

深圳市龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂
片区城市更新项目
合作开发方案

深圳市平湖股份合作公司
二〇二三年十一月



目 录

一、项目基本情况	1
二、项目开发预算	4
三、集体资产评估结果及复核意见	5
四、拟采用的交易方式	6
五、竞投人的资质和条件	7
六、合作方式	8
七、合作开发期限	9
八、利益分配方式与合作招商底价	9
九、过渡期临时安置费的金额与支付方式	10
十、规划指标调整（含容积率调整）分配原则	10
十一、涉及重大变更调整约定	11
十二、回迁物业办证登记价格及税费承担	11
十三、合作方股权变更约定	11
十四、退出机制	12
十五、交易保证金的收取及处置方式	12
十六、履约保证金	13
十七、项目交易服务费	14
十八、其他条件	14
十九、特别事项说明及风险提示	16
二十、决策和实施程序	18
二十一、其他	18

深圳市龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂 片区城市更新项目 合作开发方案

龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目（以下简称“本项目”或“项目”）位于龙岗区平湖街道内。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）、《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，深圳市平湖股份合作公司（以下简称“招商方”）拟对本项目更新范围涉及的招商方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）项目概况

本项目位于深圳市龙岗区平湖街道，北临凤凰大道，南依平湖大道，富安大道南北向穿越其中。

项目于2020年列入《2020年龙岗区城市更新单元计划第四批计划》，于2023年取得《深圳市龙岗区人民政府关于〈龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新单元规划〉审批情况的通知》（深龙府函〔2023〕41号）。

（二）项目土地权属状况

项目更新单元用地面积159,548.20平方米，拆除范围用地面积132,345.40平方米，其中，项目拆除范围内股份公司的集体用地合

计约 94,591.92 平方米。拆除范围外更新单元范围内未完善征转手续用地 27,202.80 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。项目土地权属状况具体如下：

序号	用地类型	面积（m ² ）
1	国有已出让用地	37,755.33
2	城中村用地	20,020.77
3	旧屋村用地	27,366.65
4	未完善征转手续用地	50,699.54
拆除范围用地面积		132,345.40
5	拆除范围外更新单元范围内未完善征转手续用地	27,202.80
更新单元用地面积		159,548.20

（三）项目现状物业情况

项目需拆除永久性建筑物面积 213,419.25 平方米，临时性建筑物水平投影面积 46,321.83 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：

序号	权利人	房屋用途	建筑面积 (m ²)	临时性建筑物 水平投影面积 (m ²)	空地面积 (m ²)
1	股份公司 (集体土地)	商业、办公及 配套用房	12,742.76	4,435.57	7,106.07
小计			12,742.76	4,435.57	7,106.07
2	其他权利人 (集体土地)	厂房及其配套	42,230.88	30,693.88	12,796.28
3		住宅	41,048.20		16,275.03
4		祖屋瓦房	2,791.95		1,361.76
小计			86,071.03	30,693.88	30,433.07
集体土地合计			98,813.79	35,129.45	37,539.14
5	其他权利人 (国有土地)	厂房及其配套	73,819.59	9,171.14	8,917.17
6		住宅	40,785.87	2,021.24	2,143.28
国有土地合计			114,605.46	11,192.38	11,060.45
总计			213,419.25	46,321.83	48,599.59

