

深圳市龙岗区南湾中部片区
土地整备利益统筹项目

招

商

方

案

深圳市丹竹头股份合作公司

二〇二三年九月【十五】日



深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目（以下简称“本项目”或“项目”）位于深圳市龙岗区南湾街道内，本项目采用方式：土地整备利益统筹。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）、《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）、《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）的相关规定，深圳市丹竹头股份合作公司（以下简称“招商方”）拟对本项目范围内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）土地整备利益统筹项目基本情况

项目位于龙岗区南湾街道丹竹头（康乐、丹平）社区范围内，东临丹平快速路、南临龙岗大道、西临布澜路、北临水官高速。

依据《南湾中部片区土地整备利益统筹项目实施方案》，本项目实施范围土地面积为 457613.43 平方米。项目范围内的土地权属情况统计如下表：

	类型	面积(平方米)
项目总实施 统筹范围	国有未出让用地	667.37
	已取得土地使用权出让合同 并办理房地产证用地	16884.64
	未完善征（转）地补偿手续土地	440061.42
	合计	457613.43

(二) 土地整备利益统筹项目建筑物情况

项目总实施统筹范围内现状物业为办公、工业、住宅、商业等；具体数据如下：

序号	地块	建筑物权利人	类型	永久建筑面积 (m ²)	临建投影面积 (m ²)	备注
1	1号地块	招商方	商业	4,120.21	-	早期合作建房，存在历史遗留问题
2		其他权利人	商业	10,001.65	2,233.55	
小计		--	--	14,121.86	2,233.55	
3	2号地块	其他权利人	商业、 厂房等	1,608.30	20,873.26	存在外卖地历史遗留问题
小计		--	--	1,608.30	20,873.26	
4	丹竹头地块	其他权利人	住宅、 商业等	16,213.03	22,386.07	存在外卖地历史遗留问题
小计		--	--	16,213.03	22,386.07	
合计		--	--	31,943.19	45,492.88	

注：上述1号地块、2号地块系指《南湾中部片区土地整备利益统筹项目实施方案》中“南湾中部片区整备地块分布图”中对应的地块，丹竹头地块是指项目范围内除1号地块、2号地块以外的其他土地。

二、留用土地情况

(一) 留用土地面积

根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规[2018]6号）、《南湾中部片区土地整备利益统筹项目实施方案》、《南湾中部片区土地整备利益统筹项目土地整备规划研究》（以下简称“土地整备规划研究”）、《南湾中部片区土地整备利益统筹项目实施协议书》等相关文件规定，本项目实际留用土地面积为54,815.6平方米。

(二) 留用土地规划

依据《深圳市城市规划条例》，经深圳市城市规划委员会授权，深圳

市城市规划委员会法定图则委员会2021年第27次会议审批通过了南湾中部片区土地整备利益统筹项目土地整备规划研究，本项目留用土地规划具体如下：

地块编号	性质代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	配套设施设置	备注
04-01-01	C1	商业用地	11944.2	8.9	公共充电站 1100 m ² (不计容)，5G 基站 (附设于通信机房)	留用土地
04-03	R2	二类居住用地	31143.8	6.3	18 班幼儿园 5200 m ² 、占地 5400 m ² ，社区警务室 100 m ² ，社区健康服务中心 1400 m ² ，便民服务站 400 m ² ，社区管理用房 300 m ² ，邮政所 150 m ² ，社区菜市场 1500 m ²	留用土地，地块退线 2m 作为宝鼎路的慢行空间
04-07	R2	二类居住用地	11727.6	6.5	公交首末站 5960 m ²	留用土地

(三) 留用地规划指标

根据《南湾中部片区土地整备利益统筹项目实施协议书》及《南湾中部片区土地整备利益统筹项目土地整备规划研究》，深圳市龙岗区南湾街道南湾中部片区土地整备利益统筹项目实际留用土地为 54,815.6 平方米，项目平均容积率为 6.90，计容积率建筑面积 377,960 平方米，其中，住宅 227,349 平方米、住宅底商 7,000 平方米、集中商业 23,800 平方米、办公 50,780 平方米、酒店 31,141 平方米、人才住房和公共租赁住房 22,880 平方米、公共配套设施 15,010 平方米，地下室等不计容建筑面积按政策要求配建。各地块计容积率建筑面积如下：

地块编号	住宅(m ²)	住宅底商(m ²)	集中商业(m ²)	办公(m ²)	酒店(m ²)	人才住房和公共租赁住房(m ²)	公共配套设施(m ²)

