

# 深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳 土地整备利益统筹项目

## 合 作 开 发 方 案

深圳市辅城坳股份合作公司



# 目 录

一、项目基本情况.....	1
二、土地整备资金直接补偿费安排.....	5
三、意向合作方情况.....	5
四、项目开发预算.....	6
五、集体资产评估结果.....	6
六、交易方式.....	9
七、竞投人的资质和条件.....	11
八、合作方式.....	11
九、合作开发期限及要求.....	12
十、搬迁安置补偿方式.....	13
十一、规划指标调整（含容积率调整）分配原则.....	15
十二、涉及重大变更调整约定.....	15
十三、合作方股权变更约定.....	15
十四、退出机制.....	16
十五、交易保证金的收取及处置方式.....	17
十六、履约保证金.....	18
十七、交易服务费.....	19
十八、其他条件.....	19
十九、特别事项说明及风险提示.....	21
二十、决策及实施程序.....	22
二十一、其他事宜.....	23

# 深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目合作开发方案

根据《龙岗区集体产权交易监督管理办法》（深龙府办规〔2020〕3号）、《龙岗区社区股份合作公司集体用地开发和交易监管实施细则》（深龙府办规〔2022〕2号）、《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）等文件的相关规定和要求，深圳市辅城坳股份合作公司、深圳市辅城坳实业股份有限公司（以下简称“辅城坳实业公司”）、深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司、深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司、深圳市辅城坳股份合作公司高园分公司、深圳市辅城坳股份合作公司旧村分公司、深圳市辅城坳股份合作公司岐岭分公司、深圳市辅城坳股份合作公司岐岭六村分公司（以下简称“下辖6个分公司”）就深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目（以下简称“本项目”或“项目”）涉及集体资产进行合作招商，以深圳市辅城坳股份合作公司作为本项目招商方，通过深圳交易集团有限公司龙岗分公司引进合作方。项目合作开发方案具体如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目位置

本项目位于平湖街道辅城坳社区，东至中环大道，南抵规划辅岐路，西接观澜，北临山厦。

### （二）背景情况

2018年，本项目纳入《深圳市2018年度土地整备计划》。

2022年2月25日，龙岗区土地整备工作领导小组2022年第2次会议审议通过《平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目实施方案》（以下简称《实施方案》）。

2022年2月25日，招商方与深圳市龙岗区土地整备事务中心、深圳市规划和自然资源局龙岗管理局、深圳市龙岗区平湖街道办事处

签订《深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目实施协议书》，于2022年3月27日完成留用土地规划公示。

根据《深圳市城市规划委员会法定图则委员会2022年第12次会议纪要》（2022年7月6日印发），会议审议了《龙岗区平湖金融基地辅城坳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》），并原则上通过了本项目土地整备规划。

### （三）项目土地权属状况

根据本项目《实施方案》，土地权属分类明细详见下表：

土地权属分类汇总表				
土地分类		面积 (m <sup>2</sup> )		
合法 用地	非农建设用地		51,213.62	
	已取得房地产证用地		65,095.67	
	旧屋村用地		48,587.24	
	重叠 地块	非农建设用地+已取得房地产证用地		1,306.90
		非农建设用地+旧屋村用地+已取得房地产证用地		97.93
		旧屋村用地+已取得房地产证用地		331.70
		小计		1,736.53
	合计 1		166,633.06	
未完善征 (转)地补偿 手续用地	规划建设用地		647,748.00	
	规划非建设用地		104,499.69	
	合计 2		752,247.69	
市政道路用地		46,150.32		
边角地		245.63		
总计		965,276.70		

备注：数据来源于《平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目实施方案》。

### （四）项目现状集体土地情况

根据本项目《实施方案》，项目利益统筹范围面积约为965,276.70 m<sup>2</sup>，其中已批合法用地166,633.06 m<sup>2</sup>，未完善征（转）地补偿手续用地752,247.69 m<sup>2</sup>、市政道路用地46,150.32 m<sup>2</sup>、边角地245.63 m<sup>2</sup>。

### （五）项目现状集体物业情况

本项目范围内涉及招商方及下辖6个分公司、辅城坳实业公司集

体物业永久性建筑物建筑面积 63,638.20 m<sup>2</sup>，临时性建筑物水平投影面积 21,844.75 m<sup>2</sup>，地面构筑物共 547 件（具体以测绘单位测绘数据为准），项目集体现状物业情况详见下表：

项目现状集体物业汇总表

序号	权利人	永久性建筑物 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	临时性建筑物 水平投影面积 (m <sup>2</sup> )	地面构筑物 (件)
1	深圳市辅城坳股份合作公司	17,842.39	3,409.99	145
2	深圳市辅城坳实业股份有限公司	15,072.46	6,608.01	114
3	深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司	5,338.16	5,362.91	102
4	深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司	4,758.00	981.39	28
5	深圳市辅城坳股份合作公司高园分公司	10,069.16	2,771.53	77
6	深圳市辅城坳股份合作公司旧村分公司	5,145.08	432.10	34
7	深圳市辅城坳股份合作公司岐岭分公司	17.88	1,904.01	17
8	深圳市辅城坳股份合作公司岐岭六村分公司	5,395.07	374.81	30
合计		63,638.20	21,844.75	547