（四）非农建设用地指标情况

本项目立项时更新范围内有编号 G05414-49 号、G05414-25 号、G05414-26 号、G05414-27 号、G05414-37 号、G05414-46 号、G05414-71 号共七宗非农建设用地指标，面积合计 20,045.78 平方米，与《龙岗区城市更新和土地整备局关于龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新单元土地信息核查意见的复函》（深龙更新函〔2021〕142 号）数据相一致。专项规划阶段，因项目拆除范围优化调整，将 G05414-49 号非农建设用地指标中 25.01 平方米优化出项目更新与拆除范围，最终本项目涉及招商方城市更新范围内非农建设用地指标为 20,020.77 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〈龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新单元规划〉审批情况的通知》（深龙府函〔2023〕41 号），本项目通过城市更新优化片区功能，提升空间品质，完善基础设施与公共配套，打造集品质居住、特色商办与配套服务于一体的综合型人文生态社区。项目更新单元用地面积 159,548.2 平方米，拆除范围用地面积 132,345.4 平方米，开发建设用地面积 69,605.7 平方米，规划容积 484,247 平方米，其中住宅 382,829 平方米（含租赁型人才住房 48,223 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 72,208 平方米（含母婴室 170 平方米、社区菜市场 500 平方米），地下商业 12,000 平方米，公共配套设施（含地下）17,210 平方米（含 18 班幼儿园 4,800 平方米、占地面积 5,400 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区警务室 50 平方米，便民服务站〈社区服务中心〉400 平方米，党群服务中心 650 平方米，文化活动室 1,400 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 1,500 平方米，公共充电站 700 平方米，社区级公共配套用房 3,630 平方米（含托育服务机构 600 平方米、社区警务室 50 平方米），综合接入机房 3 处，每处 60 平方米）。另配建社区体育活动场地占地面积 4,000 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。

二、项目开发预算

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 PHXCT-07012 号——在研究时点 2023 年 8 月 1 日，在设定规划条件下，本项目涉及深圳市平湖股份合作公司集体资产价值为 575,996,601 元。

本项目在规划条件下的整体总投资额约为 6,084,942,584 元，集体土地上总投资为 4,509,827,265 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。

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，招商方根据成交结果享有的利益不降低。

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。

三、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 PHXCT-07013 号——在评估时点 2023 年 8 月 1 日，深圳市平湖股份合作公司所拥有的 94,591.92 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 51,891,796 元。

（二）《房地产估价报告》：深一统（评）字[2023]第 PHXCT-07014 号——在评估时点 2023 年 8 月 1 日，深圳市平湖股份合作公司城市更新项目范围内现状房地产总价值为 117,825,994 元。

（三）《房地产估价报告》：深一统（评）字[2023]第 PHXCT-07015 号——在评估时点 2023 年 8 月 1 日，深圳市平湖股份合作公司更新单元范围内拆除范围外未完善征转手续用地 27,202.80 平方米，土地现状价值为 92,489,520 元。

（四）《非农建设用地指标估价报告》：深一统（评）字[2023]第 PHXCT-07016 号——在评估时点 2023 年 8 月 1 日，深圳市平湖股份合作公司所拥有的 20,020.77 平方米非农建设用地指标价值为 120,124,620 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《龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片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 20,020.77 平方米非农建设用地指标调入后，可节省地价款 313,789,291 元。

（五）《房地产估价报告》：深一统（评）字[2023]第 PHXCT-07017 号——在评估时点 2023 年 8 月 1 日，深圳市平湖股份合作公司拥有的置换后物业价值为 576,012,400 元。

（六）根据深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司出具的《龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新项目集体资产评估复核意见书》（深世鹏评字第 CFQ20230824054 号），复核结果显示评估报告格式及文字表述符合估价规范的相关要求，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，估价报告合格。

四、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，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平湖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。

五、竞投人的资质和条件

（一）竞投人净资产规模在人民币 1 亿元以上，且负债率不高于 50%（证明材料：竞投人须提供公司 2023 年度上半年财务审计报告，提供复印件）。

（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)。

(四) 竞投人(或其控股母公司)在深圳市范围内已竣工完成的房地产项目建筑面积(含不计容建筑面积)不少于15万平方米(证明材料:须提供建设工程规划验收合格证)。

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,报名时应提交其控股母公司盖章的资信授权文件,以及由控股母公司出具的书面担保函,同意对竞投人在《合作开发协议》和搬迁补偿安置协议(如有)中的全部责任和义务向招商方承担连带责任。

3. 上述所有资料均须加盖竞投人公章。

六、合作方式

(一) 招商方以集体土地面积 94,591.92 平方米、地上永久性建筑物 12,742.76 平方米及临时建(构)筑物若干、城市更新范围内非农建设用地指标 20,020.77 平方米、单元范围内拆除范围外未完善征转手续用地 27,202.80 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(含回迁物业和货币补偿);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在内的所有权利主体物业的搬迁补偿工作,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。

