》和《最终报价表》，最后报价是响应方应答文件的有效组成部分。

28.4 最终报价后，响应方不得再要求对其响应文件进行修改或补充。

28.5 主持人将按照最终报价排名（从高到底）当众宣读响应方名称、最终报价及磋商委托方认为适宜公布的内容，并记录在案。

29. 评审方法

29.1 本次评审按照对磋商委托方最优的原则，项目评审方法分为综合评审法、定性评审法及法律、法规允许的其他评审方法。

29.2 综合评审法

综合评审法是指在最大限度满足磋商文件实质性要求前提下，按照磋商文件规定的各项因素进行量化打分，将所有磋商小组成员的评分平均后为最终得分，计算平均分保留两位小数，小数点后第三位四舍五入。以最终得分排名前列的响应方作为成交候选人的评审办法。

29.3 定性评审法

定性评审法是指按照磋商文件规定的各项因素进行技术商务定性评审，对响应文件是否满足磋商文件实质性要求提出意见，指出响应文件的优点、缺陷、问题以及签订合同前应注意和澄清的事项，出具定性评审报告。所有递交的响应文件不被判定为废标或者无效标的响应方，均被推荐为成交候选人。

29.4 本项目采用的评审方法

见响应方须知前附表。

30. 推荐成交候选人

磋商小组将从能够实质性响应磋商文件要求的磋商应答中，按照对磋商委托方最优的

原则，按照响应方须知前附表规定的方式和数量推荐成交候选人。

31. 磋商纪要

磋商纪要是交易集团根据磋商过程形成的书面材料所编写的报告，并由磋商小组全体成员签字确认。

第六章 定标

32. 定标方法

32.1 非评定分离的，磋商小组按**响应方须知前附表**规定的方式评审后，确定排名第一的响应方作为成交人。

32.2 评定分离的，定标由招商方组建的定标委员会负责。根据评审结果，招商方可采用票决定标法确定成交人。

32.3 本项目是否评定分离

见**响应方须知前附表**

32.4 本项目采用的定标方法

见**响应方须知前附表**

第七章 合同授予

33. 成交通知书

33.1 招商方确定成交人后，将在“深圳公共资源交易网站 (<https://www.szggzy.com>)”公示中标结果，公示期为5个工作日。如对中标结果有异议的，请于公示期内，以书面形式向深圳交易集团有限公司龙岗分公司反映。若在公示期内未提出异议，则视为认同该交易结果。

33.2 深圳交易集团有限公司龙岗分公司有权视异议处理情况决定是否中止本项目进展。

33.3 中标结果公示期结束后无异议的，将通过深圳交易集团有限公司龙岗分公司向成交人发放成交通知书。

33.4 成交人应在付款通知书发出后3个工作日内，向深圳交易集团有限公司支付本项目交易服务费。

32. 签订合同

34.1 招商方和成交人应当在成交通知书发出后订立书面合作协议。竞争性磋商文件中的合作协议书模板仅作为参考，具体协议条款由招商方、成交人在不改变实质性条款的前提下根据本项目情况、合作招商方案、响应文件等协商确定。

34.2 发出成交通知书后，成交人无正当理由拒签合同的，取消其中标资格，其已交纳的交易保证金不予退还，深圳交易集团有限公司龙岗分公司在扣除服务费后，将剩余的交易保证金转给招商方；招商方无正当理由拒签合同的，须赔偿成交人实际发生的损失。

34.3 招商方应当自合同签订之日起十日内，将合同扫描件送至深圳交易集团有限公司龙岗分公司留存。

35. 履约保证金

35.1 在签订合同后，成交人应按**响应方须知前附表**规定的金额向招商方提交履约保证金。

35.2 若成交人未在规定时间内补齐履约保证金的，视为放弃交易，已交纳的交易保证金不予退还，交易保证金归招商方所有。

第八章 纪律和监督

36. 对招商方的纪律要求

招商方不得泄漏磋商活动中应当保密的情况和资料，不得与响应方串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

36. 对响应方的纪律要求

响应方不得相互串通投标或者与招商方串通投标，不得向招商方或者磋商小组成员行贿谋取成交人资格，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取成交人资格；响应方不得以任何方式干扰、影响评审工作。

37. 对磋商小组的纪律要求

磋商小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，磋商小组成员不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用文件中没有规定的评审因素和标准进行评审。

