**深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园**

**城市更新项目**

**招标文件**

（项目编号：LGJY2022167301 ）

深圳市新南股份合作公司

二〇二二年

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：深圳市新南股份合作公司  联系人：刘伟红  通讯地址：深圳市龙岗区平湖街道深圳市新南股份合作公司11楼办公室  电话：0755-28844594 |
| 2 | 项目名称 | 深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新项目 |
| 3 | 投标人资格要求 | 1、竞投人资质要求  （1）竞投人或其控股母公司工商注册时间10年以上（含本数），竞投人净资产规模在人民币10亿元（含本数）以上，且负债率不高于50%（含本数）（提供《营业执照》、政府工商部门官方网站查询的企业登记信息查询资料、2021年企业年度审计报告或2022年度上半年审计报告，提供复印件，核验原件）。  （2）竞投人或其控股母公司（直接持有竞投人50%以上股权，下同）具备房地产项目开发资质三级或三级以上（提供竞投人或其控股母公司开发资质证书，提供控股母公司资质的须附母公司营业执照以及政府工商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）；  （3）竞投人和其控股母公司具有良好的诚信记录（未被国家企业信用信息公示系统网站列入严重违法失信企业名单，未被人民法院列入全国失信被执行人名单，提供竞投人和其控股母公司信息查询的政府官网截图）。  （4）竞投人或其控股母公司（包括该控股母公司直接持股50%以上的项目公司）在深圳市范围内已完成竣工验收的房地产开发项目建筑面积（计容面积和不计容面积之和，下同）应达到50万m²以上（含本数，提供建设工程规划验收合格证明文件，复印件须加盖公章）。  （5）竞投人或其控股母公司（包括该控股母公司直接控股50%以上的项目公司）在深圳市范围内有城市更新项目开发经验（提供与村集体股份合作公司签署的城市更新项目《合作开发协议书》，并提供城市更新项目的计划立项批复及专项规划批复文件）。  备注：竞投人使用控股母公司的开发资质、开发经验参与竞投的，竞投人中标后，其控股母公司应于招商方及7个自然村股份公司签订合作开发协议书时，出具书面担保函，同意对竞投人在合作开发协议书中的全部责任和义务向招商方及7个自然村股份公司承担连带担保责任。 |
| 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10日（日历日）前 |
| 9 | 投标文件递交截止时间 | 详见交易公告 |
| 10 | 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。 |
| 11 | 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。 |
| 12 | 构成投标文件的其他材料 | 评标过程中的澄清、说明。 |
| 13 | 投标有效期 | 120日（日历日） |
| 14 | 交易保证金 | 金额：人民币伍仟万元整（¥50,000,000.00元） |
| 15 | 是否允许递交备选投标人案 | 不允许 |
| 16 | 签字或盖章要求 | 单位章指投标人经备案的公章，不得采用“投标专用章”、“业务专用章”、“合同专用章”等替代。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。 |
| 16 | 投标文件份数 | （1）投标文件正本1份，副本6份；  （2）投标文件备份光盘（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）投标文件正本和副本、投标文件备份光盘（或U盘）（一起密封）；  （2）封套上写明：  招标人：深圳市新南股份合作公司  深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新项目投标文件  在开标时间前不得开启(具体时间详见交易公告) |
| 19 | 递交投标文件地点 | 详见交易公告 |
| 20 | 是否退还投标文件 | 否 |
| 21 | 评标委员会的组建 | 评标委员会构成： 7 人 (人数为不少于5人的单数) |
| 22 | 评标顾问委员会的组建 | 不组建 |
| 23 | 开标时间和地点 | 开标时间：详见交易公告  开标地点：详见交易公告 |
| 24 | 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 |
| 26 | 本项目采用的评标方法 | 综合评审法 |
| 27 | 本项目评标委员会推荐的中标候选人数量 | 3名 |
| 28 | 是否评定分离 | 否 |
| 29 | 履约保证金 | 人民币**伍仟万**元整（¥50,000,000.00元） |

评标办法前附表

表1. 审查标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | | **评审因素** | **评审标准** |
| 2 | 符合性  审查  标准 | 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6份；投标文件备份光盘（或U盘）1张（个）。 |
| 签字盖章 | 招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）置换后物业面积及货币补偿额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 | 资信与实力部分  （40分） | 企业净资产 | 15 | 评分内容：  竞投人净资产规模在10亿元的基础上每增加3000万元得1.5分（不足3000万元部分，不得分），最高得15分。  评分依据：  提供竞投人2021年年度审计报告或2022年上半年度审计报告 |
| 2 | 企业负债率 | 10 | 评分内容：  竞投人资产负债率在50%基础上每降低1%得1.5分（不足1%部分，不得分），本项最高得10分。  评分依据：  提供竞投人2021年年度审计报告或2022年上半年度审计报告 |
| 3 | 开发项目经验 | 15 | 评分内容：  对竞投人或其控股母公司（包括其控股母公司直接持股50%以上的子公司）在深圳市范围内已完成竣工验收的房地产开发项目建筑面积（含不计容建筑面积）达到50万平方米的基础上，建筑面积每增加5万平方米的加3分（不足5万平方米部分，不得分），本项最多得15分。  评分依据：  提供竞投人或其控股母公司（包括其控股母公司直接持股50%以上的子公司）已完成项目的《深圳市建设工程规划验收合格证》，合作开发的项目，验收合格证上须明确载明竞投人或其控股母公司（包括其控股母公司直接持股50%以上的子公司）的名称。 |
| 4 | 技术评分（24分） | 拆迁补偿进度 | 10 | 评分内容：  竞投人承诺在签订合作开发协议之日起90天内完成项目范围应拆迁房屋建筑面积的80%拆迁安置补偿协议签订，在此基础上承诺每提前3天完成的加1分（不足3天部分，不得分），本项最多得10分，承诺完成时间超过90天的为无效响应，不得分。  评分依据：  提供盖有公章的承诺函 |
| 5 | 回迁物业交房进度 | 10 | 评分内容：  竞投人承诺在取得《施工许可证》之日起48个月内向招商方交付回迁物业的，在此基础上承诺交付回迁物业时间每提前5天加2分，单项最高得分10分。  评分依据：提供盖有公章的承诺函 |
| 6 | 规划概念设计方案 | 4 | 评分内容：  对竞投人提供的规划概念设计方案进行打分：  （1）提供规划概念设计方案并附规划指标符合性说明，且规划概念方案符合《深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新项目单元专项规划》提出的规划指标要求的，得4分。；  （2）提供规划概念设计方案且附规划指标符合性说明的，但规划概念方案不符合《深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新项目单元专项规划》提出的规划指标要求的，得2分；  （3） 未提供或提供的方案中未附规划指标符合性说明的，得0分  评分依据：  提供《项目规划概念设计方案》、设计方案规划指标与《深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新项目单元专项规划》批准指标之间的符合性说明 |
| 7 | 商务报价（30分） | 最终报价 | 30 | 评分内容：  在招商底价的基础上竞投人报价增加货币补偿或增加商业、办公或住宅物业面积价值在100万元以内（含本数）的，得25分，此后每增加500万元得1分，单项最高得30分。  注：1、项目方分得回迁商业面积、回迁办公面积、回迁住宅面积及现金补偿低于上述挂牌底价的，整份投标文件无效。  2、回迁商业首层（临凤凰大道）单价为人民币58,000元/平方米、首层（临规划一路）单价为人民币58,000元/平方米，第二层商业单价为43,500元/平方米，回迁办公单价为人民币28,000元/平方米，回迁住宅单价为人民币40,000元/平方米。  评分依据：提供《报价得分表》 |
| 8 | 优先分  （6分） | 意向合作方优先分 | 6 | 依据《龙岗区集体产权交易监督管理办法》及项目方股东代表大会决议，给与本项目意向合作方深圳大承企业管理有限公司（原名：深圳大承房地产有限公司）优先分6分。 |
| 评分合计100分 | | | | |
| 响应方须提交《承诺函》，对技术部分评分标准中涉及出具《承诺函》的事项予以书面承诺，响应方未在承诺时限内完成相关事项的，将依照约定没收响应方履约保证金或要求响应方承担违约赔偿责任。 | | | | |

# **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，参照《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深圳市新南股份合作公司。

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10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10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投标文件应包括下列内容：

（1）投标函

（2）投标报价表

（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年度年度审计报告或2022年上半年度审计报告

（8）合作开发经验证明材料（加盖公章）

（9）拆迁补偿进度承诺函(加盖公章）

（10）回迁物业交房进度承诺函（加盖公章）

（11）规划概念设计方案

（12）投标人认为需要提交的其他文件

14. 投标报价

投标人应按第二 部分“项目需求”的内容填写投标报价表。

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交易公告**），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基本账户转出,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交易保证金应于交易公告规定时间前交于交易公告指定账户。

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如意向合作方成为合作方，在签订合作开发协议后，其前期交纳给招商方4620万元及深圳市力元吓股份合作公司380万元的意向保证金，合计5000万元意向保证金自动转为本项目履约保证金（招商方4620万元、深圳市力元吓股份合作公司380万元）；如因意向合作方原因未与招商方及7个自然村股份公司签署合作开发协议的，取消其合作方资格，上述合作意向保证金不予退还。在取得《成交凭证》后5个工作日内交易保证金由交易集团全额原路无息退回给意向合作方。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个工作日内划转至招商方、深圳市力元吓股份合作公司指定账户作为履约保证金（招商方4620万元、深圳市力元吓股份合作公司380万元）。

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标人：

（1）投标人在截止递交投标文件时间后撤销投标文件；

（2）投标人出现围标、串标情形；

（3）投标人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）中标人在项目中标后，无正当理由拒签合同的；

（5）法律法规规定的其它情况。

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，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**15.2款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23.1款或第23.2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 在交易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22.3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22款、第23款、第24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）曾因在招标、评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

