

深圳市龙岗区坪地街道扶贫奔康工业园 物业运营权招商方案

为深入落实市、区高质量发展部署，推动产业高质量发展任务落地，进一步促进集体经济发展，维护全体股东利益，依据《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）等文件的规定和要求，深圳市龙岗区坪地街道深圳市坪西股份合作公司、深圳市坪地中心股份合作公司、深圳市坪地六联股份合作公司、深圳市坪东股份合作公司、深圳市年丰股份合作公司和深圳市四方埔股份合作公司（以下简称“招商方”）作为集体资产交易平台的招商方，就扶贫奔康工业园项目（以下简称“本项目”）物业运营权进行招商，具体运营权招商方案如下：

一、项目基本情况

（一）项目位置：本项目物业位于深圳市龙岗区坪地街道同富路8号，西临同富路，南近富坪中路，北面和东面为黄沙河，周边主要为工业园区及普通住宅区。计收项目收益的物业面积权属占比分别为：深圳市坪西股份合作公司18.62%、深圳市坪地中心股份合作公司18.86%、深圳市坪地六联股份合作公司18.56%、深圳市坪东股份合作公司20.76%、深圳市年丰股份合作公司11.55%和深圳市四方埔股份合作公司11.65%。

（二）项目现状建筑物情况：

根据招商方聘请的深圳市中科科地勘测地理信息有限公司出具的《坪地街道扶贫奔康工业区集体物业现状测绘报

告》，项目总建筑面积 70950.08m²。工业园内共 51 栋建筑物，包含工业厂房 26 栋、商铺 2 栋、住宅 6 栋、办公楼 1 栋、消防水泵房 1 栋、仓库 2 栋、配电房 3 栋、门卫室 1 栋，充电棚 3 个，车棚 2 个，其他 4 个，其中有产权登记建筑面积为 29090.37m²，证载权利人为招商方，实际测绘面积为 30207.91m²。工业园内未办证物业测绘总建筑面积为 40742.17m²，其中 40608.94m²的权利人为招商方，权属无争议；剩余 133.23m²为配电房（测绘编号 HX38）测绘面积（配电房权属待变更）。具体情况详见下表：

扶贫奔康工业园建筑物情况统计表

建筑物					层数	基底面积	计算建筑面积	不计算建筑面积的建		备注
序号	测绘编号	主要结构	现状用途	园区实地栋号/地址			建筑面积	名称	水平投影面积	
1	HX01	混合	商业	综合楼旁边	1	14.01	14.01	砖墙铁皮顶	119.98	园区范围外
2	HX02	框架	商业	综合楼	4	299.16	1282.00	砖墙铁皮顶、铁梯、层高不足 2.20	257.17	园区范围外
3	HX03	砖墙铁皮顶	仓库	B1 厂旁边	1	---	---	---	24.27	---
4	HX04	框架	宿舍	B2 宿舍	5	303.39	1654.51	---	---	---
5	HX05	框架	宿舍	B1 宿舍	5	304.67	1659.50	---	---	---
6	HX06	砖墙铁皮顶	仓库	B1 宿舍旁边	1	---	---	---	89.07	---
7	HX07	砖墙铁皮顶	厂房	1#B 栋	1	---	---	---	452.84	---
8	HX08	砖墙铁皮顶	垃圾	垃圾池	1	---	---	---	36.75	---

