

深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备
利益统筹项目
招标文件

(项目编号: LGJY2023175113)

深圳市丹竹头股份合作公司

二〇二三年

关键信息

投标人须知前附表

序号	条款名称	编列内容
1	招标人	名称：深圳市丹竹头股份合作公司 联系人：沈先生 通讯地址：深圳市龙岗区南湾街道丹竹头社区丹竹路 39 号丹竹头统建楼 302 电话：0755-28754662
2	项目名称	深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目
3	投标人资格要求	<p>(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项目开发资质证书复印件。）</p> <p>(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。）</p> <p>(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。）</p> <p>(四) 竞投人或其控股母公司实缴资本在人民币 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。）</p> <p>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</p>

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 上述所有资料均须加盖竞投人公章。</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	构成招标文件的其他材料	/
8	投标人要求澄清招标文件的截止时间	投标文件递交截止时间15日（日历日）前（温馨提示：为保障潜在竞投人权益，建议在提交澄清申请前，提前与交易集团龙岗分公司或招商方联系。）
9	投标人提出异议/质疑截止时间	投标文件递交截止时间10日（日历日）前（温馨提示：为保障潜在竞投人权益，建议在提交异议/质疑申请前，提前与交易集团龙岗分公司或招商方联系。）
10	异议/质疑答复时间	自收到书面异议材料之日起10日内进行书面答复
11	投标文件递交截止时间	详见招商公告
12	投标人确认收到招标文件澄清的时间	深圳公共资源交易网站上公布后视为已送达各投标人。
13	投标人确认收到招标文件修改的时间	深圳公共资源交易网站上公布后视为已送达各投标人。
14	构成投标文件的其他材料	评标过程中的澄清、说明。
15	投标有效期	120日（日历日）
16	交易保证金	金额：人民币伍佰万元整（¥5,000,000.00元）
17	是否允许递交备选投标人案	不允许

18	签字或盖章要求	<p><u>单位章指投标人经备案的法定名称章，不得采用“投标专用章”、“业务专用章”、“合同专用章”等替代。招标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。除投标文件格式中明确写明“盖单位章”处外，还应加盖骑缝章。</u></p>
19	投标文件的投递	<p>投标文件投递时应递交以下资料</p> <p>(1) 法定代表人投递投标文件的，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投标文件，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。</p> <p>(2) 开标一览表</p> <p>(3) 投标文件</p> <p>备注：未按照上述要求投递投标文件的，视为投标文件无效，交易集团龙岗分公司不予接收投标文件。开标现场将核验投标人代表身份证原件。</p>
20	投标文件份数	<p>(1) 开标一览表 1 份；</p> <p>(2) 投标文件正本 1 份，副本 7 份；</p> <p>(2) 投标文件备份光盘（或 U 盘）1 张（个）。</p>
21	装订要求	<p>胶装，不得用活页方式装订。</p>
22	封装要求	<p>(1) 开标一览表（单独密封）</p> <p>(2) 投标文件正本和副本、投标文件备份光盘（或 U 盘）（一起密封）；</p> <p>(3) 封套上写明：</p> <p>投标文件的封套上应清楚地标记“投标文件”字样，开标一览表封套上应单独写明“开标一览表”字样。</p> <p>招标人：深圳市丹竹头股份合作公司</p> <p>项目名称：深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目</p> <p>开标一览表、投标文件在开标时间前不得开启（具体时间详见招商公告）</p>

23	递交投标文件地点	详见招商公告
24	是否退还投标文件	否
25	评标委员会的组建	评标委员会构成： <u>7</u> 人
26	评标顾问委员会的 组建	不组建
27	开标时间和地点	开标时间： 详见招商公告 开标地点： 详见招商公告
28	开标程序	密封情况检查： 投标人代表检查 开标顺序： 按投标人签到顺序
29	本项目采用的评标 方法	综合评审法
30	中标候选人数量	3 家， 不按得分排序。延期公告期满后， 若符合条件的竞投人只有 2 家， 采用竞争性磋商的， 成交候选人则为 2 家。
31	是否评定分离	是
32	定标委员会的组建	定标委员会构成： <u>9</u> 人
33	本项目采用的定标 方法	票决法
33	履约保证金	人民币伍仟伍佰万元整（¥55,000,000.00 元）

评标办法前附表

表 1. 符合性检查表

序号	评审因素	评审标准
1	投标人名称	与营业执照一致。
	投标文件有效性	(1) 法定代表人签署文件的, 投标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, 投标文件中须有法定代表人证明书及法定代表人授权委托书。
	投标文件数量	投标文件正本 1 份, 副本 7 份; 投标文件备份光盘 (或 U 盘) 1 张 (个)。
	签字盖章	投标文件经法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章。除投标文件格式中明确写明“盖单位章”处外, 还应加盖骑缝章。
	投标文件密封	符合投标人须知规定。
	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) 回迁物业总价值作为投标人投标报价。

表 2. 详细评审标准

综合评分因素及标准

序号	评分因素	分值	评分标准说明
1	商务报价 (40 分)	40	<p>(一) 评分内容 对竞投人的最终报价进行打分。竞投标人报价在招商底价的基础上, 回迁物业总价值每增加人民币 500 万元 (不足 500 万元的部分, 不得分), 得 10 分, 本项最高得 40 分。</p> <p>(二) 评分依据 竞投标人提供《开标一览表》。</p>

2	资信部分 (20分)	负债率	20	<p>(一) 评分内容 对竞投人的资产负债率进行打分。资产负债率在 50%基础上每降低 1%得 2 分 (不足 1%部分, 不得分), 本项最高得 20 分。</p> <p>(二) 评分依据 竞投人提供 2022 年企业年度审计报告。</p>
3	技术评分 (40分)	总体实施方案	10	<p>(一) 评分内容 对竞投人提供的本项目的总体实施方案进行打分。竞投人根据本项目特点制定科学合理、可行的实施方案, 内容应包括: 项目分析、开发理念和目标、开发进度安排、项目组织管理架构、组织实施方案。评标委员会根据竞投人提供的实施方案进行打分, 方案内容齐全得 10 分, 每缺少上述任一项内容减少 2 分, 缺少三项以上 (含) 不得分。</p> <p>(二) 评分依据 竞投人提供总体实施方案。</p>
4		规划设计方案	15	<p>(一) 评分内容 对竞投人提供的本项目的概念规划方案进行打分。竞投人根据本项目特点制定科学合理、可行的规划设计方案, 内容应包括: 项目定位、总平面设计 (含代建配套设施)、地铁站点垂直上盖设计、交通组织方案、效果图展示。评标委员会根据竞投人提供的规划设计方案进行打分, 方案内容齐全得 15 分, 缺少上述任一项内容减少 3 分, 缺少三项以上 (含) 不得分。</p> <p>(二) 评分依据 竞投人提供规划设计方案。</p>
5		水质保障设计方案	12	<p>(一) 评分内容 对竞投人提供的本项目的品质保障设计方案进行打分。竞投人根据本项目留用土地及代建配套设施所处深圳水库二级水源保护区范围内的具体情况, 提供国家水利行业甲级及以上设计单位编制的水质保障设计方案, 内容应至少包括: 水文、工程地质、施工组织设计、环境影响评价、投资估算。评标委员会根据竞投人提供的水质保障设计方案进行打分, 方案内容齐全得 12 分, 缺少上述任一项内容减少 3 分, 缺少三项以上 (含) 不得分。</p> <p>(二) 评分依据 竞投人提供水质保障设计方案。</p>
6		优先分	3	依据《龙岗区集体产权交易监督管理办法》规定及项目方股东代表大会决议, 给予本项目意向合作方深圳市特发新邦置业发展有限公司优先分 3 分。

