

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
招标文件

（项目编号：JTYSJY-LG-2024-00004）

深圳市平湖股份合作公司

二〇二四年

集体企业要素交易系统相关说明

1、前言

1.1 投标人在集体企业要素交易系统参与投标，应仔细阅读本说明的全部内容，本说明与交易文件、交易文件附件具有同等效力。

1.2 投标人与集体企业之间的信息交流须以数据电文形式（或书面形式），通过本平台进行，对集体企业以其他形式作出的解释、答复并由此产生的推论、结果的责任由投标人自行承担。

2、平台的功能

2.1 网上招投标平台

2.1.1 “集体企业要素交易系统”进行全流程电子招标投标，包括：发布招标公告/邀请函、变更公告/邀请函、审核资格审查资料、上传交易文件、澄清答疑、交易文件变更补遗、递交资格审查资料、支付交易服务费、下载交易文件、网上异议/质疑、上传投标文件、网上开标、网上远程解密、查看开标即时信息、查看定标公示等内容。

2.2 交易文件的澄清与修改

2.2.1 交易文件的澄清

2.2.1.1 投标人应仔细阅读和检查交易文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向集体企业提出，以便补齐。如有质疑，投标人应在交易文件规定的时间内通过集体企业要素交易系统（trade.szggzy.com）（【异议与咨询】模块点击【新增异议咨询】按钮向集体企业提出；

2.2.1.2 交易文件的澄清将在投标人须知前附表规定的时间内以数据电文形式（集体企业要素交易系统）（或书面形式）发给所有获取交易文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间和内容明显影响投标文件编制的，应当相应延长投标截止时间。

2.2.1.3 投标人可在【异议与咨询】页面找到参与的项目查看集体企业发布的补遗内容，以及查看、下载回复内容附件。

2.2.2 交易文件的修改

2.2.2.1 在投标截止时间前，代理机构项目经办人可在集体企业要素交易系统（trade.szggzy.com）发布交易公告变更修改交易文件，并通知所有已获取交易文件的投标人。

2.3 电子投标文件编制

2.3.1 集体企业要素交易系统是集体企业进行交易文件编制的主要工具

2.3.2 “电子文件编制工具”作为投标人编制投标文件的主要工具。通过导入交易文件，根据评审项目的要求自动生成符合投标要求的标准章节，投标人在相应的章节中编写相应的具体内容。同时，可采用数字证书进行电子签章和选择性加解密，保证投标文件的法律效力、不可篡改、不可否认和安全性。

2.4 电子投标文件递交

2.4.1 投标人应在投标截止时间前登录集体企业要素交易系统（trade.szggzy.com）点击【公告大厅】--【下载交易文件】递交电子投标文件。

2.4.2 投标人须在投标截止时间前完成所有投标文件的上传（建议投标人于投标截止时间前一天自行错峰进行网上提交）。

2.4.3 在线递交电子投标文件仅支持投“电子文件编制工具”生成且后缀名为.JTQYTB格式的投标文件。

2.5 投标文件快速导入和开标

2.5.1 电子开标系统通过与交易系统的整合，在开标会上获取已截标的项目，开标系统自动获取电子交易文件和各投标人递交的投标文件，同时自动获取与评标方法相关的重要信息。远程解密读取投标文件之后（使用CA加密的需投标人用CA手动解密），查看开标一览表。

2.6 投标文件的解密与开标

2.6.1 解密与开标操作

开标程序：主持人按下列顺序和程序进行开标：

2.6.1.1 工作人员登录招标平台，截标后工作人员下达标书解密命令；

2.6.1.2 投标人登录投标平台，点击【我的投标情况】，找到对应项目，投标时间截止之前，点击【进入开标会】。投标时间截止后，工作人员下达解密指令，投标人使用加密CA进行投标文件解密。

注：若投标人未加密电子投标文件，则无需进行2.6.1.2步骤的操作。

2.6.1.3 所有投标人解密完成或解密时间截止后，生成开标一览表；

2.6.1.4 工作人员在开标端点击【下达开标结束指令】按钮；

2.6.1.5 开标结束。

2.6.2 远程解密与开标（若投标人未加密电子投标文件，则无需进行签到及解密操作）

2.6.2.1 投标人可自主选择安全可靠的地点使用自备电脑及加密投标文件时所用到的CA（可采用CA登录方式和账号登录）进行远程解密和参加开标，建议至少提前10分钟登陆网上开标大厅等候开标。解密时间规定为30分钟，投标人需使用加密投标文件时所用到的加密CA（如采用CA登录方式的）在规定时间内自行完成解密。

