

深圳市龙岗区吉华街道三联社区 土地整备利益统筹项目

合 作 开 发 方 案

年 月 日

目 录

一、集体企业的名称、住所及负责人	1
二、项目基本情况	2
三、可行性分析结论和项目评估结果	4
四、利益统筹项目规划指标	7
五、合作方式及各方职责	8
六、合作开发期限及进度、配套设施要求、项目开发预算	9
七、意向合作方已完成工作及相關費用	9
八、预期合作收益及分配方式	11
九、其他条件	12
十、重大事项变更约定	14
十一、合作方股权变更约定	14
十二、退出机制	14
十三、未约定事项的处置原则	14
十四、市场主体的资格条件	15
十五、交易方式	15
十六、保证金	16
十七、交易服务费	17
十八、特别事项说明和风险提示	18
十九、企业决策和实施程序	19
二十、合同文本	20
二十一、其它	20

深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目

合作开发方案

根据《关于加强深圳市集体企业要素交易工作的指导意见（试行）》（深集资规〔2024〕1号）、《深圳市集体企业土地资产处置操作指引（试行）》（深集资规〔2024〕6号）、《深圳市龙岗区人民政府办公室关于印发〈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〉的通知》（深龙府办规〔2022〕2号）、《深圳市龙岗区人民政府办公室关于印发〈龙岗区股份合作公司集体产权交易监督管理办法〉的通知》（深龙府办规〔2024〕1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）等文件的规定和要求，深圳市和生股份合作公司、深圳市松源头股份合作公司、深圳市塘径股份合作公司（以下简称“招商方”）拟对深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目（以下简称“本项目”）涉及的深圳市和生股份合作公司（以下简称“和生股份”）、深圳市松源头股份合作公司（以下简称“松源头股份”）、深圳市塘径股份合作公司（以下简称“塘径股份”）集体资产的后续开发实施进行公开招商，以深圳市和生股份合作公司作为集体资产交易平台主导方，具体合作开发方案如下：

一、集体企业的名称、住所及法定代表人

（一）名称：深圳市和生股份合作公司

住所：深圳市龙岗区布吉街道三联社区居委会禾沙坑居民小组办公楼四楼

法定代表人：洪力华

（二）名称：深圳市松源头股份合作公司

住所：深圳市龙岗区吉华街道三联社区松花路18号301

法定代表人：黎宝光

（三）名称：深圳市塘径股份合作公司

住所：深圳市龙岗区布吉街道三联社区塘径居民小组综合楼第三层（办公场所）

法定代表人：洪庆华

二、项目基本情况

1、项目基本情况

（1）深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区，紧邻水官高速、布龙路、布澜路，西临轨道5号线，南临轨道14号线，北部为三联郊野公园，南接石芽岭公园。

项目范围示意图



（2）项目土地情况（建设用地的基本情况）

深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围842,076.97平方米。

根据《市规划和自然资源局龙岗管理局关于吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目土地及建筑相关信息的复函》《龙岗区规划土地监察局关于协助核查吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目有关情况的复函》等文件，项目土地核查情况为：项目实施范围内历史遗留处理用地132.18平方米，已出让国有用地87,991.67平方米，未完善征（转）地补偿手续用地共计753,953.12平方米。

（3）地上建筑物现状

项目地上永久建筑物建筑面积共109,948.73平方米，临时建筑物水平投影面积共58,329.66平方米。

2、本项目所涉及的集体资产如下：

（1）集体土地情况

本次土地整备利益统筹项目范围内土地面积为842,076.97平方米，其中历史遗留处置用地132.18平方米，未完善征（转）地补偿手续用地共计753,953.12平方米。详见下表：（单位：平方米）

用地类型	和生股份	松源头股份	塘径股份	合计
历史遗留处置用地	132.18	0	0	132.18
未完善征（转）地补偿 手续用地	405780.88	295788.01	52384.23	753953.12
合计	405913.06	295788.01	52384.23	754085.3

（2）留用地面积

根据《吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目实施方案》，项目留用地为62,225.8平方米，包括三个地块：地块编号02-06，用地性质二类居住用地，用地面积20,265.4平方米；地块编号01-09，用地性质二类居住用地，用地面积14,826.4平方米；地块编号05-03，用地性质普通工业用地，用地面积27,134.0平方米。