评分合计 100 分

备注：最终综合评审并列且影响到成交人推荐时的处理，按以下顺序进行选择：

(1) 优先选择报价高的企业。

(2) 如(1)依然无法选择时，采用抽签法进行选择。（按照竞投人递交响应文件的先后顺序进行排序，如：第1个递交响应文件的竞投人球号为1，第2个递交响应文件的竞投人球号为2，以此类推。由组长进行抽取）

第一部分 投标人须知

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，制定本招标文件。

1.2 “招标文件”，是指为了使招标规范有序进行，经与招标人协商，制定的对投标人有约束力的一系列文件；“投标文件”是指投标人响应招标文件，按招标文件要求编写的一系列文件及投标人在评审过程中为响应评标委员会要求而形成的双方认可，并经投标人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 本招标文件中除要求填写、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，以本招标文件模板中的文字叙述为准。

1.4 招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招标文件内容的理解和解释。

1.5 本招标文件中涉及的“日”“天”等日期，如未特别注明为工作日的，均指日历日。

1.6 本招标文件的解释权归属招商方。

2. 项目概况

2.1 招标人：见投标人须知前附表。

2.2 项目名称：见投标人须知前附表。

3. 投标人资格要求

3.1 投标人资格要求见投标人须知前附表；

3.2 投标人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 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按招标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标人承担连带责任；

(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招标项目中投标，否则各相关投标均无效。

3.3 投标人不得存在下列情形之一：

(1) 不具有独立法人资格的招标人附属机构；

(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) 招标人董事会、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，不得参与招标人的土地开发项目；

(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

投标人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招标文件和投标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，与招标文件和投标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 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

8.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

8.3 除招标人的原因外，投标人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 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

9. 投标预备会

9.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

9.2 投标人应在投标人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标人，以便招标人在会议期间澄清。

9.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，对投标人所提问题作出澄清，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投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

第二章 招标文件

10. 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 投标人须知；
- (2) 项目需求；
- (3) 合同；
- (4) 投标文件格式。

对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

11. 招标文件的澄清

11.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人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，应在投标人须知前附表规定的时间前以书面形式（包含数据电文），要求招标人对招标文件予以澄清。

11.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标文件递交截止时间 15 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投标文件递交截止时间不足 15 天，相应延长投标文件递交截止时间。

11.3 招标文件的澄清在深圳公共资源交易网站上公布后，即视为已送达各投标人。

12. 招标文件的修改

12.1 在投标截止时间 15 天前，招标人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招标文件。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足 15 天，相应延长投标截止时间。

12.2 招标文件的修改在深圳公共资源交易网站上公布后，即视为已送达各投标人。

第三章 投标文件

13. 投标文件的组成

13.1 投标文件应包括内容详见本招标文件第四部分 投标文件格式。

14. 投标报价

投标人应按第二部分“项目需求”的内容填写开标一览表。

15. 投标有效期

15.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得撤销或修改其投标文件。

15.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人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投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，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投标文件；投标人拒绝延长的，其投标无效，但投标人有权收回其交易保证金。

16. 交易保证金

16.1 投标人应在投标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标人避免因投标人的行为而蒙受损失。必须以投标人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投标人账户转出，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。

16.7 被确定为合作方的竞投人所交纳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龙岗分公司发出《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。

16.8 若因合作方原因，未签署合作协议的，取消其合作方资格，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将合作方的交易保证金

在扣除交易服务费后划转至招商方指定监管账户。交易保证金无条件归招商方所有，招商方有权重新招商。

17. 不退还保证金情形

下列任何情况发生时，取消中标人中标资格以及交易保证金和交易服务费不予退回，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标人：

(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。

18. 投标文件的编制

18.1 投标文件应按“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

18.2 投标文件应当对招标文件有关工期、投标有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。投标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) 不得直接复制招标文件的“项目需求”相关部分内容作为其投标文件的一部分；

(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) 除非招标人认为有必要，投标人不得对同一项目同时提供两套或两套以上的投标人案；

(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) 必须满足招标文件中关键性商务条款。

18.3 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，并由投标人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，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。投标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投标人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投标人须知前附表。

18.4 投标文件正本一份，副本和投标文件电子版份数见投标人须知前附表。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 投标文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求见投标人须知前附表规定。

19. 投标文件的密封和标记

19.1 投标文件正本和副本、投标文件备份光盘（或 U 盘）应一起密封，加贴封条，并在封套的封口处加盖投标人单位章。

19.2 投标文件的封套上应清楚地标记“投标文件”字样，开标一览表封套上应单独写明“开标一览表”字样，封套上应写明的其他内容见投标人须知前附表。

20. 投标文件的递交

20.1 投标人应按投标人须知前附表规定的投标文件递交截止时间前递交投标文件。

20.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

20.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

20.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，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投标文件，深圳交易集团有限公司龙岗分公司将不予受理。

21. 投标文件的修改与撤回

21.1 在招标公告规定的投标文件递交截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，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 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照第 18.3 项的要求签字或盖章。

21.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照第 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 评标委员会

22. 评标委员会

22.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数见投标人须知前附表。

22.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 投标人或投标人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) 与投标人有经济利益关系；
- (4) 曾因在投标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) 与投标人有其他利害关系。

22.3 招标人派代表参加评标委员会的，招标人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 开标及评标

23. 原则规定

遵循公平、公正、科学和择优的原则。

24. 开标时间和地点

招标人在招标公告规定的时间、地点开标。投标人代表均须按时参加开标，参加开标的投标人代表应签名报到以证明其出席。

25. 开标程序

25.1 深圳交易集团有限公司龙岗分公司主持人按下列程序组织开标：

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布在投标文件递交截止时间前递交投标文件的投标人名称；
- (3) 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人（如有）等有关人员姓名；
- (4) 按照投标人须知前附表规定检查投标文件的密封情况；
- (5) 按照投标人须知前附表的规定确定并宣布开标顺序；
- (6) 按照宣布的开标顺序当众拆封开标一览表，公布投标人名称、投标报价及其他内容，核验投标人代表身份证，并制作开标记录；
- (7) 投标人代表、招标人代表（如有）、监标人（如有）、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；
- (8) 开标结束。

25.2 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，深圳交易集团有限公司龙岗分公司或招标人应当当场作出答复，并制作记录。

26. 评标方法

26.1 本次评标按照对招标人最优的原则，项目评标方法分为综合评审法、定性评标法及法律、法规允许的其他评标方法。

26.2 综合评审法

综合评审法是指在最大限度满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件规定的各项因素进行量化打分，以评标总得分排名前列的投标人作为中标候选人的评标办法。如两个或两个以上投标人的最终综合评分并列且影响到中标候选人推荐的，则由评标委员会根据投标人须知前附表的规定自行确定。

评标委员会成员按照评标办法前附表规定的量化因素和分值标准对投标文件打分。打分保留两位小数。将所有评标委员会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。

具体参见评标办法前附表的表 1 及表 2。

26.3 定性评审法

定性评审法是指按照招标文件规定的各项因素进行技术商务定性评审，对投标文件是否满足招标文件实质性要求提出意见，指出投标文件的优点、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。所有递交的投标文件不被判定为废标或者无效标的投标人，均被推荐为中标候选人。

26.4 本项目采用的评标方法见投标人须知前附表。

27. 评标程序

27.1 符合性审查

评标委员会依据评标办法表 1 规定的标准对投标文件进行符合性审查。有一项不符合审查标准的，将不予进入评标程序。

27.2 比较与评价

评标委员会按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行综合比较与评价。

投标文件的澄清和补正

27.3 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标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。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