04-01-01			23800	50780	31141		
04-03	157483	6500				22880	9050
04-07	69866	500					5960
合计	227349	7000	23800	50780	31141	22880	15010

三、土地整备利益统筹资金安排

根据《南湾中部片区土地整备利益统筹项目实施协议书》，政府给予招商方的整备资金合计人民币 152,483,937.00 元（大写：人民币壹亿伍仟贰佰肆拾捌万叁仟玖佰叁拾柒元整）。

合作方负责本项目范围 457,613.43 平方米内的土地清理以及地上建筑物、构筑（附属）物、青苗果树等附着物的搬迁补偿工作，承担全部搬迁补偿（清理）费用。政府支付的整备资金全部由招商方收取，不作为招商方进行合作开发的投入。

四、集体资产评估结果

招商方已委托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范围内招商方的集体资产进行了评估，评估结果如下：

根据深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司出具的《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值评估报告》（深一统[2023]（估）字第 DZT-07084 号）及《权利人深圳市丹竹头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目范围内（测绘编号 Y01 建筑物）回迁物业价值估价报告》（深一统评字[2023]第 DZT-07083 号），在评估时点 2022 年 8 月 2 日，

本项目按照设定 6.90 规划容积率进行开发的情况下，本项目涉及招商方集体资产价值合计为 2,425,410,346 元，具体包括：（1）招商方拥有的留用土地价值为 2,281,203,052 元；（2）招商方拥有的现状物业对应回迁物业价值为 144,207,294 元。

五、意向合作方基本情况

（一）根据《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目合作意向书》，本项目意向合作方为深圳市特发新邦置业发展有限公司，意向合作方已交纳合作意向保证金共计人民币壹仟伍佰万元整（小写：15,000,000.00 元）。

（二）意向合作方已完成了本项目的前期工作，包括实施方案报批工作并取得政府相应批复文件，协助本项目签订实施协议书等。

（三）根据《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，本项目已签订实施协议书，经招商方股东大会审议通过，考虑到意向合作方在项目前期服务中的贡献，在本项目评审中给予意向合作方 3 分的优先分。

六、拟采用的交易方式

（一）本项目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”）以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“票决法”。

（二）公告时间：二十日。公告期间，由交易集团对竞投人进行资格审查。

（三）公告期满后，若符合条件的竞投人超过 3 家（含），采取公开招标方式确定合作方；若符合条件的竞投人不足 3 家，公告期延长 10 日。

延长公告期满后，符合条件的竞投人仍不足 3 家的，招商方将选择继续交易，由交易集团按照以下方式组织实施：

1. 若有 2 个符合条件的竞投人，采用竞争性磋商方式确定合作方；

2. 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。

（四）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（磋商）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通过符合性审查及谈判的响应方确定为合作方。

（五）定标最终决策权：股东（代表）大会授权的定标委员会根据定标规则直接确定合作方。

（六）评标（磋商/谈判）小组的选取规则：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。招商方代表由招商方董事会确定，外部专家由深圳交易集团有限公司龙岗分公司在专家库中随机抽选。

（七）定标委员会的选取规则：由招商方董事会确定。

七、竞投人的资质和条件

（一）竞投人或其控股母公司具有有效期内的房地产项目开发资质证书；（证明材料：竞投人需提供竞投人或其控股母公司在有效期内的房地产开发资质证书复印件。）

（二）竞投人及其控股母公司具有良好的诚信记录，即未被列入严重

违法失信名单（黑名单）和未被列为全国失信被执行人；（证明材料：竞投人需同时提供公告期内竞投人及其控股母公司在“国家企业信用信息公示系统网站”打印的列入严重违法失信名单（黑名单）信息查询结果，以及“中国执行信息公开网”打印的失信被执行人名单查询结果。）

（三）竞投人净资产规模在人民币 1 亿元以上，且资产负债率不高于 50%；（证明材料：竞投人需提供竞投人 2022 年企业年度审计报告。）

（四）竞投人或其控股母公司实缴资本金在人民币 8 亿元以上。（证明材料：竞投人需提供竞投人或其控股母公司 2023 年 6 月 30 日前会计师事务所出具的验资报告。）

注：1. 控股母公司是指直接持有竞投人股权 >50% 的企业，报名时竞投人应提交政府市场监管部门官方网站载明的竞投人与控股母公司之间股权关系查询文件，复印件加盖公章。