备注：项目集体物业现状情况最终以盖章版测绘报告为准。

## （六）留用土地情况

### 1. 留用土地规模

根据深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第 12 次会议审议通过的《土地整备规划》，项目留用土地面积 362,354.7 m<sup>2</sup>，共 22 个地块，其中二类居住用地 152,318.0 m<sup>2</sup>，商住混合用地 54,135.0 m<sup>2</sup>，商业用地 13,020.9 m<sup>2</sup>，新型产业用地 50,241.5 m<sup>2</sup>，普通工业用地 92,639.3 m<sup>2</sup>。

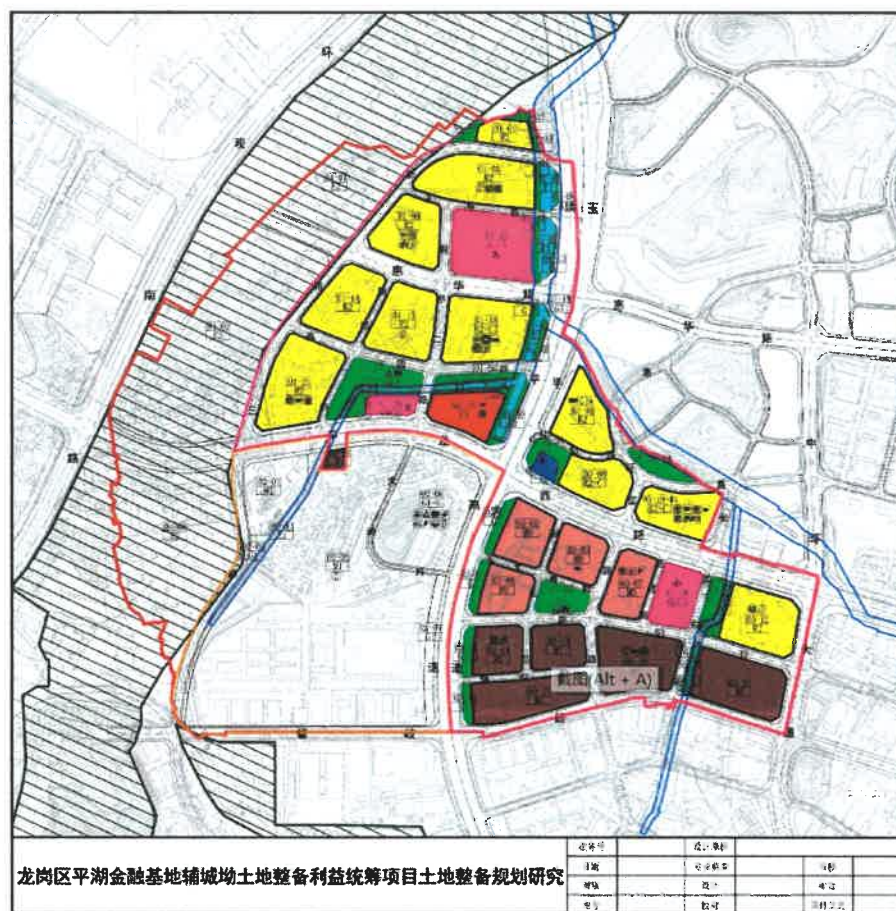
### 2. 留用地规划指标

根据深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第 12 次会议审议通过的《土地整备规划》及《实施方案》，本项目留用土地规划

总建筑面积为 2,060,600 m<sup>2</sup>，其中住宅 1,006,476 m<sup>2</sup>、商业办公及旅馆业 250,005 m<sup>2</sup>、厂房 328,065 m<sup>2</sup>、研发用房 257,703 m<sup>2</sup>、配套宿舍 165,851 m<sup>2</sup>、公共配套设施 52,500 m<sup>2</sup>。

总建筑面积中，归属社区的建筑面积 1,804,553 m<sup>2</sup>，包括住宅 877,069 m<sup>2</sup>、商业办公及旅馆业 225,404 m<sup>2</sup>、厂房 328,065 m<sup>2</sup>、研发用房 208,164 m<sup>2</sup>、配套宿舍 165,851 m<sup>2</sup>；移交政府的建筑面积 256,047 m<sup>2</sup>，包括保障房 154,008 m<sup>2</sup>、研发用房 49,539 m<sup>2</sup>、公共配套设施 52,500 m<sup>2</sup>，产权管理和移交要求按照政府相关规定执行，最终以相关部门批复为准。

