

坂田街道雪象片区土地整备利益统筹项目留用土地 合作开发方案

为保障社区股份合作公司及股东的合法权益，实现集体资产的保值增值，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）、《龙岗区股份合作公司集体产权交易监督管理办法》（深龙府办规〔2024〕1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）等相关规定，深圳市下雪股份合作公司（以下简称“招商方”）拟就坂田街道雪象片区土地整备利益统筹项目留用土地（以下简称“项目”或“本项目”）进行合作开发，具体方案内容如下：

一、集体企业的名称、住所及法定代表人

（一）名称：深圳市下雪股份合作公司

（二）住所：深圳市龙岗区布吉雪象居委下雪 11 号下雪办公楼

二、三楼（仅作办公住所）

（三）法定代表人：张荣辉

二、项目基本情况

（一）留用土地概况

坂田街道雪象片区土地整备利益统筹项目留用土地位于龙岗区坂田街道坂澜大道及环城路交界处南侧。项目于 2020 年 8 月列入《深圳市 2020 年度城市更新和土地整备计划》，2021 年 8 月 11 日，项目实施方案及留用土地规划方案经龙岗区土地整备领导小组 2021 年第 6 次会议审议通过。项目留用土地面积 9,615.4 平方米，现状为空地，留用土地权益全部属于招商方所有。项目土地整备金不用于本项目开发建设。

（二）建筑物情况

项目实施范围内涉及属招商方所有的集体建筑物 1 栋，属深圳市龙岗区坂田街道办事处所有的奔腾玩具工艺品厂建筑物 2 栋，建筑面积合计 13,838.48 平方米。其中，招商方集体建筑物面积 10,549.1 平方米，已提前移交政府并已改造为深圳市人民医院坂田院区；坂田街道办奔腾玩具工艺品厂建筑物面积合计 3,289.38 平方米，建筑物已提前实施拆除。

（三）留用土地规划情况

留用土地选址位于《深圳市 LG102-07&T3、LG102-06/08、102-02&04&05、102-01&03&T1&T2 号片区[坂田北地区]法定图则》DY11 单元内，规划为二类居住用地+商业用地，规划容积率 5.3，规划总计容建筑面积为 50,594 平方米，其中住宅 27,080 平方米、办公 18,875 平方米，商业 1,200 平方米、公共配套设施 3,439 平方米。

三、可行性分析报告结论

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开展可行性研究并出具了《深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目留用土地合作开发经济可行性研究分析报告》（报告编号：深一统（研）字[2025]第 BTXX-08005 号，以下简称“可研报告”）。可研报告的结论为：本项目在当前市场环境下具有较好的经济效益、社会效益，整体风险可控，集体资产可获得一定的保值增值，本项目具备可行性。

四、集体资产评估结果

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涉及的招商方集体资产进行了评估，评估结果如下：

1、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《深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市下雪股份合作公司所拥有的留用土地在设定规划条件下的土地使用权市场价值评估报告》（报告编号：深一统[2025]（估）字第 BTXX-08004 号），项目留用土地价值为人民币伍亿零贰佰伍拾壹万零肆佰壹拾玖元整（小写：¥502,510,419 元）。

评估价值时点为：2025 年 7 月 28 日。

2、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《权利人深圳市下雪股份合作公司拥有的龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目范围内置换后物业价值估价报告》（报告编号：深一统评字[2025]第 BTXX-08049 号），招商方补偿总价值 502,510,419 元，其中置换物业价值为 455,650,000 元，货币补偿价值为

46,860,419 元。

评估价值时点为：2025 年 7 月 28 日

五、合作开发期限及进度、配套设施要求

（一）项目开发合作期限：自签订本项目合作开发补偿协议之日起至招商方取得分配的全部物业并办理不动产权证之日止。

（二）合作方应在签订土地出让合同之日起 48 个月内交付物业给招商方。若因合作方自身原因导致未能向招商方交付全部物业（招商方拒绝接收的除外）未超过 12 个月的（含本数），合作方应以未交付的物业面积为基数，按 40 元/平方米/月的标准支付逾期交付补偿费用；超过 12 个月（不含本数）的，合作方应以未交付的物业面积为基数，按 60 元/平方米/月的标准支付逾期交付补偿费用直至向招商方交付物业之日止。如逾期交付全部物业超过 24 个月，则招商方有权单方没收履约保证金并解除合作开发补偿协议，前期费用由合作方自行承担，并要求合作方赔偿给招商方造成的全部经济损失。

（三）本项目配套设施共 3,439 平方米，包括室内体育活动场地 1,139 平方米，社区服务中心 400 平方米，社区警务室 50 平方米，再生资源回收站 100 平方米，社区老年人日间照料中心 750 平方米，社区健康服务中心 1,000 平方米。本项目配套设施均归政府所有。