招标人在交易公告规定的时间、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**的规定确定并宣布投标文件开标顺序；

（6）按照宣布的开标顺序当众拆封投标文件，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。

33.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投标文件中投标报价表内容与投标文件中相应内容不一致的，以投标报价表为准；

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，以投标报价表的总价为准，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。

36.评标结果公示

29.1为体现“公开、公平、公正”的原则，评标报告签署完毕后，深圳交易集团有限公司龙岗分公司将在深圳公共资源交易网站（https://www.szggzy.com）对评标结果予以公示，公示时间为5个工作日。

29.2评标结果公示期间，招标人采用评定分离原则的，可以进行定标工作。

**第六章 定标**

30. 定标方法

30.1 评定不分离的，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，定标由招标人按照股份合作公司章程自主组建的定标委员会负责。根据评标结果，招标人可采用得票最高法、集体议事法以及法律法规规定的其他定标方法确定中标人。

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自中标通知书发出后，根据招标文件和投标文件订立书面合同。

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。中标人为联合体的，其履约保证金由牵头人递交。

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 纪律和监督**

34. 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。

35. 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。

36. 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、中标候选人的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。

37. 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、中标候选人的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**

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）及相关文件规定，深圳市力元吓股份合作公司、深圳市前进股份合作公司、深圳市伍屋围氹元股份合作公司、深圳市伍屋围九巷股份合作公司、深圳市元屋围股份合作公司、深圳市伍屋围北门坳股份合作公司、深圳市龙岗旧圩股份合作公司等7个自然村股份公司（以下简称“7个自然村股份公司”）委托深圳市新南股份合作公司统一作为本项目的招商方（以下简称“招商方”），按照“公平、公正、竞争、择优”的原则，通过深圳交易集团有限公司龙岗分公司进行公开招商选择本项目的合作方。招商方编制了龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新项目合作招商方案（以下简称“本方案”）。

**一、城市更新项目集体用地基本情况**

**1、项目基本情况**

本项目位于深圳市龙岗区平湖街道，于2018年12月纳入《2018年龙岗区城市更新单元计划第七批计划》，于2021年6月24日取得《深圳市龙岗区人民政府关于<龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新单元规划>审批情况的通知》（深龙府函〔2021〕24号）。本项目更新单元计划申报主体、规划申报主体均为深圳大承企业管理有限公司（以下简称“大承公司”）。

**2、项目集体用地状况**

项目位置

根据本项目专项规划批复，本项目更新范围用地面积为138,999.8㎡，拆除范围用地面积138,642.4㎡，其中，城中村用地79,538.4㎡，符合历史遗留违法建筑处理相关规定，已办理房地产权登记或已取得意见书的用地31,922.92㎡(与城中村用地重叠22,950.43㎡)。本项目更新范围涉及招商方及7个自然村股份公司拥有权益的集体土地面积为106,719.48㎡，其中涉及第三方权益的租地建厂土地面积4,993㎡，股份公司实际控制土地面积为101,726.48㎡，本项目还涉及招商方拥有全部权益的非农建设用地指标面积为79,538.4㎡（宗地号：G05417-6001号）。

**3、项目集体现状物业状况**

根据本项目测绘报告，项目更新范围内建筑物现状用途为工业厂房及配套建筑，其中：房地产权属于股份公司集体资产的为招商方及7个自然村股份公司的地上永久性建筑物建筑面积83,083.60㎡、临时建筑物及构筑物及附着物计水平投影面积21,689.78 ㎡（具体以测绘报告所载数据为准，详见下表-凤凰工业园项目集体物业情况）。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **凤凰工业园项目集体物业情况** | | | | | | |
| **序号** | **权利人** | **物业构成** | **权属占地面积（㎡）** | **永久性建筑面积（㎡）** | **永久物业面积小计（㎡）** | **临时性建筑物、构筑物及附着物投影面积（㎡）** |
| 1 | 深圳市新南股份合作公司 | B3、B4、B5、B6、B7、C1、C3、C4、D1栋、宿舍楼、门卫室及配套用房、C7栋（占30.894%）、C8栋（占30.894%） | 101,726.48 | 66,894.617 | 66,894.617 | 19472.58 |
| 2 | 深圳市力元吓股份合作公司 | C5栋（占100%）、C6栋（占100%） | / | 9,654.59 | 9,654.59 | 2217.2 |
| 3 | 深圳市前进股份合作公司 | C7栋（占21.68%）、C8栋（占21.68%） | / | 2,049.976 | 6534.393 | / |
| 4 | 深圳市伍屋围氹元股份合作公司 | C7栋（占13.55%）、C8栋（占13.55%） | / | 1,281.235 | / |
| 5 | 深圳市伍屋围九巷股份合作公司 | C7栋（占13.55%）、C8栋（占13.55%） | / | 1,281.235 | / |
| 6 | 深圳市元屋围股份合作公司 | C7栋（占8.13%）、C8栋（占8.13%） | / | 768.741 | / |
| 7 | 深圳市伍屋围北门坳股份合作公司 | C7栋（占6.776%）、C8栋（占6.776%） | / | 640.712 | / |
| 8 | 深圳市龙岗旧圩股份合作公司 | C7栋（占5.42%）、C8栋（占5.42%） | / | 512.494 | / |
| 合计 | | | 101726.48 | 83,083.60 | 83,083.60 | 21,689.78 |

**二、城市更新单元规划指标情况**

根据《深圳市龙岗区人民政府关于<龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新单元规划>审批情况的通知》（深龙府函〔2021〕24号），通过改造，本项目更新范围用地面积为138,999.8㎡，拆除范围用地面积为138,642.4㎡，开发建设用地面积为79,538.4㎡，容积率为6.1，规划容积487,970㎡，其中：住宅426,810㎡（含出售型安居商品房29,877㎡），商业、办公及旅馆业建筑39,440㎡（含母婴室80㎡，社区菜市场500㎡），公共配套设施（含地下）21,720 ㎡（含12班幼儿园3200㎡、占地面积3600㎡，9班幼儿园2400㎡、占地面积2700㎡，社区管理用房300㎡，社区警务室50㎡，便民服务站（社区服务中心）400㎡，党群服务中心650㎡，文化活动室2000㎡，社区健康服务中心1000㎡，社区老年人日间照料中心1500㎡，社区级公共配套用房2630㎡，综合车站6000㎡，公共充电站1100㎡，邮政所100㎡，小型垃圾转运站200㎡，再生资源回收站60㎡，公共厕所120㎡，环卫工人作息房10㎡）。另配建社区体育活动场地占地面积6000㎡。物业服务用房按照《深圳市经济特区物业管理条例》予以核定。

**三、项目可行性分析报告及集体资产评估结果**

本项目更新范围内涉及招商方及7个自然村股份公司拥有的集体资产包括集体土地面积为106,719.48㎡、地上永久性建筑物的建筑面积为83,083.60㎡、临时建筑物及构筑物及附着物计水平投影面积为21,689.78 ㎡，非农建设用地指标约79,538.4㎡（宗地号：G05417-6001号）。

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城市更新的可行性进行研究，对本项目集体物业现状价值、集体土地在城市更新设定规划条件下的土地使用权市场价值及非农建设用地指标价值进行评估，出具了项目经济可行性分析报告和评估报告，另经深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司对本项目出具的集体物业各项评估数据进行了复核，出具了复核意见书。

**（一）经济可行性分析报告**

**《可行性研究报告书》：深一统（研）字[2022]第FHGYY-05059号——在评估时点2021年11月15日，深圳市新南股份合作公司及七个自然村股份公司分配物业价值应不低于3,975,919,747元。**

本项目由合作方按照深圳市龙岗区政府规定程序取得城市更新项目的实施主体资格，并通过与招商方及7个自然村股份公司签订合作开发协议、与政府部门签订土地使用权出让合同的方式运作。

本项目涉及集体土地面积106,719.48平方米，集体土地上预计总投资为5,252,738,567元，可改善该片区环境及完善相应的公共配套设施，同时改善区域的商住及配套商务服务设施现状，可显著提高城市整体形象，实现土地资源的节约集约利用，促进经济和社会的可持续发展。项目涉及的市场、运营等方面的风险都在可控范围内。

综上，本项目按照设定规划容积率进行合作开发的情况下，社会效益显著，经济效益较好，整体风险可控，具备可行性。

本项目开发建成物业的评估单价如下：

住宅物业评估单价为40000元/㎡。

办公物业评估单价为28000元/㎡。

01地块商业为双首层设计，共三层商业：首层商业（临凤凰大道）评估单价为58000元/㎡，首层商业（临规划一路）评估单价为58000元/㎡，第二层商业评估单价为43500元/㎡。

**（二）涉及招商方及7个自然村股份公司的集体资产评估报告**

本项目更新范围内涉及股份公司集体土地面积为106,719.48 平方米（含以租代卖土地面积4,993平方米），涉及股份公司现状永久性建筑面积83,083.60平方米及临时建筑物及构筑物及附着物计水平投影面积为21,689.78㎡，涉及招商方非农建设用地指标79,538.40平方米。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价值、非农建设用地指标价值、集体土地价值进行评估及经济分析，并出具了以下评估报告：

（1）《土地估价报告》：深一统(2022)(估)字第FHGYY-05058号——在评估时点2021年11月15日，深圳市新南股份合作公司所拥有的土地面积106,719.48 平方米（其中集体土地面积101,726.48平方米；以租代卖土地面积4,993平方米），土地在城市更新设定条件下的总价值为2,696,689,676元；