38. 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评审程序正常进行。

第二部分 项目需求

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、股东代表大会表决通过，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交纳的履约保证金后 10 天内将意向合作方已交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》，合作方已交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。

第三部分 合同

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） 合作开发项目合作协议

甲方：深圳市南门墩上村股份合作公司

地址：深圳市龙岗区布吉街道木棉湾社区龙岗大道 2236 号 401

法定代表人：刘新强

乙方：深圳市_____有限公司

地址：

法定代表人：

鉴于：

1、2013 年 2 月甲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》，由意向合作方负责[布吉中心地区]法定图则 05-24 地块（以下称“项目”或“本项目”）的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、地上建筑物拆迁补偿等前期手续，且意向合作方已向甲方支付了合作意向保证金人民币 400 万元。甲方与意向合作方于 2015 年至 2021 年期间先后就《合作开发协议书》签订了《合作开发补充协议（一）》、《合作开发补充协议（二）》、《合作开发补充协议（三）》、《合作开发补充协议（四）》，就项目合作细节和继续合作等问题作出了进一步约定。

2、 年 月 日，甲方就本项目合作招商事宜在深圳交易集团有限公司龙岗分公司（以下简称“交易集团”）发布了《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》（以下简称“招商方案”），后经竞争性磋商或单一来源谈判方式确定合作方，乙方被确定为本项目正式合作方。

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《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，在招商方案的基础上，就本项目合作事宜达成一致意见，特订立本协议，以共同遵照履行。

第一条 项目基本情况

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，全部属于甲方；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。

第二条 集体资产情况

本项目范围内归属于甲方所有的集体资产为：非农建设用地 4029.66 平方米。

第三条 合作方式

1、甲方提供本协议第二条所述集体资产，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，甲方不承担出资义务，不参与具体开发管理等事务，甲方配合乙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）。

2、乙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。

3、乙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，乙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、质量责任等均由乙方承担及负责。

4、乙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。

第四条 利益分配

1、本项目建成后，甲方分得商业物业建筑面积为_____平方米和现金人民币_____万元。

2、甲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 日内与乙方签订补充协议约定。

3、甲方分成物业交付标准为毛坯房；项目建设质量需符合国家标准。

4、甲方最终选定的物业建筑面积与本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、项目物理由乙方负责，甲方分成物业所涉及的物业管理费、日常专项维修基金、水电费等由甲方自行承担，首期专项维修基金由乙方承担。

6、地下停车位甲方不参与分成，由乙方经营、管理和维护，收益归乙方。

7、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【招商方分得的物业建筑面积（招商底价面积）与合作方分得的建筑面积的比例】进行分配。

8、除上述应分配给甲方的物业以及公共配套物业以外，项目建成后的其他物业归属于乙方所有。

9、甲乙双方分得的物业，由甲乙双方各自享有所有权和处分权，包括但不限于自用、对外出售、租赁等。

第五条 甲方权利义务

1、根据项目进程和乙方需要，向乙方提供相关业务服务，配合开展项目的相关工作、办理项目所需的各种手续。在乙方办理各种报批报审事项时甲方应及时充分给予配合和协助，及时收集和提供相关文件资料、及时出具各种证明文件或在相关材料上盖章，并承诺不以提供协助、配合为由要求乙方另外支付报酬、补偿或增加物业分成、利益分配等。

2、协助和配合乙方办理项目范围内的土地征转、入库和土地拆迁补偿等工作。

3、项目建筑设计方案需征求甲方意见，乙方和甲方共同协商，最终以政府

审批为准。

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

第六条 乙方权利义务

1、乙方作为本项目合作方，应负责及时投入资金对本项目进行开发建设，负责完成包括但不限于缴交土地出让金、勘探、设计、报建报批、施工、竣工验收、销售、办理产权证书等工作，同时负责向政府相关部门办理建设开发过程中所需的相关审批手续。

2、乙方应在签订本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 年内向甲方交付其分成物业（如因政府原因导致延期的可顺延），如因乙方原因延期交付的，乙方需按届时的市场租金水平向甲方支付其分成物业租金直至物业交付之日为止。

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

4、甲方分成物业面积办理不动产权证所涉及的税费由乙方负责。

5、乙方承担甲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。该费用由乙方于签订本协议之日起 20 日内支付给甲方或者直接支付给中介服务机构。