9	HX09	砖墙 铁皮 顶	厂 房	1#厂	1	---	---	---	421.21	---
10	HX10	砖墙 钢架 顶	厂 房	A3B 厂房 旁边	1	---	---	---	535.04	---
11	HX11	框架	厂 房	A3B 厂	5	377.24	2181.73	铁皮棚	7.33	---
12	HX12	框架	厂 房	A3 栋	4	1030.41	4286.44	砖墙铁皮 顶、铁皮棚	25.70	---
13	HX13	框架	厂 房	A2 厂	4	1031.53	4293.81	砖墙铁皮 顶、铁皮棚	19.36	---
14	HX14	框架	厂 房	A2B 厂	5	377.74	2182.27	---	---	---
15	HX15	框架	厂 房	A1B 栋	5	375.88	2172.57	铁皮房	13.12	---
16	HX16	框架	厂 房	A1 厂	4	1029.71	4298.52	砖墙铁皮 顶	14.09	---
17	HX17	混合	门 卫 室	A1 厂西侧	1	15.30	15.30	---	---	---
18	HX18	铁皮 棚	停 车 棚	A1 厂东侧	---	---	---	---	27.75	---
19	HX19	框架	厂 房	A5B 栋	5	375.31	2169.80	---	---	---
20	HX20	框架	宿 舍	A4 栋宿舍	5	367.42	1995.35	---	---	---
21	HX21	框架	厂 房	A4 栋厂房	4	1030.82	4304.48	砖墙铁皮 顶、铁皮棚	72.60	---
22	HX22	铁皮 棚	充 电 棚	A4 栋旁	1	---	---	---	21.94	---
23	HX23	铁皮 棚	充 电 棚	A4 栋旁	1	---	---	---	12.00	---
24	HX24	框架	厂 房	B3 栋厂房	4	810.29	3406.65	砖墙铁皮 顶、铁皮棚	37.84	---
25	HX25	混合	配 电 房	B3 栋后面	1	12.48	12.48	---	---	---
26	HX26	铁皮 棚	充 电 棚	B3 栋旁	1	---	---	---	30.71	---

27	HX27	框架	宿舍	B3 栋宿舍	5	303.88	1656.59	---	---	---
28	HX28	框架	宿舍	B4 栋宿舍	5	357.23	1714.76	---	---	---
29	HX29	框架	厂房	B4 栋厂房	4	809.53	3419.94	砖墙铁皮顶、铁皮棚	20.47	---
30	HX30	砖墙铁皮顶	厂房	C3 栋	1	---	---	---	1276.73	---
31	HX31	砖墙铁皮顶	消防泵站	B1 栋	1	---	---	---	9.35	---
32	HX32	砖墙铁皮顶	厂房	B2 栋	1	---	---	---	100.74	---
33	HX33	混合	厂房	B2 栋旁	2	142.91	142.91	砖墙铁皮顶、室外楼梯	152.38	---
34	HX34	框架	宿舍	A6B 栋	5	410.50	2210.05			---
35	HX35	框架	厂房	A6 栋	4	1029.46	4284.04	简易棚、简易房	55.95	---
36	HX36	框架	厂房	A5 栋	4	1028.40	4274.99	简易棚、简易房	20.66	---
37	HX37	混合	办公楼	园管理处办公楼	1	220.53	220.53	简易房、楼梯	154.21	---
38	HX38	混合	配电房	园管理处后面配电房	1	133.23	133.23	---	---	---
39	HX39	砖墙铁皮顶	厂房	园管理处办公楼旁	1	---	---	---	160.77	---
40	HX40	砖墙钢架顶	厂房	A3B 栋	1	---	---	---	1408.48	---
41	HX41	混合	配电房	A3B 栋旁	1	11.28	11.28	简易棚、简易房	12.23	---
42	HX42	砖墙铁皮顶	杂物房	1#栋旁	1	---	---	---	148.32	---

43	HX43	砖墙 钢架 顶	厂 房	1#栋	1	---	---	---	2311.67	---
44	HX44	砖墙 铁皮 顶	杂 物 房	C4-B 栋旁	1	---	---	---	39.92	---
45	HX45	砖墙 铁皮 顶	厂 房	C4-B 栋	1	---	---	---	726.44	---
46	HX46	砖墙 铁皮 顶	厂 房	C4-B 栋	1	---	---	---	66.34	---
47	HX47	铁皮 房	岗 亭	B2 栋旁	1	---	---	---	1.80	---
48	HX48	铁皮 棚	车 棚	B2 栋旁	1	---	---	---	20.45	---
49	HX49	框架	厂 房	B3 栋	4	808.97	3399.66	简易房	30.16	---
50	HX50	框架	厂 房	B2 栋	4	290.59	1162.36	---	---	---
51	HX51	框架	厂 房	B1 栋	4	811.93	3414.28	简易棚、简 易房	40.20	---
合计						14113.80	61974.04	---	8976.04	---