（3）集体现状物业情况

集体永久性建筑面积合计为89,921.31平方米，临时建筑物水平投影面积共56,818.78平方米，构筑（附属）物共706项以及苗木果树若干。

具体如下：

序号	产权人	永久性建筑物（m ² ）			临时建筑物 水平投影面 积（m ² ）	构筑（附属）物（项）
		住宅	厂房及 配套	合计		
1	和生股份	2,708.17	78,335.46	81,043.63	9,319.02	312
2	松源头股份	0	8,877.68	8,877.68	47,499.76	394
3	塘径股份	0	0	0	0	0
合计		2,708.17	87,213.14	89,921.31	56,818.78	706

三、可行性分析结论和项目评估结果

1、根据深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的《深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目留用地合作开发可行性研究报告》（深乐居行研字[2024]第LGJH001号），可行性研究结论如下：招商方集体土地范围内项目总投资约人民币464,784.38万元，包括补缴地价、拆迁成本、前期费用、建安工程费用、专业费用、管理费用、不可预见费用、财务费用、销售费用等（最终以合作方实际投入为准）。项目销售利润率12.65%，项目经济效益属于行业正常水平，项目可行。

2、根据深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的《深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目涉及的深圳市和生股份合作公司、深圳市松源头股份合作公司、深圳市塘径股份合作公司拥有的62,225.8m²留用地在规划条件下的土地使用权市场价格评估报告》（深乐居行土估字[2024]第LGJH001号），留用地总价值为1,863,891,578元。

3、深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的招商方现状物业价值评估报告，集体物业现状价值合计为932,497,686元：

①根据深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的《权利人深圳市和生股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评估》（深乐居行评字[2024]第LGJH001号），和生股份集体物业现状价值为811,062,687元。

②根据深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的《权利人深圳市松源头股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评估》（深乐居行评字[2024]第LGJH002号），松源头股份集体物业现状价值为112,011,217元。

③根据深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的《权利人深圳市塘径股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的集体物业现状价值评估》（深乐居行评字[2024]第LGJH003号），塘径股份集体物业现状价值为9,423,782元。

集体物业现状价值详见下表：

序号	股份公司	物业类型	面积（㎡）	总价 （元）
1	和生股份	集体厂房和配套	81,043.63	744,727,502
2		未完善征地手续用地	368,839.70	64,934,229
3		苗木果树等	—	1,400,956
小计		—	—	811,062,687
4	松源头股份	集体厂房和配套	8,877.68	60,023,894
5		未完善征地手续用地	289,338.25	50,937,999
6		苗木果树等	—	1,049,324

小计		—	—	112,011,217
7	塘径股份	未完善征地手续用地	52,384.23	9,222,244
8		苗木果树等	—	201,538
小计		—	—	9,423,782
合计			—	932,497,686

备注：和生股份、松源头股份未完善征地手续用地扣减建筑物基底面积。简易建筑、构筑（附属）物已作为拆迁成本按货币补偿，未计入集体物业现状价值。

4、深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内的招商方回迁物业价值评估报告，回迁物业价值合计为232,809.89万元：

①根据深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的《权利人深圳市和生股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH004号），和生股份回迁物业价值合计为154,500.00万元。

②根据深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的《权利人深圳市松源头股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH005号），松源头股份回迁物业价值合计为70,779.89万元。

③根据深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的《权利人深圳市塘径股份合作公司拥有的位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目范围内置换后物业市场价值评估报告》（深乐居行评字[2024]第LGJH006号），塘径股份回迁物业价值合计为7,530.00万元。

5、评估复核：招商方已委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对上述评估报告进行评估复核，复核结果为：评估报告编制依据合法、合理性、完整性符合要求，评估技术路线及方法较为合理，经修改后的估价报告合格。