27.4 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

27.5 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

27.6 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

27.6.1 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准；

27.6.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

27.6.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

27.6.4 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

27.6.5 同时出现两种以上不一致的，按照上述顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

28. 推荐中标候选人

评标委员会将从能够实质性响应招标文件要求的投标人中，按照对招标人最优的原则，按照投标人须知前附表规定的方式和数量推荐中标候选人。

29. 评标报告

评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告，并由评标委员会全体成员签字确认。

第六章 定标

30. 定标方法

30.1 非评定分离的，评标委员会按投标人须知前附表规定的方式评标后，确定排名第一的投标人作为中标人。

30.2 评定分离的，定标委员会成员采取票决等方式进行表决。原则上，定标委员会有 2/3 以上人员到会方可开展定标活动；得票数最高且超过定标委员会人数 2/3 的候选合作方为拟定合作方。票数相等的情况下，可进行二轮投票，直至选出拟定合作方。具体以项目定标方案为准。

30.3 本项目是否评定分离

见投标人须知前附表

30.4 本项目采用的定标方法

见投标人须知前附表

第七章 合同授予

31. 中标通知书

31.1 招标人确定中标人后，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。

31.2 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。

31.3 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中标人发放中标通知书。

31.4 中标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

32.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出后订立书面合作协议。招标文件中的合作协议书模板仅作为参考，具体协议条款由招标人、中标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、投标文件等协商确定。

32.2 发出中标通知书后，中标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标人；招标人无正当理由拒签合同的，须赔偿中标人实际发生的损失。

32.3 招标人应当自合同签订之日起十日内，将合同复印件送深圳交易集团有限公司龙岗分公司留存。

33. 履约保证金

33.1 在签订合同后，中标人应按投标人须知前附表规定的金额向招标人提交履约保证金。

33.2 若中标人未在合同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，交易保证金归招标人所有。

第八章 异议/质疑

34. 异议提出

34.1 交易活动当事人对信息公告披露的内容、交易程序、交易文件、交易结果存在异议的,可以在规定的期限内按规定向辖区街道办或交易集团提出书面异议申请,并说明理由,同一事项不得向不同主体重复提出书面异议申请。异议申请可采用现场递交、邮寄或电子邮件方式递交,采用邮寄方式递交的,应在本招标文件规定的时间内提交。现场递交、邮寄地址:深圳市龙岗区龙城街道黄阁路383号,电子邮件地址:chenkaifeng@szexgrp.com\chenxiaomin@szexgrp.com。

34.2 对交易集团组织实施的交易程序有异议的,由交易集团处理和答复;对实质性内容有异议的,可以向招商方提起,或者由交易集团接收后转呈招商方处理。

35. 异议申请材料

35.1 异议申请人应当按照交易文件规定,以书面形式递交异议申请(申请材料必须加盖申请人公章)。

35.2 异议申请人提出异议申请,应当提交下列材料:

- (1) 异议申请书;
- (2) 主体资格证明文件;
- (3) 异议事项的相关证据;
- (4) 交易集团认为需要提交的其他材料。

35.3 异议申请人应当对所提交材料的真实性、完整性、准确性、有效性、合规性负责。

35.4 对交易结果提出异议的,必须是实际参与了项目投标的交易活动当事人。

36. 异议申请书内容

36.1 异议申请书应当包括下列内容:

- (1) 异议申请人名称、地址、邮编、联系人及联系电话;
- (2) 项目的名称、编号;
- (3) 具体、明确的异议事项和与异议事项相关的请求;
- (4) 事实依据;
- (5) 必要的法律依据;
- (6) 提出异议的日期。

37. 受理要求

37.1 申请人提交的异议申请符合规定的,交易集团应当受理;不符合规定的,交易集团应当告知需补正的材料和补正期限。

38. 异议不予受理的情形

- (1) 异议申请人未在异议期限内递交书面材料的;
- (2) 异议事项未按照35.2规定进行申请的;
- (3) 未按要求补正异议申请,或补正后,仍不符合要求的;
- (4) 异议申请人就同一事项再次提出异议申请的;
- (5) 其他不符合受理条件的情形。

39. 异议撤回

39.1 异议申请人可以在异议申请受理后撤回异议申请书。

40. 异议处理结果答复

40.1 异议处理结果应当以书面形式答复。交易集团或招商方或辖区街道办应自收到书面异议申请材料之日起10日内进行书面答复。

40.2 异议申请人对答复不满意或者被异议人未在上述期限内答复的,可以在收到答复之日或者答复期满之日起10日内向相应的交易机构监管部门进行投诉。涉及集体资产的向区集体资产监管部门投诉,涉及工程建设的向区建设管理部门投诉,未经提出异议的事项不得投诉。

40.3 交易机构监管部门应自受理投诉之日起30日内作出书面处理决定,并通知投诉人;投诉人对交易机构监管部门的处理决定不服或者交易机构监管部门未在上述期限内处理,可在收到处理决定或者上述期限届满之日起60日内申请行政复议,或在6个月内提起行政诉讼。

第九章 纪律和监督

41. 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

42. 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标人资格，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标人资格；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

43. 对评标委员会的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第六章“评标程序和评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

44. 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

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

第二部分 项目需求

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	临建投影面积	备注
----	----	--------	----	--------	--------	----

				(m ²)	(m ²)	
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，经招商方股东代表大会审议通过，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 万/月*[1-(已交付回迁物业价值/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，经招商方股东代表大会表决确定，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》，并没收合作方已缴纳的履约保证金。

（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。

第三部分 合同

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 协议书

协议编号：【 】

甲 方：深圳市丹竹头股份合作公司

法定代表人：罗志斌

通讯地址：深圳市龙岗区南湾街道丹竹头社区丹竹路 39 号丹竹头统建楼 302

联系人：

联系电话：

乙 方：深圳市特发新邦置业发展有限公司

法定代表人：

通讯地址：

联系人：

联系电话：

丙 方：

法定代表人：

通讯地址：

联系人：

联系电话：

鉴于：

1、甲乙双方分别于 2019 年 7 月 17 日、2021 年 12 月 24 日签订了《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》（下称《合作意向书》）以及《〈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〉之补充协议》（简称《补充协议》），约定乙方为深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目（下称“本项目”）的意向合作方，负责本项目前期工作并垫付相关前期费用。

2、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定，甲方已经依法通过公开方式选定了丙方为本项目的正式合作方，且交易机构向丙方发出了《成交通知书》。

3、甲方和乙方已经就《合作意向协议》及其《补充协议》的终止事宜签署了《深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目前期意向合作方退出协议》，丙方与甲方就本项目签署合作协议书且合作协议书在政府部门完成备案之日为《合作意向协议》及其《补充协议》的终止履行之日。

4、各方一致确认，乙方为本项目所支出的前期费用及合理利润（合理利润按前期费用金额的20%计）由丙方承担。截至2023年4月30日，乙方为本项目所支出的前期费用（不含保证金）为人民币【65,975,182.19】元，利润为人民币【13,195,036.43】元。

现各方本着真诚合作、平等互利、诚实信用的原则，经平等自愿、友好协商一致，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和政策规定，就本目前前期费用承接等相关事宜达成本协议，以兹各方共同遵守履行。

一、在丙方成为本项目的正式合作方之日（以丙方与甲方就本项目签署合作协议书且合作协议书在政府部门完成备案之日为准）起【10】日内，丙方一次性向乙方支付截至2023年4月30日前已发生的前期费用（不含保证金）人民币【65,975,182.19】元以及利润【13,195,036.43】元。如2023年5月1日至丙方成为本项目正式合作方之日止，乙方为本项目的前期工作开展支付了新的前期费用的，则乙方应向丙方提供相应的费用发生凭证，丙方应在前述付款期限内一并支付新的前期费用及对应的利润。

二、除前期费用外，乙方在开展前期工作过程中，已向深圳市地铁集团有限公司支付前期服务费保证金1000万元、地铁连通道费保证金1500万元。就前述保证金，丙方应当按年化12%的标准向乙方支付资金占用成本（自乙方向深圳市地铁集团有限公司支付保证金之日起计至丙方向深圳市地铁集团有限公司支付前期服务费和地铁连通道费及配套费用之日止，暂计至本协议签署之日资金占用成本为人民币【】元）。资金占用成本由丙方在收到乙方的付款通知之日起5日内支付。

