

龙岗区平湖街道山厦工业区
城市更新项目

合作开发方案

深圳市山厦股份合作公司
二〇二三年十月



目 录

一、项目基本情况.....	1
二、意向合作方基本情况.....	5
三、项目开发预算.....	5
四、集体资产评估结果及复核意见.....	6
五、拟采用的交易方式.....	8
六、竞投人的资质和条件.....	9
七、合作方式.....	10
八、合作开发期限.....	10
九、利益分配方式与合作招商底价.....	11
十、过渡期临时安置费的金额与支付方式.....	11
十一、规划指标调整（含容积率调整）分配原则.....	12
十二、涉及重大变更调整约定.....	12
十三、回迁物业办证登记价格及税费承担.....	12
十四、合作方股权变更约定.....	13
十五、退出机制.....	13
十六、交易保证金的收取及处置方式.....	14
十七、履约保证金.....	15
十八、项目交易服务费.....	15
十九、其他条件.....	16
二十、特别事项说明及风险提示.....	18
二十一、实施程序.....	19
二十二、其他.....	19

龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目 合作开发方案

龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目（以下简称“本项目”）位于深圳市龙岗区平湖街道山厦社区。项目更新方式为拆除重建类城市更新。为了响应政府号召，促进集体资产管理的制度化、规范化、民主化，落实群众的知情权、参与权和监督权。根据《龙岗区集体产权交易监督管理办法》（深龙府办规〔2020〕3号）、《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）等文件的相关规定，深圳市山厦股份合作公司（以下简称“招商方”）拟对本项目更新范围的集体资产进行合作招商，有关合作开发方案如下：

一、项目基本情况

（一）项目位置

本项目位于深圳市龙岗区平湖街道山厦社区，南临平龙西路、北临惠华路、东临山厦路、西临杉坑一路。

（二）项目土地权属状况

项目更新单元用地面积 481,339.93 平方米，拆除范围用地面积 390,235.21 平方米，其中，项目拆除范围内招商方的集体用地合计约 241,940.40 平方米。更新单元范围内拆除范围外用地面积 91104.72 平方米，其中，招商方未完善征转手续用地 71,808.74 平方米。

本项目拆除范围内涉及用地权属性质为：国有已出让用地、城中

村用地、旧屋村用地、未完善征转手续用地等类型。项目土地权属状况具体如下：

土地权属一览表

序号	权利人类别	用地类型	土地面积 (m ²)	重叠部分	扣除重叠后土地面积 (m ²)
1	非集体	国有已出让(划拨)用地	40,510.21	内部重叠 56.38 m ² , 与非农重叠 1,129.54 m ²	39,324.29
2		国有未出让用地	139.80		139.80
3		其他产权用地(住宅绿本)	1,914.85		1,914.85
4		私人工业两规	120,237.84	与集体工业两规重叠 9 m ² , 与非农重叠 13,174.1 m ² , 与其他产权重叠 138.87 m ²	106,915.87
5	集体	城中村用地	52,104.65		52,104.65
6		旧屋村用地	4,936.41	与其他产权用地重叠 1,010.85 m ² , 与私人工业两规重叠 56.71 m ²	3,868.85
7		集体工业两规	59,436.44	内部重叠 24.24 m ² , 与非农重叠 20,797.38 m ²	38,614.82
8		未完善征转手续用地			147,352.08
拆除范围用地面积					390,235.21
9	非集体	国有未出让用地/道路	19,295.98		19,295.98
10	集体	未完善征转手续用地	71,808.74		71,808.74
更新单元用地面积					481,339.93

(三) 项目现状物业情况

项目需拆除永久性建筑物面积 425,560.57 平方米，临时性建筑物水平投影面积 70,039.11 平方米。项目整体范围内建筑物信息如下，具体以测量单位的测量数据为准。

