

---

深圳市龙岗区平湖街道鹅公岭大岭片区  
城市更新单元项目

招  
商  
方  
案

深圳市鹅公岭股份合作公司

二〇二三年三月



---

## 目录

一、项目概况 .....	1
二、集体资产评估及可行性分析结果 .....	3
三、拟采用的交易方式 .....	5
四、竞投人资质条件 .....	7
五、合作开发进度及期限 .....	8
六、项目开发预算 .....	8
七、招商底价 .....	8
八、容积率调整分配原则 .....	10
九、集体用地开发进度和配套设施要求 .....	11
十、回迁物业的位置及原则 .....	错误！未定义书签。
十一、合作方股权变更约定 .....	错误！未定义书签。
十二、退出机制 .....	11
十三、交易保证金和履约保证金约定 .....	11
十四、特别事项说明及风险提示 .....	13
十五、实施程序 .....	14
十六、其他 .....	15

深圳市龙岗区平湖街道鹅公岭大岭片区城市更新项目（以下简称“本项目”）位于深圳市龙岗区平湖街道内，本项目更新方式：拆除重建类城市更新。为了响应政府号召，促进集体资产管理的制度化、规范化、民主化，落实群众的知情权、参与权和监督权。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）及《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〔2022〕2号）的相关规定，深圳市鹅公岭股份合作公司（以下简称“招商方”）拟对本项目更新范围涉及的招商方的公司集体资产进行合作招商，有关招商方案如下：

## 一、项目概况

（一）项目位置：项目位于龙岗区平湖街道鹅公岭社区范围内，东临规划竹园路、南临规划鹅岭路、西临平湖大街、北临规划碧湖路。

（二）项目现状土地权属状况：

1、本项目拆除范围内涉及用地权属性质为：非农建设用地、旧屋村用地、国有已出让（划拨）用地、国有未出让用地、未完善征转手续用地，具体如下表：

权利人	类别	土地面积（m <sup>2</sup> ）
深圳市鹅公岭股份合作公司	非农建设用地	21,189.17
	旧屋村用地	1,486.65
	国有已出让（划拨）用地	2,689.47
	国有未出让用地	353.65
	未完善征转手续用地	8,481.26
合计		34,200.20

2、拆除范围外更新范围内涉及深圳市鹅公岭股份合作公司拥有810.20平方米集体未完善征转手续用地。

3、更新范围外涉及深圳市鹅公岭股份合作公司拥有 9,493.587 平方米集体未完善征转手续用地（范围外无偿贡献体育用地）。

（三）现状物业情况：本项目位于深圳市龙岗区平湖街道，项目拆除范围面积 34,200.20 平方米，需拆迁永久性建筑物面积 25,100.94 平方米，临时性建筑物投影面积 8,703.61 平方米。深圳市鹅公岭股份合作公司拥有的用地面积为 34,200.20 平方米，范围内需拆迁永久性建筑物面积 4,293.68 平方米，临时性建筑物投影面积 2,198.84 平方米，范围内建筑物信息具体如下（具体以测量单位测量数据为准）：

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	水平投影面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	深圳市鹅公岭股份合作公司	工业	4,293.68	——	
2		临时性建筑物	——	2,198.84	
3	其他权利人	住宅	8,382.50	——	
4		办公（幼儿园）	3,330.34	——	
5		厂房、宿舍	9,094.42	——	
6		临时建筑物	——	6,504.77	
合计		——	25,100.94	8,703.61	

（四）规划指标：根据《龙岗区平湖街道鹅公岭大岭片区城市更新单元规划》审批情况的通知（深龙府函（2022）16号），深圳市龙岗区平湖街道鹅公岭大岭片区城市更新单元用地面积 35,074.7 平方米，拆除范围用地面积 34,200.2 平方米，开发建设用地面积 19,704.5 平方米（其中 64.3 平方米国有未出让的零星用地按照《深圳市城市更新办法》及其实施细则一并出让给项目实施主体），规划容积 128,411 平方米，其中住宅 59,970 平方米（含租赁型人才住房 4,198 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 52,939 平方米（含母婴室 110 平方米），地下商业 800 平方米，公共