2. 竞投人以其控股母公司的资质参与本项目招商的，报名时应提交其控股母公司盖章的资信授权文件。

3. 上述所有资料均须加盖竞投人公章。

八、合作方式

1. 招商方负责提供被搬迁集体资产（包括但不限于本项目范围内招商方享有权益的土地以及地上永久性建筑物、临时建筑物、附属物、构筑物、其他附着物、设施设备）和经政府审批的留用地参与本项目，并作为被搬迁人获得相应的回迁补偿权益（具体以《合作协议》约定为准）。项目范围内房屋的搬迁补偿、留用地的获取（包括但不限于补缴相应的地价及各类税费等）、开发、建设等全部资金投入由合作方负责。

2. 招商方获取固定的回迁补偿；本项目开发建设过程中，招商方不承

担任何开发投资义务，不参与具体开发管理等事务，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。

3. 除招商方应取得的权益（具体以《合作协议》约定为准）及其他权益人应取得的搬迁补偿外，本项目的其他权益均归属于合作方所有。合作方可与招商方共同作为搬迁人与项目范围内的权益人签订搬迁补偿安置协议或合作方单独作为搬迁人与项目范围内的权益人签订搬迁补偿安置协议。

4. 合作方负责从项目搬迁谈判、补偿安置、用地规划许可证、土地使用权出让合同、设计、施工建设、预（现）售、竣工验收、入伙、产权初始登记等项目开发建设全部工作，招商方予以协助。

九、项目开发预算

根据《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司拥有的留用土地经济可行性研究报告》（深一统（研）字[2023]第 DZT-07085 号），在研究时点 2022 年 8 月 2 日，项目总投资约人民币 5,094,202,090 元。项目总投资包括土地成本费用、拆迁补偿费用、补缴地价、开发前期费用、建筑安装工程费用、其他工程费用、专业费用、管理费用、不可预见费用、财务费用、销售费用、物业专项维修资金（首期维修金）、公共配套设施代建费用、水质保障工程费用等。

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，确保给予招商方的回迁物业面积不降低。

十、合作开发进度及期限

1. 自政府审批同意本项目取得 04-01-01 地块主体工程的《建筑工程

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。

合作方逾期交付回迁物业的，针对逾期交付部分的回迁物业，逾期 12 个月内的过渡期补偿费按本方案第十二条约定的 1.5 倍计算；逾期第 13 个月至 24 个月过渡期补偿费按本方案第十二条约定的 2 倍计算；逾期超过 24 个月的，过渡期补偿费按逾期交付部分回迁物业的市场租金标准计算。

本项目如因地铁建设施工的原因导致停工而造成回迁物业逾期交付的，因此造成的逾期时间内过渡期补偿费按本方案第十二条约定的 1.2 倍计算。

2. 自回迁物业建设工程取得竣工验收合格的备案证明文件之日起 180 日，合作方应完成回迁物业的初始登记。合作方完成回迁物业初始登记后，配合及协助招商方向不动产登记中心办理登记至招商方名下的回迁物业不动产权证。

十一、搬迁补偿安置方式

（一）本项目采用回迁物业的方式进行搬迁补偿安置。该回迁补偿已包含了招商方在本项目范围内所有集体资产的补偿。招商方参与本项目应获得的回迁物业总价值不低于人民币 2,425,410,346 元(即为招商底价)。

（二）根据《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市丹竹头股份合作公司所拥有的留用土地在土地整备利益统筹设定条件下的土地使用权市场价值评估报告》（深一统[2023]（估）字第 DZT-07084 号），招商方的回迁物业按照 04-01-01 地块集中商业（含装

修) 5 万元/平方米、酒店(含装修) 3 万元/平方米、办公(毛坯) 3.5 万元/平方米折算价值【上述报告已经戴维量行(深圳)土地房地产评估咨询有限公司复核】。

(三) 招商方的回迁物业全部集中在 04-01-01 地块, 优先选择集中商业和酒店, 不足部分选择办公。

(四) 竞投人仅在招商底价基础上对回迁物业总价值进行报价, 具体回迁物业类型及面积由招商方与合作方按前述标准折算后在《合作协议》中明确。

十二、过渡期间补偿费

(一) 合作方应向招商方支付过渡期间的补偿费用, 为人民币 138 万元/月。

(二) 招商方过渡期间的补偿费用, 自合作方中标后并签订《合作协议》之日起计至招商方回迁物业交付之日止。合作方部分交付回迁物业的, 未交付部分回迁物业月过渡期补偿费标准为 $138 \text{ 万/月} * [1 - (\text{已交付回迁物业价值} / \text{回迁物业总价值}) * 100\%]$