6、负责完成项目范围内地上建筑物和附着物的拆迁补偿工作。

7、负责在交易集团发出《成交凭证》之日起 10 天内向项目意向合作方无条件支付其前期服务费用(包括可研、测绘、查丈、规划设计编制、拆迁等费用)合计人民币 3500.31 万元及前期服务费用的 20%利润，前述共计人民币 4200.37 万

元。

8、乙方享有本项目的开发收益。

9、本项目涉及重大变更调整的事项，特别是影响甲方利益的事项，乙方需与甲方另行协商并签订补充协议。

10、乙方不得擅自变更控股股东，乙方股权确需变更的，应征得甲方书面同意。

第七条 履约保证金

1、乙方应向甲方交纳项目履约保证金人民币 400 万元。

2、履约保证金在本项目乙方向甲方交付全部分成物业后 7 日内无息全额退还。

第八条 违约责任

1、乙方承诺自交易集团出具成交凭证之日起 日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，逾期完成的，甲方有权单方解除本协议并终止本次合作，同时没收乙方项目履约保证金且无须向乙方承担任何违约责任，因此给甲方造成损失的，乙方还应赔偿全部损失。

2、若意向合作方未能成为本项目正式合作方的，而乙方未在交易集团发出《成交凭证》之日起 10 天内向意向合作方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 万元的，甲方有权单方解除本协议并终止本次合作同时没收乙方交纳的项目履约保证金，如因此给甲方造成损失的，还应赔偿全部损失。

3、若甲方未履行本合同约定的义务导致本项目进度受阻的，在乙方发函催告后仍不履行应尽义务的，乙方有权就每次受阻要求甲方支付违约金 20 万元和赔偿损失。

4、非因不可抗力及法律、法规、政策变化等原因，任何一方违约，均应赔

偿守约方所有经济损失。

第九条 其他

1、本协议未尽事宜，由双方另行协商并签订补充协议，后续签订的补充协议与本协议具有同等效力。

2、本协议履行过程中如发生争议或纠纷需向人民法院提起诉讼时，由深圳市龙岗区人民法院管辖。

3、若意向合作方未能成为本项目正式合作方的，则在本协议双方签字盖章后且意向合作方收妥前期服务费用及前期服务费用利润合计 4200.37 万元后生效；若意向合作方成为本项目正式合作方的，则本协议自双方签字盖章之日起生效。协议书一式陆份，从方各执两份，其余份数根据需要向有关部门报备，均具有同等效力。

（以下无正文）

甲方：深圳市南门墩上村股份各作公司

法定代表人/授权代表（签字）：

乙方：深圳市_____公司

法定代表人/授权代表(签字)：

签订时间： 年 月 日

签订地点：深圳市龙岗区布吉街道

第五部分 响应文件格式

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

正/副本

响应文件

响应方：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

目 录

- 一、响应函
- 二、报价一览表
- 三、集体所得利益保障承诺
- 四、诚信承诺函
- 五、法定代表人证明书、法定代表人授权委托书
- 六、营业执照复印件（加盖公章）
- 七、2021 年度审计报告或 2022 年上半年度审计报告
- 八、深圳市建设工程规划验收合格证
- 九、项目设计方案纸质文本
- 十、分成物业交付进度承诺函
- 十一、拆迁进度承诺函
- 十二、响应方认为需要提交的其他文件

一、响应函

深圳市南门墩上村股份合作公司、深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

我方收到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(项目编号:LGJY2023171124)的竞争性磋商文件,完全理解竞争性磋商文件的所有条款,决定参加该项目投标。据此我方承诺如下:

1、同意并接受竞争性磋商文件的各项要求,遵守竞争性磋商文件中的各项规定,按竞争性磋商文件的要求提交响应文件,**承诺完全遵守竞争性磋商文件第二部分“项目需求”及第三部分“合同”的要求。**

2、我方在参与投标前已详细研究了竞争性磋商文件的所有内容,包括澄清、修改文件(如果有)和所有已提供的参考资料以及有关附件,我方完全明白并认为此竞争性磋商文件没有倾向性,也不存在排斥潜在意向方的内容,我方同意竞争性磋商文件的相关条款,放弃对竞争性磋商文件提出误解和异议的一切权力。

3、我方响应文件在投标截止日后 120 天(日历天)内有效,如我方被确认为成交人,该投标有效期将延至本合同执行期满日为止。

4、我方保证遵守响应方须知中关于不予退还交易保证金的规定。

5、根据响应方须知规定,我方承诺无响应方须知规定禁止性情形。

6、我方承诺在本次投标中提供的一切文件,无论是原件还是复印件均为真实和准确的,绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方承担。我方同意按照贵方提出的要求,提供与投标有关的任何其它数据或信息。