三、收到丙方支付的前期费用、利润及资金占用成本后，乙方向丙方开具等额的增值税发票。

四、乙方指定收款账户信息如下：

银行账号：

开户银行：

开户名称：

五、乙方就本项目前期工作签署的相关尚未履行完毕的合同清单详见附件二，自丙方成为本项目正式合作方之日起，乙方在该等未履行完毕的合同项下权利义务均转由丙方承担。针对上述尚未履行完毕的合同，丙方应当在成为本项目正式合作方之日起【10】日内与乙方、合同相对方签署权利义务概括转让协议，由丙方承接乙方在上述协议项下的权利义务。但是，无论前述权利义务概括转让协议是否签署，均不影响乙方在该等尚未履行完毕的合同项下权利义务已经于丙方成为本项目正式合作方之日转移给丙方。

六、如丙方未能按照本协议约定期限向乙方支付前期费用、利润或资金占用成本的，每逾期一日，丙方应当按照逾期付款金额的万分之四向乙方支付违约金。同时，甲方将无条件终止与丙方签署的合作协议书，并没收丙方已缴纳的履约保证金。

七、如丙方未能按照本协议约定履行其他义务的，丙方应当赔偿因此给乙方或甲方造成的全部经济损失（包括但不限于乙方或甲方向合同相对方承担的违约责任以及律师费、诉讼费、保全费、保全担保费等维权费用）。

八、履行本协议有关的通知可以用当面递交或特快专递方式送达。以当面递交形式发送的，联系人签收之日即为送达之日；用特快专递发送的，无论是否发生收件人拒绝签收、联系地址错误以及无法联系收件人等导致退件情况，发件人向本协议首部载明的地址寄出特快专递之日起第三日或特快专递公司网站上查询到的签收之日（前述时间以在先者为准）即视为送达之日。

九、本协议所涉及的所有资料均为保密资料，各方所有参与此项工作的人员均负有保密义务，任何一方不得以作为或不作为的方式，使各方参与此项工作的

人员及有权知情的人员以外的第三方知晓其内容，但因法律法规规定、政府主管部门或者业务监管机构要求进行披露的除外（如甲方召开股东大会向股东披露、备案向相关政府披露等）。本协议各方还应监督各自所聘请的中介机构的相关人员，并要求有关中介机构人员承担保密义务。

十、本协议适用中华人民共和国法律（不含香港、澳门特别行政区及台湾地区）。因履行本协议而发生的或与本协议有关的争议，提交本项目所在地的人民法院诉讼解决。

十一、本协议附件与本协议具有同等法律效力。本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。本协议一式【】份，每方各执【】份，另一份提交政府主管部门，均具有同等法律效力。

附件：尚未履行完毕的前期工作协议清单

序号	合同名称	签约时间
1	南湾中水质保障设计方案合同	2023年4月11日
2	南湾中部片区土地整备利益统筹项目建（构）筑物拆除工程-施工合同	2022年12月13日
3	深圳市工程监理合同	2022年12月21日
4	中部片区土地整备利益统筹项目全程咨询顾问服务合同书	2020年3月10日
5	深圳南湾中部片区土地整备利益统筹项目留用地建筑方案设计结构咨询合同	2019年6月26日
6	规划技术咨询与服务合同	2019年3月7日
7	龙岗区南湾街道[丹竹头地区]法定图则04-05地块规划调整研究服务合同	2021年1月7日
8	项目可行性研究委托合同书	2022年2月15日
9	南湾中部片区土地整备项目前期策划咨询顾问服务合同	2022年8月1日
10	税务专项规划业务服务协议	2019年9月6日
11	法律服务委托合同	2021年3月12日

12	南湾中片区土地整备利益统筹项目树木现状调查技术服务合同	2022年9月23日
13	深圳水库水源保护区（南湾中部区域地块）水质保障工程保障效果评估	2022年12月26日
14	南湾中部片区土地整备利益统筹项目顾问服务协议	2019年7月10日
15	深圳南湾地铁站综合开发项目合作协议	2020年6月30日

注：最终未履行完毕的前期工作协议清单应统计至丙方成为本项目正式合作方之日止。

（以下为签署页，无正文）

【本页为编号_____的《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书》签署页，无正文】

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

丙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

签署日期： 年 月 日

深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目

合作协议书

协议编号：【 】

甲 方：深圳市丹竹头股份合作公司

法定代表人：罗志斌

统一社会信用代码：91440300192473805U

地 址：深圳市龙岗区南湾街道丹竹头社区丹竹路 39 号丹竹头统建楼 302

乙 方：

法定代表人：

统一社会信用代码：

地 址：

鉴于：

1、为支持政府城市发展和丹竹头村社区转型，深圳市龙岗区南湾街道办事处与甲方按深圳市现行土地整备利益统筹政策推动南湾中部片区土地整备利益统筹项目（下称“南湾项目”/“本项目”）。依据《南湾中部片区土地整备利益统筹项目实施方案》等相关文件，南湾项目实施范围土地面积为 457613.43 平方米，实际留用土地面积为 54815.6 平方米（下称“留用地”）。

2、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定，甲方经深圳交易集团有限公司龙岗分公司（简称“交易集团”）通过公开交易的方式选定乙方为南湾项目的正式合作方。

现甲、乙双方本着真诚合作、平等互利、诚实信用的原则，经平等自愿、友好协商一致，根据《中华人民共和国民法典》《深圳市土地整备利益统筹项目管

理办法》等有关法律法规和政策规定，就南湾项目的相关事宜达成本协议，以兹双方共同遵守履行。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称：深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目。

1.2 项目位置：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。

1.3 项目范围：根据《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实施协议书》等相关文件规定，南湾项目实施范围土地面积为 457613.43 平方米，南湾项目留用地面积为 54815.6 平方米。

1.4 留用地规划指标：根据深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2021 年第 27 次会议审批通过的《南湾中部片区土地整备利益统筹项目土地整备规划研究》，南湾项目留用地为 54815.6 平方米，包括三个地块：04-01-01 地块为商业用地，04-03 地块为二类居住用地，04-07 地块为二类居住用地。留用地的平均容积率为 6.90，计容积率建筑面积 377960 平方米。本项目各留用地规划指标如下：

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

1.5 被搬迁集体资产：包括南湾项目范围内甲方享有权益的土地、永久性建筑物、临时建筑物、附属物、构筑物、其他附着物、设施设备等；具体包括：（1）项目范围内未完善征转手续的集体土地 440061.42 平方米；（2）深房地字第

6000345297 号不动产权证项下宗地号为 G06404-0106 的国有商业用地 51% 的权益；（3）宗地号为 G06404-0106 的国有商业用地上 8078.84 平方米永久性建筑物的 51% 权益；（4）其他永久性建筑物、临时建筑物、附属物、构筑物、其他附着物、设施设备等等（如有）。

第二条 合作方式

2.1 甲方负责提供南湾项目范围内的全部被搬迁集体资产、经政府审批的留用地参与项目开发，并作为被搬迁人获得本协议约定的回迁补偿权益。南湾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乙方负责。

2.2 甲方有权按照本协议约定获取固定的回迁补偿，南湾项目建设过程中，甲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、质量责任等均由乙方承担及负责。

2.3 除本协议约定甲方应取得的权益及其他权益人应取得的搬迁补偿外，本项目的其他全部权益均归属于乙方所有。乙方可与甲方共同作为搬迁人与南湾项目范围内的权益人签订搬迁补偿安置协议或乙方单独作为搬迁人与南湾项目范围内的权益人签订搬迁补偿安置协议。