配套设施（含地下）14,702平方米（含6班幼儿园1,600平方米、占地面积1,800平方米，社区警务室50平方米，社区级公共配套用房6,742平方米，社区管理用房300平方米，便民服务站（社区服务中心）400平方米，文化活动室2,000平方米，社区健康服务中心1,000平方米，社区老年人日间照料中心1,500平方米，再生资源回收站60平方米，公共厕所120平方米，环卫工人作息房20平方米，党群服务中心650平方米，通信片区机房200平方米，通信单元机房60平方米）。另配建社区体育活动场地占地面积600平方米，社会停车场（库）150个。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。项目规划如下：

更新单元用地面积		35,074.70	m <sup>2</sup>
拆除范围用地面积		34,200.20	m <sup>2</sup>
规划建设用地面积		19,704.50	m <sup>2</sup>
容积率		6.5	
计容积率建筑面积		128,411	m <sup>2</sup>
其中	住宅	55,772	m <sup>2</sup>
	商业（含母婴室）	14,031	m <sup>2</sup>
	办公	38,908	m <sup>2</sup>
	地下商业	800	m <sup>2</sup>
	租赁型人才住房	4,198	m <sup>2</sup>
公共配套建筑面积		14,702	m <sup>2</sup>
其中	幼儿园	1,600	m <sup>2</sup>

## 二、集体资产评估及可行性分析结果

本项目拆除范围内涉及深圳市鹅公岭股份合作公司集体土地面积为

---

34,200.20 平方米，地上集体永久性建筑物 4,293.68 平方米及若干临时建筑物、构筑（附属）物，涉及深圳市鹅公岭股份合作公司非农建设用地指标 21,189.17 平方米。

拆除范围外更新范围内涉及招商方 810.20 平方米集体未完善征转手续用地。

更新范围外涉及招商方 9,493.587 平方米集体未完善征转手续用地（范围外无偿贡献体育用地，为招商方历史长租土地，经评估招商方享有的集体土地权益价值比例为 37.95%）。

经深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司对本项目集体物业现状、非农建设用地指标、集体土地在城市更新设定条件下的价值进行评估，并出具了以下评估报告：

1、《房地产估价报告》：深一统评字（2022）第 PHDL-05040 号——在评估时点 2022 年 04 月 27 日，深圳市鹅公岭股份合作公司所拥有的永久性建筑物 4,293.68 平方米、临时性建筑物 2,198.84 平方米及若干构筑（附属）物总价值为 21,644,318 元。

2、《房地产估价报告》：深一统评字（2022）第 PHDL-05041 号——在评估时点 2022 年 04 月 27 日，深圳市鹅公岭股份合作公司所拥有的 21,189.17 平方米非农建设用地指标在城市更新项目中的价值为 127,135,020 元。

3、《房地产估价报告》：深一统评字（2022）第 PHDL-05042 号——在评估时点 2022 年 04 月 27 日，深圳市鹅公岭股份合作公司所拥有的龙岗区平湖街道鹅公岭大岭片区城市更新单元项目拆除范围外更新范围内 810.20 平方米未完善征转手续用地价值为 2,527,824 元；深圳市鹅公岭

---

股份合作公司所拥有的龙岗区平湖街道鹅公岭大岭片区城市更新单元项目更新范围外 9,493.587 平方米未完善征转手续用地价值为 11,240,654 元；合计为 13,768,478 元。

4、《土地估价报告》：深一统(2022)(估)字第 PHDL-05043 号——在评估时点 2022 年 04 月 27 日，深圳市鹅公岭股份合作公司所拥有的 34,200.20 平方米土地在城市更新设定条件下的总价值为 413,138,416 元。