六、项目开发预算

根据可研报告，本项目开发预计总投资约为人民币 570,341,777 元。项目总投资包括土地成本费用、拆迁补偿费用、补缴地价、开发

前期费用、建筑安装工程费用、其他工程费用、专业费用、管理费用、不可预见费用、财务费用、销售费用、物业专项维修基金（首期维修金）、公共配套设施代建费用等。

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，高于上述标准的，由合作方承担，投资风险由合作方自负，确定给予招商方的分配物业面积不降低。

七、合作方式及利益分配方式

（一）合作方式

1、招商方提供留用土地 9,615.4 平方米与合作方进行合作开发建设，获取本项目开发建设后固定的合作补偿。本项目改造开发建设过程中，招商方不承担出资义务，不参与项目具体开发管理等事务；

2、留用土地的开发，由招商方与合作方一并向规划国土主管部门申请办理土地使用权出让合同变更手续；

3、合作方需按照招商方与坂田街道办的协议约定将回迁物业交付给坂田街道办；

4、除招商方获得的分配物业、坂田街道办的回迁物业以及移交政府的公共配套设施外，本项目开发建设的其他所有权益均归合作方所有；

5、合作方负责办理用地手续以及本项目的建设、竣工验收、物业回迁、销售以及运营等开发本项目的一切工作，包括但不限于签订土地出让合同及其补充协议、勘探、设计、报建报批、完成施工、竣工验收、办理不动产权证书、物业回迁、销售、运营等工作，同时负

责向政府相关部门办理建设开发、销售以及运营过程中所需的相关审批手续，招商方予以配合；

6、合作方承担开发本项目的全部资金投入，包括但不限于物业回迁、地价、规划、设计、建设、办理不动产产权登记、销售、运营等费用。投入资金由合作方自行筹集，留用土地不得进行抵押融资。

（二）利益分配方式

根据《深圳市龙岗区坂田雪象片区土地整备利益统筹项目涉及深圳市下雪股份合作公司所拥有的留用土地在设定规划条件下的土地使用权市场价值评估报告》（报告编号：深一统[2025]（估）字第BTXX-08004号），招商方应获得的补偿总价值即招商底价不低于人民币伍亿零贰佰伍拾壹万零肆佰壹拾玖元整（小写：¥502,510,419元），包括物业补偿及货币补偿两部分，具体如下：

1、物业补偿：招商方获得固定的物业面积合计 16,786 平方米，其中办公 15,586 平方米，商业 1,200 平方米，办公评估单价为 2.5 万元/平方米，商业评估单价为 5.5 万元/平方米，合计物业补偿总价值为 455,650,000 元；

2、货币补偿：除上述物业补偿外，合作方须补偿招商方不低于 46,860,419 元，以货币补偿方式体现；

3、投标人在招商底价的基础上对集体资产补偿总价值进行报价。其中，招商方分配的物业类型及面积不变，货币补偿金额报价不得低于人民币 46,860,419 元。货币补偿款于项目住宅销售面积达到可售住宅面积 80%（以销售合同备案为准）后的 10 个工作日内一次性支

付。若 2027 年 12 月 31 日仍未达到支付货币补偿约定条件的，则需 2027 年 12 月 31 日先向招商方支付 2,000 万补偿款，剩余货币补偿款待达到约定条件后支付。

（三）其他条件

1、招商方分配的物业性质为完全产权商品房，合作方负责为招商方办理不动产权证（红本）；

2、物业面积差异处理：招商方应分配的物业与实际分配的物业存在面积差异的，差异在 100 平方米范围内（含 100 平方米）的面积，双方按本方案中该类物业的评估价格的 8 折标准计算现金补差价，多退少补；超出 100 平方米范围的面积，双方按本方案中该类物业的评估价格的标准计算现金补差价，多退少补。合作双方应当在本项目分配物业交付前就物业面积差进行结算并付清差价款。招商方最终获得物业的情况以与合作方最终签订的合作开发补偿协议及补充协议约定为准；

3、建设要求：本项目所有分配物业的交付标准为毛坯房（办公楼大堂及公共区域按精装修交付），物业交付前应当取得建筑工程竣工验收备案回执，物业主体工程质量标准符合国家标准，且与本项目开发的其他同类建筑物的主体质量标准相同；

4、物业管理：分配物业交付使用后由合作方后续依据政府文件要求委托物业服务企业统一进行前期物业管理，合作方选择的前期物业服务企业对招商方分配办公物业的收费标准需经招商方书面确认。后期的物业服务，由全体业主根据有关法律法规处理；