2.4 乙方负责完成南湾项目搬迁谈判、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，甲方予以协助。但 04-01-01 商业用地的建筑设计方案和酒店及集中商业的装修设计方案应充分参考甲方意见，双方达成一致意见后方可开展后续报批报建工作。

2.5 政府按照《南湾中部片区土地整备利益统筹项目实施协议书》给予甲方的整备资金合计人民币 152483937 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），全部由甲方自行收取使用，不作为甲方对南湾项目的投入。

第三条 合作内容

3.1 南湾项目采取回迁物业的搬迁补偿安置方式，即甲方作为被搬迁人，乙方作为搬迁人，由乙方对甲方被搬迁集体资产补偿回迁物业。乙方对甲方的搬迁补偿由以下两部分组成：（1）本协议第 3.2 条约定的回迁物业总价值对应的回迁物业面积；（2）本协议第四条约定的过渡期补偿费。

3.2 甲乙双方确认，甲方应获得的回迁物业总价值为人民币【】元（大写：【】）（简称“应回迁物业总价值”）。甲方同意，甲方的回迁物业全部集中在 04-01-01 商业用地，优先选择集中商业和酒店，不足部分选择办公。甲方回迁物业按照集中商业（含装修）5 万元/平方米（简称“商业回迁物业单价”）、酒店（含装修）3 万元/平方米（简称“酒店回迁物业单价”）、办公（毛坯）3.5 万元/平方米（简称“办公回迁物业单价”）折算价值。经折算，甲方应回迁物业建筑面积为：（1）集中商业应回迁物业建筑面积 23800 平方米；（2）酒店应回迁物业建筑面积 31141 平方米；及（3）办公应回迁物业建筑面积【】平方米。为免疑义，本协议所称回迁物业建筑面积均为计容建筑面积。

第四条 过渡期补偿费及支付方式

4.1 乙方应向甲方支付的过渡期补偿费为人民币【138】万元/月（大写：人民币壹佰叁拾捌万元/月），过渡期为自本协议生效之日起至乙方按照本协议约定向甲方完成全部回迁物业的交付之日止。本协议生效当日，甲方应将南湾项目范围内的被搬迁集体资产全部移交给乙方。

4.2 乙方可以根据留用地的开发建设进度分批向甲方交付回迁物业。如届时回迁物业需要分批完成交付的，则已交付回迁物业的过渡期补偿费计算至乙方按照本协议约定向甲方交付该回迁物业之日止，剩余乙方未交付回迁物业的月过渡期补偿费按照如下方式计算：

（1）未交付回迁物业的月过渡期补偿费=138 万元/月*[1-(已交付回迁物业价值/回迁物业总价值)*100%]；

（2）回迁物业总价值按照本协议第 3.2 条约定金额计算；

（3）已交付回迁物业价值=已交付的集中商业回迁物业面积*商业回迁物业

单价 5 万元/平方米+已交付的酒店回迁物业面积*酒店回迁物业单价 3 万元/平方米+已交付的办公回迁物业面积*办公回迁物业单价 3.5 万元/平方米。

4.3 双方确认，过渡期补偿费按照如下方式支付：

自本协议签署之日起 15 个工作日内，乙方向甲方支付首笔过渡期补偿费，首笔过渡期补偿费计算至本协议签署之日所在自然季度的最后一日（即 3 月、6 月、9 月或 12 月的最后一日）；后续过渡期补偿费按自然季度支付，在每个自然季度第一个月（即 1 月、4 月、7 月、10 月）的【20】号前（如遇到节假日或者双休日，则顺延至节假日及双休日届满后的次日）支付，最后一期过渡期补偿费在乙方按照本协议约定向甲方交付全部回迁物业之日起【15】个工作日内结算，多退少补。

4.4 过渡期间中不满一个整月的月份（如第一期首月、最后一期末月等），按该月份实际天数折算，即该月的过渡期补偿费=月过渡期补偿费×（该月过渡期天数÷该月总天数）。

第五条 履约保证金

5.1 为了担保本协议的履行，乙方应当向甲方支付履约保证金人民币 5500 万元（大写：人民币伍仟伍佰万元整）。履约保证金中，其中人民币 2000 万元（大写：人民币贰仟万元整）应由乙方以转账方式支付，其余人民币 3500 万元（大写：人民币叁仟伍佰万元整）履约保证金可以以银行开具的不可撤销见索即付保函的方式提供。

5.2 双方确认，在本协议签署之前，乙方已经按照本项目招商方案的要求向交易集团支付了人民币 500 万元的交易保证金。如乙方为本项目意向合作方的，则乙方在本协议签署之前作为意向合作方已向甲方交纳的合作意向保证金人民币 1500 万元自动转为本协议项下的履约保证金，同时乙方已经向交易集团缴纳的人民币 500 万元交易保证金自动转为本协议项下的履约保证金。如乙方非本项目意向合作方的，则在本协议签署之前，乙方应当向甲方交纳人民币 1500 万元的履约保证金，同时乙方已经向交易集团缴纳的人民币 500 万元交易保证金自动

转为本协议项下的履约保证金。乙方支付完毕上述履约保证金后，甲方向乙方开具等额的收款收据。

5.3 在本协议生效后 30 日内，乙方向甲方提供一份担保金额为人民币 3500 万元（大写：人民币叁仟伍佰万元整）的银行（深圳市范围内）开具的不可撤销见索即付保函。甲方收到乙方提供的保函后，甲方向乙方开具相应的接收回执。

5.4 在乙方将竣工验收合格的回迁物业交付给甲方且全部回迁物业办理完毕初始登记之日起 30 日内，甲方将已收取的履约保证金不计息退还给乙方且保函的效力终止，甲方应退还乙方提供的保函。

第六条 回迁物业

6.1 确定回迁物业的基本原则

双方确认，按照如下原则确定回迁物业的类型及位置：

6.1.1 甲方的回迁物业（包括集中商业物业、酒店物业和办公物业）均统一安排 在 04-01-01 商业用地中，回迁物业性质均为市场商品房。

6.1.2 04-01-01 商业用地的集中商业物业以及酒店物业全部优先用于甲方回迁物业，不足部分选择办公物业。

6.1.3 为便于回迁物业的管理，甲方同意，选择办公回迁物业时，由甲方一次性抽签选定基准楼层，在基准楼层的基础上按照就近、连续且应回迁物业与甲方选择回迁房面积之差最小的原则一次性选定整层的方式（如不足整层的，则按照连续整套方式）进行回迁。

6.2 回迁选房

04-01-01 商业用地取得《建设工程规划许可证》后，甲乙双方可以按照本协议第 6.1 条的约定开始启动回迁物业的选房工作，在南湾项目申请预售（销售）前的任何时间内，甲方可以与乙方完成回迁选房确认文件的签署，但甲方至迟应在乙方申请预售（销售）前的 30 日配合乙方完成回迁选房确认文件的签署。

6.3 回迁物业价值差异结算

6.3.1 双方应当按照实际回迁给甲方的回迁物业总价值不变的原则对回迁物业进行价值结算，多退少补，即：回迁物业价值差异款=应回迁物业总价值（即按照第 3.2 条约定的人民币【】元）—实际回迁物业总价值。

实际回迁物业总价值=（实际回迁的集中商业建筑面积×商业回迁物业单价 5 万元/平方米）+（实际回迁的酒店建筑面积×酒店回迁物业单价 3 万元/平方米）+（实际回迁的办公建筑面积×办公回迁物业单价 3.5 万元/平方米）。

6.3.2 回迁物业的建筑面积按照竣工测绘报告载明的为准。在回迁物业所属工程出具竣工测绘报告后，乙方应向甲方发出回迁物业价值结算通知。双方应当在回迁物业交付前按照本协议第 6.3.1 条约定结清回迁物业价值差异款。如任何一方未在上述期限内付清回迁物业价值差异款的，违约方应以应付未付款为基数，按日万分之二的标准向对方支付违约金。