### 3. 留用地分布情况



### (七) 土地移交

根据《平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目实施方案》，项目土地移交共分三期，合作方应协助招商方完成土地移交入库工作并办理留用土地出让手续。具体进度要求见下表：

## 土地移交进度明细

项目分期		移交地块	移交土地面积 (m <sup>2</sup> )	拆除建筑面积 (m <sup>2</sup> )	完成时点
第一期	第一批	征收收储产业地块、惠华路以北地块	306,029.0	272,948.37	2022年3月
		留用土地 01-01、01-05、01-09、02-04 地块	52,333.6		底前
	第二批	首期剩余地块	44,811.6		2022年12月
		留用土地 01-14、01-21、03-12、03-22 地块	89,980.4		底前
第二期	政府收储地块和现状平龙西路地块		140,006.4	115,584.53	2023年12月
	留用土地 03-06、03-08、03-19-01、03-18、03-15、03-17 地块		100,024.9		底前
第三期	整备范围内剩余移交土地		112,075.0	158,629.67	2025年12月
	留用土地 01-15、01-16、01-29、03-02、03-03、03-05、03-07、03-14		120,015.8		底前
合计			965,276.7	547,162.57	

备注：数据来源于《平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目实施方案》

## 二、土地整备资金直接补偿费安排

根据《实施方案》，本项目政府补偿给招商方土地整备金直接补偿费用合计 1,478,255,617 元，招商方拟投入 1,343,713,783 元用于本项目，投入时间、投入金额以政府拨付进度为准，剩余款项 134,541,834 元归股份合作公司所有。

## 三、意向合作方情况

(一) 2019年8月19日，本项目在深圳联合产权交易所发布深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益统筹项目意向合作招商公告，公开征集本项目意向合作方，宝能地产股份有限公司参与报名并最终确认为本项目意向合作方。

2019年11月18日，深圳市辅城坳股份合作公司与宝能地产股份有限公司、深圳宝能致达实业有限公司签订了《深圳市龙岗区平湖街道辅城坳社区土地整备利益统筹项目意向协议书》。宝能地产股份有限公司成立控股子公司深圳宝能致达实业有限公司具体运营管理实施本项目。深圳宝能致达实业有限公司支付本项目合作意向保证金人民币壹亿元整（¥100,000,000）。

2022年5月26日，深圳宝能致达实业有限公司申请变更备案信息，变更后名称为深圳特创达实业有限公司。

(二)意向合作方具体工作如下：包括项目范围内的土地及地上建筑物信息核查、搬迁谈判、报批报建等相关工作，并取得政府相关部门的批复文件；

截至2023年05月31日本项目搬迁补偿安置协议签约率已达80%、完成移交入库土地面积230,939.19 m<sup>2</sup>（含近期拟入库的59,138.64 m<sup>2</sup>）。

#### **四、项目开发预算**

招商方已委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对本项目进行可行性研究并出具了《深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目社区留用地合作开发可行性研究报告》（报告编号深国策估字FSZ[2023]ZX080031KYQY号），项目研究时点为2023年5月1日。可行性研究结论如下：

招商方集体土地范围内项目总投资约人民币2,144,898万元，包括搬迁补偿费用、补缴地价、建安工程费用、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，应缴纳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，招商方根据成交结果享有的利益不降低。

#### **五、集体资产评估结果**

招商方已委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对本项目涉及的集体资产进行评估，项目价值时点为2023年5月1日。评估结果如下：

##### **(一) 留用地评估情况**

项目名称：深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目涉及的深圳市辅城坳股份合作公司拥有的362,354.70 m<sup>2</sup>留用土地在规划条件下的土地使用权市场价格评估报告

报告编号：深国策估字FSZ[2023]TD080015QY号



估价期日：2023年5月1日

留用土地面积：362,354.70 m<sup>2</sup>

留用地评估总值：人民币 4,002,728,255 元。

## （二）现状价值评估情况

深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内的招商方及下辖 6 个分公司、辅城坳实业公司房地产现状价值评估报告：

①《权利人深圳市辅城坳股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内的房地产现状价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080045QY 号），评估总值为 107,901,145 元；

②《权利人深圳市辅城坳实业股份有限公司所拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内的房地产现状价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080046QY 号），评估总值为 99,379,669 元；

③《权利人深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司所拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内的房地产现状价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080047QY 号），评估总值为 33,029,256 元；

④《权利人深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司所拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内的房地产现状价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080048QY 号），评估总值为 26,209,918 元；

⑤《权利人深圳市辅城坳股份合作公司高园分公司所拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内的房地产现状价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080049QY 号），评估总值为 56,109,481 元；

⑥《权利人深圳市辅城坳股份合作公司旧村分公司所拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内的

房地产现状价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080050QY 号），评估总值为 29,028,642 元；

⑦《权利人深圳市辅城坳股份合作公司岐岭分公司所拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内的房地产现状价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080051QY 号），评估总值为 1,589,229 元；