5、停车位：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，按照公示的车辆停放服务收费标准收取停车服务费用。招商方享有地下停车场 100 个停车位的权益，停车位权益通过由物业服务企业向招商方免费办理 50 个停车月卡的方式实现，另外 50 个停车位按项目公示的车辆停放服务收费标准收取停车服务费用。若后续项目配建的地下停车位可办理产权证，则合作方应将招商方拥有的 100 个停车位产权登记至招商方名下，停车位的位置应按集中就近原则安排在招商方分配的办公物业区域。

八、规划指标调整（含容积率调整）的分配原则

若本项目政府相关部门最终批复的可分配、销售的计容建筑面积高于本方案第二条第（三）款的规划情况，可分配、销售计容建筑面积超出的部分（不含无偿贡献给政府的建筑面积），招商方享有 40% 权益。若政府相关部门批复的可分配、销售计容建筑面积低于本方案第二条第（三）款规划情况的，招商方获得的补偿总价值不变。

九、涉及重大变更调整约定

如本项目涉及留用土地性质发生变化、开发类别调整等重大变更的，由招商方与合作方另行协商并签订补充协议。

十、房产证税费承担约定

（一）基于本项目开发、建设、销售以及办理招商方分配物业产权登记等相关事项所产生的所有税费（包括但不限于分配物业所产生

的土地增值税、契税、增值税、印花税、办证费等)均由合作方承担。

(二)招商方分配的物业由合作方负责按成本价办理产权登记至招商方名下。

十一、合作方股权变更约定

合作方确定后,在招商方获得全部分配物业前,合作方股权原则上不得变更。如确需变更的,合作方需书面通知招商方,经招商方书面回复同意变更后方可变更。若未经招商方书面同意,合作方股权发生变更的,招商方有权要求解除合作开发补偿协议。

十二、退出机制

(一)合作方与招商方签订合作开发补偿协议后,双方原则上不得无故退出项目,但出现下列情形,招商方有权解除协议:

1、合作方不履行合作开发补偿协议的,经招商方书面催告仍未履行的,招商方有权解除协议并没收全部履约保证金,给招商方造成损失的,合作方应当承担相应的赔偿责任;

2、合同履行完毕前,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30日内未恢复履行能力且未提供适当担保的,视为不履行其主要债务,招商方有权解除协议并没收全部履约保证金;

(二)因不可抗力、政策原因或涉及项目规划强制性内容调整且合作方无法与招商方达成一致意见,不能通过协商、签订补充协议等方式进行调整的,由招商方重新制定本项目合作开发方案,并重新引

入合作主体。合作方已投入的费用由招商方与合作方共同委托第三方审计机构进行审计，并由重新引进的合作主体在签订新合作协议后10个工作日内向合作方支付费用及利息（利息按年化利率5%计算），合作方退出项目合作并无条件配合招商方或重新引进的合作主体完成项目工作交接及主体变更手续。招商方不对重新引进的合作主体的付款责任承担连带责任。

十三、未约定事项的处置原则

（一）本合作开发方案未尽事宜，应当按照相关集体资产监督管理规定以及确保集体资产保值增值的原则，由招商方与合作方通过友好协商确定，并以正式签订的《合作开发补偿协议》（具体名称以实际签订为准）为准。

（二）本合作开发方案其他未尽事宜，可依据招标文件（交易文件）确定。

十四、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）招商公告时间：15个工作日或20日（孰高原则）。

（二）评审方法

1、评审委员会的运作方式：本项目采用综合评分法，采取百分制评分，由评审小组按照招标文件规定的各项评审因素进行综合评分，得分排名前3名的投标人作为中标候选人。

2、评审委员会的组成：评审小组由招商方代表和外部专家组成，共 5 人，其中：招商方代表 1 人，外部专家 4 人。招商方代表由招商方董事会推选，外部专家由交易集团从专家库中随机抽取。

（三）定标方式

1、本项目定标方法为“自定法”。

2、定标最终决策权：由招商方股东大会授权定标委员会成员根据定标规则确定最终合作方。

3、定标委员会成员由招商方董事会、监事会、集资会成员和个人股股东代表组成，共 5 人。

十五、项目开发合作方的资质和条件

（一）投标人或其控股母公司具有行政主管部门核发的有效房地产开发资质证书。【证明材料：1、投标人或控股母公司需提供在有效期内的房地产开发资质证书复印件（须加盖投标人公章）；2、投标人使用控股母公司的开发资质参与竞投的，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，同意投标人在《合作开发补偿协议》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。】

（二）投标人净资产规模在人民币 1 亿元以上，且资产负债率不高于 50%。【证明材料：投标人须提供会计师事务所出具的 2024 年年度财务审计报告（须加盖投标人公章）】

（三）投标人和其控股母公司具有良好的诚信记录和社会信誉。
【证明材料：1、通过“信用中国”网站

(<https://www.creditchina.gov.cn/>)) 渠道查询投标人未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体的信息，以交易集团在评审现场查询为准；2、投标人须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(须加盖投标人公章)】