建筑物信息汇总表

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	水平投影面积 (m ²)
1	深圳市山厦股份合作公司	厂房及其配套	33,553.50	3,397.62
2		办公	143.87	
3		商业	504.22	
小计			34,201.59	3,397.62
4	深圳市山厦实业股份有限公司	厂房及其配套	51,708.80	1,874.35
5		办公	2,925.18	
6		商业	145.95	
小计			54,779.93	1,874.35
集体物业合计			88,981.52	5,271.97
7	外租地	厂房及其配套	28,673.64	3,821.50
8	其他权利人 (集体土地)	住宅类	17,675.87	31,229.23
9		厂房及其配套	94,488.45	
10		办公	179.02	
11		商业	2,294.29	
集体土地其他权利人小计			114,637.63	35,050.73
集体土地上物业合计			232,292.79	40,322.70
12	其他权利人(国有已出让)	厂房及其配套	68,810.75	7,495.01
13	其他产权用地	住宅类	6,353.18	987.56
14		厂房及其配套	593.91	
其他产权用地小计			6,947.09	987.56
15	私人两规工业用地	住宅类	8,542.01	21,233.84
16		厂房及其配套	61,302.34	
17		办公、教学楼	8,626.90	
18		商业	39,038.69	
私人两规工业用地小计			117,509.94	21,233.84
项目整体物业总计			425,560.57	70,039.11

(四) 非农建设用地指标情况

项目涉及招商方非农建设用地指标 52,104.65 平方米。

(五) 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〈龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新单元规划〉审批情况的通知》，本项目拆除后拟打造成为生产、研发、配套服务等多元功能为一体的产业创新集聚示范区。开发建设用地面积 247,292.7 平方米(其中 3,000 平方米国有未出让的零

星用地按照城市更新办法及其实施细则一并出让给项目实施主体），规划容积 1,591,210 平方米，其中住宅 76,160 平方米（含租赁型人才住房 10,270 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 3,000 平方米，厂房 533,870 平方米，产业研发用房 519,050 平方米（含创新型产业用房 62,290 平方米），产业配套用房 419,370 平方米（含商业服务设施 98,970 平方米，宿舍 320,400 平方米），公共配套设施（含地下）39,760 平方米（含 9 班幼儿园 2,400 平方米、占地面积 2,700 平方米，社区警务室 100 平方米，社区管理用房 450 平方米，便民服务站 600 平方米，2 处文化活动室合计 4,000 平方米，社区健康服务中心 3,600 平方米，社区老年人日间照料中心 1,200 平方米，3 处综合车站合计 17,200 平方米，小型垃圾转运站 260 平方米，公共厕所 120 平方米，再生资源回收站 80 平方米，环卫工人作息房 20 平方米，邮政所 150 平方米，110 千伏变电站 3,500 平方米，社区级公共配套用房 4,980 平方米（含党群服务中心 650 平方米），公共充电站 1,100 平方米）。另配建 2 处社区体育活动场地占地面积合计 3,000 平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。项目规划如下：

项目规划指标一览表

更新单元用地面积		481,339.93	m ²
拆除范围用地面积		390,235.21	m ²
规划建设用地面积		247,292.70	m ²
容积率		6.43	-
计容积率建筑面积		1,591,210	m ²
其中	住宅	65,890	m ²
	租赁型人才住房	10,270	m ²

	商业、办公及旅馆业建筑	3,000	m ²
	厂房	533,870	m ²
	产业研发用房	456,760	m ²
	创新型产业用房	62,290	m ²
	商业服务设施	98,970	m ²
	宿舍	320,400	m ²
	公共配套建筑面积	39,760	m ²
其中	幼儿园	2,400	m ²
	其他	37,360	m ²
	不计容建筑面积（地下室）	419,560	m ²

二、意向合作方基本情况

（一）本项目的意向合作方为深圳市金地弘发房地产开发有限公司。

（二）意向合作方已协助招商方完成了下列具体工作：完成更新项目计划申报、土地与建筑物信息核查、更新单元规划的编制与审批。

（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，本项目已完成专项规划，考虑到意向合作方在前期专项规划阶段的贡献，在本项目评审中将给予意向合作方6分优先分。

三、项目开发预算

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，并出具了《可行性研究报告》：深一统(研)字[2023]第PHSX-08002号——在研究时点2023年8月1日，本项目容积率为6.43时，在设定规划条件下，招商方通过以集体土地、地上建筑物、非农建设用地指标等资产与合作方进行合作开发，通过分析测算，招商方分配物业价值为3,164,122,677元。

本项目在规划条件下的整体总投资额约为 16,890,977,788 元，集体土地上总投资为 9,367,845,238 元，包括土地成本费用、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、物业专项维修资金等，具体以合作方实际投入为准。合作方应自行做好相关项目经济测算，招商方不对合作方实际投资额与测算投资额之间的差额承担任何责任。