⑧《权利人深圳市辅城坳股份合作公司岐岭六村分公司所拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内的房地产现状价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080052QY 号），评估总值为 29,443,008 元；

项目评估价值时点为 2023 年 5 月 1 日，现状物业评估总值合计 382,690,348 元。

### （三）置换后价值评估情况

深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内的招商方及下辖 6 个分公司、辅城坳实业公司置换后物业价值评估报告：

①《权利人深圳市辅城坳股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080068QY 号），评估总值为 2,986,844,000 元；

②《权利人深圳市辅城坳实业股份有限公司拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080053QY 号），评估总值为 380,992,400 元；

③《权利人深圳市辅城坳股份合作公司大岭厦分公司拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080054QY 号），评估总值为 217,498,480 元；

④《权利人深圳市辅城坳股份合作公司新围分公司拥有的位于深

圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080055QY 号），评估总值为 214,477,229 元；

⑤《权利人深圳市辅城坳股份合作公司高园分公司拥有的位于深圳市龙岗平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080056QY 号），评估总值为 332,412,230 元；

⑥《权利人深圳市辅城坳股份合作公司旧村分公司拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080057QY 号），评估总值为 149,741,970 元；

⑦《权利人深圳市辅城坳股份合作公司岐岭分公司拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080058QY 号），评估总值为 40,504,960 元；

⑧《权利人深圳市辅城坳股份合作公司岐岭六村分公司拥有的位于深圳市龙岗区平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深国策估字 FSZ[2023]080059QY 号），评估总值为 121,288,080 元；

项目评估价值时点为 2023 年 5 月 1 日，置换后物业评估总值合计 4,443,759,349 元。

#### （四）评估复核情况

招商方已委托深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司进行评估复核，复核结果为：评估报告编制依据合法、合理性、完整性符合要求，评估技术路线及方法较为合理，经修改后的估价报告合格。

## 六、交易方式

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”）采用竞争性磋商方式引进项目合作方。

（一）本项目采用评定分离方式，评审方法为“定性评审法”，定标方式为“票决法”。若项目采用单一来源谈判，则通过符合性审查和谈判的竞投人推选为拟定合作方。

（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初审。

（三）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，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，经招商方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：

1. 若有2个符合条件的竞投人，采用竞争性磋商方式继续组织交易；

2. 若只有1个符合条件的竞投人，采用单一来源谈判方式继续组织交易。

（四）竞争性磋商在满足磋商文件全部实质性要求的前提下，磋商小组按照磋商文件规定的各项评审因素进行技术商务定性评审，对各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，并形成评审报告。所有递交响应文件且不被判定为无效的竞投人，均推荐为候选合作方。

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

（六）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。招商方代表由深圳市辅城坳股份合作公司董事会推选，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：定标委员会成员及人数由深圳市辅城坳股份合作公司董事会确定。

## 七、竞投人的资质和条件

序号	资质要求/项目经验	证明材料
1	竞投人（或其控股母公司）具备房地产项目开发资质	1. 竞投人须提供住房和城乡建设主管部门颁发竞投人或控股母公司在有效期内的房地产开发资质证书复印件 2. 涉及借用其控股母公司资质的，须提供以下资料：①深圳市市场监督管理局官网商事登记簿查询基本信息和股东信息截图；②竞投人以其控股母公司的资质参与项目招商的，由竞投人控股母公司出具《资信授权书》
2	竞投人净资产规模在人民币1亿元以上（含1亿元），且企业负债率不高于50%	竞投人须提供经审计的2022年年度财务审计报告或截至2023年10月前财务审计报告复印件
3	竞投企业和控股母公司具有良好的诚信记录，即无严重违法失信信息和未被列为失信被执行人	1. 竞投人和控股母公司须提供在项目公告期内“国家企业信用信息公示系统网站”严重违法失信信息查询结果截图 2. 竞投人和控股母公司须提供在项目公告期内中国执行信息公开网的失信被执行人查询结果截图
备注： 1. 本项目不接受联合体投标； 2. 控股母公司是指直接持有竞投人股权>50%的企业； 3. 上述所有证明材料均须加盖竞投人公章。		

## 八、合作方式

(一) 招商方提供利益统筹项目留用地 362,354.70 m<sup>2</sup>，土地整备金直接补偿费 1,343,713,783 元与合作方合作进行开发建设，并获取相应的搬迁补偿，项目开发建设过程中，招商方除投入土地整备资金 1,343,713,783 元用于支付搬迁补偿、过渡安置补偿等费用外不承担额外出资义务，不承担开发、经营风险，不参与具体开发管理等事务，但有权予以监督。

项目的运作、开发等全部资金投入，均由合作方负责，合作方自行承担本项目在开发、建设期间所发生的安全事故、劳动事故、资金债务等法律责任。

(二) 合作方负责项目开发建设过程中的全部工作，包括但不限于从项目搬迁谈判、签订土地使用权出让合同、办理建设用地规划许可证、办理建设工程规划许可证、勘探、规划设计、施工建设、现场