(三) 具体支付方式在双方签订的《合作协议》中另行约定。

十三、规划指标调整(含容积率调整)分配原则

若留用地建设用地规划许可证载明的任一类型建筑面积与《南湾中部片区土地整备利益统筹项目土地整备规划研究》不一致, 如单一类型或合计调整幅度不超 500 平方米(含本数)的, 则招商方的回迁面积保持不变。如单一类型或合计调整幅度超出 500 平方米的, 双方共同委托评估机构以本方案第四条所载评估时点作为评估基准日进行评估, 因规划指标调整导

致本项目总价值提升的，则价值提升部分由招商方与合作方按 40%：60% 的比例享有。

十四、涉及重大变更的约定

如本项目发生用地性质变更、贡献率调整、开发类别调整等重大变更调整，合作方与招商方应当友好协商确定解决方案。

十五、回迁物业房产证税费承担

招商方应回迁建筑面积（具体以《合作协议》约定为准）以内的所有办证税费由合作方承担，超出应回迁建筑面积以外的所有办证税费由招商方自行承担。

十六、退出机制

（一）合作方与招商方签订合作协议后，双方原则上不得无故退出项目。

（二）出现下列情形，招商方有权单方解除合作协议：

1. 合作方严重违反合作协议的，导致招商方无法实现合同目的的，招商方有权解除协议并没收全部履约保证金，给招商方造成损失的，合作方应当承担相应的赔偿责任。

2. 合同履行完毕之前，有证据证明合作方存在经营状况严重恶化、丧失商业信誉、有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形的，经招商方通知后，在 30 日内未恢复履行能力且未提供适当担保的，视为以自己的行为表明不履行主要债务，招商方有权解除协议并没收全部履约保证金。

3. 合作方违反土地整备利益统筹相关法律、法规、政策规定，造成不良影响或者严重后果的，招商方有权解除协议并没收全部履约保证金。

(三) 由于国家法律法规和政策变化, 改造方式或模式变更等不可归责于招商方或合作方的原因, 导致本项目无法继续实施的, 双方均有权解除《合作协议》。

(四) 合作方退出时, 合作方已投入工作经费 (不含项目前期费用) 按照已签署合同、票据、付款凭证等资料并经第三方审计机构核定。

十七、合作方股权变更约定

除非经招商方书面同意, 合作方控股母公司应保持控股地位不变。

十八、交易保证金的收取及处置方式

(一) 交易保证金

竞投人应在报名时间截止前向交易集团交纳人民币 500 万元整 (小写: 5,000,000.00 元) 交易保证金。

(二) 交易保证金处置方式

1. 合作方的交易保证金在交易集团发出《成交通知书》后转为履约保证金, 由合作方在交易集团发出《成交通知书》后向交易集团提供《转账委托书》, 交易集团在收到的 5 个工作日内将合作方的交易保证金转付给招商方作为履约保证金, 由交易集团划转至招商方指定账户。

2. 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。

(三) 下列任何情况发生时, 交易保证金将不予退回, 交易集团在扣除交易服务费后, 将剩余的交易保证金转给招商方:

(1) 在交易公告规定的投标/响应截止后撤销交易文件或者作出撤销交易实质行为的;

- (2) 在被确定为成交人、中标人后无故放弃中选资格的；
- (3) 在被确定为成交人、中标人后，未按规定足额支付交易服务费的；
- (4) 经相关主管部门认定意向方之间相互串通、影响公平竞争的；
- (5) 经相关主管部门认定意向方提供虚假主体材料或证明文件的；
- (6) 存在其他违法违规情形的。

十九、履约保证金

(一) 本项目的履约保证金为人民币 5500 万元(¥55,000,000.00)。其中 2000 万元(含交易保证金 500 万元)以银行转账方式支付, 剩余保证金 3500 万元以银行开具的不可撤销见索即付保函方式支付。履约保证金中以银行转账支付的部分在《合作协议》签订之前支付给招商方, 以保函支付的部分在《合作协议》签订之日起 30 日内提供给招商方。在合作方按照约定将竣工验收合格的回迁物业交付给招商方, 且全部回迁物业办理完毕初始登记之日起 30 日内, 招商方将其已收取的履约保证金不计息退还给合作方且保函的效力终止。