四、利益统筹项目规划指标

本项目规划指标如下表：

项目		数量	单位	
留用土地面积		62, 225. 8	平方米	
规划容积率		5. 4		
规划容积		329, 546	平方米	
其中	住宅		182, 396	平方米
	商业、办公及旅馆业建筑		5, 500	平方米
	厂房		93, 177	平方米
	产业配套用房		30, 283	平方米
	其中	商业服务设施	9, 990	平方米
		宿舍	20, 293	平方米
	公共配套设施		18, 190	平方米
	其中	6班幼儿园	4, 400（2处，每处建筑面积2, 200，独立占地面积2, 000）	平方米
		社区管理用房	600	平方米
		社区警务室	50	平方米
		便民服务站	1, 600	平方米
		熟食中心	1, 000	平方米
		文化活动室	3, 500	平方米
		社区健康服务中心	2, 900	平方米
		社区老年人日间照料中心	3, 000	平方米
		单元接入机房	60	平方米
		片区汇聚机房	180	平方米
		邮政所	300	平方米
		小型垃圾转运站（含再生资源回收点、环卫工人作息房）	500	平方米
		公共厕所	100	平方米
社区体育活动场地（居住用地）		1, 700	平方米	
社区体育活动场地（产业用地）		1, 500	平方米	
社区儿童游戏场地		1, 200	平方米	
备注：物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定，不纳入公共配套设施。				

说明：上表为拟规划指标，最终规划指标以政府相关部门批复为准。

五、合作方式及各方职责

1、本项目按政府批准的规划指标进行开发建设，招商方以其完全享有权益的本项目留用土地62,225.8平方米以及土地整备资金中的直接补偿费464,207,228元（以政府部门最终批准为准）参与合作开发。

2、合作方根据招商方实际物业移交量分阶段将按《搬迁补偿方案》核算的货币补偿费用支付给招商方。招商方须自行负责清理土地及理清现有地上建筑物的经济关系（包括但不限于租赁、外卖等），包含现状物业以及所涉及的物业回迁、临时建筑物、构筑（附属）物、室内自行装饰装修、青苗、搬迁费、安置费、停产停业补偿费、擅改经营性用途适当补偿等全部拆赔内容（已签订安置补偿协议的部分在此范畴核算）。如实际产生的清理费用多于按《搬迁补偿方案》核算的货币补偿费用，超出部分由招商方自行承担；如实际产生的清理费用少于按《搬迁补偿方案》核算的货币补偿费用的，剩余部分归于招商方。

3、项目范围内已签订且已支付搬迁安置补偿协议的费用部分由签订协议的甲方（深圳市领瑞实业发展有限公司）负责，列入前期费用计算。

4、合作方负责本项目开发建设过程中的全部资金投入，包括但不限于土地取得成本(包括补缴地价、地上现有建筑物、构筑(附属)物的拆迁补偿成本等费用)、拆迁拆除及场地平整费用、建设成本、管理费用、本协议约定的税费等。特别约定三鸟市场、1+6地块的处理费用超过三鸟市场、1+6地块对应地块整备资金计算金额的部分由松源头股份负责支付。合作方必须依据政府批复的相关规划完成全部建设开发任务，项目开发全过程的安全责任、质量责任、投资及经营风险等均由合作方承担及负责。

5、在项目报批报建过程中，影响招商方利益的事项，需征得招商方同意。

六、合作开发期限及进度、配套设施要求、项目开发预算

合作开发期限及进度：合作方与招商方另行协商自合作开发协议书签订至取得施工许可证的期限，最终以合作开发协议书约定期限为准。自本项目回迁物业对应回迁地块取得主体施工许可证之日起60个月内，合作方完成项目建设、竣工验收向招商方移交回迁物业。

配套设施要求：项目公共配套设施内容如下：6班幼儿园4,400m²（2处，每处建筑面积2,200m²，独立占地面积2,000m²），社区管理用房600m²，社区警务室50m²，便民服务站1,600m²，熟食中心1,000m²，文化活动室3,500m²，社区健康服务中心2,900m²，社区老年人日间照料中心3,000m²，单元接入机房60m²，片区汇聚机房180m²，邮政所300m²，小型垃圾转运站（含再生资源回收点、环卫工人作息房）500m²，公共厕所100m²，社区体育活动场地（居住用地）（占地1,700m²），社区体育活动场地（产业用地）（占地1,500m²），社区儿童游戏场地（占地1,200m²）。

根据深圳市乐居行资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的《深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目留用地合作开发可行性研究报告》（深乐居行研字[2024]第LGJH001号），本项目总投资估算额为人民币464,784.38万元。

七、意向合作方已完成工作及相关费用

（一）本项目已确定深圳市领瑞实业发展有限公司作为项目意向合作方，开展本项目的前期工作，并于2024年4月与和生股份、松源头股份、塘径股份完成意向合作方协议的签订并在街道集体资产办完成备案手续。