备注：1. 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持有的股份占投标人股本总额超过百分之五十的股东；

2. 本项目不接受联合体投标。

十六、保证金

(一) 交易保证金

1、本项目交易保证金人民币壹佰万元整(小写：¥1,000,000.00)。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。

2、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后，可采用以下方式处理交易保证金，一是凭招商方开具的履约保证金收款凭证办理交易保证金退还手续，交易集团在收到退款申请后的5个工作日内，将交易保证金不计利息按原路径退回；二是合作方向交易集团提供《转账委托书》，交易集团在收到《转账委托书》后的5个工作日内将合作方的交易保证金转交给招商方作为履约保

证金。履约保证金金额大于交易保证金金额时，由合作方补齐差额；

(2) 未成交投标人的交易保证金，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) 投标人有下列行为之一的，视为违约，取消中标资格，已交纳的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，按照招标人要求处置剩余保证金。给深圳交易集团有限公司龙岗分公司造成损失的，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在被确定为合作方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响应方之间相互串通、影响公平竞争的；

④经相关主管部门或评审委员会认定响应方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。

(二) 履约保证金

合作方应在与招商方签订合作开发补偿协议之日起10个工作日内，向招商方交纳履约保证金人民币1,000万元。若中标人以保函形式缴纳方式缴纳的交易保证金100万元的，则由中标人直接缴纳1000万履约保证金；若中标人以银行转账方式缴纳的交易保证金100万元

的,可由合作方向交易集团提供《转账委托书》,交易集团在收到《转账委托书》后的5个工作日内将合作方的交易保证金转交给招商方作为履约保证金。履约保证金金额大于交易保证金金额时,由合作方应在合作开发补偿协议签订后10个工作日内向招商方补齐差额。

履约保证金在招商方分配的物业不动产权证完成办理之日起10个工作日内由招商方无息退还合作方。

十七、交易服务费

本项目交易服务费按照《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,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、特别事项说明及风险提示

(一)招商方曾与坂田街道办签订拆迁补偿协议,约定原位于留用土地的坂田街道办资产3,289.38平方米物业(现状已拆除)按1:1的比例在本项目中回迁办公物业,中标人需按招商方与坂田街道办签订的拆迁补偿协议约定签订补充协议,并协议约定将回迁物业交付给坂田街道办。坂田街道办的回迁物业位于本项目留用土地范围内项目裙楼办公物业,属完全产权商品房,办理《不动产权证》的税费均由中标人承担。回迁物业应在竣工验收后6个月内交付回迁安置房给坂

田街道办，具体以后续中标人和坂田街道办事签订的协议为准。

（二）招商方曾于 2010 年 12 月 27 日与深圳市佰佳成投资发展有限公司（以下简称“佰佳成”）就本项目统筹范围内的龙船窝用地签订合作开发项目协议书，并按协议约定收到佰佳成履约保证金叁佰万元（小写：¥3,000,000.00），后续因该地块纳入本项目统筹范围内，2024 年 10 月 22 日，佰佳成已向招商方出具《关于合作项目推进的函》，明确表示不适合作为项目的合作主体推进后续相关工作。中标人须自行厘清招商方与佰佳成之间关于龙船窝用地的经济关系，如因此引致纠纷而产生司法诉讼判决的相应赔偿责任，均由中标人负责承担。

（三）项目已由深圳市满京华雪象投资有限公司垫付部分项目前期费用、燃气管道迁移、噪音防治等费用合计 1,516,695 元，合作方签订合作开发协议后在 5 个工作日内向深圳市满京华雪象投资有限公司支付该费用。

（四）合作方在本合作开发项目具有以下情况之一，可单方面无条件取消其项目合作资格，保证金不予退还：

- 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。

十九、决策和实施程序

（一）项目论证和资产评估。资产评估报告和可行性分析报告经招商方董事会、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招商方公告栏内公示，公示期不少于 10 天。

（二）制定合作开发方案并经招商方董事会、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。需在招商方公告栏内公示，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。

（三）招商方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。

（四）民主决策。召开招商方股东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 日内通过招商方公告栏内公示，公示期不少于 10 天。

（五）街道办备案。

（六）通过交易机构公开选定合作方。

（七）签订合作开发补偿协议。招商方与中标人签订合同之日起 5 个工作日内，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、其他

（一）本项目合作开发补偿协议文本，由招商方另行制定，合作方原则上应当按照招商方制定的协议文本签署正式协议，但经双方友好协商且不违背本方案实质性内容的前提下可对协议文本做出部分调整。

（二）经交易结果公告期满无异议，交易集团出具交易凭证。招商方根据交易凭证与合作方签订合作开发补偿协议。

（三）本合作开发方案最终解释权归深圳市下雪股份合作公司所有。

二十一、合同文本

《合作开发补偿协议》详见附件