七、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回迁物业并办理不动产权证及取得全部货币补偿之日止。

（二）合作方应于本项目取得主体建筑工程施工许可证之日起 60 个月内（采用分期开发模式或分批受让土地使用权的，应在相应地块取得主体建筑工程施工许可证之日起 60 个月内）完成竣工备案并向招商方交付回迁物业，并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。

八、合作补偿方式与合作招商底价

合作补偿方式按照“回迁物业+货币补偿”组合方式。遵照集体资产增值保值的基本原则，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 629,638,000 元。具体如下：

（一）回迁物业：招商方获得的回迁物业全部位于项目 01-11 地块，回迁物业总面积不低于 21,687 平方米，且获得回迁物业折算总价值不得低于人民币 579,638,000 元。

根据《可行性研究报告》中地下一层商业物业单价 33,600 元/

平方米、地上一层商业物业单价 48,000 元/平方米、地上二层商业物业单价 28,800 元/平方米、地上三层商业物业单价 24,000 元/平方米的价格标准获得回迁物业。最终回迁物业类型与面积以签订的《合作开发协议》为准。

(二) 货币补偿款：招商方要求货币补偿总金额不低于人民币 5000 万元。合作方须于签订《合作开发协议》之日起一年内支付货币补偿款总额的 30%；于签订《合作开发协议》之日起二年内支付货币补偿款总额的 30%；于签订《合作开发协议》之日起三年内支付货币补偿款总额的 40%；上述各期货币补偿款均应于当年度 10 月 31 日前支付给招商方。

九、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间的临时安置费，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。具体以《合作开发协议》约定为准。

(二) 首层商业/办公物业过渡期临时安置费为 55 元/m²/月，二层商业/办公物业为 40 元/m²/月，三层及以上商业/办公物业为 30 元/m²/月。过渡期临时安置费自招商方向合作方移交最后一套物业当月起计算，第 41 个月开始，过渡期临时安置费每 12 个月递增一次，递增幅度均为首年过渡期临时安置费基数的 10%。具体以《合作开发协议》约定为准。

十、规划指标调整（含容积率调整）分配原则

原则上招商方应分得的比例不低于招商结果中招商方应分得的回迁物业面积与计容积率建筑面积（包括回迁物业）比例。本项目已

取得专项规划批复文件，如后期本项目容积率、贡献率发生调整，当整体规划建筑面积减少时，招商方所回迁分配的物业不减少。如整体规划可售物业建筑面积增加，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、保障性住房），招商方与合作方同比例分配。

十一、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、开发类别调整等重大变更调整，招商方可以要求进行二次评估。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回迁物业面积及货币补偿金额，双方可就该事项另行签订补充协议。

十二、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。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、合作方依法各自承担。

十三、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。



十四、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，招商方有权解除《合作开发协议》：

（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，招商方可单方面解除协议，履约保证金不予退还，给招商方造成损失的，合作方应承担赔偿责任。

（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导致合同目的无法实现的，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，招商方有权解除《合作开发协议》并没收全部履约保证金。

（三）合作方违反城市更新相关法律、法规、政策规定，造成严重影响或者严重后果导致合同目的无法实现的，招商方有权解除《合作开发协议》并没收全部履约保证金。

十五、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伍佰万元整（小写：5,000,000.00 元）。

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. 合作方向交易集团交纳交易服务费且与招商方签订《合作开发

协议》，并向招商方支付全额履约保证金或提供履约保函后，交易集团在收到相应凭证的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。

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。

十六、履约保证金

（一）本项目履约保证金为人民币伍仟万元整（小写：50,000,000.00元）。

（二）履约保证金以“履约保函”方式，履约保函需符合《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》规定要求。