7、我方保证,招商方在中华人民共和国境内使用我方资料、技术、服务或其任何一部分时,享有不受限制的无偿使用权,如有第三方向招商方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张,该责任由我方承担。我方的投标报价已包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

8、我方完全服从和尊重磋商小组所作的评定结果,同时清楚理解到报价最高并非意味着必定获得中标资格。

9、如我方中标,我方承诺:

(1)在收到成交通知书后,在成交通知书规定的期限内与招商方签订合同;

- (2) 在签订合同时不向招商方提出附加条件；
 - (3) 按照竞争性磋商文件要求提交履约保证金（如果竞争性磋商文件有约定）；
 - (4) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。
- 10、我方同意按招商公告规定支付交易服务费。

响应方：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：

二、报价一览表

项目名称：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
项目编号：LGJY2023171124

1. 物业分成：

物业分成类型	物业面积 (m ²)	备注
商业		

2. 货币补偿：招商方获得现金人民币_____万元（大写：_____）。

特别提醒：货币单位为人民币。

注：

本项目招商底价为物业分成和货币补偿，招商方获得分成的商业建筑面积不低于 4900 平方米；获得货币补偿不低于人民币 3,950.02 万元（大写：叁仟玖佰伍拾万零贰佰元整）。

响应方：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：_____

三、集体所得利益保障承诺

深圳市南门墩上村股份合作公司、深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

如我方中标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（项目编号：LGJY2023171124），我方就集体所得利益保障承诺如下：

后期本项目如容积率发生调整、贡献率调整，当整体规划建筑面积减少时，深圳市南门墩上村股份合作公司所回迁分配的物业不减少。若整体规划可售物业建筑面积增加，则深圳市南门墩上村股份合作公司可获得回迁物业应相应的增加，增加的回迁物业面积为新增可售物业建筑面积（可售物业建筑面积=规划建筑面积-公共配套建筑面积-需移交政府物业建筑面积）由双方按同等比例【深圳市南门墩上村股份合作公司分得的物业建筑面积（招商底价面积）与合作方分得的建筑面积的比例】进行分配。

响应方：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：_____

四、诚信承诺函

致深圳交易集团有限公司龙岗分公司：

我方报名参加贵公司组织的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）合作开发项目公共资源交易，郑重承诺如下：

一、我方承诺按竞争性磋商文件等相关文件要求所提交的响应文件全部真实有效、无弄虚作假行为，并愿意接受社会公众监督，承担由提交资料不实造成的不良后果。

二、我方清楚贵公司对交易双方因投标及订立或履行合同所发生的任何争议均不承担任何民事责任。

三、我方承诺如发生以下情况，对取消中标资格以及交易保证金不予退回无异议。

- (1) 响应方在递交响应文件后撤销响应；
- (2) 响应方串通投标或者以其他弄虚作假方式投标；
- (3) 响应方提供虚假情况提起异议或投诉；
- (4) 响应方在收到成交通知书后，未按竞争性磋商文件规定提交履约保证金；
- (5) 响应方没有与股份合作公司在规定时间内签订合同的；
- (6) 响应方成功交易并签订合同后，无正当理由拒不履行合同条款的；
- (7) 法律法规规定的其他情况。

响应方： _____（盖单位
章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

日期： _____

五、法定代表人证明书

同志，现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

有效日期：

响应方：_____（盖单位
章）

日期：

附：法定代表人身份证复印件（加盖公章）

法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（响应方名称）的法定代表人，现委托（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）响应文件、开展项目磋商、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：从____年____月____日起至____年____月____日止。

代理人无转委托权。

响应方：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

日期：

附：委托人身份证复印件（加盖公章）

六、营业执照复印件（加盖公章）

七、2021 年度审计报告或 2022 年上半年度审计报告

提供第三方独立审计机构出具的关于响应方的 2021 年度审计报告或 2022 年上半年度审计报告

八、深圳市建设工程规划验收合格证

响应方： _____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

日期： _____

九、项目设计方案纸质文本

响应方： _____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

日期： _____

十、分成物业交付进度承诺函

响应方：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：_____

十一、拆迁进度承诺函

响应方：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：_____

十二、响应方认为需要提交的其他文件

响应方： _____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

日期： _____