（2）《房地产估价报告》：深一统评字（2022）第FHGYY-05050号——在评估时点2021年11月15日，深圳市新南股份合作公司的现状房地产总价值为348,884,871元；深一统评字（2022）第FHGYY-05053号——在评估时点2021年11月15日，深圳市前进股份合作公司的现状房地产总价值为10,228,689元；深一统评字（2022）第FHGYY-05055号——在评估时点2021年11月15日，深圳市伍屋围氹元股份合作公司的现状房地产总价值为6,392,931元；深一统评字（2022）第FHGYY-05056号——在评估时点2021年11月15日，深圳市伍屋围九巷股份合作公司的现状房地产总价值为6,392,931元；深一统评字（2022）第FHGYY-05057号——在评估时点2021年11月15日，深圳市元屋围股份合作公司的现状房地产总价值为3,835,758元；深一统评字（2022）第FHGYY-05054号——在评估时点2021年11月15日，深圳市伍屋围北门坳股份合作公司的现状房地产总价值为3,196,937元；深一统评字（2022）第FHGYY-05052号——在评估时点2021年11月15日，深圳市龙岗旧圩股份合作公司的现状房地产总价值为2,557,172元；深一统评字（2022）第FHGYY-05051号——在评估时点2021年11月15日，深圳市力元吓股份合作公司的现状房地产总价值为49,328,318元；

（3）《非农建设用地指标估价报告》：深一统评字（2021）第FHGYY-05049号——在评估时点2021年11月15日，招商方所拥有的79,538.40平方米非农建设用地指标在城市更新项目中的价值为437,461,200元。

**（三）涉及招商方及7个自然村股份公司的集体资产复核意见书**

（1）《复核意见书》：深世鹏咨字第CQ20220617039号——对应估价期日2021年11月15日，招商方及7个自然村股份公司在本项目涉及的集体物业各项评估结果在合理区间内，各项评估报告合格。

（2）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《深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新项目采用非农指标对补缴地价的影响说明》，项目涉及的79,538.40平方米非农建设用地中61,188.98平方米的非农建设用地指标节省地价款已经包含在土地价值中，剩余18,349.42平方米非农建设用地指标节省地价金额为43,524,824元。深圳市世鹏资产评估地产土地估价顾问有限公司出具的《关于深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新项目采用非农指标对补缴地价的影响说明复核意见》明确项目招商底价4,445,459,500元（见本方案第五条），高于集体评估值3,975,919,747元，增值469,539,753元，增值部分高于非农建设用地指标节省的地价款43,524,824元。

**四、合作方式**

1、合作开发，通过深圳交易集团有限公司龙岗分公司按照“公平、公正、竞争、择优”的原则公开招商选择合作方。

2、招商方及7个自然村股份公司提供集体土地面积106,719.48㎡、非农建设用地指标79,538.4㎡、地上永久性建筑物的建筑面积83,083.60㎡、临时建筑物及构筑物及附着物计水平投影面积21,689.78㎡进行合作开发建设，获取相应的合作补偿及利益回报（含回迁物业和货币补偿），项目改造开发建设过程中，不承担出资义务，不参与具体开发管理等事务。

3、合作方负责从项目搬迁谈判和补偿、实施主体确认、土地使用权出让、项目设计、项目报建手续办理，项目施工建设、竣工验收、项目销售、物业管理、办理不动产权证等项目开发建设经营整个过程的全部工作，招商方及7个自然村股份公司予以协助。

4、合作方负责项目开发建设全部资金投入，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、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等。

5、合作方应确保项目规划设计符合相关规范，建设质量符合国家标准。

6、合作方作为本项目改造实施主体，负责本项目更新范围内包括招商方及7个自然村股份公司集体资产在内的土地、物业涉及的拆迁补偿工作，以及对本项目范围内除招商方及7个自然村股份合作公司的集体资产以外的其他权利主体物业的拆迁补偿工作，并承担相应费用。除招商方及7个自然村股份公司应取得的合作补偿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。

**五、利益分配方式与合作招商底价**

1、利益分配方式按照“回迁物业+货币补偿”组合方式。招商底价由回迁物业（含住宅装修）和货币补偿两部分组成，两者价值之和不得低于人民币4,445,459,500元，即回迁物业（含住宅装修）和货币补偿二项需同时满足，招商方及7个自然村股份公司利益分配详见附表（以下简称“《利益分配表》”），建筑面积单位为“㎡”，货币单位为人民币“元”），实现集体资产的保值增值，实现集体经济强劲地持续发展。

（1）回迁物业（含住宅装修）：

①回迁面积：招商方及7个自然村股份公司回迁物业总建筑面积不低于106000㎡，其中：回迁01地块商业建筑面积不低于18000㎡，回迁01地块办公建筑面积不低于21440㎡，回迁住宅建筑面积不低于66560㎡（其中回迁住宅优先在01地块安排，不足部分回迁在03地块）。

②住宅装修：招商方回迁的住宅建筑面积66560㎡毛坯交付后，由合作方再按照建筑面积2000元/㎡的装修市场价值进行装修，装修价值合计人民币133,120,000元，具体的装修标准及方案须提前征求招商方意见并取得招商方确认。住宅装修价值作为招商条件，合作方必须无条件响应且不可偏离。

（2）招商方及7个自然村股份公司货币补偿总金额不低于人民币8457.2万元，货币补偿金额包括招商方及7个自然村股份公司的地上建筑物、临时建筑、构筑物、附着物、现状装修、搬迁、设施设备、停产停业损失等所有补偿，不包括招商方及7个自然村股份公司的集体现状物业的搬迁过渡期补偿费用。利益分配表如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **股份公司名称** |  | | **利益分配表** | | | | | | | |
| **回迁01地块商业建筑面积（ ㎡）** | | | | | **回迁办公建筑面积（ ㎡）** | **回迁住宅建筑面积（ ㎡）** | **补偿住宅装修价值（万元）** | **货币补偿（万元）** | **合作补偿总价值（万元）** |
| **首层（临凤凰大道）** | **首层（临规划一路）** | | **第二层** | **合计** |
| 深圳市新南股份合作公司 | 3295.37 | 2140.37 | | 1885.37 | 7321.11 | 21440 | 66560 | 13312 | 7636.74 | 386949.39 |
| 深圳市力元吓股份合作公司 | 2252.74 | 2252.74 | | 2252.74 | 6758.22 |  |  |  | 565.61 | 36496.81 |
| 深圳市前进股份合作公司 | 410.00 | 410.00 | | 410.00 | 1230 .00 |  |  |  | 79.95 | 6619.45 |
| 深圳市伍屋围氹元股份合作公司 | 256.25 | 256.25 | | 256.25 | 768.75 |  |  |  | 49.97 | 4137.16 |
| 深圳市伍屋围九巷股份合作公司 | 256.25 | 256.25 | | 256.25 | 768.75 |  |  |  | 49.97 | 4137.16 |
| 深圳市元屋围股份合作公司 | 153.75 | 153.75 | | 153.75 | 461.25 |  |  |  | 29.98 | 2482.29 |
| 深圳市伍屋围北门坳股份合作公司 | 128.14 | 128.14 | | 128.14 | 384.42 |  |  |  | 24.99 | 2068.82 |
| 深圳市龙岗旧圩股份合作公司 | 102.50 | 102.50 | | 102.50 | 307.5 |  |  |  | 19.99 | 1654.87 |
| 招商方及7个自然村股份公司合计 | 6855 | 5700 | | 5445 | 18000 | 21440 | 66560 | 13312 | 8457.2 | 444545.95 |
| 说明：回迁物业总建筑面积106000㎡，根据可行性研究报告回迁物业市场价值评估单价，回迁物业（含住宅装修）和货币补偿总价值不低于人民币444545.95万元。 | | | | | | | | | | |

（4）在充分保障7个自然村股份公司上述表格载明的集体利益情况下，若招商谈判过程中最终成交结果超出招商底价，则溢价部分的权益（物业回迁、现金补偿）全部由招商方深圳市新南股份合作公司享有。

（5）招商方及7个自然村股份公司确认，本项目已取得专项规划批复，招商底价是依据本项目专项规划指标确定。若因专项规划调整导致可售建筑面积（包括回迁物业）减少的，招商方及7个自然村股份公司根据招商结果应分得的回迁物业不减少；若因专项规划调整导致可售建筑面积（包括回迁物业）增加的，则增加部分按照招商方及7个自然村股份公司根据招商结果应分得的物业总面积与可售总建筑面积（包括回迁物业）同比例分配给招商方及7个自然村股份公司。

（6）合作方承诺，招商方及7个自然村股份公司全部回迁商业和回迁办公物业首次通过集体资产交易平台进行统一租赁招商时，合作方或合作方指定的第三方应参加竞标，且保证投标租金标准办公物业不低于人民币31元/平方米/月、首层商业（临凤凰大道）不低于人民币 55元/平方米/月、首层商业（临规划一路）不低于人民币 55元/平方米/月、第二层商业不低于人民币 35 元/平方米/月，租赁期限不少于10年，租金标准分段递增，即第1-3年租金不变，满3年后（第4-6年）在上一年度（第3年）基础上递增5%，满6年后（第7-10年）在上一年度（第6年）基础上递增15%。

若合作方或合作方指定的第三方未按照上述要求参加竞标，则合作方构成承诺的违约，合作方需按上述商业及办公保底租金标准向招商方及7个自然村股份公司额外赔付18个月的租金，除此之外，合作方不承担其他任何法律责任。