2.6.2.2 因投标人原因造成投标文件未解密的，将无法参与后续环节。

2.7 费用的缴纳与票据的开具

2.7.1 为了进一步降低投标人投标成本，本平台投标人需缴纳交易保证金。投标人无需缴纳标书制作费等其他费用。另外，交易服务费的收取根据本交易文件另行约定。

2.7.2 平台服务费

2.7.2.1 本平台不收平台服务费（平台服务费不等同于交易服务费）。

2.7.2.2 有关平台服务费的其他事项：无。

2.7.3 交易保证金

2.7.3.1 投标人应在投标文件规定的时间内完成交易保证金的递交，递交操作：在交易文件中查看保证金收款账户信息，并及时将保证金款项汇至指定账户中。

2.7.3.2 由于财务审核需要一定时间，建议投标人尽量提前完成交易保证金递交。

2.8 招标结果的发布

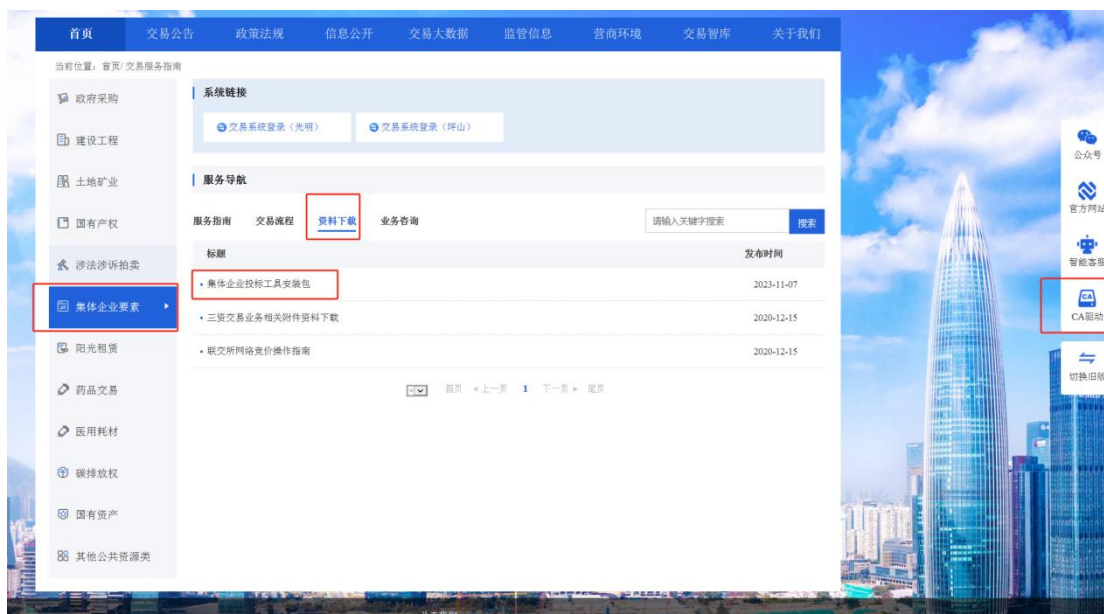
2.8.1 集体企业要素交易系统（trade.szggzy.com）等相关网站发布招标结果公告；

2.8.2 投标人登陆交易平台后，左侧菜单中点击【我的投标情况】找到参与的项目【中标（成交）结果公告】进行查看。公告一经发布即视为交易活动各参与方已获悉。

3、重要提示

3.1 “电子文件编制工具”获取方式

3.1.1 在深圳公共资源交易网站（深圳公共资源交易中心-交易服务（<https://szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjtqyysjy>）网站的“集体企业要素”-“资料下载”-“集体企业投标工具安装包”中下载，同时CA相关驱动（CA互通平台、CA驱动）在页面右侧“CA驱动”内下载。



3.2 电子交易文件获取方式

3.2.1 “集体企业要素交易系统（trade.szggzy.com）”是投标人获取电子交易文件的唯一合法渠道。投标人需要随时关注“集体企业要素交易系统”，确认所投标的项目交易文件是否更新。如果有更新，务必下载最新的交易文件用于制作电子投标文件，否则后果自负（若投标人提交的投标文件并非对应集体企业最新发布的电子交易文件制作的，可能出现投标被否决等后果）。

3.3 集体企业注意事项

3.3.1 集体企业提交的电子交易文件格式为*.JTQYZB，这种文件格式必须是“集体企业要素交易系统（trade.szggzy.com）”，在集体企业要素交易系统中在线进行编制。

3.3.2 电子交易文件必须为合法的交易文件。

3.3.3 交易文件中如需修改评标方法、投标人资格要求等交易文件中关键条款和内容的，必须重新发布完整的交易文件。

3.4 投标人注意事项

3.4.1 投标人提交的电子投标文件必须是“集体企业要素交易系统（trade.szggzy.com）”网站下载的最新版本的“电子文件编制工具”生成的。电子投标文件编制不规范导致投标文件内容无法导入系统的，该投标文件将被视为无效投标文件。

3.4.2 电子投标文件为合法的投标文件，如已对投标文件进行加密但在开标会规定的时间内没有进行解密的，视为投标人撤销其投标文件且文件无效。

3.4.3 投标人需从网上递交投标文件。网上递交投标文件时，电子投标文件必须在投标截止时间前通过集体企业要素交易平台上传。为防止网络阻塞，建议至少在投标截止时间之日前一天上传投标文件。