5、非农建设用地指标对补缴地价的影响说明：深圳市鹅公岭股份合作公司非农建设用地指标 21,189.17 平方米评估价值为 127,135,020 元，非农建设用地指标调入本项目后可节省地价 176,012,785 元，非农溢价 48,877,765 元。

6、《可行性研究报告》：深一统(研)字[2022]第 PHDL-05044 号——在评估时点 2022 年 04 月 27 日，深圳市鹅公岭股份合作公司所拥有的集体资产投入本项目合作开发，当容积率为 6.5 时，深圳市鹅公岭股份合作公司获得回迁物业价值及货币补偿总额不应低于 624,563,997 元，占集体土地上开发建设完成物业价值的 17.73%，若全部取得回迁物业，应取得不低于 19,337 平方米的回迁物业，其中住宅不低于 9,888 平方米、商业不低于 2,453 平方米、办公不低于 6,855 平方米、地下商业不低于 141 平方米。

### 三、拟采用的交易方式

1. 拟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”), 采用公开招标方式引进项目合作方。本项目采用评定分离方式, 评审方法为“综合评审法”, 定标方式为“自定法”确定合作方。

2. 招商公告期满后, 若符合条件的竞投人不足3家, 公告期应延长10日。延期公告期满后, 符合条件的竞投人仍不足3家, 由集体企业董事会

---

决定继续交易或者重新制定交易方案并公告征集竞投人。经集体企业董事会审议决定继续交易的，由交易集团按照以下方式组织实施：（一）若只有1个符合条件竞投人，采用单一来源谈判的方式确定合作方；（二）若有2个符合条件竞投人，采用竞争性磋商的方式，通过评定分离确定合作方；

3. 公示时间：二十日。公告期间，交易集团将对竞投人进行资格审查。

4. 本项目评标小组/谈判小组由招商方代表和外部专家组成，共7人，其中：招商方代表2人，外部专家5人。招商方代表由深圳市鹅公岭股份合作公司董事会推选，外部专家由交易集团在专家库中随机抽选。

5. 本项目采用百分制评分，总分100分。具体招标文件由招商方股东大会授权董事会根据本招商方案另行制定并实施。

6. 公开招标和竞争性磋商在满足招标(磋商)文件全部实质性要求的前提下，评审(磋商)小组按照招标文件规定的各项评审因素进行综合评分。采用公开招标的方式推荐评审得分排名前3名的竞投人为候选合作方；采用竞争性磋商的方式推荐评审得分排名前2名的竞投人为候选合作方，采用单一来源谈判的方式推荐合格竞投人为候选合作方。

7. 定标委员会的选取规则：本项目定标委员会由7人组成，7名成员选取方式为：董事会成员通过抽签方式确定2名成员；集体资产管理委员会成员通过抽签方式确定2名成员；监事会成员通过抽签方式确定2名成员；股东代表1人在本项目范围内的业主（业主需为股份公司股东代表）中抽选；成员的确定在定标当日抽取选定。

8. 定标最终决策权：由招商方股东（代表）大会授权的定标委员会根据定标方案直接确定合作方。

9. 招商方提供的土地面积为44,503.987平方米（其中拆除范围内



---

34,200.20 平方米、拆除范围外更新范围内 810.20 平方米、更新范围外 9,493.587 平方米)、非农建设用地指标 21,189.17 平方米、现状物业 4,293.68 平方米、2,198.84 平方米临时建筑物及构筑(附属)物进行合作开发建设,项目的运作、开发等全部资金投入由合作方负责。

10、招商方提供上述集体资产,获取相应的合作补偿及利益回报(含回迁物业和货币补偿);本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。

11、合作方作为本项目改造实施主体,负责本项目更新范围内除招商方集体资产之外的其他物业涉及的拆迁补偿工作,并承担相应费用。除招商方应取得的合作补偿及利益回报及其他权利人物业涉及的拆迁补偿权益外,本项目的其他权益均归属于合作方所有。