招商方及7个自然村股份公司集体现状物业搬迁过渡期补偿费用自签订合作开发协议之日起计算，至招商方和7个自然村股份公司取得合作方交付的回迁物业之日止。搬迁过渡期补偿费用每三年在上一周期的过渡期补偿基础上递增5%，合作方应在取得回迁地块建设工程施工许可证之日起48个月内交付回迁物业，逾期交付期间搬迁过渡期补偿费用从第49个月起，每年在上一年度的过渡期补偿费基础上上浮20%。首个周期内的过渡期补偿费标准详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **股份公司名称** | **现状物业**  **用途** | **被置换房屋建筑面积（㎡）** | **过渡期补偿费标准（元/㎡/月）** | **月过渡期补偿费**  **金额（元）** |
| 深圳市新南股份合作公司 | 厂房及配套 | 66,894.617 | 29 | 1,939,943.89 |
| 深圳市力元吓股份合作公司 | 厂房及配套 | 9654.59 | 29 | 279,983.11 |
| 深圳市前进股份合作公司 | 厂房及配套 | 2,049.976 | 29 | 59,449.30 |
| 深圳市伍屋围氹元股份合作公司 | 厂房及配套 | 1,281.235 | 29 | 37,155.82 |
| 深圳市伍屋围九巷股份合作公司 | 厂房及配套 | 1,281.235 | 29 | 37,155.82 |
| 深圳市元屋围股份合作公司 | 厂房及配套 | 768.741 | 29 | 22,293.49 |
| 深圳市伍屋围北门坳股份合作公司 | 厂房及配套 | 640.712 | 29 | 18,580.65 |
| 深圳市龙岗旧圩股份合作公司 | 厂房及配套 | 512.494 | 29 | 14,862.33 |
| 汇总 | | 83,083.60 |  | 2,409,424.40 |

招商方和7个自然村股份公司与选定的项目合作方签订合作协议之日起十个工作日内，合作方支付首期搬迁过渡期间的补偿费用。首期过渡期补偿费之后，每季度支付一次，即合作方应于每年的1月15日前、4月15日前、7月15日前、10月15日前支付当期该季度的过渡期补偿费。最后一期过渡期补偿费的支付期限不足一个季度的，按实际天数结算，于回迁房屋入伙后一个月内结算支付。合作方应按时支付过渡期补偿费，逾期支付的，每逾期一天按拖欠金额的万分之五向招商方和7个自然村股份公司支付违约金。

招商方和7个自然村股份公司与选定的项目合作方签订合作协议之日起十个工作日内，合作方依据招商方和7个自然村股份公司与意向合作方签订的场地使用合同，一次性补偿支付按实际使用天数结算场地使用费与本协议约定的物业搬迁过渡期间补偿费用差额部分，其中招商方和深圳市力元吓股份合作公司起算时间为2022年1月6日，另外6个自然村股份公司起算时间为2022年１月1日。

**六、回迁物业安置、选房、面积差异结算及交付的约定**

（一）涉及招商方及7个自然村股份公司回迁地块及回迁物业的建筑设计方案，合作方须提前征询招商方及7个自然村股份公司意见，并得到招商方及7个自然村股份公司确认，合作方对招商方及7个自然村股份公司提出的合理意见建议在条件允许的前提下予以采纳。

（二）回迁商业安置及选房事项

1、招商方及7个自然村股份公司回迁商业安置在本项目规划一期01地块，各权利人回迁商业建筑面积及安置楼层详见《利益分配表》。

2、招商方及7个自然村股份公司回迁商业所在楼层的具体位置，待本项目施工图经批准并完成施工图查丈后与合作方商定，与合作方另行签署回迁商业房屋选房确认书。

3、回迁商业物业毛坯交付，公共部分区域带装修。

（三）回迁办公用房安置及选房事项

1、招商方回迁办公用房安置在本项目01地块规划的办公楼宇。

2、招商方回迁办公用房按照“整栋回迁”的要求，待本项目施工图经批准并完成施工图查丈后，与合作方另行签署回迁办公房屋选房确认书。

3、回迁办公物业毛坯交付，公共部分区域带装修。

（四）回迁住宅用房安置及选房事项

1、招商方回迁住宅用房安置在本项目01、03地块，其中住宅优先回迁安置在01地块，不足的在03地块回迁。

2、招商方回迁住宅用房按照“整层且连续楼层”的要求，待本项目施工图经批准并完成施工图查丈后由招商方与合作方协商确定具体楼层，与合作方另行签署回迁住宅房屋选房确认书。

3、回迁住宅物业按照建筑面积2000元/㎡的装修市场价值进行装修，经招商方查验确认合格后接收。

（五）回迁物业面积差异结算

招商方及7个自然村股份公司同用途的回迁安置物业按照“面积之差最小”的原则选房，如同用途的实际回迁物业总建筑面积与应回迁建筑面积存在不一致的情况，建筑面积差异值按照如下办法进行补差结算：

1、实际回迁物业总建筑面积小于应回迁建筑面积的，合作方应一次性支付面积差异补偿款给相应权利人。面积差异补偿款 =同用途回迁物业的平均市场单价×回迁物业建筑面积差异值。各类回迁物业平均市场单价按《可行性研究报告书》测算价格。

2、住宅实际回迁物业总建筑面积大于应回迁建筑面积的，相应权利人应一次性支付面积差异房价款给合作方，房价款按回迁物业建筑面积差异值分段进行结算：

（1）建筑面积差异值在3‰（含3‰）以内的，面积差异房价款 =同用途回迁物业的平均市场单价×90%×回迁物业建筑面积差异值。

（2）建筑面积差异值在3‰（不含3‰）以上的部分，面积差异房价款 =同用途回迁物业的平均市场单价×回迁物业建筑面积差异值。

（3）住宅物业平均市场单价按照《可行性研究报告书》测算为准，价格为人民币40000元/㎡。

３、商业、办公实际回迁物业总建筑面积或分项计算的商业、办公面积大于应回迁建筑总面积或分项计算的回迁商业、回迁办公面积的，按以下方式进行面积结差：

（1）合作方在建筑设计、建筑施工报建时必须确保完成招商底价确定的18000平方米商业面积设计和建设，保障实际回迁商业面积不得低于18000平方米。

（2）为保障集体利益，若合作方实际交付的商业面积超过18000平方米的，合作方应按照“先商业后办公”的原则优先回迁商业物业给招商方，且同意按照每超过一平方米回迁商业面积，相应减少一平方米回迁办公物业面积的方式进行商业物业面积结差，招商方无须补偿合作方商业物业与办公物业之间的差价。

（3）交付的办公物业建筑面积大于应回迁的办公物业面积（指商业物业面积结差完成后的应回迁办公物业面积）的，差异值在3‰（含3‰）以内的，招商方应补偿合作方面积差异房价款 =同用途回迁物业的平均市场单价×90%×回迁物业建筑面积差异值。建筑面积差异值在3‰（不含3‰）以上的部分，招商方应补偿合作方面积差异房价款 =同用途回迁物业的平均市场单价×回迁物业建筑面积差异值。

（4）办公物业平均市场单价按照《可行性研究报告书》测算为准，价格为人民币28000元/㎡。

4、如实际回迁商业及办公面积大于应回迁商业及办公面积，则招商方可选择按上述面积差异方式结算，或按照等价值转化为住宅面积，具体另行商议。

5、面积差异结算的具体事宜，后续由招商方及7个自然村股份公司董事会代表各股份公司与合作方签订合作开发协议予以约定。

**七、回迁物业办证登记价格及税费承担约定**

1、回迁物业产权性质：市场商品房，合作方负责办理（红本）不动产权证至招商方及7个自然村股份公司名下。

2、回迁物业原则上按照评估机构出具的建造成本价价格申报产权登记，住宅类回迁物业，届时招商方及7个自然村股份公司根据集体物业的经营特点及相关政策规定与合作方商定（书面确定）产权登记价格。

3、合作方应在回迁物业交付之日起12个月内为招商方及7个自然村股份公司办理回迁物业的不动产权证，招商方及7个自然村股份公司提供相应配合。

4、回迁物业办证所涉及的税费及相关费用，应回迁建筑面积部分所涉及的税费由合作方承担，超过应回迁建筑面积的部分所涉及的税费及相关费用，由回迁物业权利人、合作方各自承担应缴纳的税费。

**八、物业管理及停车场使用约定**：

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。但招商方及7个自然村股份公司针对物业管理要求等内容有权提出合理化建议，对招商方及7个自然村股份公司提出的合理化意见建议，合作方应予以采纳。业主委员会成立后，有权根据相关政策规定，自行选择物业服务企业进行管理。

1、招商方及7个自然村股份公司应与物业服务企业签署前期物业服务协议，承担回迁物业所涉及的物业管理费、专项维修资金、水电费等费用。

2、本项目按照规划配建的地下停车场及停车位，由物业服务企业统一进行管理，向业主提供车辆停放服务，并按照公示的车辆停放服务收费标准收取停车服务费用，停车场收益按《深圳经济特区物业管理条例》规定使用。招商方及7个自然村股份公司若需在项目内设立固定办公场所的，则涉及招商方及7个自然村股份公司公务车辆以及从事回迁物业管理的人员车辆免收停车费，具体以招商方及7个自然村股份公司与合作方签订的合作开发协议或搬迁补偿协议为准。

**九、项目开发进度和配套设施要求**

城市更新项目开发进程一般分为城市更新单元计划立项、土地及建筑物信息核查、专项规划审批、房屋搬迁谈判与拆除、实施主体确认、签订土地使用权出让合同、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证、基础及主体施工、项目销售、项目竣工验收及备案、入伙交付等节点。本项目现已完成城市更新单元计划立项、土地及建筑物信息核查和专项规划批复。

合作方应自本项目回迁物业所在地块取得建设工程施工许可证之日起**48**个月内，将回迁物业交付给招商方及7个自然村股份公司。

合作方应按照本项目规划，建设及移交公共配套设施（含地下）21,720 ㎡（含12班幼儿园3200㎡、占地面积3600㎡，9班幼儿园2400㎡、占地面积2700㎡，社区管理用房300㎡，社区警务室50㎡，便民服务站（社区服务中心）400㎡，党群服务中心650㎡，文化活动室2000㎡，社区健康服务中心1000㎡，社区老年人日间照料中心1500㎡，社区级公共配套用房2630㎡，综合车站6000㎡，公共充电站1100㎡，邮政所100㎡，小型垃圾转运站200㎡，再生资源回收站60㎡，公共厕所120㎡，环卫工人作息房10㎡），另配建社区体育活动场地占地面积6000 平方米。