管理、竣工验收、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并承担所有费用开支，并按照相关法律法规应由建设单位缴纳的首笔物业专项维修资金，招商方予以协助。

（三）合作方必须依据政府批准的专项规划的要求完成全部建设开发任务，项目开发过程的安全责任、质量责任、投资及经营风险等均由合作方承担并负责。

（四）合作方作为本项目改造实施主体，负责本项目范围内包括招商方及下辖6个分公司、辅城坳实业公司集体资产在内的土地、物业涉及的搬迁补偿工作，以及对本项目范围内除招商方的集体资产以外的其他权利主体物业的搬迁补偿工作，并承担相应费用。

## **九、合作开发期限及要求**

### **（一）合作开发期限**

本项目合作开发期限自签订《合作开发协议》之日起算，至本项目开发建设完成之日止。

### **（二）交付期限**

1. 合作方应自签订《土地出让协议》补充协议之日起，需在每一期全部地块签订《土地出让协议》补充协议后10个月内取得该期项目主体施工许可证。

2. 合作方应于本项目取得项目主体施工许可证之日起48个月内完成竣工备案，并向招商方交付回迁物业。回迁物业应完成公共区域装修，经招商方验收确认合格后，于招商方办理回迁物业入伙手续之日起24个月内为招商方办理物业不动产权证书。

### **3. 延迟交付的处理**

除不可抗力原因外，若合作方逾期向招商方交付回迁物业的，按下列方式执行：

合作方需按评估市场租金标准或与招商方已签订集体物业《搬迁补偿安置协议》标准上浮20%两种计算方式，取高值向招商方支付集体安置物业面积的过渡期补偿（市场租金评估由合作双方共同委托评估公司出具租金评估报告；补偿协议标准按当期应支付标准上浮20%

计算)；

(三) 为保证招商方按期取得回迁物业，合作方应优先投入资金开发招商方回迁物业所在的留用地地块。

## 十、搬迁安置补偿方式

按照集体资产保值增值的原则，本项目招商方通过回迁物业、现金补偿的招商底价为人民币伍拾贰亿陆仟伍佰柒拾伍万玖仟叁佰肆拾玖元整（小写：¥5,265,759,349 元），具体如下：

1. 货币补偿（固定报价）：货币补偿款人民币捌亿贰仟贰佰万元整（小写：¥822,000,000 元）（该补偿款项专用于一揽子解决本项目统筹用地涉及原村民的历史遗留问题补偿事宜）；

2. 物业补偿：

招商方按照“优先选取厂房，整栋分配”的原则，招商方、辅城坳实业公司及下辖 6 个分公司回迁物业总建筑面积 223,826.80 m<sup>2</sup>，回迁物业总价值为人民币肆拾肆亿肆仟叁佰柒拾伍万玖仟叁佰肆拾玖元整（小写：¥4,443,759,349 元）。

权利人	回迁物业类型	回迁物业面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	回迁物业总值 (元)
深圳市辅城坳股份合作公司	工业底商 (含一、二层)	≥1,400.00	49,000	≥68,600,000
	厂房	≥86,961.00	16,000	≥1,391,376,000
	宿舍	≥26,418.00	26,000	≥686,868,000
	研发用房	≥35,000.00	24,000	≥840,000,000
小计		≥149,779.00	—	≥2,986,844,000
辅城坳实业公司	厂房	≥12,096.43	16,000	≥193,542,880
	宿舍	≥4,447.09	26,000	≥115,624,340
	工业底商 (含一、二层)	≥1,465.82	49,000	≥71,825,180
小计		≥18,009.34	—	≥380,992,400
大岭厦分公司	厂房	≥10,723.32	16,000	≥171,573,120
	宿舍	≥852.86	26,000	≥22,174,360
	办公	≥848.25	28,000	≥23,751,000
小计		≥12,424.43	—	≥217,498,480
新围分公司	厂房	≥9,511.80	16,000	≥152,188,800
	宿舍	≥1,377.73	26,000	≥35,820,980

权利人	回迁物业类型	回迁物业面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	回迁物业总值 (元)
	工业临街一层底商	≥428.97	61,700	≥26,467,449
	小计	≥11,318.50	—	≥214,477,229
高园 分公司	厂房	≥13,372.50	16,000	≥213,960,000
	宿舍	≥2,342.13	26,000	≥60,895,380
	住宅临街一层底商	≥885.49	65,000	≥57,556,850
	小计	≥16,600.12	—	≥332,412,230
旧村 分公司	厂房	≥4,408.46	16,000	≥70,535,360
	宿舍	≥1,066.89	26,000	≥27,739,140
	办公	≥696.84	28,000	≥19,511,520
	住宅临街一层底商	≥491.63	65,000	≥31,955,950
	小计	≥6,663.82	—	≥149,741,970
岐岭 分公司	厂房	≥2,531.56	16,000	≥40,504,960
	小计	≥2,531.56	—	≥40,504,960
岐岭六村 分公司	厂房	≥4,771.27	16,000	≥76,340,320
	宿舍	≥1,728.76	26,000	≥44,947,760
	小计	≥6,500.03	—	≥121,288,080
	合计	≥223,826.80	—	≥4,443,759,349