(二) 如项目意向合作方成为合作方, 其前期交纳的**合作意向保证金 1500 万元**及交易保证金 500 万元自动转为本项目的履约保证金, 招商方收取完毕履约保证金后应向合作方换开收据, 剩余的履约保证金 3500 万元应在《合作协议》签订之日起 30 日内向招商方提供银行开具的不可撤销见索即付保函。

(三) 如非意向合作方成为合作方的, 其交纳交易集团的交易保证金由交易集团支付给招商方转为本项目的履约保证金, 并应在《合作协议》签订之前向招商方补充支付履约保证金 1500 万元。剩余的履约保证金

3500 万元应在《合作协议》签订之日起 30 日内向招商方提供银行开具的不可撤销见索即付保函。

二十、交易服务费

本项目的交易服务费按照《深圳交易集团有限公司关于调整资产租赁和土地合作开发业务收费标准的通知》（深交易〔2021〕100 号）要求收取，由合作方支付交易服务费。

二十一、其他条件

（一）回迁物业交付时间

自政府审批同意本项目取得 04-01-01 地块主体工程的《建筑工程施工许可证》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。

（二）回迁物业产权性质

回迁物业产权性质：市场商品房。

（三）回迁物业的位置及装修标准

1. 招商方回迁物业全部在项目 04-01-01 地块解决，原则上集中整层或整栋分布。合作方必须确保回迁物业严格按照国家现行施工验收规范以及《建设工程质量管理条例》等相关规定执行，应该严格符合国家及行业标准；同时，合作方应当确保招商方回迁物业的设计、施工、使用材料、建筑质量及标准与回迁物业所在的项目其它权益物业（包括合作方自持物业以及对外销售物业）的质量及标准保持一致。

2. 回迁物业的交付标准为：回迁集中商业物业及酒店物业为装修交付，具体装修标准：集中商业 4000 元/平方米，酒店（含酒店公寓）物业 2000 元/平方米，以上均按建筑面积计算。回迁办公物业为毛坯交付。

3. 回迁办公物业套内为毛坯交付,公共部分由合作方进行精装修并承担装修费用。

(四) 回迁物业价值差异的结算方式

招商方回迁物业对应的竣工测绘报告出具后,招商方与合作方按本方案第十一条第(二)款所载各类型物业单价【即集中商业(含装修)5万元/平方米、酒店(含装修)3万元/平方米、办公(毛坯)3.5万元/平方米】核算招商方应回迁物业总价值与招商方实际回迁物业总价值。如实际回迁物业总价值与应回迁物业总价值存在差异的,双方在回迁物业交付前完成结算,多退少补。

(五) 停车位约定

04-01-01 地块中按照规划配建的地下停车场及停车位,招商方以专有建筑面积占该地块(即04-01-01地块)计容建筑面积的比例享有所有权、使用权及收益权。

合作方按上述比例给招商方配置的停车场及停车位位置应相对集中。

(六) 物业管理

商业地块(即04-01-01地块)由招商方指定物业服务企业统一进行物业管理。住宅地块(即04-03、04-07地块)由合作方依法委托物业服务企业统一进行前期物业管理。

二十二、特别事项说明及风险提示

(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并没收其履约保证金:

(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) 考虑到意向合作方在项目前期计划立项、实施方案报批、规划报批阶段的贡献，根据公平公正原则，经招商方股东大会表决确定，在本次项目评审中将给予意向合作方（深圳市特发新邦置业发展有限公司）3分的优先分。

(三) 意向合作方在本项目推进过程中代为支付各项前期费用，根据深圳中法会计师事务所（普通合伙）出具的《关于深圳市特发新邦置业发展有限公司负责的南湾中部片区土地整备利益统筹项目前期费用审核报告》，截至 2023 年 4 月 30 日，本项目前期费用（不含**合作意向保证金** 1500 万元、意向合作方向深圳市地铁集团有限公司支付的前期服务费保证金 1000 万元和地铁连通道费用保证金 1500 万元）为人民币 65,975,182.19 元。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5天内，合作方需和招商方、意向合作方签订《龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目前期费用承担协议》（简称“承担协议”）并按承担协议约定向意向合作方支付前期费用（不含**合作意向保证金** 1500 万元、意向合作方向深圳市地铁集团有限公司支付的前期服务费保证金 1000 万元和地铁连通道费用保证金 1500 万元）（计至【2023】年【4】月【30】日为人民币【65,975,182.19】元，最终结算至承担协议约定的截止日期）及合理利润（合理利润按前期费用的 20%计）。合作方