3.4.4 生成电子投标文件后，投标人可再次核对投标函中的报价等内容。

3.4.5 开标时以网上递交的电子投标文件为准，如无法打开的，后果由投标人自负。

3.4.6 投标人应密切留意交易文件的更新情况，根据最后一次发布的电子交易文件制作投标文件。如因使用旧版交易文件制作投标文件而造成不利于投标人后果的，责任由投标人自行承担（若投标人提交的投标文件并非对应集体企业最新发布的电子交易文件制作的，可能出现投标被否决等后果）。

投标文件在生成 JTQYTB 的文件时会进行压缩，最终生成的文件大小须控制在 200M 以内。

关键信息

投标人须知前附表一

序号	条款名称	编列内容
1	招标人	名称：深圳市平湖股份合作公司 联系人：刘旦荣 通讯地址：深圳市龙岗区平湖街道平湖社区高原路1号(仅限办公住所) 电话：0755-28857435
2	项目名称	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
3	竞投人资格要求	(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。
4	报名资料	有意愿报名的竞投人，需按照以下要求提交资料并获得竞

		投资资格： 1. 法定代表人证明书及法定代表人身份证复印件； 2. 法人授权委托书及被授权人身份证复印件（如有）； 3. 营业执照复印件； 4. 市场监督管理局商事登记簿查询基本信息和股东信息； 5. 《竞投人登记表》（模板）； 6. 《承诺书》（模板）； 7. “竞投人资格要求”中的相关证明文件。 以上报名资料均须加盖竞投人公章
5	招标文件的获取	通过集体企业要素交易系统获取
6	招标文件的获取时间	详见招商公告
7	联合体投标	不接受
8	踏勘现场	不组织
9	投标预备会	不召开
10	构成招标文件的其他材料	/
11	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
12	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
13	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
14	投标文件递交截止时间	详见招商公告
15	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。
16	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。
17	构成投标文件的其他材料	评标过程中的澄清、说明。
18	投标有效期	120 日（日历日）
19	交易保证金	金额：人民币伍佰万元整（¥5,000,000.00 元）
20	交易保证金的交纳	投标保证金的形式为银行转账的，需在转账时注明项目编

		号，保证金应从投标人账户中转出，通过系统虚拟子账户交纳。
21	是否允许递交备选投标人案	不允许
22	签字或盖章要求	<u>公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。投标文件所有页面均须加盖公章。</u>
23	投标文件的投递	☒ 电子投标文件递交至集体企业要素交易系统 ☐ 纸质投标文件递交地点：
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：详见招标公告 开标地点：集体企业要素交易系统网上开标大厅
28	本项目采用的评标方法	综合评审法
29	中标候选人数量	1
30	是否评定分离	否
31	定标委员会的组建	定标委员会构成： <u>7</u> 人
32	本项目采用的定标方法	/
33	履约保证金	人民币伍仟万元整（¥50,000,000.00 元）
34	交易服务费	收费标准：《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），由合作方支付。

投标人须知前附表二

序号	名称	编列内容
1	电子投标文件的编制要求	通过系统的编制工具，将投标文件按照招标文件的节点要求，清晰的扫描并导入到系统。因投标人原因导致错传、漏传、内容模糊的相应后果，由投标人自行承担。 其他要求：/
2	电子投标文件的加密与解密	若投标人未加密电子投标文件，则无需进行签到和解密操作，若投标人已加密电子投标文件，则需注意以下事项： 1、投标人可使用“集体企业要素交易系统”指定的CA证书进行签章和加密。对电子投标文件加密递交的，投标人代表需使用用于加密投标文件的CA数字证书在规定时间内进行解密操作。 2、投标文件解密时间：解密时间规定为<u>30</u>分钟，如投标文件加密了的，投标人需使用加密CA在规定的时间内自行完成解密，对投标文件进行加密但在开标会规定的时间内没有进行解密的，将无法参与后续流程环节。
3	电子投标文件递交的要求	1、投标人应在投标截止时间前登录集体企业要素交易系统（trade.szggzy.com），点击【公告大厅】—【下载交易文件】递交电子投标文件。 2、投标人须在投标截止时间前完成所有投标文件的上传。（建议投标人于投标截止时间前一天自行错峰进行网上提交）。 3、在线递交电子投标文件仅支持投标文件编制工具生成且后缀名分别为.JTQYTB格式。

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	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	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和身份证复印件；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、法定代表人授权委托书及双方身份证复印件。
		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，委托代理人签字人具有法定代表人有效授权，投标文件所有页面均须加盖公章。
		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）回迁物业和货币补偿作为投标人投标报价。
		交易保证金交纳	投标人按交易公告约定的时间内足额交纳交易保证金
		其他	法律、法规、规章、规范性文件以及招标文件规定的其他无效情形。