（二）意向合作方已完成的相关工作

1、本项目计划立项前积极配合科技园路西段市政工程项目的快速实施，意向合作方已于2020年5月提前拆除科技园路并移交政府共计13栋建筑，其中涉及永久性建筑面积为6,671.40平方米，临时建

筑物水平投影面积为203.07平方米。同样，为确保三联路市政工程项目顺利进行，意向合作方已于2020年12月提前拆除并移交政府三联路范围内的14栋建筑物，其中涉及永久性建筑面积约为1.2万平方米。两项合计，意向合作方已提前拆除房屋建筑面积达1.88万m²。自项目启动以来，过渡租金每三年递增10%，至今已累计支付4余年；

- 2、协助招商方将项目列入2020土地整备利益统筹年度计划；
- 3、协助完成了项目范围内的土地、建筑等现状测绘；
- 4、协助完成了项目范围内所有土地、建筑等权属信息核查；
- 5、协助完成了项目范围内土地、建筑等直接补偿费评估；
- 6、协助完成项目范围内企业安置方案的编制与报批工作；
- 7、协助完成项目范围内私人住宅、集体物业权利人核实工作；
- 8、协助完成范围内历史文化资源和古树名木调研报告及审批；
- 9、协助完成项目范围内城中村综合整治范围的占补方案及公示；
- 10、协助完成项目涉及龙岗区国土空间分区标准单元增量调配方案；
- 11、协助完成解决兴业路信访及民生问题，针对浙新工业园、咸菜厂、煤气站等进行入场测绘工作及货币补偿。铁西路也在同步摸排数据并准备入场工作；
- 12、协助招商方配合区、街道相关职能部门编制本项目实施方案、项目规划研究等工作；
- 13、协助招商方推进项目实施方案以及项目规划研究的上报审批等工作，包含协助完成项目方案初审及征求相关部门回函意见、协助完成项目方案审查（含局业务会）、协助完成土地整备工作领导小组办公室会议的审议；
- 14、正在推进项目范围内集体物业以及其他非集体物业的清租工作；
- 15、正在协助推进实施方案、项目规划研究的股东（代表）大会表决；

16、正在协助推进市局地规处预审及分管领导专题会的准备工作。

上述工作实际以项目最新进度为准。

（三）前期服务过程中产生的相关费用

1. 截至2024年12月29日，本项目已完成的部分前期工作及已发生的前期费用，总计为人民币309,557,164元，以下简称“前期费用一”。

2. 2024年12月30日至交易集团向合作方发出《成交通知书》之日期间，意向合作方所支付的前期费用以第三方专业机构出具的专项审计报告为准，以下简称“前期费用二”。

八、预期合作收益及分配方式

本项目的预期合作收益及分配方式为回迁物业，总价值不低于232,809.89万元。

具体如下：

权利人	分配方式	回迁物业 类型	回迁物业 面积（m²）	单价（ 元/m²）	回迁物业总值 （万元）
深圳市和 生股份合 作公司	回迁物业	厂房	74,000	15,000	111,000.00
		宿舍	10,000	21,000	21,000.00
		商业	5,000	45,000	22,500.00
小计				/	154,500.00
深圳市松 源头股份 合作公司	回迁物业	厂房	17,268.57	15,000	25,902.86
		宿舍	8,993.00	21,000	18,885.30
		商业	5,775.94	45,000	25,991.73
小计				/	70,779.89
深圳市塘		厂房	1,400	15,000	2,100.00

径股份合 作公司	回迁物业	宿舍	1, 300	21, 000	2, 730. 00
		商业	600	45, 000	2, 700. 00
小计				/	7, 530. 00
合计				/	232, 809. 89

九、其他条件

1、建筑方案

项目建筑设计中，如涉及招商方回迁物业的，回迁物业部分需征求招商方意见，最终以政府审批为准。

2、回迁房交付标准

招商方回迁物业中厂房、宿舍按简装交付，商业按毛坯交付，具体装修标准双方另行协商。合作方（中标人）应当确保招商方回迁物业的设计、施工、使用材料、建筑质量及标准、质量保证、维修义务等与回迁物业所在项目的同类型物业（包括项目合作方自持同类型物业以及对外销售同类型物业）的质量及标准保持一致。