**十、合作开发期限**

本项目合作开发期限，自招商方及7个自然村股份公司与合作方签订《合作开发协议》之日起计算，至回迁物业办毕不动产权证之日止。

合作方应于本项目回迁物业所在地块取得施工许可证之日起48个月内完成竣工备案并向招商方及7个自然村股份公司交付回迁物业。合作方应自获得城市更新主管部门核发的项目实施主体确认文件之日起36个月内取得施工许可证。

若因合作方原因导致项目未在主管部门核发的项目实施主体确认文件之日起36个月内取得施工许可证或逾期向招商方及7个自然村股份公司交付分成物业超过5年的，即视为违约，招商方及有收取履约保证金的自然村股份公司有权没收履约保证金，并按法律法规规定追究合作方违约责任。合作方应保证项目开发进度及招商方和7个自然村股份公司的物业回迁权，自逾期满五年之日起，招商方及7个自然村股份公司有权动用合作方向政府部门缴交的项目监管资金进行开发建设，确保回迁物业的交付。

**十一、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5000万元。

2、竞投人应于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。

（2）竞投人中标后，因合作方原因未与招商方及7个自然村股份公司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。招商方及7个自然村股份公司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5000万元。

2、如意向合作方成为合作方，在签订合作开发协议后，其前期交纳给招商方4620万元及深圳市力元吓股份合作公司380万元的意向保证金，合计5000万元意向保证金自动转为本项目履约保证金（招商方4620万元、深圳市力元吓股份合作公司380万元）；如因意向合作方原因未与招商方及7个自然村股份公司签署合作开发协议的，取消其合作方资格，上述合作意向保证金不予退还。在取得《成交凭证》后5个工作日内交易保证金由交易集团全额原路无息退回给意向合作方。

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个工作日内划转至招商方、深圳市力元吓股份合作公司指定账户作为履约保证金（招商方4620万元、深圳市力元吓股份合作公司380万元）。

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及7个自然村股份公司取得回迁物业的不动产权证书之日起7日内由招商方及深圳市力元吓股份合作公司无息退还，其中招商方返还金额为4620万元，深圳市力元吓股份合作公司返还金额为380万元。

**（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。

**十二、竞投人的资质和条件**

1、竞投人或其控股母公司工商注册时间10年以上（含本数），竞投人净资产规模在人民币10亿元（含本数）以上，且负债率不高于50%（含本数）（提供《营业执照》、政府工商部门官方网站查询的企业登记信息查询资料、2021年企业年度审计报告或2022年度上半年审计报告，提供复印件，核验原件）。

2、竞投人或其控股母公司（直接持有竞投人50%以上股权，下同）具备房地产项目开发资质三级或三级以上（提供竞投人或其控股母公司开发资质证书，提供控股母公司资质的须附母公司营业执照以及政府工商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）；

3、竞投人和其控股母公司具有良好的诚信记录（未被国家企业信用信息公示系统网站列入严重违法失信企业名单，未被人民法院列入全国失信被执行人名单，提供竞投人和其控股母公司信息查询的政府官网截图）。

4、竞投人或其控股母公司（包括该控股母公司直接持股50%以上的项目公司）在深圳市范围内已完成竣工验收的房地产开发项目建筑面积（计容面积和不计容面积之和，下同）应达到50万平方米以上（含本数，提供建设工程规划验收合格证明文件，复印件须加盖公章）。

5、竞投人或其控股母公司（包括该控股母公司直接控股50%以上的项目公司）在深圳市范围内有城市更新项目开发经验（提供与村集体股份合作公司签署的城市更新项目《合作开发协议书》，并提供城市更新项目的计划立项批复及专项规划批复文件）。

备注：竞投人使用控股母公司的开发资质、开发经验参与竞投的，竞投人中标后，其控股母公司应于招商方及7个自然村股份公司签订合作开发协议书时，出具书面担保函，同意对竞投人在合作开发协议书中的全部责任和义务向招商方及7个自然村股份公司承担连带担保责任。

**十三、交易方式**

1、本项目交易方式：采用公开招标，最终交易方式根据资格审查结果确定。

2、深圳交易集团有限公司龙岗分公司发布的本项目招商公告期二十个自然日届满后，若符合条件的竞投人超过3家（含），则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，则公告期延长十个自然日。延长公告期满后，若只有1个符合条件的竞投人，采用单一来源谈判方式确定合作方；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。

3、本项目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新南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。

4、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代表大会授权董事会根据本招商方案另行制定并实施。

5、公开招标、竞争性磋商交易方式依综合评分各项合计最高分确定合作方。

6、考虑到意向合作方在项目前期计划立项、专规报批阶段的贡献，根据公平公正原则，在本次项目评审中将给予意向合作方6分的优先分。

**十四、前期费用承担和意向合作方退出方式**

**（一）本项目前期费用范围**

1.本项目意向合作方深圳大承企业管理有限公司已完成了本项目的前期工作，包括计划立项、土地及建筑物核查、勘察、设计、非农建设用地指标的合作及调入手续、专项规划编制及报批、部分物业的拆迁补偿安置及清租等。

2. 根据深圳市中洲会计师事务所有限公司出具的《凤凰工业园项目前期资金投入审验报告》，本项目发生的前期费用总计为人民币896,327,524.47元。

**（二）意向合作方的退出方式**

招商结果确定的合作方为非意向合作方的，意向合作方退出方式如下：

自深圳交易集团有限公司龙岗分公司向合作方发出《成交凭证》之日起10天内，合作方向意向合作方无条件一次性支付前期费用人民币896,327,524.47元及合理利润人民币179,265,504.89元，合计人民币1,075,593,029.36元，逾期不支付的，招商方有权取消其合作资格，没收交易保证金并重新招商。意向合作方在收到前述款项之日起三个工作日内向合作方移交本项目前期工作的所有计划立项申报和专项规划申报的资料、文件和数据。

**十五、决策和实施程序**

1、本项目7个自然村股份公司董事会、监事会、集体资产管理委员会、股东代表大会已同意由招商方对外统一招商，本招商方案应经招商方董事会、监事会、集体资产管理委员会、股东（代表）大会依次表决通过后，并按程序报平湖街道办事处审查备案通过实施。

2、交易流程按深圳交易集团有限公司龙岗分公司有关规定执行。招商方按程序确定合作方，且经平湖街道办事处审查后，招商方及7个自然村股份公司将与合作方签订合作开发协议。

**十六、特别事项说明和风险提示**

1、考虑到意向合作方在意向合作协议有效期内完成了项目前期计划立项和专项规划报审工作，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 6 分的优先分。

2、本项目被龙岗区城市更新和土地整备局列入“龙岗区重大项目”。合作方须于深圳交易集团有限公司龙岗分公司发出《成交凭证》之日起90天内完成本项目所涉及拆迁安置补偿工作的80%（按照拆迁建筑面积计算）。

3、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。

**十七、其他**

1、本招商方案未涉及的合作开发事宜，以招商方及7个自然村股份公司与合作方签订的合作开发协议为准。

2、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，对未尽事宜予以明确。

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。

4、招商方对本招商方案有最终的解释权。

深圳市新南股份合作公司

二〇二二年九月六日

# 第三部分 合同

深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园项目

合作开发协议

深圳市新南股份合作公司

2022年 月

编制说明

1. 本合同根据龙岗区国资局发布的关于集体土地合作开发项目合作开发协议参考文本编制。
2. 本合同根据凤凰工业园城市更新项目招商方案制定，并在招商文件中向通过资格审查的竞投人送达。

三、本合同为项目拟签约合同范本，具体内容尚须根据项目招商结果进行确定，合同双方可以根据项目谈判情况，对范本中的具体条款进行增删、调整，但合同内容不得背离公开招商成交条件。

深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园

城市更新单元合作开发协议书（模板）

协议编号： 号

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方： | 深圳市新南股份合作公司 |
| 地址： | 深圳市龙岗区平湖街道新南社区新南综合大楼 |
| 法定代表人： | 刘伟红 |
| 电话： |  |
| 传真： |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 乙方： |  |
| 地址： |  |
| 法定代表人： |  |
| 电话： |  |
| 传真： |  |

为贯彻深圳市人民政府关于城市更新的政策精神，进一步完善片区的城市功能，优化产业结构，改善人居环境，推进土地的节约集约利用，现根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《深圳市城市更新办法》及《深圳市城市更新办法实施细则》、《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号等相关法律法规、政策规定，甲乙本着平等互利、统一规划的原则，经友好协商，就甲方位于深圳市龙岗区 平湖街道凤凰工业园城市更新单元 （以下简称“项目”或者“合作项目”）范围内的土地、建筑物、非农建设用地指标等集体资产合作开发事宜订立如下协议，双方共同遵守履行。

**第一条 本项目基本情况**

1.1本项目位置：

本项目位于深圳市龙岗区平湖街道凤凰大道旁。

1.2规划指标：

本项目更新范围用地面积为138,999.8㎡，拆除范围用地面积为138,642.4㎡，开发建设用地面积为79,538.4㎡，容积率为6.1，规划容积487,970㎡，其中：住宅426,810㎡（含出售型安居商品房29,877㎡），商业、办公及旅馆业建筑39,440㎡（含母婴室80㎡，社区菜市场500㎡），公共配套设施（含地下）21,720 ㎡（含12班幼儿园3200㎡、占地面积3600㎡，9班幼儿园2400㎡、占地面积2700㎡，社区管理用房300㎡，社区警务室50㎡，便民服务站（社区服务中心）400㎡，党群服务中心650㎡，文化活动室2000㎡，社区健康服务中心1000㎡，社区老年人日间照料中心1500㎡，社区级公共配套用房2630㎡，综合车站6000㎡，公共充电站1100㎡，邮政所100㎡，小型垃圾转运站200㎡，再生资源回收站60㎡，公共厕所120㎡，环卫工人作息房10㎡）。另配建社区体育活动场地占地面积6000 平方米。物业服务用房按照《深圳市经济特区物业管理条例》予以核定。