12、合作方负责从项目拆迁谈判补偿、实施主体确认、用地规划许可证、土地使用权出让合同、设计、施工建设、竣工验收、入伙、办理不动产权证到项目开发建设完成整个过程的全部工作及出资,招商方予以协助。

#### 四、竞投人资质条件

竞投人需满足的资质和条件如下:

1、竞投人具备房地产项目开发二级或以上资质(提供竞投人开发资质证书复印件并加盖公章);

2、竞投人净资产规模在人民币 1 亿元以上,且负债率不高于 40%(提供 2022 年度财务审计报告);

3、竞投人具有良好的诚信记录“即无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) ”;

## 五、合作开发进度及期限

1、从本项目主体工程取得《建设工程施工许可证》之日起，至合作方交付招商方回迁物业之日止不超过 48 个月，并于交付之日起 24 个月内为招商方办理完成回迁物业的不动产权证。

2、若合作方未能于本项目主体工程取得《建设工程施工许可证》之日起 48 个月内交付招商方回迁物业的，合作方应按同期同地段同类型回迁物业的市场租金标准(招商方与合作方共同委托第三方评估机构予以评估)向招商方支付搬迁过渡期间的补偿费用，直至股份公司取得回迁物业。

## 六、项目开发预算

根据《可行性研究报告》：深一统(研)字[2022]第 PHDL-05044 号——在评估时点 2022 年 04 月 27 日，项目总投资约 1,688,268,514 元人民币。包括土地成本费用、开发前期费用、建安工程费用、其他工程费用、不可预见费用、财务费用、销售费用等(最终以合作方实际投入为准)。

合作方在项目合作开发过程中，应缴交和承担的各项投资费用以实际发生的为准，高于上述测算标准的，由合作方承担，投资风险由合作方自负，确定给予招商方的分成物业面积不降低。

## 七、招商底价

招商方的合作补偿及利益回报的招商底价人民币 624,608,000 元(大写：陆亿贰仟肆佰陆拾万捌仟元整)，由回迁物业和货币补偿两部分组成，具体如下：

---

招商方的合作补偿及利益回报：

回迁物业：通过参与本项目，招商方获得回迁物业面积（含本数）21,288 平方米，其中回迁第二层商业物业面积 2,820 平方米，回迁办公物业面积（含本数）18,468 平方米。

货币补偿款：人民币 80,000,000 元（大写：捌仟万元整）。

## 2、回迁用房交付时间

从本项目主体工程取得《建设工程施工许可证》之日起 48 个月内合作方应将回迁物业交付给招商方。

## 3、回迁物业产权性质

回迁物业性质：市场商品房。合作方负责办理（红本）不动产权证。

## 4、回迁物业办证税费的承担

项目建成后，合作方负责为招商方回迁安置物业按成本加成方式办理不动产权证，招商方应回迁建筑面积的所有办证费用和税金由合作方承担；超出应回迁建筑面积部分的办证费用和税金由招商方自行承担。

## 5、搬迁过渡期间的补偿费用金额与支付方式

（1）合作方应向招商方支付搬迁过渡期间的补偿费用，月搬迁过渡期间的补偿费用为人民币 28 元/平方米（且不得低于本项目范围内其他权利人同类型物业的搬迁过渡费补偿标准，如高于该标准，双方依据新标准进行调整，次月起算）。搬迁过渡期间的补偿费用每三年为一个周期，每满一个周期的在上一个周期的基础上增加 10%。

（2）招商方的搬迁过渡期间的补偿费用自双方办结集体资产移交手续之日起计算，计至合作方将回迁物业交付给招商方之日止。具体支付方式在双方签订的合作开发协议中另行约定。

---

## 6、回迁物业面积差异的结算方式

招商方选定的各类型回迁物业建筑面积应分别与对应的该类型应回迁建筑面积相同，商业、办公等各类型建筑面积差应分别控制在 5 平方米（含）以内，并采用以下办法进行结算：