若后续回迁涉及物业类型、面积调整的，双方协商一致后按照上表单价等价置换。

3. 土地补偿：招商方获得 02-04 号一类工业用地，土地面积 1,930.4 m<sup>2</sup>，作为祠堂用地现状保留。

4. 过渡期临时安置补助：合作方对深圳市辅城坳股份合作公司及下辖 6 个分公司、辅城坳实业公司选择产权置换的集体物业支付过渡期临时安置补助费，其标准住宅类不低于 25 元/m<sup>2</sup>·月，厂房、宿舍及工业配套用房类不低于 30 元/m<sup>2</sup>·月，办公类不低于 30 元/m<sup>2</sup>·月，商业类不低于 50 元/m<sup>2</sup>·月。自签订《房屋移交确认书》之日起，每三年递增 10%（以每三年最后一笔补助费为递增基数），直至合作方向招商方交付回迁房之日（以入伙通知确定的交房时间为准）止，过渡期临时安置补助费按照自然季度支付，即每季度首月 10 日前支付当季度过渡期临时安置补助费。



5. 回迁物业空置期补偿：合作方额外提供 3 个月的回迁物业空置期补偿，用于补偿招商方在回迁物业交付后至招商期间的房屋空置造成的租金损失，具体计算方式如下：

房屋空置租金损失=首次回迁交付前一个月的过渡期安置费总额×3 个月。

支付期限自招商方与合作方首次签署《交楼确认书》之日起 15 个工作日内一次性支付上述回迁物业空置期补偿。

## **十一、规划指标调整（含容积率调整）分配原则**

根据深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2022 年第 12 次会议审议通过的《土地整备规划》，本项目平均规划容积率约 5.7，计容积率总建筑面积 2,060,600 m<sup>2</sup>，其中可分配、销售的计容积率建筑面积 1,804,553 m<sup>2</sup>（包括住宅、商业、办公及旅馆业、厂房、研发用房、宿舍等），移交政府的建筑面积 256,047（含政府回购保障房、研发用房和公共配套设施）。

本合作开发方案是在上述平均容积率为 5.7 的情况下进行测算的，若相关政府部门批复归属于社区部分可分配、销售计容积率建筑面积高于上述标准的，对于建筑面积超出部分，招商方与合作方按最终达成的回迁物业比例进行分配；若相关政府部门批复归属于社区部分可分配、销售计容积率建筑面积低于上述标准的，合作方给予招商方的回迁物业面积不减少。

## **十二、涉及重大变更调整约定**

如本项目涉及用地性质重大变更、贡献率重大调整、开发类别重大调整等重大变更的，由招商方与合作方另行协商并签订补充协议。

## **十三、合作方股权变更约定**

合作方一旦与招商方签订合作协议后，原则上合作方股权不得变更。如确需变更，合作方需书面告知招商方，待招商方书面回复同意变更后，方可变更。若未经招商方书面同意，合作方股权发生变更的，招商方有权单方面要求解除合作协议，履约保证金及已支付费用不退还。

## 十四、退出机制

### （一）退出机制

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，但合作方出现下列情形，且不按要求整改的，依据本条规定退出项目合作，合作方不按照本条款规定退出机制执行的，招商方有权单方面解除合作开发协议，所收取的履约保证金不予退还，合作方应无条件退出合作开发项目，其全部投入归招商方所有，并应配合将项目公司股权（如有）全部转移给招商方：

1. 合作方不履行《合作开发协议》的，招商方有权单方面解除合作开发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. 合作方违反《合作开发协议》规定(包括但不限于未按时交付回迁物业、办理房产证、支付货币补偿款、工期延期、未在约定时间内确认实施主体、完成搬迁安置补偿等)，招商方可以扣除全部或者部分履约保证金，其数额视合作方违约行为而定。招商方按照合同规定扣除履约保证金后，剩余履约保证金的总额少于前述所规定的数额时，合作方须在接到招商方书面通知后 30 日内补齐。如未按期补足，剩余的履约保证金不予退还，招商方可单方面解除合作开发协议。

3. 因合作方原因导致本项目工作进展迟缓或造成中途停止相关工作，属合作方违约，经招商方催告后 30 日内未恢复进度的，招商方没收全部或者部分合作方提供的履约保证金，给招商方造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。招商方没收履约保证金，不影响合作方继续履行的义务；招商方再次催告后，30 日内未恢复进度的，招商方有权单方面解除合同并没收全部履约保证金。