上述规划指标经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第9次会议审议通过，并最终由《龙岗区人民政府关于<龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新单元规划>审批情况的通知》(深龙府函[2021]24号，以下简称“专规审批通知”)发布。

1.3本项目更新范围用地面积为138,999.8平方米，拆除范围用地面积为138,642.4平方米，包括国有已办理房地产权登记或已取得处理意见书的用地31,922.92平方米（与城中村用地重叠22,950.43平方米）、未完善征转手续用地106,719.48平方米。其中，属于甲方所有的集体资产包括

1.3.1集体土地用地面积总计为106719.48平方米；

1.3.2现状厂房及配套66894.617平方米；

1.3.3非农建设用地指标面积79538.4平方米。

**第二条 合作开发及补偿方式**

2.1甲方提供上述集体资产，获取相应的合作补偿；本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。乙方负责集体资产所涉及的清租事宜并承担相关费用，甲方予以配合。

2.2乙方作为本项目改造实施主体，负责本项目更新范围内包括甲方集体资产在内的土地、物业涉及的搬迁补偿工作，并承担相应费用。除甲方应取得的合作补偿及其他权利人物业涉及的搬迁补偿权益外，本项目的其他权益均归属于乙方所有。

2.3乙方负责从项目搬迁谈判补偿、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，甲方予以协助。

2.4乙方是甲方通过深圳交易集团有限公司龙岗分公司公开招商选定的项目合作方，根据深圳交易集团有限公司龙岗分公司发出的《成交凭证》,甲方在本项目的合作所获得的补偿如下：

2.4.1甲方总计应取得回迁物业总建筑面积为（根据谈判结果填写）平方米，现金补偿（根据谈判结果填写）元，具体如下：

2.4.1.1建筑面积及类型

A、回迁商业建筑面积（根据谈判结果填写）平方米，其中首层商业（临凤凰大道）（根据谈判结果填写）平方米，首层商业（临规划一路）（根据谈判结果填写）平方米，第二层（根据谈判结果填写）平方米；

B、回迁办公建筑面积（根据谈判结果填写）平方米；

C、回迁住宅面积（根据谈判结果填写）平方米，回迁住宅优先在01地块安排，不足部分回迁在03地块。

2.4.1.2现金补偿：货币补偿总额为人民币（根据谈判结果填写）元 （大写：人民币（根据谈判结果填写）元整。）

2.4.1.3装修价值补偿：回迁的（根据谈判结果填写）平方米建筑面积住宅毛坯交付后，由乙方按照建筑面积2000元/m²的装修市场价值进行装修，装修价值合计（根据谈判结果填写）元，具体的装修标准及方案须提前征求甲方意见并取得甲方确认。

2.4.2上述回迁物业是乙方对甲方的全部补偿，包括但不限于对本项目更新范围内甲方土地、道路、建筑物、构筑物、附属设施、非农建设用地指标、二次装修费、搬迁费、停产停业损失等的补偿，甲方不得再以任何其他理由要求乙方额外增加任何形式的补偿。

2.4.3若因专项规划调整导致可售建筑面积（包括回迁物业）减少的，甲方根据本协议约定应补偿的回迁物业不减少；若因专项规划调整导致可售建筑面积（包括回迁物业）增加的，则增加部分按照甲方根据本协议约定应补偿的物业总面积与可售总建筑面积（包括回迁物业）同比例分配给甲方。

2.4.4甲方同意：本项目01地块规划的首层商业 (临凤凰大道) 、首层商业(临规划一路)、第二层商业，在先行安置给深圳市力元吓股份合作公司、深圳市前进股份合作公司、深圳市伍屋围氹元股份合作公司、深圳市伍屋围九巷股份合作公司、深圳市元屋围股份合作公司、深圳市伍屋围北门坳股份合作公司、深圳市旧圩股份合作公司7家自然村股份公司后，剩余商业物业建筑面积全部回迁给甲方；项目 01地块规划的办公物业全部回迁给甲方；项目01地块规划的住宅物业全部回迁给甲方后，如建筑面积无法满足甲方上述应回迁住宅需求的，剩余建筑面积在03地块规划的住宅进行安置。上述各类型各楼层回迁物业面积差额部分，双方根据3.4条约定的“回迁物业建筑面积差异的结算”标准执行。

2.4.5回迁物业安置

2.4.5.1甲方回迁商业安置在本项目01地规划的三层商业物业内，该商业物业为双首层设计，共三层，回迁商业物业所在楼层及具体位置，待本项目施工图经批准并完成施工图查丈后甲方与乙方商定，另行签回迁商业选房确认书。

2.4.5.2甲方回迁办公物业安置在本项目01地块规划的办公楼宇，按照“整栋回迁”的要求，待本项目施工图经批准并完成施工图查丈后，与乙方另行签署回迁办公房选房确认书。

2.4.5.3甲方回迁住宅物业安置在本项目01、03地块规划的住宅物业范围内，其中01地块住宅按照“全部回迁”的要求，03地块住宅按照“整层且连续楼层”的要求，待本项目施工图经批准并完成施工图查丈后，与乙方另行签署回迁住宅选房确认书。

2.5本项目更新范围内除甲方集体资产之外，其他权利人物业的

补偿由乙方自行和相关权利人协商，甲方不得要求从中获取任何收益。

2.6本项目更新范围内停车位由乙方经营、管理、使用和维护，并委托物业服务企业统一进行管理，向业主提供车辆停放服务，并按照公示的车辆停放服务收费标准收取停车服务费用，停车场收益按《深圳经济特区物业管理条例》规定使用。甲方若需在项目内设立固定办公场所的，则涉及甲方公务车辆以及从事回迁物业管理的人员车辆免收停车费。

2.7本项目回迁物业交付使用后由乙方委托物业服务企业统一进行前期物业管理。甲方对物业管理要求等内容有权提出合理化建议，对甲方提出的合理化意见建议，乙方应予以采纳。业主委员会成立后，有权根据相关政策规定，自行选择物业服务企业进行管理。甲方回迁物业所涉及的物业管理费、物业专项维修资金、水电费等由甲方自行承担。

2.8乙方为本项目非意向合作方的，自本协议签订之日起，甲方应于本协议签订之日起一个月内将全部集体现状物业移交给乙方，双方应共同制定、确认集体现状物业移交书和移交清单，双方在移交书上签名盖章后，视为集体资产(含甲方在本项目范围内全部土地权益)交接工作全部完成，但甲方集体现状物业搬迁过渡期的补偿费用应自签订合作开发协议之日起计算。

乙方为本项目意向合作方的，双方确认，甲方已将全部集体现状 物业移交给乙方并办理了交接手续，甲方集体现状物业搬迁过渡期间 的补偿费用自签订合作开发协议之日起计算。

2.9本项目履约保证金为人民币5000万元。

如乙方为本项目意向合作方的，其前期交纳给甲方4620万元及深圳市力元吓股份合作公司380万元的意向保证金，合计5000万元合作意向保证金自动转为本项目履约保证金（甲方4620万元、深圳市力元吓股份合作公司380万元）。其交纳的交易保证金由交易集团在取得《成交凭证》后五个工作日内全额原路无息退回给乙方。

如乙方为非意向合作方的，乙方交纳的交易保证金人民币5000万元（大写：伍仟万元整）由交易集团在签订合作开发协议后5个工作日内划转至甲方、深圳市力元吓股份合作公司指定账户作为履约保证金（甲方4620万元、深圳市力元吓股份合作公司380万元）。

该履约保证金在甲方取得回迁物业的不动产权证书之日起7日内，由甲方及深圳市力元吓股份合作公司无息退还。其中，甲方应无息退还乙方履约保证金4620万元（大写：肆仟陆佰贰拾万元整）。

**第三条 回迁物业交付和搬迁过渡补偿费用支付**

3.1回迁物业交付标准：商业、办公物业按毛坯房交付，公共部分带装修交付，住宅物业按建筑面积2000元/㎡的装修市场价值进行装修交付，并经甲方查验确认合格后接收。具体装修标准及方案由双方另行协商确定。乙方应确保项目规划设计符合相关规范，建设质量符合国家标准。甲方回迁物业的建筑设计方案、建筑质量等必须与整个项目其他同用途物业相一致，不能区别对待。涉及甲方回迁地块及回迁物业的建筑设计方案，乙方须提前征询甲方意见，并得到甲方确认；乙方对甲方提出的合理意见建议在条件允许的前提下予以采纳。

3.2回迁物业交付时间：乙方需在本项目回迁物业所在地块取得施工许可证之日起48个月内完成竣工备案并向甲方交付回迁物业。乙方应自获得城市更新主管部门核发的项目实施主体确认文件之日起36个月内取得施工许可证。竣工验收完成后，若甲方未能在乙方书面通知的入伙时间内办理入伙手续的，视为乙方已将回迁物业交付给甲方。

3.3回迁物业的办证：回迁物业产权性质为市场商品房，乙方负责办理（红本）不动产权证至甲方名下。回迁物业原则上按照评估机构出具的建造成本价价格申报产权登记，住宅类回迁物业，届时甲方根据集体物业的经营特点及相关政策规定与乙方商定（书面确定）产权登记价格。乙方应在回迁物业交付之日起12个月内为甲方办理回迁物业的不动产权证，甲方提供相应配合。甲方应回迁建筑面积部分涉及的所有办证税费及相关费用由乙方承担，超出应回迁建筑面积部分的办证税费及相关费用，由甲乙双方各自承担应缴纳的税费。