3、回迁物业面积差异的结算

招商方最终选定的回迁房建筑面积与合作开发协议书约定建筑面积差异控制在100平方米以内。差异值在100平方米（含）以内的建筑面积按本项目同类型物业建筑成本价进行差价结算，差异值在100平方米以上的建筑面积按交付时本项目同类型物业的政府备案均价进行差价结算。

4、回迁物业的位置及原则

回迁物业应尽量集中（优先位于同一地块，优先按整栋、整层回迁，保证回迁物业的集中性）。

5、登记价格

自回迁物业所属建设工程取得竣工备案证明文件之日起360日内，合作方应完成回迁物业的初始登记，不动产产权登记价格按备案价登记。在完成回迁物业的初始登记后180日内，合作方负责把招商方回迁的物业登记于招商方名下。

6、房产证税费承担约定

合作方承担支付招商方应回迁物业建筑面积（具体以《合作开发协议书》约定为准）的所有办证税费，超出应回迁物业建筑面积以外的所有办证税费由招商方自行承担。

7、停车位

项目停车位产权不参与分配。招商方及其租户可按回迁物业比例使用05-03地块工业园区停车位。05-03地块工业园区竣工验收之日起十年内，停车场由合作方或合作方指定第三方管理，净收益归双方共有，其中，招商方占49%，合作方占51%。十年后合作方管理期满，应将该工业园区的停车位的经营权、管理权以及相关书面材料、财务一并交回给招商方，并配合办理相关证照，办理相关证照等的费用由招商方承担。自交回之日起，该工业园区停车位的经营权、管理期、收益权、使用权均归属招商方，与合作方无关。如合作方管理期满，招商方委托第三方管理停车场的，在选择管理方时，同等条件下，合作方享有优先权。

8、物业管理

项目的前期物业管理由合作方负责，物业服务收费按照政府相关部门收费标准执行。回迁物业所涉及的物业管理费、维修基金、水电费等由招商方自行承担。

9、交付期限

自本项目回迁物业对应回迁地块取得主体施工许可证之日起60个月内，合作方向招商方交付回迁物业，如遇不可抗力（严重自然灾害、战争、暴动、爆炸、疫情、政策因素等），则可相应顺延36个月交付期限。但本项目被政府主管部门以环境保护等原因（非合作方原因）责令停工的，交付时间顺延且不构成合作方违约。

10、临时安置费

合作方应自招商方交付物业之日起至回迁房交付之日止向招商方支付临时安置费。临时安置费标准为私宅每月30元/平方米，厂房

及配套每月20元/平方米。临时安置费按照自然季度支付，即每季度首月10日前支付当季度临时安置费。

11、规划指标调整（含容积率调整）分配原则

本合同签订后，若本项目发生政府政策规划调整导致可建设物业面积减少或增加的，增加的情况招商方和合作方按照各方获得的物业建筑面积分成比例进行同增，减少另行协商。

十、重大事项变更约定

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。招商方可依据评估结果与合作方另行协商利益分配。

十一、合作方股权变更约定

合作方一旦与招商方签订合作开发协议书后，原则上合作方股权不得变更（项目融资需要除外）。如确需变更，除非经招商方书面同意，合作方控股母公司应保持控股地位（股权比例超51%）不变。在不需甲方书面同意的股权变更情形下，乙方应在变更前一个月书面通知甲方。以具体签订的合作开发协议书为准。

十二、退出机制

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

（一）合作方违反土地整备利益统筹相关法律、法规、政策规定，造成不良影响或者严重后果，导致本协议无法继续履行的，经招商方书面催告后合作方仍未采取措施整改或履约的。

（二）因合作方单方原因不履行合作开发协议书，导致合作目的无法实现的。

未尽事宜最终以双方签订的合作开发协议书为准。

十三、未约定事项的处置原则

在本方案中未涉及的事项，以双方签订的《合作开发协议书》和《补充协议》为准。

十四、市场主体的资格条件

2. 投标人须承诺后续开发阶段符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定，与本项目开发规模、项目定位相适应（证明材料：出具《承诺函》，承诺在开发阶段前取得房地产开发资质证书，且与本项目开发规模、项目定位相适应，格式自拟。）