6.4 回迁物业交付期限及交付标准

6.4.1 自留用地开发项目的 04-01-01 商业用地主体工程取得政府主管部门核发的《建筑工程施工许可证》之日起，至乙方向甲方交付回迁物业之日止不超过 48 个月。但本项目被政府主管部门以水源保护区为由责令停工的，交付时间顺延且不构成乙方违约。

6.4.2 若乙方逾期交付回迁物业的，乙方应按以下约定标准向甲方支付逾期交付部分回迁物业的过渡期补偿费：逾期不超过 12 个月（含本数），自逾期之日起，月过渡期补偿费按本协议第四条约定的未交付回迁物业月过渡期补偿费的 1.5 倍计算；逾期超过 12 个月但不超 24 个月（含本数），自逾期满 12 个月之次日起，月过渡期补偿费按本协议第四条约定的未交付回迁物业月过渡期补偿费的 2 倍计算；逾期超过 24 个月，自逾期满 24 个月之次日起，月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一律按本协议第四条约定的未交付回迁物业月过渡期补偿费的 1.2 倍计算。

6.4.3 乙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，应当严格符合国家及行业标准；同时，乙方应当确保甲方回迁物业的设计、施工、使用材料、建筑质量及标准与回迁物业所

在留用地开发项目其它同类型物业（包括乙方自持物业以及对外销售物业）的质量及标准保持一致。

6.4.4 乙方向甲方交付的回迁办公物业采取毛坯状态交付，办公物业公共部分由乙方进行精装修并承担装修费用。

乙方向甲方交付的回迁酒店物业以及回迁商业物业为精装修交付，集中商业回迁物业装修成本单价为 4000 元/平方米，酒店回迁物业装修成本单价为 2000 元/平方米，前述装修标准均按计容建筑面积计算，为二次装修标准。在回迁物业精装修施工前，乙方将回迁物业的具体精装修标准提交给甲方审核确认。装修施工过程中，甲方有权对回迁物业的精装修施工进行质量监督。

6.4.5 回迁物业所属建设工程取得竣工备案回执证明文件且回迁酒店物业以及回迁商业物业的精装修工程已经竣工验收的，则视为回迁物业符合交付标准，乙方通知甲方办理回迁物业验收及收房手续。甲方收到验收通知后 20 日内应对回迁物业（含装修）进行验收。如存在质量问题，应当在前述期限届满之日起 10 日内一次性向乙方书面提出。乙方应针对甲方提出的质量问题进行整改并完成整改。甲方对乙方所交付的物业无异议、或经协商处理同意收楼、或质量问题整改完毕的，应与乙方办理回迁物业交付手续。甲方办理交付手续后，乙方应当按国家法律法规及政策规定履行保修义务。

6.5 回迁物业的不动产登记

6.5.1 自回迁物业所属建设工程取得竣工备案证明文件之日起 180 日内，乙方应完成回迁物业的初始登记。在完成回迁物业的初始登记后，乙方应当配合甲方办理将回迁物业登记至甲方名下的不动产登记手续。

6.5.2 本协议第 3.2 条约定的回迁物业建筑面积登记至甲方名下所涉及的印花税、契税等所有办证税费由乙方承担；超出本协议第 3.2 条约定的回迁物业建筑面积以外的因办理登记至甲方名下所产生的全部税费均由甲方承担。

6.5.3 甲方同意，按照回迁物业的建安成本价作为登记至甲方名下的回迁物业登记价格。

6.6 回迁物业管理

商业地块（即 04-01-01 地块）由甲方指定物业公司统一进行物业管理。住宅地块（即 04-03、04-07 地块）由乙方依法委托物业公司统一进行前期物业管理。自回迁物业交付给甲方之日起或视为交付甲方之日起，回迁物业的物业管理费由甲方承担。

6.7 回迁物业招商前期工作的约定

甲方同意，乙方可指定或授权关联公司自本协议签订之日起就回迁物业的对外招商开展前期相关工作。针对甲方认可的意向客户，甲方可与意向客户签署相关意向文件。

6.8 停车位约定

6.8.1 留用地开发项目按照规划配建的地下停车位，由物业管理公司进行管理，向业主提供车辆停放服务，按照公示的车辆停放服务收费标准收取停车服务费用。

6.8.2 甲方以其专有建筑面积占 04-01-01 商业用地计容建筑面积的比例享有该地块中按照规划配建的地下停车场及停车位的所有权、使用权及收益权。乙方按上述比例给甲方配置的停车场及停车位位置应相对集中。

第七条 双方权利义务

7.1 甲方权利义务

7.1.1 甲方有权按照本协议约定享有获得回迁物业、过渡期补偿款。

7.1.2 甲方有权要求乙方按照本协议约定提供资金投入及履行提供回迁物业、及时支付过渡期补偿款等义务。

7.1.3 甲方同意提供南湾项目范围内的全部被搬迁集体资产参与项目开发并就全部被搬迁集体资产与乙方签署搬迁补偿安置协议。

7.1.4 甲方应当配合乙方开展南湾项目各个阶段政府主管部门备案、审批、开发建设工作，包括但不限于搬迁补偿协议签署及备案手续、不动产权益确认及报批手续、签订土地补偿（征转）协议、办理土地移交入库、产权注销、被搬迁

集体资产拆除、土地出让合同及补充协议签署、工程报批报建、回迁选房、房屋销售、转移登记、前期物业管理公司的选定、按法定程序召开相应会议和提供项目所需要的文件资料等工作。

7.1.5 甲方应当配合开展回迁选房工作并签署回迁选房确认文件，如甲方无正当理由拒绝履行上述义务的，乙方可以按照本协议第 6.1 条约定分配原则为甲方锁定回迁房源用于甲方后续回迁。甲方应当按照本协议约定及时接收回迁物业、办理交付手续，否则，乙方发出的交付通知载明的交付截止日期视为回迁物业交付日，即视为乙方已向甲方完成回迁物业交付义务。

7.1.6 项目开发建设所涉及的资金筹集、融资、贷款等事项均由乙方负责处理，甲方应予以协助及配合。如需以本项目土地及建成可售物业（不含回迁物业）进行抵押融资用于开发建设及销售时，甲方应按照金融机构的要求，配合办理相应的抵押手续，但甲方不承担连带保证责任，相关的担保责任由乙方自行承担。融资的用途仅限于本项目后续投入使用。

7.1.7 本协议签订后，如发现在南湾项目范围内有抢建、加建、改建及抢种、抢植等行为，乙方有权申请政府行政执法部门予以制止和依法处置，甲方予以积极配合和协调。

7.1.8 除本协议另有约定外，甲方不承担项目开发建设及经营过程中产生的所有成本及税费、风险及责任，也不承担建设工程项下的建设单位的质量、安全责任或其他任何情形下的主体责任，该等主体责任概由乙方承担。甲方除本协议约定享有的权益外，甲方不享有项目开发建设及经营产生的其他任何权益（包括物业、资金、利润等）。乙方将回迁物业交付或视为交付甲方后，甲方销售或经营、使用、出租及按其他方式处分回迁物业过程中所发生的全部税费及相应费用均由甲方自行负责。

7.1.9 本协议书签订后，甲方不得与第三方再行签订有关南湾项目或留用地项目的合作开发协议或搬迁补偿协议。

7.1.10 如政策规定允许由乙方单独与国土主管部门签署留用地的出让合同或出让合同补充协议，以乙方单独作为留用地的国有建设用地使用权人的，则甲方可配合乙方向政府部门提交相应的申请文件，促成乙方与国土主管部门签订土