表 2. 详细评审标准

综合评分因素及标准

序号	评分项		分值	评分规则说明
1	商务部分（45分）	最终报价	45	评分内容： 竞投人报价不得低于招商底价人民币 629,638,000 元（其中：货币补偿不低于人民币 5000 万元、回迁物业总面积不低于 21,687 平方米，且回迁物业折算总价值不得低于人民币 579,638,000 元）。

				竞投人在招商底价总价值基础上每增加 1100 万元（货币补偿或回迁物业价值）的，得 5 分，不足 1100 万元部分不得分，最高得 45 分。 备注：回迁物业价值按照以下单价计算，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/平方米的价格计算。 评分依据： 提供《开标一览表》，并加盖竞投人公章。
2	资 信 与 实 力 部 分（20 分）	资 金 实 力	12	评分内容： 根据竞投人净资产规模，按照以下方式得分： （1）1 亿元＜竞投人净资产≤5 亿元，得 4 分； （2）5 亿元＜竞投人净资产≤10 亿元，得 8 分； （3）10 亿元＜竞投人净资产，得 12 分。 本项最高得 12 分。 评分依据： 提供竞投人 2023 年上半年度审计报告。
		开 发 项 目 业 绩	8	评分内容： 根据竞投人（或其控股母公司）在深圳市范围内已竣工完成的房地产开发项目建筑面积（含不计容建筑面积），按照以下方式得分： （1）15 万平方米＜开发建筑面积≤20 万平方米，得 2 分； （2）20 万平方米＜开发建筑面积≤25 万平方米，得 6 分。 （3）25 万平方米＜开发建筑面积，得 8 分。 本项最高得 8 分。 评分依据：

				(一)提供已完成项目的《建设工程规划验收合格证》; (二) 竞投人(或其控股母公司)与他人合作完成的房地产开发项目, 竞投人(或其控股母公司)需在合作开发项目中享有权益占比$\geq 51\%$, 提交双方合作协议并加盖竞投人公章。建筑面积按照项目开发总建筑面积计算。
3	技术部分 (35分)	规划概念方案	10	评分内容: (一) 竞投人提供符合《龙岗区平湖街道平湖社区新祠堂片区城市更新单元规划》批复确定的经济技术指标和功能定位的规划概念设计方案, 内容包括: (1) 项目区位分析; (2) 项目背景分析; (3) 规划指标; (4) 用地布局; (5) 总平面布局; (6) 日照分析; (7) 交通规划; (8) 市政工程规划; (9) 城市设计。 规划方案内容包含上述每一项, 得 0.5 分, 最高得 4.5 分。不提供或提供的方案不符合本项目经济技术指标和功能定位的, 不得分。 (二) 在上述得分基础上, 根据竞投人提供的规划概念设计方案进行横向比较: 1. 方案明确切实可行的, 得 5.5 分; 2. 方案模糊或对未来发展方向等方面不够详细, 计划可行性一般的, 得 2 分; 3. 方案笼统模糊, 无实质性目的的, 不得分。 (一) (二) 项合计, 本项最高得 10 分。 评分依据: 提供《项目规划概念设计方案》, 并加盖竞投人公章。
		物业交付	10	评分内容: 竞投人承诺合作方应于本项目取得主体建筑施工许可证之日起 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施工许可证

		进 度		之日起 60 个月内)取得竣工备案并向招商方交付回迁 物业。 在此基础上每提前 10 天得 2.5 分,本项最高得 10 分。 评分依据: 按照招标文件模板提供《回迁物业交付进度承诺函》, 并加盖竞投人公章。
		拆 迁 补 偿 进 度	15	评分内容: 竞投人须在交易集团发出《成交通知书》之日起 90 天 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。 在此基础上承诺 90 天内完成签约率每提高 3%或承诺 完成时间每提前 5 天,得 5 分,本项最高得 15 分。 评分依据: 按照招标文件模板提供《拆迁补偿进度承诺函》,并 加盖竞投人公章。
合计			100	
竞投人就以上评分依据提供的相关材料, 仅需提供扫描件, 原件留存以备查。				

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）、《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）、深圳市龙岗区国资局关于明确《龙岗区股份合作公司集体产权交易监督管理办法》修订期间相关事项的通知等有关法律、法规和政策规章，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 本招标文件涉及的“投标人”“竞投人”为同一表述，均指投标人。

3.2 投标人资格要求见投标人须知前附表；

3.3 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。

3.4 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交易文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向集体企业提出，以便补齐。如有质疑，投标人应在交易文件规定的时间内通过集体企业要素交易系统（trade.szggzy.com）（【异议与咨询】模块点击【新增异议咨询】按钮向集体企业提出。

11.2 交易文件的澄清将在投标人须知前附表规定的时间内以数据电文形式（集体企业要素交易系统）（或书面形式）发给所有获取交易文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间和内容明显影响投标文件编制的，应当相应延长投标截止时间。

11.3 投标人可在【异议与咨询】页面找到参与的项目查看集体企业发布的补遗内容，以及查看、下载回复内容附件。

12. 招标文件的修改

12.1 集体企业可以交易公告变更方式修改交易文件，并通知所有已获取交易文件的投标人。如未在规定时间内发出澄清的或澄清内容明显影响投标文件编制的，将应当相应延长投标截止时间。