4. 合作方违反深圳市、龙岗区相关政策，不及时提供政府公共配套用地及设施，导致项目终止的，招商方有权单方面终止合作，没收履约保证金，并要求合作方赔偿招商方经济损失。

5. 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，招商方有权单方面解除协议并没收全部履约保证金。

6. 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，招商方有权单方面解除协议并没收全部履约保证金。

### （二）退出程序

1. 合作方违反上述 1-6 项规定情形之一的，招商方有权提请上级部门予以督促或者通报，合作方应在通报之日起 30 日内整改完毕；

2. 拒不整改或整改后仍违反上述 1-6 项规定情形之一的，招商方有权与街道相关部门按照本合作开发方案规定的退出机制对合作方进行清退。

### （三）清退流程

1. 招商方与合作方协商退出事宜，协商不成的由招商方行使解除权解除合作协议。

2. 街道与合作方解除监管协议。

## **十五、交易保证金的收取及处置方式**

### （一）交易保证金

本项目的交易保证金人民币壹仟伍佰万元整（小写：¥15,000,000 元）。

竞投人应于投标报名截止日前交纳交易保证金至深圳交易集团有限公司龙岗分公司指定的银行账户，交易保证金应一律从竞投人账户转出，不接受现金汇款、个人银行结算账户转出和第三方代交。

### （二）交易保证金处置方式

1. 合作方向交易集团交纳交易服务费且与招商方签订合同后，合作方可通过以下选择办理交易保证金退还手续：

（1）合作方提供《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交给招商方作为履约保证金。履约保证

金金额大于交易保证金金额的部分，自《合作开发协议》签订之日起5个工作日内补齐差额。

(2) 合作方向招商方支付全额交易保证金后，提供履约保证金凭证，交易集团在收到的5个工作日内将交易保证金不计利息按原路径退回。

2、未成交竞投人所交纳的交易保证金，由交易集团在交易结果公示期满后的5个工作日内无息原路退回。

(三) 下列情况发生时，取消合作方资格，已交纳的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。

## **十六、履约保证金**

(一) 本项目履约保证金确定为人民币壹亿元整（小写：¥100,000,000元）。履约保证金在《合作开发协议》签订之日起5个工作日内支付给招商方。

(二) 如深圳特创达实业有限公司成为合作方，其前期交纳给招商方的合作意向保证金人民币壹亿元整（小写：¥100,000,000元）自动转为本项目履约保证金。

(三) 合作方不履行合作协议的，履约保证金不予退还。

(四) 该履约保证金在招商方取得全部回迁物业的不动产权证书之日起 30 日内无息退还给合作方。

## **十七、交易服务费**

本项目的交易服务费按照《关于印发深圳交易集团有限公司(深圳公共资源交易中心)业务收费标准的通知》(深交易(2023)69号)要求收取，由合作方支付交易服务费。

## **十八、其他条件**

### **(一) 回迁物业建设要求**

1. 招商方的回迁物业的建筑设计方案需事先征求招商方意见后由合作方决定，最终以政府审批为准。

2. 合作开发项目按批准的容积率进行开发建设，合作方必须按专项规划及用地规划许可证、工程规划许可证、土地出让合同要求完成全部的开发建设任务，包括配套设施。

3. 合作方必须确保合作项目所有建筑质量符合国家、省、市标准，并依法办理竣工验收手续。

### **(二) 回迁物业交付标准**

回迁物业按周边同期商品房工程施工标准进行建设，物业公共区域应按周边同期商品房标准进行装修装饰，物业内部水、电、消防、电梯等设施设备管线到位，室内毛坯交付。

合作方以上述标准向招商方交付全部回迁物业，并需通过政府职能部门验收。

### **(三) 回迁物业产权性质**

回迁物业性质为完全产权商品房，合作方负责为招商方办理《不动产权证书》，招商方回迁物业在政策允许条件内需要分割办理《不动产权证书》的，合作方应予以配合。

### **(四) 回迁物业办证时间及逾期办证违约责任**

合作方应在招商方回迁物业入伙手续之日起 24 个月内为招商方办理并交付回迁物业的《不动产权证》。

如因合作方原因导致逾期为招商方办理回迁物业不动产权证的，合作方应按招商方当批次回迁物业市场评估价的每日万分之一标准支付逾期办证违约金。

#### **(五) 回迁物业的登记价格**

招商方回迁物业原则上按照政府相关政策规定的价格(在政策允许的前提下，招商方回迁物业采用成本登记价)办理《不动产权证》，具体登记价格届时由双方协商后由招商方书面通知合作方。

#### **(六) 税费**

1. 合作方承担项目开发过程中的相关税费。

2. 合作方承担办理招商方应回迁物业面积以内的部分所涉及的不动产权证涉及的税费及相关费用(包括但不限于增值税、土地增值税、契税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税等)。