3.4回迁物业建筑面积差异的结算：

甲方同用途的回迁安置物业按照“面积之差最小”的原则选房，因设计、施工、产权分割等因素，甲方选定的各用途回迁物业竣工测绘建筑面积与对应的该用途应取得回迁建筑面积有可能不完全一致，若出现建筑面积差异的，采用以下办法进行结算，乙方通知甲方办理回迁物业入伙手续之日起 个工作日内（根据谈判结果填写面积差异结算期限），甲乙双方按本条约定的回迁物业面积差价结算办法相互结清面积差异补偿款、房价款：

3.4.1当乙方提供给甲方的同用途回迁房屋竣工测绘总建筑面积 小于本协议约定应补偿给甲方的同用途房屋的回迁建筑面积，乙方应一次性支付面积差异补偿款给甲方，即面积差异补偿款=同用途回迁房屋的平均市场单价(下同)×同用途回迁房屋建筑面积差异值。

3.4.2当乙方回迁给甲方的住宅房屋竣工测绘总建筑面积大于本协议约定的应补偿给甲方的同用途房屋的回迁建筑面积的，甲方应一次性支付面积差异房价款给乙方，房价款按回迁物业建筑面积差异值分段进行结算，其中：

（1）建筑面积差异值在3‰ (含3‰)以内的，面积差异房价款=同用途回迁房屋的平均市场单价的九折×同用途回迁房屋建筑面积差异值；

（2）建筑面积差异值在3‰以上(不含3‰)的部分，面积差异房价款=同用途回迁房屋的平均市场单价×同用途回迁房屋建筑面积差异值。

3.4.3商业、办公房屋竣工测绘总建筑面积或分项计算的商业、办公面积大于本协议约定应补偿给甲方的同用途房屋的回迁建筑面积或分项计算的回迁商业、回迁办公面积的，按以下方式进行面积结差：

（1）乙方在建筑设计、建筑施工报建时必须确保完成招商底价确定的18000平方米商业面积设计和建设，保障实际回迁商业面积不得低于18000平方米。

（2）为保障集体利益，若乙方实际交付的商业面积超过18000平方米的，乙方应按照“先商业后办公”的原则优先回迁商业物业给甲方，且同意按照每超过一平方米回迁商业面积，相应减少一平方米回迁办公物业面积的方式进行商业物业面积结差，甲方无须补偿乙方商业物业与办公物业之间的差价。

（3）交付的办公物业建筑面积大于应回迁的办公物业面积（指商业物业面积结差完成后的应回迁办公物业面积）的，差异值在3‰（含3‰）以内的，甲方应补偿乙方面积差异房价款=同用途回迁物业的平均市场单价×90%×回迁物业建筑面积差异值。建筑面积差异值在3‰（不含3‰）以上的部分，甲方应补偿乙方面积差异房价款=同用途回迁物业的平均市场单价×回迁物业建筑面积差异值。

3.4.4如实际回迁商业及办公面积大于应回迁商业及办公面积，则甲方可选择按上述面积差异方式结算，或按照等价值转化为住宅面积，具体另行商议。

3.4.5各用途回迁房屋的平均市场单价标准如下：

（1）办公用房人民币28000元/平方米计算；

（2）01地块商业为双首层设计，共三层商业：首层商业（临凤凰大道）为人民币58000元/㎡，首层商业（临规划一路）为人民币58000元/㎡，第二层商业为人民币43500元/㎡；

（3）01地块住宅人民币40000元/平方米计算，03地块住宅人民币40000元/平方米计算。

3.5（返租保底方式和条件以双方最终签署的合作协议为准）乙方承诺，甲方全部回迁商业和回迁办公物业首次通过集体资产交易平台进行统一租赁招商时，乙方或乙方指定的第三方应参加竞标，且保证投标租金标准办公物业不低于人民币31元/平方米/月、首层商业（临凤凰大道）不低于人民币55元/平方米/月、首层商业（临规划一路）不低于人民币55元/平方米/月、第二层商业不低于人民币35元/平方米/月，租赁期限不少于10年，租金标准分段递增，即第1-3年租金不变，满3年后（第4-6年）在第3年基础上递增5%，满6年后（第7-10年）在第6年基础上递增15%。

3.6 货币补偿款支付方式及时间：

货币补偿款合计人民币（根据谈判结果填写）(大写：人民币（根据谈判结果填写）元整)，乙方采用分期付款方式支付给甲方：

第一期：本协议签订之日起十五个工作日内，乙方向甲方支付上述货币补偿款的 50%，即人民币（根据谈判结果填写）元(大写：人民币（根据谈判结果填写）元整)。

第二期：本协议签订之日起六个月内，乙方向甲方支付上述货币补偿款的 50%，即人民币（根据谈判结果填写）元(大写：人民币（根据谈判结果填写）元整)。

3.7搬迁过渡期间的补偿费用金额与支付方式

3.7.1甲方被置换房屋建筑面积为66894.617平方米，乙方应向甲方支付搬迁过渡期间的补偿费用，搬迁过渡期间的补偿费用标准为人民币 元/月/平方米（根据谈判结果填写），每月补偿费用为人民币 元/月（根据谈判结果填写）。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5%。

3.7.2甲方搬迁过渡期间的补偿费用自签订合作开发协议起计算，计至甲方取得乙方交付的回迁物业之日止。乙方以支付搬迁过渡期间的补偿费用的方式，不再向甲方提供临时搬迁过渡安置房屋；甲方以收取搬迁过渡期间的补偿费用的方式，在搬迁过渡期间自行安置。

3.7.3首期搬迁过渡期间的补偿费用的计算期间应自签订合作开发协议之日起至本协议签订日所在季度的最后一日止，不足一个季度的，按实际天数结算。双方签署本协议之日起十个工作日内，乙方支付首期搬迁过渡期间的补偿费用。首期之后，每季度支付一次，即乙方应于每年的1月15日前、4月15日前、7月15日前、10月15日前支付当期该季度的过渡期补偿费。最后一期过渡期补偿费的支付期限不足一个季度的，按实际天数结算，于回迁房屋入伙后一个月内结算支付。

签订合作协议之日起十个工作日内，乙方依据甲方与意向合作方签订的场地使用合同，一次性补偿支付按实际使用天数结算场地使用费与本协议约定的物业搬迁过渡期间补偿费用差额部分，起算时间以招商方案约定为准。

3.7.4乙方应按时将当期搬迁过渡期间的补偿费用支付给甲方， 如遇国家法定节假日或休息日，付款时间应顺延至节假日或休息日结束后第二日。甲方应于收到当期搬迁过渡期间的补偿费用的3个工作日内向乙方出具相应的收款收据。

3.8甲方指定的收取履约保证金及搬迁过渡期间补偿费用的收款银行账户如下：

3.8.1收取履约保证金的银行账户(需要监管):

账户名称：深圳市新南股份合作公司

开户银行：

银行账号：

3.8.2收取搬迁过渡期间补偿费用的银行账户：

开户名：深圳市新南股份合作公司

开户银行：

开户账号：

**第四条 甲方权利义务**

4.1甲方应保证本协议第一条所述的集体资产的产权完全属甲方所有，按协议约定完成集体资产及其他附属设施或物件的搬迁并将集体资产及时交付给乙方。甲方应自行与相关单位了清相关税费(包括水、电、排污、电信、燃气、卫生、物业管理、房屋租赁等相关税费),自行解除与原租户的租赁关系并结清房租、押金、水、电等有关费用。

4.2甲方应在收到乙方的配合通知后十个工作日内无条件配合乙方办理本项目城市更新的有关手续，包括但不限于办理本项目更新范围内建筑物的确权手续、备案手续、完善征转地手续、非农建设用地指标调整、配合乙方办理实施主体确认手续产权注销（或变更）手续、签订搬迁补偿安置协议、办理资产处置、房屋拆除、改造和利用等工作。甲方应当向乙方提交放弃房地产权利的声明书。

4.3甲方应保证属甲方所有的集体资产未有抵押、质押、担保等对外借贷行为及其它产权瑕疵，否则，由此给乙方造成的损失，概由甲方承担。

4.4甲方积极配合乙方办理本项目审批工作，包括及时盖章、及时提供所需要的一切文件、资料等。

4.5根据本项目工作需要完成其他相关配合工作。

**第五条 乙方权利义务**

5.1乙方负责在本项目全部搬迁补偿安置协议签订完毕及备案工作完成后，报请龙岗区城市更新和土地整备局及相关部门确认改造实施主体。

5.2乙方应根据政府有关规定，向政府有关部门缴纳本项目所涉及的监管资金。

5.3乙方作为本项目的实施主体，负责办理本项目用地规划许可土地出让等工作，有关费用由乙方承担，并按照获批的有关要求实施。

5.4非经甲方同意，乙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，不得设置任何第三方权益。

5.5乙方作为本项目的实施主体，应自行负责本项目的财务管理及资金安排、项目策划、宣传、销售、银行按揭、物业管理及产权过户等相关工作。

5.6乙方负责本项目的全部出资、规划设计、开发建设、工程招投标、工程施工管理、工程竣工验收及资料归档等工作

5.7乙方根据本项目进展足额投入所需资金，确保项目顺利进行，保证按期完成改造建设任务。

5.8乙方应按本协议约定及时向甲方支付搬迁过渡期间的补偿费用，按时向甲方交付回迁物业。

5.9乙方应及时向其他被搬迁人支付搬迁补偿过程中产生的相关费用，及时向其他被搬迁人交付回迁安置房。

**第六条 违约责任**

6.1乙方未经甲方同意，擅自就本项目与第三方签订合作开发协议 、转让本项目、设置任何第三方权益的，属乙方违约，甲方有权解除合同并没收乙方的履约保证金，给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。乙方与第三方签订合作开发协议无效。转让本项目、设置第三方权益的行为无效，甲方不对此承担任何责任，乙方应自行承担由此产生的经济责任。