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) 开标一览表
- 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（如有）
- 6) 营业执照复印件（加盖公章）
- 7) 2023 年上半年度审计报告
- 8) 开发项目业绩证明文件
- 9) 项目规划概念设计方案
- 10) 回迁物业交付进度承诺函
- 11) 拆迁补偿进度承诺函
- 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 交易保证金应于招标公告规定时间前通过集体企业要素交易系统虚拟子账户交纳。

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, 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。

16.7 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。

16.8 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。

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, 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。

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 投标人应当按照交易文件和集体企业要素交易平台的要求编制投标文件，具体要求见投标人须知前附表。

19. 投标文件的加密

19.1 投标人可按照交易文件和集体企业要素交易系统的要求加密投标文件。

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 投标人应通过下载交易文件的集体企业要素交易系统递交电子投标文件。

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 投标截标时间后，系统不再接收任何投标文件上传。

21. 投标文件的修改与撤回

21.1 在本章 20.1 项规定的投标截止时间前，投标人可撤回已递交的投标文件再重新递交

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

在本章第 20.1 项规定的投标截止时间（开标时间），通过集体企业要素交易系统上开标大厅公开开标

25. 开标程序

25.1 进入开标大厅；

25.2 投标人登录投标平台，点击【我的投标情况】，找到对应项目，投标时间截止之前，点击【在线开标】。投标时间截止之后，集体企业下达解密指令，投标人使用加密 CA 进行投标文件解密。

注：若投标人未加密电子投标文件，则无需进行 25.2 步骤的操作。

25.3 所有投标人解密完成或解密时间截止后，开标系统自动获取投标文件，生成开标一览表；

25.4 代理机构项目经办人在开标系统点击【下达开标结束指令】；

25.5 开标结束。

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 $\frac{2}{3}$ 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 $\frac{2}{3}$ 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>）及集体企业要素交易系统（<https://www.szggzy.com/jygg/list.html?id=jtqyysjy>）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本招标文件组成部分，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，邮箱：chenkaifeng@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事处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

招标人不得泄露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。

第十章 其他补充条款

45. 交易方式的说明

38.1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。

46. 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，通过集体企业要素系统虚拟子账户交纳。

收费标准		
计费基数 (经评估的总投资金额)	计费费率	缴纳人
1 亿元以下部分（含）	10 万元	项目合作方
1 亿元＜投资金额≤5 亿元部分	0.1%	
5 亿元＜投资金额≤25 亿元部分	0.05%	
超过 25 亿元部分	不收费	
备注： 1. 按经评估的总投资金额分段递减累计方式向项目委托方或合作方收取，单宗项目最高收费 149 万元； 2. 以协议或单一来源方式实施，且在交易信息正式发布前项目委托方已经市、区政府或市、区国资部门、集资部门确定合作方（提供证明资料）的项目，固定按每宗 10 万元进行收费。		

第二部分 项目需求

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 (㎡)	临时性建筑物 水平投影面积 (㎡)	空地面积 (㎡)
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	厂房及其配套	73,819.59	9,171.14	8,917.17
6	(国有土地)	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，造成严重不良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。

、

第三部分 合同

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

合作开发协议

协议编号：

甲 方 ：
地 址 ：
法 定 代 表 人 ：
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《中华人民共和国民法典》《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》《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法》《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)及《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,甲乙双方本着平等互利、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平湖社区新祠堂片区城市更新项目(以下简称“项目”或者“本项目”)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,北临凤凰大道,南依平湖大道,富安大道南北向穿越其中。

1.2 规划指标:

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。

上述规划指标于2023年经龙岗区城市更新领导小组2023年第2次工作会议审议通过,并由深圳市规划委员会法定图则委员会2023年第42次会议审议通过,

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）。

1.3 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，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。其中，属于甲方所有的集体资产包括：

- 1.3.1 项目拆除范围内集体土地用地面积合计约 94,591.92 平方米；
- 1.3.2 永久性建筑物面积 12,742.76 平方米及临时建（构）筑物若干；
- 1.3.3 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；
- 1.3.4 非农建设用地 20,020.77 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。除甲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、办理用地规划许可证、办理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《成交通知书》，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_____平方米，现金补偿_____元，具体如下：

2.4.1.1 建筑面积及类型

回迁商业建筑面积_____平方米，其中地下一层商业_____平方米，地上一层商业_____平方米。

____平方米，地上二层商业____平方米，地上三层商业____平方米；

2.4.1.2 现金补偿：货币补偿总额为人民币_____元（大写：人民币_____元整）。

2.4.2 上述回迁物业和货币补偿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、二次装修费、搬迁费、停产停业损失等的补偿，不存在任何遗漏。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 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，甲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），双方同比例分配。

2.4.4 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，甲方可以要求进行二次评估。评估费用由乙方承担。甲方可根据评估结果与乙方协商调整利益分配，双方可就利益调整分配事项另行签订补充协议。