3. 超出招商方应回迁物业面积的部分所涉及的税费及相关费用，由招商方承担应缴纳的费用。

#### **(七) 回迁物业面积差异的结算方式**

建筑面积差异是指招商方实际获得回迁物业竣工验收测绘的总建筑面积与应补偿回迁物业的总建筑面积的差异。

双方约定按照“建筑面积差异最小化”的原则进行选房，招商方选定的回迁物业，若出现建筑面积差异的，采用以下规定进行结算，合作方通知招商方办理回迁物业入伙手续之日起30个工作日内，双方按本条约定的面积差价结算办法结清应补交(或退还)的差价款项：

1. 工业用途回迁物业建筑面积差应分别控制在500 m<sup>2</sup>(含)以内，其他用途回迁物业建筑面积差分别应控制在100 m<sup>2</sup>(含)以内并按照建安成本单价结算；

2. 工业用途回迁物业建筑面积差超出500 m<sup>2</sup>以上及其他用途回迁物业建筑面积差超出100 m<sup>2</sup>以上的，按竣工交付时项目同期同类物业市场销售价格结算。

#### **(八) 回迁物业的位置朝向及分配原则**

回迁物业原则上集中安置，分配以方便实用为原则，具体位置及

朝向等在双方签订的合作开发协议中另行约定。

### **（九）停车位**

若同一产业地块红线范围内的招商方回迁物业面积超过该地块全部计容建筑面积 51%的，则该地块红线范围内的停车位由招商方负责管理。

### **（十）物业管理**

非产业用地在业主委员会成立之前由招商方授权合作方委托第三方物业公司进行物业管理；

关于产业用地，若同一产业地块红线范围内的招商方回迁物业面积超过该地块全部计容建筑面积 51%的，则该地块红线范围内的回迁物业的物业服务由招商方自行管理或招商方授权委托第三方负责管理。

物业管理所得收益根据实际情况按照各业主方面积比例份额进行分配。

## **十九、特别事项说明及风险提示**

（一）本项目意向合作方为宝能地产股份有限公司，并成立控股子公司深圳特创达实业有限公司作为本项目具体运营管理单位，意向合作方已完成项目立项、实施方案报批、四方协议签订等工作，并提前开展搬迁补偿签约工作，截至 2023 年 05 月 31 日本项目搬迁补偿安置协议签约率已达 80%、完成移交入库土地面积 230,939.19 m<sup>2</sup>（含近期拟入库的 59,138.64 m<sup>2</sup>）。

招商方已发函要求意向合作方配合开展项目前期费用审计的工作，但意向合作方至今未能配合，导致前期费用审计工作未能完成，招商方也无法与意向合作方签订《意向合作方退出协议》。

若合作方为非意向合作方的，由正式合作方负责向意向合作方支付前期费用，因意向合作方原因，在招商公告发布前未能配合招商方

完成前期费用审计，故该项金额需合作方与意向合作方自行理清，招商方可提供必要的协助。若最终合作方与意向合作方无法就前期费用金额达成一致意见且产生纠纷，则前期费用金额以法院判决为准。合作方未及时向意向合作方支付该款项的，招商方将无条件终止合作，并没收合作方已交纳的交易保证金（若交易保证金已转为履约保证金的，履约保证金不予退还）。

（二）未经招商方书面同意，本项目合作开发权不得转让第三人（包括非关联方的股权变更），合作方须确保项目开发实施主体为其本身。

（三）本项目可能涉及搬迁补偿等原因引起的信访、解约等风险，由合作方自行承担解决。

（四）具有以下情况之一的，招商方有权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，提供虚假资料的；
3. 以非法手段排斥其他供应商参与竞争的；
4. 阻碍、抗拒主管部门监督检查的；
5. 主管部门认定的其他情形。

## **二十、决策及实施程序**

（一）本合作开发方案应分别经招商方董事会、监事会、集体资产管理委员会、股东代表大会表决通过后，并按程序报平湖街道办事处备案通过，方可实施。

（二）交易流程按交易集团有关规定执行。

（三）经交易结果公告期满无异议，深圳交易集团有限公司龙岗



分公司出具《成交通知书》。

（四）经平湖街道办事处审查备案后，招商方根据深圳交易集团有限公司龙岗分公司出具的《成交通知书》与合作方签订《合作开发协议》及《搬迁补偿安置协议》，由合作方负责完成政府相关部门的备案手续。

## **二十一、其他事宜**

（一）本合作开发方案未涉及的合作开发事宜，以招商方与合作方签订的《合作开发协议》及《搬迁补偿安置协议》为准。

（二）根据政策、法规等有关规定，或者按政府主管部门要求，经招商方股东大会授权董事会可对合作开发方案内容进行变更，对未明确事宜予以明确。

（三）本合作开发方案中所有金额单位为人民币。

（四）深圳市辅城坳股份合作公司对本合作开发方案有最终的解释权。