6.2乙方未按约定支付甲方搬迁过渡期间的补偿费用的，自约定

的支付期限届满之日起至实际支付之日止，乙方应按逾期付款金额每日万分之五的标准支付违约金。

6.3甲方在本协议履行期限未满前，不得和第三方签订合作协议， 否则属甲方违约，甲方应退还履约保证金及乙方支付的所有款项并赔偿乙方本协议预期经营收入及前期运作所产生的一切费用及利息(利 息按年利率8%计算)。

6.4非经乙方同意，因甲方的原因未按期将集体资产移交给乙方， 自约定的交付期限满之日起至实际交付之日止，甲方应按日向乙方 支付已付履约保证金万分之二的违约金。

6.5乙方因自身原因未按期将回迁物业交付给甲方，属乙方违约， 乙方应自本项目回迁房屋所在地块取得施工许可证后48个月届满之 次日起至甲方取得回迁物业之日止，向甲方支付逾期交付期间搬迁过渡期补偿费用从49个月起每年在上一年度过渡期补偿费基础上递增20%。

6.6若非甲方迟延配合乙方办证或迟延支付超出应回迁建筑面积 部分的办证税费等原因外，乙方逾期办证的，逾期期间，乙方应按照 评估机构出具的回迁房屋建造成本价格计算甲方未办证回迁房屋的 建筑安装造价，按照该回迁房屋建筑安装造价的万分之二/日向甲方 支付违约金。

6.7甲乙双方对回迁物业面积差异完成结算后，甲方按政府规定履行民主决策程序后十个工作日内支付。任何一方未经对方同意而逾期支付回迁物业建筑面积差异补偿款、房价款的，守约方均有权每日按应支付回迁物业建筑面积差价的万分之二向违约方收取违约金直到违约方将应付款项支付完之日止。如属甲方违约，乙方有权顺延相应的办证期限，直至甲方付清面积差价款之日。

6.8若因乙方原因导致项目未在主管部门核发的项目实施主体确认文件之日起36个月内取得施工许可证或逾期向甲方交付分成物业超过5年的，即视为乙方违约，甲方有权没收履约保证金。乙方应保证项目开发进度及甲方的物业回迁权，自逾期满五年之日起，甲方有权动用乙方向政府部门缴交的项目监管资金进行开发建设，确保回迁物业的交付，同时，甲方有权追究乙方由此对甲方造成的相关经济损失（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等）。

6.9若乙方或乙方指定的第三方未按照本协议约定参加回迁商业和回迁办公物业竞标，则乙方构成违约。乙方需按商业及办公物业保底租金标准向甲方额外赔付18个月的租金。

**第七条 特别约定**

7.1乙方须于深圳交易集团有限公司龙岗分公司发出《成交凭证》之日起 90 天内完成本项目所涉及搬迁安置补偿工作的80%（按照拆迁建筑面积计算），未按期完成的，甲方将无条件终止本协议，除没收乙方已缴纳的履约保证金外，还将处以双倍履约保证金的处罚。

（乙方为非本项目意向合作方的条款，意向合作方中标的无须增加）

7.2 乙方应履行以下事项：

7.2.1自深圳交易集团有限公司龙岗分公司向乙方发出《成交凭证》之日起5日内，乙方落实深圳大承企业管理有限公司、甲方、乙方三方签订《意向合作方退出三方协议》。自深圳交易集团有限公司龙岗分公司向乙方发出《成交凭证》之日起10日内，乙方无条件一次性向深圳大承企业管理有限公司支付前期费用人民币89632.752447万元及合理利润人民币17926.550489万元(合理利润为前期费用的20%)共计人民币107559.302936万元。

7.2.2乙方未按时签订退出三方协议、向深圳大承企业管理有限公司支付前期费用及合理利润、未按时落实解除资金监管或向深圳大承企业管理有限公司支付监管资金的，甲方将无条件终止本协并没收乙方已缴纳的专项保证金或履约保证金。

**第八条 其他**

8.1 任何一方对于不可抗力造成的本协议的部分或全部不能履行不负责任，但应在条件允许的情况下采取一切必要的补救措施以减少不可抗力造成的损失。

8.2 任何一方在本协议的签订及履行过程中获知的对方公司的有关文件、数据、信息等均为对方公司的保密信息，非因本项目工作需要，任何一方不能向第三方泄露，否则，由此给对方造成损失的，应赔偿损失并承担相应的法律责任。

8.3因履行本协议产生争议的，双方应协商解决，协商不成的，可以向本项目所在地人民法院提起诉讼。

8.4各方送达地址及联系人

甲方地址：深圳市龙岗区平湖街道新南社区深圳市新南股份合作公司办公楼11楼，联系人：任伟祥，联系电话：13502805665

乙方地址： ,联系人： ,联系电话： 。

本协议列明的送达地址为各方与本协议有关的任何通知等文件的有效送达地址，并作为诉讼/仲裁过程中人民法院/仲裁机构的有效送达地址。以特快专递（EMS）向对方寄送的通知等，自投邮之日起第7天，视为收件人收悉并知悉该等通知的内容。一方联系方式如有任何变动均应提前5日以书面形式通知对方，否则视为未变更。

8.5 乙方在本项目具有下列情形之一的，甲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。

8.6本协议经政府主管机关审核通过后，经甲、乙双方盖章和法定代表人签字生效。

8.7本协议一式十份，甲方执两份，乙方执两份，其余份数由乙方执有，并根据工作需要报政府相关部门备案，具有同等法律效力。

（以下无正文，本页为签署页）

甲方(盖章):深圳市新南股份合作公司

法定代表人(签字):

乙方(盖章):

法定代表人(签字)

签订时间： 年 月 日

签订地点：深圳市龙岗区

# 第五部分 投标文件格式

深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园

城市更新项目

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、投标报价表

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年度年度审计报告或2022年上半年度审计报告

1. 合作开发经验证明材料（加盖公章）

九、拆迁补偿进度承诺函(加盖公章）

十、回迁物业交房进度承诺函（加盖公章）

十一、规划概念设计方案

十二、投标人认为需要提交的其他文件

一、投标函

深圳市新南股份合作公司、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平湖街道凤凰工业园城市更新项目（项目编号：LGJY2022167301）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，在中标通知书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。

投标人： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

日期：

**二、投标报价表**

项目名称：深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新项目

项目编号：LGJY2022167301

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 货币补偿 | |  | 备注 |
| 回迁物业 | 商业 |  |  |
| 住宅（含装修） |  |  |
| 办公 |  |  |
| 合计总价值 | |  |  |

**特别提醒：货币单位为人民币。**

**注：**

**1.本项目招商底价由回迁物业+货币补偿构成。以回迁商业建筑面积18000平方米、回迁办公建筑面积21440平方米、回迁住宅建筑面积66560平方米（回迁住宅按建筑面积2000元/平方米装修市场价值进行装修）及现金补偿金额人民币8457.2万元为招商底价。**

**两者价值之和不得低于人民币4,445,459,500元，即回迁物业（含住宅装修）和货币补偿二项需同时满足。**

**2.物业分成类型应为：住宅、商业与办公物业，报价总价值按照物业总价值与现金之和计算，物业价值按照住宅物业评估单价为40000元/㎡。办公物业评估单价为28000元/㎡。01地块商业为双首层设计，共三层商业：首层商业（临凤凰大道）评估单价为58000元/㎡，首层商业（临规划一路）评估单价为58000元/㎡，第二层商业评估单价为43500元/㎡的单价换算 。**

投标人： （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

深圳市新南股份合作公司、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平湖街道凤凰工业园城市更新项目（项目编号： ），我方就集体所得利益保障承诺如下：

若因专项规划调整导致可售建筑面积（包括回迁物业）减少的，招商方及7个自然村股份公司根据招商结果应分得的回迁物业不减少；若因专项规划调整导致可售建筑面积（包括回迁物业）增加的，则增加部分按照招商方及7个自然村股份公司根据招商结果应分得的物业总面积与可售总建筑面积（包括回迁物业）同比例分配给招商方及7个自然村股份公司。

投标人： （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平湖街道凤凰工业园城市更新项目公共资源交易，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不予退回无异议。

（1）投标人在递交投标文件后撤销响应；

（2）投标人串通投标或者以其他弄虚作假方式投标；

（3）投标人提供虚假情况提起异议或投诉；

（4）投标人在收到中标通知书后，未按招标文件规定提交履约保证金；

（5）投标人没有与股份合作公司在规定时间内签订合同的；

（6）投标人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。

投标人： （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：

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：委托人身份证复印件**（加盖公章）

六、营业执照（加盖公章）

注：如营业执照未体现注册资本，还须提供工商部门网站关于商事主体注册资本信息的查询截图。

七、2021年年度财务审计报告或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投标人的2021年年度审计报告或2022年上半年度审计报告

八、合作开发经验证明材料（加盖公章）

提供竞投人或其控股母公司（包括其控股母公司直接持股50%以上的子公司）已完成项目的《深圳市建设工程规划验收合格证》，合作开发的项目，验收合格证上须明确载明竞投人或其控股母公司（包括其控股母公司直接持股50%以上的子公司）的名称。

九、拆迁补偿进度承诺函（加盖公章)

格式及内容由投标人自拟

投标人： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

日期：

十、回迁物业交房进度承诺函（加盖公章）

格式及内容由投标人自拟。

投标人： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

日期：

十一、规划概念设计方案

投标人： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

日期：

1. 投标人认为需要提交的其他文件