2.4.5 回迁物业安置

回迁物业安置在本项目 01-11 地块，原则上集中安置，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甲方协商确定。回迁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，另行签订回迁物业选房确认书。

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 乙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甲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。

如甲方将所分配的车位委托乙方或物业公司运营的，相应收益比例分成再行协定。

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。甲方应与物业服务企业签署前期物业服务协议，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 根据集体物业的实际情况由双方另行协商全部集体现状物业移交及办理交接手续，甲方集体现状物业搬迁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。

2.9 履约保证金

2.9.1 本项目履约保证金为人民币 5000 万元。

2.9.2 履约保证金采取“履约保函”方式，乙方提供的履约保函应符合《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。

2.9.3 乙方同意以履约保函总金额为基数按照年化 2.2% 的标准向甲方支付补偿，在每年度 10 月 31 日前支付到甲方账户。

2.9.4 乙方应于本协议签订之日起 60 日内向甲方提供无条件见索即付的保函原件。

2.9.5 甲方应于办理全部回迁物业入伙手续之日起 60 日内退回保函原件。

第三条 回迁物业交付和补偿费用支付

3.1 回迁物业交付标准：

回迁物业按毛坯房交付，并经甲方查验确认合格后接收。办公、商业物业的大堂、电梯等公共部位应由乙方完成装修。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。

3.2 回迁物业交付时间：

乙方应于回迁物业主体建筑取得施工许可证之日起 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施工许可证之日起 60 个月内）取得竣工备案并向甲方交付回迁物业。竣工验收后，乙方书面通知甲方办理物业入伙手续。若甲方未能在乙方书面通知的入伙时间内办理入伙手续或无正当理由拖延入伙时间的，视为乙方已于入伙通知书通知的入伙期限届满之日将回迁物业交付给甲方，但甲方已提出合理异议的除外。

3.3 回迁物业的办证：

回迁物业产权性质为红本商品房，乙方负责办理不动产权证至甲方名下，最终以不动产权利证书记载为准。回迁物业入伙交付前，甲乙双方根据集体物业经营特点及相关政策规定以书面方式确定回迁物业产权登记价格。乙方应于甲方办理回迁物业入伙手续之日起 24 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，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：

3.4.1 回迁物业总建筑面积正负差额累计在 20 平方米以内(含 20 平方米)的部分，甲乙双方按 18,000 元/平方米结算。

3.4.2 回迁物业总建筑面积正负差额累计在 20 平方米以外的部分，甲乙双方按 25,000 元/平方米结算。

3.4.3 回迁安置物业的建筑面积按工程竣工测绘报告载明的建筑面积确定。

3.4.4 乙方通知甲方办理回迁物业入伙手续之日起十五个工作日内，甲乙双方按本条约定的回迁物业面积差价进行结算，并按本协议第 6.8 条约定时间互相结清面积差异补偿款、房价款。

3.5 乙方承诺，甲方就全部回迁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）需参加竞投，乙方（或乙方指定的第三方）竞投租金报价按甲乙双方共同指定的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。

3.6 货币补偿款支付方式及时间：

乙方应向甲方支付货币补偿款合计¥_____元(大写：人民币_____元整)。前述款项分三期支付，具体支付方式如下：

第一期：本协议签订之日起第一年度的 10 月 31 日前，乙方向甲方支付上述货币补偿款的 30%，即¥_____元（大写：人民币_____元整）。

第二期：本协议签订之日起第二年度的 10 月 31 日前，乙方向甲方支付上述

货币补偿款的 30%，即¥_____元（大写：人民币_____元整）。

第三期：本协议签订之日起第三年度的 10 月 31 日前，乙方向甲方支付上述货币补偿款的 40%，即¥_____元（大写：人民币_____元整）。

3.7 过渡期临时安置费金额与支付方式

3.7.1 甲方被置换房屋建筑面积为_____平方米，其中地上一层商业/办公物业_____平方米，地上二层商业/办公物业_____平方米，三层及以上商业/办公物业_____平方米。乙方应向甲方支付搬迁过渡期间的临时安置费，标准为地上一层商业/办公物业 55 元/m²/月，地上二层商业/办公物业 40 元/m²/月，三层及以上商业/办公物业 30 元/m²/月，每月补偿费用合计为¥_____元（大写：人民币_____元整）。

过渡期临时安置费自甲方向乙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%。

3.7.2 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至乙方将回迁物业交付给甲方（含本协议 3.2 条视为交付情形）之日止。乙方不再向甲方提供临时搬迁过渡安置房屋，甲方在搬迁过渡期间自行安置。

3.7.3 双方签署本协议并办结集体资产移交手续之日起_____个工作日内，乙方支付首期过渡期临时安置费。首期过渡期临时安置费的计算期间应自签订本协议并办结集体资产移交手续之日起至办结集体资产移交手续所在季度的最后一日止，不足一个季度的，按实际天数结算。之后，过渡期临时安置费每季度支付一次，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临时安置费。最后一期过渡期临时安置费的支付期限不足一个季度的，按实际天数结算，于回迁物业入伙后一个月内结算支付。