（1）选定的回迁商业面积差的部分，按 29400 元/平方米标准结算；

（2）选定的回迁办公面积差的部分，按 25000 元/平方米标准结算；

超出 5 平方米以上的，按竣工交付时本项目同期同类型销售物业的备案均价进行结算。

## 7、停车位

招商方取得 02 商业地块 170 个停车位使用权和收益权，本项目范围内停车位由合作方经营、管理、使用和维护，合作方向招商方交付回迁物业时，在不影响合作双方正常经营管理的前提下，招商方按照集中连片就近的原则，对分配车位享有优先选择权。

## 8、停车场及物业管理收费和利益分配方式

招商方享有的 170 个停车位，对应停车位应支付给物业服务企业的停车服务费（如有）等使用成本由招商方承担，本项目物业管理及收费事宜根据深圳市相关政策另行约定。

## 9、物业管理

项目回迁物业交付使用后由合作方委托物业服务企业统一进行前期物业管理，招商方回迁物业所涉及的物业管理费、物业专项维修资金、水电费等由招商方自行承担。

## 八、容积率调整分配原则

本项目专项规划批复平均容积率为 6.5，规划建筑面积为 128,411 平

---

平方米（其中可销售的计容积建筑面积 109,401 平方米），未来开发建设过程中若最终规划可售建筑面积低于 109,401 平方米，分配标准按照规划可售建筑面积为 109,401 平方米约定的利益分配方式确定；若规划可售建筑面积高于 109,401 平方米，高出专项规划批复部分可售建筑面积，招商方分配比例亦不低于 17.73% 获得各类型物业面积。

## 九、集体用地开发进度和配套设施要求

集体用地城市更新项目工程进度一般分为项目计划立项、土地及建筑物核查、专项规划审批、实施主体确认、用房拆迁谈判与拆除、办理用地手续、项目基础及主体施工，项目销售等阶段。本项目已完成计划立项、土地及建筑物核查、专项规划审批阶段。

本项目具体配套设施要求如下：公共配套设施 14,702 平方米（其中社区健康服务中心 1,000 平方米、社区警务室 50 平方米、社区管理用房 300 平方米、6 班幼儿园 1,600 平方米（占地面积 1,800 平方米）、社区服务中心 400 平方米、社区老年人日间照料中心 1,500 平方米、文化活动室 2,000 平方米、环卫工人作息房 20 平方米、再生资源回收站 60 平方米、党群服务中心 650 平方米、公共厕所 120 平方米、通信片区机房 200 平方米、通信单元机房 60 平方米、社区级公共配套用房 6,742 平方米），体育活动场地占地面积 600 平方米，社会停车场（库）150 个。

## 十、回迁物业的位置及原则

回迁商业、办公用房位于深圳市龙岗区平湖街道鹅公岭大岭片区城市更新项目，商业为第二层集中商业，办公物业招商方享有优先选择权。

## 十一、合作方股权变更约定

---

招商方与合作方签订《合作开发协议》后，合作方不得就本项目与第三方签订任何合作开发协议，亦无权转让本项目，不得在本项目上为非商业银行金融机构设置任何第三方权益。

## 十二、退出机制

（一）合作方在本合作开发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。

（二）合作方不履行合作协议的，招商方可单方面无条件解除协议，履约保证金不予退还，给招商方造成损失的，合作方应承担赔偿责任。

## 十三、交易保证金和履约保证金约定

### （一）交易保证金

- 1、本项目交易保证金为人民币 2000 万元（大写：贰仟万元整）。
- 2、竞投人应于报名截止日前交纳交易保证金至交易集团指定账户。交易保证金应一律从竞投人基本账户转出，不接受现金汇款、个人银行结算账户转出和第三方代交。
- 3、交易保证金处置方式：

（1）未被确定为合作方的竞投人，凭《交易保证金退还申请表》和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) 竞投人中标后，因竞投人原因未与招商方签署合作开发协议的，取消其合作方资格，交易保证金不予退还。招商方有权重新选取合作方。