3. 投标人净资产规模在人民币1亿元以上（含本数），且负债率不高于50%（含本数）（证明材料：投标人须提供经审计的2024年年度财务审计报告。）。

4. 投标人和控股母公司具有良好的诚信记录（证明材料：①将通过“国家企业信用信息公示系统网站”查询严重违法失信信息和“中国执行信息公开网”查询失信被执行人，以交易集团在评审现场查询为准；②投标人需提供市场监督管理局网站查询的体现投标人与控股母公司之间股权关系的股东信息截图）。

5. 不接受联合体投标。

备注：控股母公司是指其出资额占投标人资本总额超过百分之五十或者其持有的股份占投标人股本总额超过百分之五十的股东。

十五、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”），采取公开招标方式引进合作方。

1、本项目采用评定分离方式，评审方法为“定性评审”，定标方法为“自定法”。

（1）公告时间：15个工作日或20日（孰高原则）。

（2）评审委员会的组成和运作方式：由招商方代表和外部专家组成，共9人，其中：招商方代表3人，外部专家6人。招商方代表由招商方董事会推选，外部专家由交易集团在专家库中随机抽选。评审委员会按照招标文件规定的各项因素进行技术商务定性评审，对各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，并形成评审报告。所有递交投标文件且不被判定为无效的投标人，均推荐为中标候选人。

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

2、定标委员会的组成：共7人，从集体资产管理委员会、董事会、监事会成员和股东代表中选定，具体选取规则由股东代表大会确定。

3、因质疑或投诉成立导致交易结果无效的，合格投标人符合规定数量时，定标委员会可以从合格的候选中标人中另行确定中标人。

十六、保证金

（一）交易保证金：本项目交易保证金人民币壹仟万元整（小写：10,000,000.00元），交易保证金可以以银行转账或者金融机构、保险机构出具的保函等形式缴纳。以银行转账形式缴纳交易保证金的，应按招标文件要求缴纳至深圳交易集团有限公司龙岗分公司指定的银行账户，其付款账户原则上为投标人自身账户；以保函形式提供的，保函有效期应当符合招标文件要求。

（二）交易保证金处置方式

1. 未中标投标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；

2. 合作开发协议签订后，中标人可以选择向交易集团提供《转账委托书》，交易集团在收到的5个工作日内将中标人的交易保证金转交给深圳市和生股份合作公司作为履约保证金。履约保证金金额大于交易保证金金额时，由中标人补齐差额；中标人也可选择交易保证金原路退回，如原路退回的，需向交易集团提供履约保证金转账凭证，交易集团在收到的5个工作日内将交易保证金不计利息按原路径退回。

（三）投标人有下列行为之一的，视为违约，取消中标人资格，已交纳的保证金不予退还，交易集团在扣除交易服务费后，按照招商方要求处置剩余保证金。给交易集团造成损失的，投标人应当依法承担相应赔偿责任：

1. 在交易公告规定的投标/响应截止后撤销交易文件或者作出撤销交易实质行为的；

2. 在被确定为中标人后无故放弃中选资格或存在未按交易文件要求签订合同等不参与后续交易活动情形的；

3. 经相关主管部门或评审委员会认定投标人之间相互串通、影响公平竞争的；

4. 经相关主管部门或评审委员会认定投标人提供虚假主体材料或证明文件的；

5. 存在其他违法违规或违反交易文件约定情形的。

（四）履约保证金：人民币伍仟万元整（小写：50,000,000.00元）。自合作开发协议签订后30天内，合作方向招商方提供履约保证金5,000万元（大写：伍仟万元整），其中向深圳市和生股份合作公司提供履约保证金2,500万元、向深圳市松源头股份合作公司提供履约保证金1,900万元、向深圳市塘径股份合作公司提供履约保证金600万元。合作方可以以银行开具的不可撤销见索即付保函的方式、政府控股的金融机构或担保公司保函、现金等单一方式提供，也可以采取前述多种组合方式提供。

十七、交易服务费

本项目的交易服务费按照《关于印发深圳交易集团有限公司（深圳公共资源交易中心）业务收费标准的通知》（深交易〔2023〕69号）要求收取，由中标人支付交易服务费，如深圳交易集团有限公司有新的收费标准，则以新的收费标准执行。中标人未交纳交易服务费的，取消中标资格，将中标人交易保证金扣除交易服务费用后余额划转至招商方账户。