地出让合同或补充协议。

7.2 乙方权利义务

7.2.1 乙方负责提供厘清南湾项目范围内土地及地上建筑物经济关系、解决历史遗留问题及开发建设所需的资金。

7.2.2 乙方按本协议约定全权负责南湾项目的各阶段主管部门审批、开发建设及整体运营和管理的工作，包括但不限于申请供地方案审批、项目实施监管协议签署、土地出让合同及补充协议签署以及组织开发建设、办理建设工程规划许可证、办理建筑工程施工许可证、办理预售许可证、交纳地价、项目融资、销售等并承担相关费用。

7.2.3 根据项目推进情况，乙方应及时足额投入项目所需资金（包括搬迁补偿费用、获取留用地所支付的地价款、建设工程费用等），确保项目按时、按质完成建设任务。

7.2.4 乙方负责规划设计、施工单位选择、施工管理、进度控制、质量控制、安全生产及开发管理等开发建设工作，保证项目验收合格交付使用，建设及建筑的质量标准符合国家法律法规规定。

7.2.5 按本协议约定按时支付过渡期补偿费及其他款项（如有）。

7.2.6 乙方须保证资金充足，避免本项目烂尾或发生债权债务纠纷。

7.2.7 乙方应根据项目实际需要完成其他相关工作。

7.2.8 除非经甲方书面同意，乙方控股母公司应保持控股地位不变。

7.2.9 乙方有权根据本协议约定获得相应的项目开发收益。

第八条 合作条件重大变更

8.1 规划指标调整（含容积率调整）分配原则

若留用地建设用地区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，则甲方的回迁物业建筑面积保持不变。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深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司出具编号为【深一统[2023]（估）字第 DZT-07084 号】的评估报告所载评估基准日进行评估，若因规划指标调整导致本项目总价值提升的，则价值提升部分由甲方与乙方按 40%：60%的比例享有。

8.2 其它重大变更

如留用地发生用地性质变更、贡献率调整、开发类别调整等合同条件重大变更的，双方应当友好协商确定解决方案。

第九条 违约责任

9.1 除本协议另有约定，如本协议任何一方违反本协议，或不履行本协议项下义务、责任，或履行本协议项下义务不符合约定的，违约方应赔偿给守约方造成的全部损失（包括但不限于由此产生的债务、律师费、公证费、诉讼费或仲裁费、保全费、保全保险费等）。

9.2 本协议任何一方违约的，在违约方依本协议之约定承担违约责任前，守约方有权（但无义务）中止继续履行本协议项下义务且不构成违约，由此造成的损失或不利后果由违约方承担。如违约方未能在守约方要求的期限内完成整改或履行到位，经守约方催告后仍不履行或无法履行的，守约方有权解除本协议且无需承担任何责任。

9.3 除本协议另有约定外，乙方逾期支付过渡期补偿费的，每逾期一日，按照应付未付款的万分之五向甲方支付违约金。

9.4 乙方在本合作开发项目具有下列情形之一的，甲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。

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

9.6 本协议履行完毕之前，有证据证明乙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，经甲方通知后，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，甲方有权解除协议并没收全部履约保证金。

9.7 乙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，甲方有权解除协议并没收全部履约保证金。

9.8 本协议签署后，任何一方无正当理由不得解除本协议。因甲方或者乙方一方的原因导致本协议解除的，违约方应当赔偿守约方的全部损失。

第十条、特别事项说明及风险提示

10.1 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》显示，截至【2023】年【4】月【30】日，本项目意向合作方（深圳市特发新邦置业发展有限公司）在项目推进过程中代为支付各项前期费用（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（大写：人民币陆仟伍佰玖拾柒万伍仟壹佰捌拾贰元壹角玖分）。如乙方为非意向合作方的，自交易集团向乙方发出《成交通知书》之日起【5】天内，乙方需和甲方、意向合作方签订《南湾中部片区土地整备利益统筹项目前期费用承担协议》（下称“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，暂计至【2023】年【4】月【30】日为人民币【**65,975,182.19**】元（大写：人民币陆仟伍佰玖拾

柒万伍仟壹佰捌拾贰元壹角玖分），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）。乙方未按时与甲方、意向合作方签订承担协议或者按照承担协议约定向意向合作方支付该款项的，甲方将无条件终止本协议，并没收乙方已缴纳的履约保证金。

10.2 如乙方为非意向合作方的，乙方同意，针对意向合作方就前期工作与第三方签署的尚未履行完毕的协议，由乙方无条件承接该等协议项下的意向合作方的全部权利和义务，并配合办理相应的合同承接手续。如乙方不配合，甲方将无条件终止本协议，并没收乙方已缴纳的履约保证金。

10.3 乙方应当在交易集团发出《成交通知书》之日起 120 天内完成南湾项目范围内合计占永久性建筑物建筑面积（不含甲方在本项目中的集体资产）【70】%的搬迁补偿安置协议的签约工作，乙方未按期完成上述签约工作的，甲方有权无条件终止本协议，并没收乙方已缴纳的履约保证金。

10.4 南湾项目因历史原因及地铁站城一体开发的需要所造成的所有尚未妥善解决的历史遗留问题，乙方应当在搬迁补偿安置工作中统筹解决，并与相关权益人签订搬迁补偿安置协议及履行该协议，包括但不限于：

（1）宝鼎威物流园 A 区历史遗留问题需乙方提供约 28,842 平方米回迁住宅物业；

（2）南湾项目范围内 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。

如甲方就 2 号地块与相关权益人协商谈判权益分配时，乙方应当参与谈判并和甲方共同与相关权益人签订权益分配协议，乙方按照该协议约定落实甲方及相关权益人的权益。

10.5 乙方应负责与深圳市地铁集团有限公司（简称“地铁集团”）进行对接并负责落实如下事项：

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

（2）乙方应负责与地铁集团对接并在本协议生效后 60 个工作日内向地铁集

团支付前期服务费 3000 万元；

(3) 乙方应负责落实地铁石芽岭站与留用地开发项目的地下连通道接入手续并在本协议生效后 90 个工作日内与地铁集团或其指定第三方签订《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) 乙方需与地铁集团签署搬迁补偿安置协议，向地铁集团提供物业价值为人民币 1 亿元的回迁安置物业；

(5) 南湾项目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，如乙方非意向合作方的，则乙方应向意向合作方支付保证金的资金占用成本（按年化 12% 计算），具体支付事宜按承担协议约定执行；

(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，则乙方应按地铁集团要求完成并承担全部费用，且在地铁集团要求的期限内无偿移交地铁集团。

10.6 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，乙方应当参照《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。

10.7 留用地开发项目位于深圳水库二级水源保护区范围内，为解决留用地开发项目开工建设问题，乙方需要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，并承担全部的资金投入，甲方予以配合。

10.8 甲方与第三方就南湾项目范围内 2 号地块存在尚未完结的诉讼纠纷，甲乙双方应共同妥善处理该地块所涉相关诉讼纠纷等事宜并开展 2 号地块相关权益人权益核查及搬迁补偿工作。

双方共同通过诉讼或共同与相关方协商，实现甲方或南湾项目无需向第三方

进行赔付的结果。如无法实现前述结果的，赔付金额或物业由双方与相关方协商共同分担。

如因与第三方的诉讼纠纷导致甲方、乙方或南湾项目遭受损失的，双方共同向第三方追偿损失。

10.9 宝鼎威物流园 A 区历史遗留问题所涉及的回迁住宅选房，需由甲乙双方就选房方案达成一致后方可安排选房。对于此部分回迁业主，如合作方需与回迁业主结算面积差价的，合作方应在回迁住宅物业统一入伙期限内与回迁业主进行差价结算，具体以合作方与回迁业主的搬迁补偿安置协议及届时选房方案规定为准。