## **(二) 履约保证金**

1、本项目履约保证金为人民币3,870万元（大写：叁仟捌佰柒拾万元整）。（项目范围外无偿贡献用地按集体享有益比例计算）

2、如意向合作方成为合作方时，其前期已交纳给招商方的合作意向保证金人民币1,685万元自动转为本项目履约保证金，由其交纳的交易保证金2,000万元自动转为履约保证金，剩余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银行账户。

3、如非意向合作方成为合作方，合作方交纳的交易保证金由交易集团在签订合作开发协议后5日内划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。

4、合作方不履行合作协议的，履约保证金不予退还。

5、该履约保证金在招商方取得回迁物业的不动产权证书之日起7日内无息退还。

## **(三) 项目交易服务费**

本项目在交易集团招商发生的交易服务费由中标人根据交易集团的收费标准及支付要求进行支付。

## **十四、特别事项说明及风险提示**

1、本项目意向合作方为深圳市金华南控股集团有限公司。

2、本项目已完成专项规划，考虑到意向合作方在本项目前期专规阶

---

段的贡献，参考《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）相关规定，在本次项目评审中将给予意向合作方6分的优先分。

3、本项目计划批复要求在专规之前完成更新范围外9,493.587平方米体育用地建筑物捆绑拆除及征转并无偿移交给政府。该体育用地已于2004年由招商方转让第三方使用，为了完成政府关于征地和建筑拆迁补偿的要求，本项目意向合作方已对该体育用地进行了补偿，取得了剩余期限权益，并完成了地上建筑物拆除补偿、协助征地入库等工作，合作方需要承担该体育用地补偿相关的费用，费用总额由招商方聘请的第三方审计确定。

4、经招商方指定的深圳市东方正大会计师事务所审定，意向合作方就本项目前期工作已经产生的前期费用为人民币9,875,863.53元（大写：玖佰捌拾柒万伍仟捌佰陆拾叁元伍角叁分）及15%的合理利润人民币1,481,379.53元（大写：壹佰肆拾捌万壹仟叁佰柒拾玖元伍角叁分）。若合作方为非意向合作方的，自交易集团向合作方发出《成交通知书》之日起10天内，合作方按照上述审定金额向意向合作方支付全部前期费用以及利润。若合作方对前期费用存在异议，由合作方与意向合作方协商解决，招商方不负任何责任。合作方未按时向意向合作方支付该款项的，合作方应当按照逾期付款的金额的万分之四/日向意向合作方承担违约责任，且招商方有权选择拒绝与合作方签订《合作开发协议》或无条件终止《合作开发协议》，有权没收合作方已缴纳的履约保证金。

## 十五、实施程序

1、本合作招商方案已按程序经招商方董事会、监事会、集体资产委



---

员会、股东大会依次表决通过，并报社区党委、平湖街道办事处备案通过。

2、招商流程按交易集团有关规定执行。交易集团按程序确定合作方，且经平湖街道办事处审查后，本招商方将和合作方签订《合作开发协议》。

## 十六、其他

1、合作方应当为本项目提供人力、技术、财务等支持，保障项目顺利完成。

2、项目范围内的用地性质变更、贡献率调整、开发类别调整等重大变更调整，招商方可以要求进行二次评估。评估费用由合作方（成交人）承担。招商方可根据评估结果与合作方（成交人）协商调整利益分配。协商成功的，双方签订补充协议；协商不成的，招商方可以解除合同，适当赔偿造成的损失和合作方（成交人）的前期投入。

3、本招商方案未涉及的合作开发事宜，以本招商方与合作方签订的《合作开发协议》为准。

4、根据政策、法规等有关规定，或者按政府主管部门要求，招商方董事会可对招商公告内容进行变更，对未经事宜予以明确。

5、若本项目在招商过程中出现不可控因素，招商方可无条件立即停止招商工作。

6、深圳市鹅公岭股份合作公司对本招商方案有最终的解释权。

深圳市鹅公岭股份合作公司

2023年3月31日