十八、特别事项说明和风险提示

1、该项目集体土地范围内，项目地上建筑面积共109,948.73平方米，水平投影面积共58,329.66平方米。截至目前，意向合作方已提前完成27栋建筑物，共1.88万平方米的建筑物拆赔工作。自项目启动以来，过渡租金每三年递增10%，至今已累计支付4余年。

2、合作方非意向合作方的，自交易集团向合作方发出《中标通知书》且第三方专业机构出具关于“前期费用二”的专项审计报告之日起10天内中标方须向意向合作方支付已产生的前期全部费用（包括但不限于测绘评估、范围线调整、规划设计、意愿征集、搬迁补偿协议及签订、收房及拆除、过渡安置费支付、协助实施方案编制及报审、留用地批复报批、人员行政支出等工作各项费用，下同）并按已投入金额的20%计算合理利润。合作方未按时向意向合作方支付该款项的，招商方有权无条件终止合作，不与合作方签订《合作协议书》或解除《合作协议书》，并没收合作方已交纳的履约保证金。若交易保证金已转为履约保证金的，履约保证金不予退还。

3、合作方需代建本项目规划指标外的一所27班九年一贯制学校，该所学校位于龙岗区吉华街道三联社区石芽岭地区，占地12,200平方米，建设费用的60%由合作方支付。

4、自签订合作开发协议书后，合作方配合招商方在6个月内完成三联项目范围内所有集体物业的搬迁补偿安置协议的签约工作，

合作方根据《搬迁补偿方案》核定的拆迁成本，按实际物业移交量分阶段支付给招商方（详见移交计划）。

5、合同履行完毕之前，有证据证明合作方存在经营状况严重恶化、丧失商业信誉、有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形的，经招商方通知后，在12个月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，招商方有权解除协议并没收全部履约保证金。

6、本项目部分地块、建筑物、构筑物存在尚未妥善解决的历史遗留问题，合作方应当在搬迁补偿安置工作中统筹解决，并与相关权益人签订搬迁补偿安置协议及履行该协议，包括但不限于：三鸟市场、石芽岭、1+6地块历史遗留问题，如招商方就此区域与相关权益人协商权益分配时，合作方应当配合参与并提供相应的技术支持。

十九、企业决策和实施程序

1、项目论证和资产评估。资产评估报告和可行性分析报告经社区股份合作公司董事会、集资会表决通过后，以书面决议形式进行确认。资产评估报告和可行性分析报告等主要内容应在公司公告栏内公示，公示期不少于10天。

2. 制定合作开发方案并经公司董事会、集资会对合作开发方案进行表决通过后，以书面决议形式进行确认。需在公司公告栏内公示，公示期不得少于15天。表决及公示过程需严格遵守《深圳市集体企业土地资产处置操作指引（试行）》（深集资规〔2024〕6号）第十二条规定。

3. 股份合作公司将合作开发方案提交股东大会决策前，应当经社区党委进行审议；情况特别复杂的，应当由社区党委研究提出意见后，提交所在地的街道党工委进行审议。

4. 民主决策。召开公司股东（代表）大会对资产评估报告、可行性分析报告、合作开发方案、是否同意公开交易并接受项目公开交易结果等进行表决，并在3日内通过公司公告栏内公示，公示期不

少于10天。

5. 街道办备案。

6. 通过交易机构公开选定合作方。

7. 签订合作开发协议书。集体企业与市场主体签订合同之日起5个工作日内，应当将合同副本报送街道监管机构，同时上传所在区的集体资产监管系统；并在签订合同之日起30个工作日内，将合同副本抄送区规划和自然资源主管部门或区城市更新和土地整备主管部门。

二十、合同文本

详见附件《合作开发协议书》。

二十一、其它

1、本合作开发方案未尽事宜，以招商方与选定的合作方签订的正式合作开发协议书内容为准。

2、根据政策、法规等有关规定，或政府主管部门要求，招商方可授权股份公司董事会可对招商公告有关内容进行变更，对未尽事宜予以明确。

3、招商方对本合作开发方案具有最终解释权。

附件1 《前期费用清单》

附件2 《合作开发协议书》

联系人:

联系电话:



深圳市和生股份合作公司



深圳市松源头股份合作公司



深圳市塘径股份合作公司

二〇二五年 月 日