第十一条 收款账户信息

11.1 甲方指定以下账户收取本协议项下的过渡期补偿费、履约保证金等费用：

银行账号：

开户银行：

开户名称：

11.2 甲方应在收取乙方支付的每笔过渡期补偿费等款项后【3】个工作日内向乙方提供合法、有效的收款票据。甲方保证以上收款账户准确无误，若指定收款账户发生变更的，应提前五个工作日书面通知乙方，否则由甲方自行承担相应责任。

第十二条 通知与送达

12.1 履行本协议有关的通知可以用当面递交、公告或特快专递方式送达。以当面递交形式发送的，联系人签收之日即为送达之日；以公告方式送达的，以在深圳市市级公开发行人报刊登公告的方式进行书面通知，公告发布之日即为送达之日；用特快专递发送的，无论是否发生收件人拒绝签收、联系地址错误以及无法联系收件人等导致退件情况，发件人向本协议约定地址寄出特快专递之日起第三

日或特快专递公司网站上查询到的签收之日（前述时间以在先者为准）即视为送达之日。

12.2 甲、乙方指定联系方式如下：

甲方联系方式：

送达地址：

甲方指定联系人：

联系人电话：

乙方联系方式：

送达地址：

乙方指定联系人：

联系人电话：

12.3 本协议约定的联系方式如有变更，变更方应提前三个工作日书面通知其他方，如因变更方未及时通知，则本协议约定的联系方式仍为有效联系方式，由此引起的后果均由变更方自行承担。

第十三条 不可抗力与情势变更

13.1 本协议所称不可抗力是指发生协议各方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于台风、地震、水灾、海啸等自然灾害，疫情、战争、政策变化等。

13.2 任何一方遭受不可抗力无法履行本协议时，须在不可抗力事件结束之日起 5 日内将不可抗力事件对履约造成的影响书面通知对方。

13.3 因不可抗力导致协议一方不能履行或不能完全履行本协议义务时，根据实际情况可部分或全部免除违约责任。但一方履行迟延后发生不可抗力的，不能免除其违约责任。

13.4 因不可抗力、政策变化等不可归责于乙方的原因导致项目无法正常施工或停工或初始登记办理迟延的，乙方应当及时通知甲方，并提供相应的证据，回迁物业的交付日期或初始登记办理期限相应顺延。

13.5 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甲方或者乙方的原因，导致本项目无法继续实施的，双方均有权解除本协议。

第十四条 保密条款

14.1 本协议的内容及协议各方在洽谈、签订及履行协议过程中所获得的任何资料、文件、信息均为商业秘密，各方应严格保密。

14.2 除向政府相关部门提供必要的资料、文件、信息外，未经一方书面同意，其他方不得向第三方披露或允许第三方使用上述信息，一方违反本约定给其他方造成经济损失或其他不良影响的，违约方须向守约方承担经济损失赔偿责任。

第十五条 法律适用及争议解决

本协议适用中华人民共和国法律(不含香港、澳门特别行政区及台湾地区)。因履行本协议而发生的或与本协议有关的争议，提交本项目所在地的人民法院诉讼解决。

第十六条 协议生效及其他

16.1 本协议的所有附件均为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

16.2 本协议自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖公章之日起生效。本协议未尽事宜，双方可另行协商并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

16.3 本协议一式【】份，甲方执【】份，乙方执【】份，其余用于政府职能部门备案和办理相关手续使用，均具有同等法律效力。

附录：词语定义

1. 留用地：是指南湾项目按《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》等政策核算并通过协议方式出让给甲方及/或乙方的土地。

2. 留用地开发项目：是指留用地依法协议出让给甲方及/或乙方后，乙方在留用地上开发建设形成包括回迁物业在内的房地产开发项目。
3. 04-01-01 商业用地：是指根据《南湾中部片区土地整备利益统筹项目土地整备规划研究》等政府规划批准文件，留用地中规划用途为商业用地的编号为 04-01-01 的地块，04-01-01 商业用地上规划指标为：集中商业 23800 平方米，办公 50780 平方米，酒店 31141 平方米。
4. 集中商业：是指在留用地中的 04-01-01 商业用地规划建造的集中商业物业面积，不包括留用地二类居住用地上的住宅底层商业物业。
5. 宝鼎威物流园 A 区历史遗留问题：是指由于宝鼎威物流园 A 区建设过程中历史问题，部分权益人享有宝鼎威物流园 A 区合计约 6555 平方米的物业权益（具体以权属核查文件为准），南湾项目合作方需提供约 28842 平方米回迁住宅物业对此部分权益人进行搬迁补偿。
6. 南湾项目范围内 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 2 号地块。

（以下为签署页，无正文）

【本页为编号_____的《龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目合作协议书》签署页，无正文】

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

签署日期： 年 月 日

第四部分 投标文件格式
深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目

正/副本

投标文件

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年_____月_____日

目 录

- 一、投标函
- 二、开标一览表
- 三、诚信承诺函
- 四、法定代表人证明书、法定代表人授权委托书（如有）
- 五、营业执照复印件（加盖公章）
- 六、2022 年企业年度财务审计报告
- 七、总体实施方案
- 八、规划设计方案
- 九、水质保障设计方案
- 十、投标人认为需要提交的其他文件

一、投标函

深圳市丹竹头股份合作公司、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南湾中部片区土地整备利益统筹项目（项目编号：*****）的招标文件，完全理解招标文件的所有条款，决定参加该项目投标。据此我方承诺如下：

1、同意并接受招标文件的各项要求，遵守招标文件中的各项规定，按招标文件的要求提交投标文件，**承诺完全遵守招标文件第二部分“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招标文件的所有内容，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招标文件没有倾向性，也不存在排斥潜在投标供应商的内容，我方同意招标文件的相关条款，放弃对招标文件提出误解和异议的一切权力。

3、我方投标文件在投标截止日后 120 天（日历天）内有效，如我方被确认为中标人，该投标有效期将延至本合同执行期满日为止。

4、我方保证遵守投标人须知中关于不予退还交易保证金的规定。

5、根据投标人须知规定，我方承诺无投标人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，招标人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，如有第三方向招标人提出侵犯其专利权、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评标委员会所作的评定结果，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）在收到中标通知书后，在规定的期限内与招标人签订合同；

（2）在签订合同时不向招标人提出附加条件；

(3) 按照招标文件要求提交履约保证金（如果招标文件有约定）；

(4) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

10、我方同意按招标文件规定支付交易服务费。

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。

11、我方已充分知悉本招标文件披露的特别事项说明及风险提示，我方承诺不以披露的事项和风险信息主张任何权利，由此产生的一切可预见、应当预见和不可预见的争议、风险、权益损失（含直接和间接损失）及法律责任等均由我方自行承担。

投标人： _____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

日期： _____

二、开标一览表

项目名称：深圳市龙岗区南湾中部片区土地整备利益统筹项目

项目编号：*****

类别	报价（元）	备注
回迁物业总价值	(小写) _____ (大写) _____	

特别提醒：货币单位为人民币。

注：1. 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）。

2. 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。

3. 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。

投标人： _____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

日期： _____

三、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南湾中部片区土地整备利益统筹项目公共资源交易，郑重承诺如下：

一、我方承诺按招标文件等相关文件要求所提交的投标文件全部真实有效、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和交易服务费不予退回无异议，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标人。

(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。

投标人： _____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

日期： _____

四、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：

投标人：_____（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_____（投标人名称）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）投标文件、开展项目谈判、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。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

日期：

附：受托人身份证复印件（加盖公章）

五、营业执照复印件（加盖公章）

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：_____

六、2022 年企业年度财务审计报告

投标人： _____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

日期： _____

七、总体实施方案

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：_____

八、规划设计方案

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

日期：_____

九、水质保障设计方案

投标人： _____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

日期： _____

十、投标人认为需要提交的其他文件

投标人： _____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

日期： _____