3.7.4 乙方应按时将当期过渡期临时安置费支付给甲方，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次日。甲方应于收到当期过渡期临时安置费的 3 个工作日内向乙方出具相应的收款收据。

3.8 甲方指定的收款银行账户如下：

户 名：_____

开 户 行：_____

银行账号：_____

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及时交付给乙方。甲方应自行与相关单位结清相关费用(包括水、电、排污、电信、燃气、卫生、物业管理、房屋租赁等相关费用)，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 甲方应在收到乙方配合通知后的无条件配合乙方办理本项目所有审批工作，包括但不限于配合乙方申请用地手续、办理预售等，甲方应及时盖章、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，并按照获批的相关要求实施。

5.4 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。

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货币补偿款及过渡期临时安置费，按时向甲方交付回迁物业并办理产权证书。

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 如乙方未经甲方书面同意擅自转让本项目或变更乙方公司控股权，属乙方违约，甲方有权解除本协议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。乙方与第三方签订的转让项目或变更股权协议甲方不予认可，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 乙方未按期足额支付履约保证金逾期达___个月，甲方有权解除本协议，并要求甲方支付履约保证金总额30%的违约金。

6.3 乙方未按约定支付甲方货币补偿款、过渡期临时安置费、本协议 7.3 条约定的 25.01 平方米非农建设用地的补偿款的，经甲方书面催告后仍未支付的，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一的标准向甲方支付违约金。

乙方未按约定支付甲方货币补偿款、过渡期临时安置费、本协议 7.3 条约定的 25.01 平方米非农建设用地的补偿款或拒不支付违约金逾期达___个月，甲方有权解除本协议并没收乙方的履约保证金。

6.4 甲方在本协议履行期限届满前，不得另行与第三方就本项目签订合作协议，否则属甲方违约。甲方应退还乙方已支付的履约保证金及乙方就本项目支付

的所有款项，并赔偿乙方因此造成的经济损失。

6.5 本协议签订后，非经双方协商一致，甲方未及时将集体资产移交给乙方，经乙方书面催告后仍不移交的，乙方有权将本协议约定的回迁物业交付、办证等时间顺延，且不视为乙方违约。

6.6 因乙方单方原因导致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主体建筑施工许可证后 60 个月届满之次日起至甲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，向甲方支付逾期交付期间搬迁过渡期补偿费用。

6.7 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，乙方逾期办证的，逾期期间乙方应按照甲方回迁物业市场评估价的万分之一/日向甲方支付违约金。

6.8 甲乙双方对回迁物业面积差异完成结算后，在甲方按政府规定履行民主决策程序后十个工作日内，双方按照约定的结算金额进行支付。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一向违约方收取违约金直到违约方清偿应付款项之日止。如属甲方违约，乙方有权顺延相应的办证期限。

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物业统一租赁招商竞投，则乙方构成违约。乙方需按照竞投的最高价或招租底价（以孰高者为准）为标准向甲方额外赔付_____个月的违约金。

6.10 甲乙双方签订本协议后，非经协商一致不得解除本协议，但出现下列情形，甲方有权单方解除本协议：

（一）因乙方单方原因不履行合作协议，导致合作目的无法实现的，甲方可单方面无条件解除协议，本项目履约保证金不予退还，如给甲方造成损失的，乙方还应承担赔偿责任。

（二）合同履行完毕之前，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导致合同目的无法实现的，经甲方书面通知后，在 180 日内未恢复履行能力且未提供适当担保的，视为乙方以自己的行为表明不履行主要债务，甲方有权单方面解除本协议并没收全部履约保证金。

（三）乙方违反城市更新相关法律、法规、政策规定，造成严重不良影响或者严重后果导致合同目的无法实现的，甲方有权单方面解除本协议并没收全部履约保证金。

6.11 本协议签订后，若乙方需甲方配合办理本项目的相关手续，甲方应当无条件全力配合，在乙方遵守合同的情况下，因甲方拒绝/拖延配合影响回迁物业交付及办证的，则回迁物业交付及办证时间等相应顺延，不视为乙方违约。

第七条 特别约定

7.1 乙方须于交易集团发出《成交凭证》之日起____天内完成拆迁范围内全部私人房屋搬迁安置补偿工作的____%（即私人房屋签约率按物业面积统计不低于____%），并提供相关《搬迁安置补偿协议》给甲方备存。乙方未按期完成的，甲方有权单方面终止本协议并没收乙方已交纳的履约保证金。

7.2 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，合计支付相关费用人民币139,451,464.81元，乙方已于签订本项目《合作开发协议》之前与恒祥基公司进行结算。

7.3 为推进本项目的顺利进行，甲方调入了20,045.78平方米的非农建设用地指标。现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。乙方需按本项目《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）。乙方于支付首期货币补偿款时一并向甲方支付前述补偿款。

7.4 乙方违反深圳市、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，甲方有权单方终止合作，没收履约