项目涉及的市场、运营等方面的风险都在可控范围内，并且已做好风险防范方案。本项目社会效益显著、经济效益较好、整体风险可控，具备可行性。

四、集体资产评估结果及复核意见

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，具体评估报告如下。

（一）《土地估价报告》：深一统（2023）（估）字第 PHSX-08003 号——在评估时点 2023 年 8 月 1 日，深圳市山厦股份合作公司所拥有的 241,940.40 平方米土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值为 2,186,100,119 元。

（二）《房地产估价报告》：深一统（评）字[2023]第 PHSX-08004 号——在评估时点 2023 年 8 月 1 日，深圳市山厦股份合作公司和深圳市山厦实业股份有限公司合计拥有的永久性建筑物面积 88,981.52 平方米、临时性建筑物水平投影面积 5,271.97 平方米，总价值为 449,968,438 元。

（三）《非农建设用地指标估价报告》：深一统（评）字[2023]

第 PHSX-08005 号——在评估时点 2023 年 8 月 1 日，深圳市山厦股份合作公司所拥有的 52,104.65 平方米非农建设用地指标价值为 312,627,900 元。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《龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目采用非农指标对补缴地价的影响说明》，对比未调入非农指标的应缴地价，52,104.65 平方米非农建设用地指标调入后，可节省地价款 270,925,222 元。本项目非农指标评估价值高于非农指标节省地价，最终非农指标价值以评估价值 312,627,900 元为准。

（四）《房地产估价报告》：深一统（评）字[2023]第 PHSX-08006 号——在评估时点 2023 年 8 月 1 日，深圳市山厦股份合作公司所拥有的位于项目更新单元范围内拆除范围外未完善征转手续用地 71,808.74 平方米，总价值为 215,426,220 元。

（五）《房地产估价报告》：深一统（评）字[2023]第 PHSX-08007 号——在评估时点 2023 年 8 月 1 日，深圳市山厦股份合作公司所拥有的置换后物业价值为 3,164,126,000 元。

（六）根据戴维量行（深圳）土地房地产评估咨询有限公司出具的《龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新项目涉及深圳市山厦股份合作公司所拥有的土地在城市更新设定条件下的土地使用权市场价值评估报告等 6 本报告及 1 份非农指标对补缴地价的影响说明的复核报告》[戴维核字 SZ（2023）09-HN0020 号]，复核意见为：报告符合估价规范要求，估价方法及技术路线较合理，报告内容符合法律规定，价格取值较为合理，报告复核结果为合格。

五、拟采用的交易方式

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”）采用公开招标方式引进项目合作方。

（一）本项目采用直接确定合作方的方式，授权评审（磋商或谈判）小组确定合作方，评审方法为综合评审法。

（二）公告时间：二十日。公告期间，由交易集团对竞投标人进行资格审查。

（三）公告期满后，若符合条件的竞投标人超过3家（含）采取公开招标方式确定合作方。若符合条件的竞投标人不足3家，公告期延长10日。延长公告期满后，符合条件的竞投标人仍不足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个符合条件的竞投标人，采用竞争性磋商方式确定合作方；

2. 若只有1个符合条件的竞投标人，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，各项合计最高分确定合作方。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）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

方代表由深圳市山厦股份合作公司董事会推选，外部专家由交易集团在专家库中随机抽选。

（六）本项目采用百分制评分，总分 100 分。具体招标（磋商）文件由招商方股东（代表）大会授权董事会根据本合作开发方案另行制定并实施。

六、竞投人的资质和条件

（一）竞投人净资产规模在人民币 1 亿元（含本数）以上，且负债率不高于 50%（含本数）（证明材料：提供 2022 年企业年度审计报告复印件）；

（二）竞投人（或其控股母公司）具备房地产项目开发资质二级或以上（证明材料：竞投人须需提供住房和城乡建设主管部门颁发的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）；

（三）竞投人和其控股母公司具有良好的诚信记录，即无严重违法失信和未被纳入失信被执行人名单（证明材料：1. 竞投人和控股母公司须提供项目公告期内在“国家企业信用信息公示系统网站”打印的严重违法失信信息查询结果截图；2. 竞投人和控股母公司须提供项目公告期内在“中国执行信息公开网”打印的失信被执行人查询结果截图）。