未按时与意向合作方、招商方签署承担协议或未按承担协议约定向意向合作方支付该款项的，招商方将不与合作方签订《合作协议》或招商方将无条件终止《合作协议》，并没收合作方已交纳的交易保证金或履约保证金。

（四）合作方为非意向合作方的，意向合作方就前期工作签署的尚未履行完毕的协议由合作方继续履行意向合作方在该等协议项下的全部权利义务。

（五）合作方须在交易集团发出《成交通知书》之日起 120 天内完成南湾中部片区土地整备利益统筹项目所涉及永久性建筑面积（不包含招商方的集体资产）【70】%的搬迁补偿安置协议的签约工作。合作方未按期完成的，招商方有权终止《合作协议》，并没收合作方已交纳的履约保证金。

（六）因历史原因及地铁站城一体开发的需要，合作方需在补偿安置工作中统筹解决本项目范围内所有尚未妥善解决的相关事项，并与相关权益人签订搬迁补偿安置协议，包括但不限于：

宝鼎威物流园 A 区历史遗留问题需合作方解决 28,842 平方米回迁住宅；2 号地块、深圳市宝鼎威物流有限公司、深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司等历史遗留问题。

（七）合作方应负责与深圳市地铁集团有限公司（简称地铁集团）对接，落实如下事项：

（1）由于本项目站城一体开发的总体目标，本项目与地铁 14、17 号线相关的部分应执行地铁集团提出的技术要求；

（2）合作方应负责与地铁集团对接，在与招商方签订《合作协议》

后 60 个工作日内向地铁集团支付前期服务费 3000 万元。

(3) 合作方应负责落实地铁石芽岭站与本项目的地下连通道接入手续，在与招商方签订《合作协议》后 90 个工作日内与地铁集团或其指定第三方签定《地铁连通及管理协议》并支付相关地铁连通道费用及配套费用（暂定 1500 万元，最终按实际审批的通道接口数量据实结算）。

(4) 合作方需与地铁集团签署搬迁补偿安置协议，向地铁集团落实价值 1 亿元的回迁安置物业。

(5) 意向合作方已向地铁集团支付了前期服务费保证金 1000 万元及地铁连通道费用保证金 1500 万元，如合作方非意向合作方的，合作方应向意向合作方支付保证金资金占用成本（按年化 12% 计算）。

(6) 如 17 号线石芽岭站车站 D 号及 II 号叠加出入口的拆除及重建或临时出入口等需由合作方按地铁集团要求完成并承担全部费用，在地铁集团要求的期限内无偿移交地铁集团。

(八) 根据《南湾中部片区土地整备利益统筹项目实施协议书》的约定，项目配套的九年一贯制学校、南湾文体中心、社区公园、宝西路、宝鼎路、盛丹路建设事项，合作方需参照《龙岗区鼓励社会资金投入城市更新项目内及周边公共设施管理规定》、《龙岗区政府投资项目代建管理办法》开展相关代建工作，并按照政府确认的代建投资比例承担相关投入。

(九) 因本项目留用土地全部位于深圳水库二级水源保护区内，为解决项目开工建设问题，需合作方协调政府相关主管部门推动项目范围内（含项目公共配套）水质保障工程的审批、建设、验收、运营和项目开工审批等事宜，并承担全部投入。

(十) 招商方与第三方因本项目 2 号地块存在尚未完结的诉讼纠纷【案号：(2022)粤 03 民初 4033 号】，合作方应与招商方共同妥善处理相关诉讼纠纷。竞投人应在报名之日起 5 日内联系招商方获取诉讼纠纷相关信息，逾期未联系招商方的，视为接受并自行承担相关风险。

二十三、未约定事项的处置原则

在本方案中没有约定的事项，以招商方与合作方签订的《合作协议》(具体名称以实际签订为准)为准。

二十四、实施程序

1. 本招商方案需经招商方党组织、董事会、监事会、集体资产管理委员会、所在地的社区党委、股东(代表)大会依次表决通过，并按程序报南湾街道办事处审查备案。

2. 公开交易流程按交易机构有关规定执行。按程序确定合作方并经南湾街道办事处审查后，未发生本招商方案所载之招商方不予签订《合作协议》之情形的，招商方将和合作方签订《合作协议》。

二十五、其他

(一) 根据政策、法规等有关规定，或者按政府主管部门要求，经股东代表大会授权，招商方董事会可对招商方案内容进行变更，对未尽事宜予以明确。

(二) 深圳市丹竹头股份合作公司对本招商方案有最终的解释权。

深圳市丹竹头股份合作公司

2023年9月15日