保证金，并要求乙方赔偿甲方经济损失。

7.5 因乙方单方原因导致本项目涉及搬迁补偿等事宜引起的信访、解约等风险，由乙方自行承担解决。

7.6 本项目的开发期限自双方签订本协议之日起至甲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。

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：_____，联系人：_____，联系电话：_____
_____。

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 本协议一式陆份，甲方执壹份，乙方执壹份，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，为签署页)

(本页无正文，为签署页)

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

乙方（盖章）：

代表人（签字）：

签订时间： 年 月 日

签订地点：深圳市龙岗区

重要提醒

在使用集体企业要素交易系统编标工具时，投标文件/响应文件将产生文件创建标识码，同时提取制作该文件的电脑芯片批次号（CPU 序列号）、硬盘序列号（硬盘硬件编码 SerialNumber）、网卡序列号（MAC 地址）。如上述多个条件存在一致的情况，则表明多家竞投人可能使用了同一设备编制文件或者在同一网络环境下上传文件。

如出现上述异常情况，将由评审委员会/谈判小组根据实际情况进行判断，可能存在投标无效的风险。建议各竞投人编制、上传投标文件/响应文件时避免使用公共电脑设备或公共网络。一经被发现，风险由各竞投人自行承担。

第四部分 投标文件格式

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

投标文件

投标人：_____（盖单位章）
法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）
_____年_____月_____日

目 录

- 一、投标函
- 二、开标一览表
- 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（如有）
- 六、营业执照复印件（加盖公章）
- 七、2023 年上半年度审计报告
- 八、开发项目业绩证明文件
- 九、项目规划概念设计方案
- 十、回迁物业交付进度承诺函
- 十一、拆迁补偿进度承诺函
- 十二、投标人认为需要提交的其他文件

一、投标函

深圳市平湖股份合作公司、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平湖社区新祠堂片区城市更新项目（项目编号：JTYSJY-LG-2024-00004）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内容及参照第三部分内容签订合同。**

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。

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。

11. 我方承诺在完成 2023 年全年财务审计报告后，如招商方要求我方提供 2023 年度审计报告复印件的，我方将积极配合并提供原件备查。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

日期：_____

二、开标一览表

项目名称：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

项目编号：JTYSJY-LG-2024-00004

类别	回迁物业类型	总 面 积 (平 方 米)	单价 (元/平 方米)	总 价 值 (元)	备注
回 迁 物 业	地下一层商业物 业		33600		
	地上一层商业物 业		48000		
	地上二层商业物 业		28800		
	地上三层商业物 业		24000		
回迁物业总价值小计					
现金补偿		/	/		
合计			/		

备注：1. 竞投人报价不得低于招商底价人民币 629,638,000 元（其中：货币补偿不低于人民币 5000 万元、回迁物业总面积不低于 21,687 平方米，且回迁物业折算总价值不得低于人民币 579,638,000 元），其中回迁物业价值按照以下单价计算，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。

2. 低于上述招商底价的报价将被视为无效响应。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

日期：_____

三、集体所得利益保障承诺

深圳市平湖股份合作公司：

如我方中标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（项目编号：JTYSJY-LG-2024-00004），我方就集体所得利益保障承诺如下：

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。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。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

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平湖社区新祠堂片区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，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。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

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：_____（签字或签章）

日期：

附：受托人身份证复印件（加盖公章）

六、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：_____（签字或签章）

日期：_____

七、2023 年上半年度审计报告

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

日期：_____

八、开发项目业绩证明文件

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

日期：_____

九、项目规划概念设计方案

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

日期：_____

十、回迁物业交付进度承诺函

深圳市平湖股份合作公司：

《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》明确，合作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）取得竣工备案并向招商方交付回迁物业。

如我方中标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（项目编号：JTYSJY-LG-2024-00004），我方就回迁物业交房进度承诺如下：

我方将在上述时限基础上，保质保量**提早**_____个日历日向贵司交付回迁物业。

如我方未在承诺时限内完成相关事项的，我方同意按照《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》及双方签署的合作开发协议书的约定承担相应的违约责任。

特此承诺。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

日期：_____

十一、拆迁补偿进度承诺函

深圳市平湖股份合作公司：

《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》明确，项目合作方须在交易集团发出《成交通知书》之日起 90 天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。

如我方中标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（项目编号：JTYSJY-LG-2024-00004），我方承诺按以下选项_____的标准完成拆迁补偿进度：

1. 我方将在保证按时按量完成上述工作进度基础上，提前_____个日历日完成拆迁任务，并向贵司提供《搬迁安置补偿协议》。

2. 我方将在上述拆迁工作量及时限的基础上，保证签约率提高百分之____，并向贵司提供《搬迁安置补偿协议》。

如我方未在承诺时限、进度内完成相关事项的，我方同意按照《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》及双方签署的合作开发协议书的约定承担相应的违约责任。

特此承诺。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

日期：_____

十二、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：_____（签字或签章）

日期：_____