备注：1. 控股母公司是指直接持有竞投人股权 > 50% 的企业，报名时竞投人提交控股母公司资质的，须附母公司营业执照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。

2. 竞投人使用控股母公司的开发资质、开发经验参与竞投的，报名时提交其控股母公司盖章的资信授权文件。

3. 如竞投人中标，其控股母公司须出具书面担保函，同意对竞投人在《合作开发协议》中的全部责任和义务向招商方承担连带责任；
4. 上述所有资料均须加盖竞投人公章。

七、合作方式

(一) 招商方以项目拆除范围内土地面积 241,940.40 平方米、更新单元范围内拆除范围外未完善征转手续用地 71,808.74 平方米，地上永久性建筑物 88,981.52 平方米及临时性建筑物水平投影面积 5,271.97 平方米、非农建设用地指标 52,104.65 平方米参与合作开发建设，项目的运作、开发等全部资金投入由合作方负责。

(二) 招商方提供上述集体资产，获取相应的合作补偿及利益回报；项目改造开发建设过程中，招商方不承担出资义务，不参与具体开发管理等事务。

(三) 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集体资产在内的所有权利主体物业的拆迁补偿工作，并承担相应费用。除招商方应取得的合作补偿及利益回报及其他权利人物业涉及的拆迁补偿权益外，本项目的其他权益均归属于合作方所有。

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

八、合作开发期限

(一) 本项目开发期限自签订《合作开发协议》之日起至招商方取得全部应分得的利益补偿之日止。

(二) 合作方应于本项目取得主体施工许可证之日起 60 个月内 (采用分期开发模式的, 应在相应地块取得主体施工许可证之日起 60 个月内) 完成竣工备案并向招商方交付分成物业 (双方须办理相关物业移交手续), 并于招商方办理分成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。

(三) 若合作方逾期向招商方交付分成物业的, 按下列方式执行:

(1) 逾期一年内的 (含本数), 合作方需按同期同地段同类型分成物业的市场租金标准 (招商方、合作方共同委托第三方评估机构予以评估) 向招商方支付过渡安置补偿费; (2) 逾期超过一年的, 每一年在上一年度补偿费基础上上浮 10%, 直至分成物业交付招商方之日止。

九、利益分配方式与合作招商底价

本项目采用回迁物业的利益分配方式, 回迁物业类型为厂房物业 (含配套宿舍)。遵照集体资产增值保值的基本原则, 本项目合作分成招商底价为人民币 3,164,122,677 元 (大写: 人民币叁拾壹亿陆仟肆佰壹拾贰万贰仟陆佰柒拾柒元整), 按 14,000 元/m² 标准折算回迁厂房物业面积为 226,009 平方米。

十、过渡期临时安置费的金额与支付方式

(一) 合作方应向招商方支付过渡期临时安置费, 永久性建筑过渡期临时安置费统一为 25 元/m²/月, 临时性建筑过渡期临时安置费统一为 15 元/m²/月, 过渡期临时安置费每三年递增 7%。

(二) 招商方过渡期临时安置费自双方办结集体资产移交手续之日起计算, 计至合作方将回迁物业交付给招商方之日止。具体支付方式在双方签订的《合作开发协议》中另行约定。

(三) 合作方每季度支付一次过渡期临时安置费，合作方未及时足额向招商方支付过渡期临时安置费的，每延迟一日，须按应付未付过渡期临时安置费的日万分之三向招商方支付违约金。

十一、规划指标调整（含容积率调整）分配原则

本项目设定土地初步规划为二类居住用地（R2）、新型产业用地（M0）和普通工业用地（M1），设定容积率为 6.43（项目最终规划指标以政府相关部门批复为准）。本项目已取得专项规划批复文件，未来开发建设过程中如最终规划可售计容积率建筑面积增加，对于建筑面积超出部分（不含无偿贡献给政府的建筑面积、公配面积），招商方应分得的比例不低于交易结果中招商方应分得的分成物业面积与项目可售计容积率建筑面积（包括回迁物业，不含无偿移交给政府或由政府按成本价回购的物业）的价值占比；若相关政府部门批复的可分配、销售计容积率建筑面积减少，招商方根据成交结果享有的利益不降低。