（三）合作方须按履约保函总金额年化2.2%的标准向招商方支付补偿，具体的支付方式以《合作开发协议》约定为准。

（四）履约保函原件由合作方在签署《合作开发协议》之日起 60 日内提供给招商方。

（五）招商方在办理回迁物业入伙手续之日起 60 日内退回履约保函原件。

十七、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。

十八、其他条件

（一）回迁物业交付标准及交付时间

1. 合作方应于本项目取得主体建筑工程施工许可证之日起 60 个月内（采用分期开发模式的或分批受让土地使用权，应在相应地块取得主体建筑工程施工许可证之日起 60 个月内）取得竣工备案并向招商方交付回迁物业，以毛坯标准向招商方交付全部回迁物业，但办公、商业物业的大堂、电梯等公共部位应由合作方完成装修。

2. 因合作方单方原因导致未按期将回迁物业交付给招商方，属合作方违约，合作方应自本项目回迁房屋所在地块取得主体建筑工程施工许可证后 60 个月届满之次日起至招商方取得回迁物业之日止，按每年在上一年度过渡期补偿费基础上递增 10% 的标准，向招商方支付逾期交付期间搬迁过渡期补偿费用。

（二）回迁物业招租

回迁物业达到交付条件后进行公开招租时，合作方或合作方指定的第三方应当参加公开招租竞投，竞投租金报价应按招商方和合作方共同指定第三方评估鉴定机构评估的回迁物业交付时的市场租金价

格确定。

（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，最终以不动产权利证书记载为准。

（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：

回迁物业总建筑面积差累计控制在 20 平方米（含）以内，按 1,8000 元/平方米结算；回迁物业总面积差累计超出 20 平方米以上的，按 25,000 元/平方米结算。

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

合作方需按集体回迁物业的类型及面积占项目同类型物业总面积的比例向招商方提供停车位供其使用，具体根据项目车位的规划设计标准及规划设计方案相应核算。如招商方将所分配的车位委托合作方或物业公司运营的，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由合作方委托物业服务企业统一进行前期物业管理。招商方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。

（七）回迁物业的位置朝向及分配原则

回迁物业安置在本项目 01-11 地块，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，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。

合作方应按照本项目规划，建设及移交公共配套设施。

十九、特别事项说明及风险提示

（一）因合作方单方原因导致本项目可能涉及搬迁补偿等事宜引起的信访、解约等风险，由合作方自行承担解决。

（二）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，导致项目终止无法实现合同目的的，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。

（三）富安东路市政工程（平安大道—凤凰大道）东段房屋征拆属于龙岗区 2019 年重点项目建设和征地拆迁攻坚行动任务，为加快完成建设任务，龙岗区人民政府将富安东路市政项目与本项目重叠部分的建筑（占地约 3.2 万平方米）纳入本项目拟拆除范围，由深圳市恒祥基实业发展有限公司（以下简称“恒祥基公司”）按照市政工程施工时间节点完成拆迁任务，平湖街道办事处组织证据保全。目前，恒祥基公司已拆除建筑面积 7.3 万平方米，合计支付相关费用

139,451,464.81 元，合作方须于交易集团向其发出《成交通知书》之日起 30 日内且在签订《合作开发协议》之前与恒祥基公司就上述费用进行结算并付清，否则，招商方有权单方终止合作另行招商，交易保证金不予退还。

（四）项目合作方须在交易集团发出《成交通知书》之日起 90 日内完成拆迁范围内全部私人房屋搬迁安置补偿工作的 60%（即私人房屋签约率按物业面积统计不低于 60%），并提供《搬迁安置补偿协议》给招商方备存。合作方未按期完成的，招商方有权单方终止《合作开发协议》，并没收合作方已交纳的履约保证金。

（五）为推进本项目的顺利进行，招商方调入了 20,045.78 平方米的非农建设用地指标。因项目专项规划审批过程中拆除范围的优化调整，其中 25.01 平方米的非农建设用地位于项目城市更新单元范围外。项目合作方需按本项目《非农建设用地指标估价报告》中非农建设用地指标评估价值 6000 元/平方米的标准计算非农建设用地补偿款，合计为 150,060 元（大写：人民币壹拾伍万零陆拾元整）。合作方须于支付首期货币补偿款时一并向招商方支付前述补偿款。

（六）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、决策和实施程序

（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》。

二十一、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。

深圳市平湖股份合作公司

二〇二三年十一月 日