十二、涉及重大变更调整约定

项目范围内的用地性质变更、贡献率调整、开发类别调整、涉及工业上楼等重大规划变更调整，招商方有权要求进行二次评估。评估费用由合作方承担。招商方可根据评估结果与合作方协商调整利益分配。协商成功的，双方签订补充协议；协商不成的，任意一方可以解除合同，适当赔偿造成对方的损失和合作方的前期投入（含履约保证金）。

十三、回迁物业办证登记价格及税费承担

招商方根据集体物业的经营特点及相关政策规定与合作方书面

确定产权登记价格。

合作方承担项目改造开发过程中税务咨询、法务咨询、房产证注销等相关纳税、完税费用。合作方承担支付的补偿款及办理不超过成交结果部分的分成物业不动产权证所涉及的一切费用及税费，超出成交结果的建筑面积部分的一切费用及税费由招商方自行承担。

因合作方原因导致逾期为招商方办理分成物业不动产权证的，按招商方分成物业市场评估价每日万分之三的标准支付逾期办证违约金。

十四、合作方股权变更约定

招商方与合作方签订《合作开发协议》后，合作方不得转让本项目；未经招商方书面同意，合作方控股权不得发生变更，否则招商方有权终止合作。

十五、退出机制

合作方与招商方签订《合作开发协议》后，双方原则上不得无故退出项目，但出现下列情形之一的，招商方有权解除《合作开发协议》，并按协议约定追究乙方的违约责任，导致招商方损失的由乙方赔偿：

（一）因合作方单方原因不履行合作协议，导致合作目的无法实现的。

（二）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，经招商方书面通知后，在 180 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。

(三) 合作方违反城市更新相关法律、法规、政策规定，造成不良影响或者严重后果的。

十六、交易保证金的收取及处置方式

(一) 交易保证金

1. 本项目交易保证金为人民币 500 万元（大写：人民币伍佰万元整）。

2. 竞投人应于报名截止日前交纳交易保证金至交易集团指定账户。交易保证金应一律从竞投人账户转出，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. 未被确定为合作方的竞投人，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。

2. 竞投人被确定为合作方，其交纳的交易保证金在其签订《合作开发协议》且出具履约保证金或履约保函凭证之日起 5 个工作日内，由交易集团无息原路退回。

3. 竞投人中标后，因竞投人原因未与招商方签署《合作开发协议》的，取消其合作方资格，交易保证金不予退还，且招商方有权重新选取合作方。

(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/响应时间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。

十七、履约保证金

（一）本项目履约保证金为人民币 5000 万元（大写：人民币伍仟万元整）。履约保证金应以现金转账或符合《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》规定的履约保函，但现金转账支付部分不得低于人民币 3000 万元。

（二）如意向合作方成为合作方，其前期交纳给招商方的人民币 3000 万元意向保证金自动转为本项目履约保证金，不足部分通过现金转账支付或提供履约保函。如因意向合作方原因未与招商方签署《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。

（四）合作方不履行合作协议的，履约保证金不予退还。

（五）履约保证金或履约保函由合作方在签署《合作开发协议》后 60 日内支付或提供给招商方。

（六）招商方在回迁物业交付之日起 7 日内向合作方无息退还 50%履约保证金，回迁物业办理不动产权证起 7 日内向合作方无息退还剩余 50%履约保证金。

十八、项目交易服务费

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。

十九、其他条件

（一）回迁物业交付标准及交付时间

合作方应于本项目取得主体施工许可证之日起 60 个月内（采用分期开发模式的，应在相应地块取得主体施工许可证之日起 60 个月内）完成竣工备案并向招商方交付分成物业（双方须办理相关物业移交手续），以毛坯标准向招商方交付全部分成物业。

（二）回迁物业返租

鉴于本项目须在规划建设阶段统筹考虑拆迁范围内规上、重点企业厂房定制事宜，同时为避免受房地产市场环境影响导致物业回迁后发生空置损失，招商方回迁物业达到交付条件后，合作方须承租招商方全部回迁物业，租赁期限为交付回迁物业之日起十年，前三年按回迁物业交付当年度永久性建筑过渡期临时安置费标准计租（具体金额根据本方案第十条第（一）项规定以及回迁物业交付时间确定，分批交付的分批计算），满三年后双方按不低于同片区同类物业整体承租市场评估价另行协商确定。具体事宜由双方签订租赁合同进行约定。

合作方须优先引进符合深圳“20+8”产业发展战略企业、国家高新技术企业、专精特新等重点优质企业，以及重点企业上下游产业企业进驻产业园区，并依法依规经营。

（三）回迁物业产权性质

回迁物业性质：市场商品房，合作方负责办理（红本）不动产权证至招商方名下。

（四）回迁物业面积差异的结算方式

招商方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：面积差异值在 300 平方米以内（含 300 平方米）的，按照厂房 5800 元/平方米的建安成本价结算；超出 300 平方米的，按项目同期同类物业销售备案价格结算。面积差异结算的具体事宜，后续由招商方与合作方签订《合作开发协议》予以约定。

（五）停车位

合作方需按照回迁集体物业业态性质及面积，参照现行规范应配建的车位数量向招商方移交停车位（具体以实际建设的车位为准），该部分的停车位的经营收益归招商方所有，若委托合作方管理和维护，相应收益比例分成再行协定。

（六）物业管理

回迁物业交付使用后返租期内由合作方或园区运营单位管理，并由合作方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。

（七）回迁物业的位置朝向及分配原则

补偿物业原则上集中安置，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。分配优先以整栋或整层为单位，上下层联系在一起，以整体方便实用为原则，集体回迁物业建筑设计方案需与招商方协商确定。

（八）集体用地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、办理用地手续、项目基础及主体施工、项目销售、项目竣工验收及备案、入伙交付等阶段。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。

合作方应当按照项目规划批准文件落实具体的配套设施。

二十、特别事项说明及风险提示

(一)项目招商方情况：本项目范围内集体资产现状物业权利人为招商方、深圳市山厦实业股份有限公司（以下简称“山厦实业公司”），其中山厦实业公司持有永久性建筑物面积 54,779.93 平方米、临时性建筑物水平投影面积 1,874.35 平方米。山厦实业公司委托招商方统一对外招商。

(二)根据深圳粤宝会计师事务所出具的《深圳市金地弘发房地产开发有限公司“龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新单元”项目前期资金投入情况的专项审计报告》，截至 2023 年 7 月 31 日，意向合作方前期资金投入合计 185,010,554.42 元。若合作方为非意向合作方的，自交易集团向合作方发出《成交通知书》之日起 10 日内，合作方应向意向合作方一次性支付前期费用 185,010,554.42 元及合理利润 37,002,110.88 元（若 2023 年 8 月 1 日至交易完成期间新增前期费用的，如实计算新增前期费用并计 20%的合理利润）。

(三)招商方因本项目合作招商事宜聘请了评估、法律服务、会计审计、招标代理等第三方服务机构，合计产生了服务费用共计 337.5 万元，合作方应当于签订《合作开发协议》之日起五个工作日内向招商方支付。

(四)项目合作方须在交易集团发出《成交通知书》之日起一年以内完成拆迁范围内全部住宅类搬迁安置补偿工作的 80%（签约户数或建筑面积达到 80%）。

(五)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。

(六) 合作方违反深圳市、龙岗区城市更新政策，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。

(七) 合作方在本合作开发项目具有下列情形之一的，招商方可单方面无条件取消其项目合作资格：

1. 被纪检监察部门立案调查，违法违规事实成立的；
2. 隐瞒真实情况，提供虚假资料等弄虚作假的；
3. 实施不正当竞争行为，排斥其他供应商参与竞争的；
4. 抗拒主管部门监督检查的；
5. 实施商业贿赂行为的。

二十一、实施程序

(一) 本合作开发方案应按程序经招商方董事会、监事会、集体资产管理委员会、股东（代表）大会依次表决通过，并报社区党委、平湖街道办事处审查备案通过后实施。

(二) 交易流程按交易集团有关规定执行。交易集团按程序确定合作方，且经平湖街道办事处审查后，招商方将与合作方签订《合作开发协议》。

二十二、其他

(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》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，以及招商方股东代表大会授权，招商方董事会可对合作开发方案内容

进行变更，对未尽事宜予以明确。

(三) 本合作开发方案中所有金额单位为人民币。

(四) 招商方对本合作开发方案有最终的解释权。

深圳市山厦股份合作公司
二〇二三年十一月十五日