（三）项目经营管理现状

工业园区原《厂房租赁合同》期限已于 2024 年 10 月 30 日届满。工业园区物业运营权招商工作开展期间，工业园区由深圳市龙岗区坪地镇投资管理有限公司继续代为行使经营管理职权，并由原承租人深圳市华夏园实业发展有限公司继续占有使用工业园区至工业园区实际交付成交人之日止。

（四）项目升级改造投资预算

本次运营权招商要求成交人投入改造投资预算不低于人民币 1300 万元。改造投资预算包括但不限于用于工业园永久性建筑外墙及屋面翻新工程、临时建筑铁皮屋面翻新工程、屋顶防水工程、消防管道改明管工程、变配电安装工程（变压器至少新增 1 台）、电梯升级改造工程（更换电梯 15

台）、道路改造、园林绿化、安防系统工程、房屋安全检测费用、配电房（含房内设施设备、配件物品）回购费用和改造工程监理费用等，但不包括用于娱乐设施、健身设施、光伏等运营商未来能产生收益的项目。

（五）集体物业租金评估结果及项目可行性研究结果

招商方已委托深圳市双睿土地房地产评估咨询有限公司对本项目涉及的招商方集体物业进行租金评估，并委托深圳市深汕交易有限公司对本项目进行运营可行性研究。

租金评估结果为：根据《深圳市龙岗区坪地街道扶贫奔康工业园集体物业市场租赁价格评估报告》（深双睿评字[2024]-0802G01号），评估时点为2024年6月13日，招商方集体物业市场租金价格区间咨询结果为16-22元/m²/月。

可行性研究结果为：根据《深圳市龙岗区坪地街道扶贫奔康工业园物业运营权招商可行性分析报告》（深交易字[2025]-20250201号），在报告假设前提条件下，项目动态投资回收期为4.38年，项目运营方投资利润率为13.79%，项目可行。

二、招商方式及运营方式

（一）交易方式、评审方法

1. 本项目采用公开招标的交易方式（资格后审），授权评审委员会通过公共资源交易平台在评标时直接确定成交人。

2. 评审方法：综合评分法。评审委员会成员5人，其中集体企业代表1人，随机抽取专家4人。

3. 招商公告期：10日（如遇到较长时间的法定节假日，公告期可相应延长）。

4. 招商公告期满，竞投人报名不足 3 家的，按以下方式执行：

(1) 仅有 2 个竞投人报名的，招商方可选择重新招商或者转为竞争性谈判。选择转成竞争性谈判的，发布竞争性谈判邀请公告，公告期 10 日，按照竞争性谈判的方式组织并实施公开招商，但不得低于招商公告中确定的条件和招商底价，评审方法为定性评审法，定标方法为自定法。谈判小组成员 3 人，集体企业代表 1 人，随机抽取专家 2 人。

(2) 仅有 1 个竞投人报名的，招商方可选择重新招商或者转为单一来源谈判。选择转成单一来源谈判的，发布单一来源谈判邀请公告，公告期 10 日，按照单一来源谈判方式组织并实施公开招商，但不得低于招商公告中确定的条件和招商底价，评审方法为最高评标价法，授权谈判小组通过公共资源交易平台在谈判时直接确定成交人。谈判小组成员 3 人，集体企业代表 1 人，随机抽取专家 2 人。

5. 如因质疑或投诉成立导致交易结果无效的，合格的竞投人符合规定数量时，招商方可以从合格的竞投人中另行确定成交人。

(二) 运营方式

1. 招商方采用固定保底收益方式计收项目收益。本项目改造建设过程中，由成交人对项目运营进行计划、组织、实施和控制，项目资产权属最终仍归属招商方。招商方不承担出资责任，不参与具体运营管理等事务，但有权予以监督。

2. 为推动稳商助企，切实解决企业困难和需求，成交人在项目运营中进行物业出租的，成交人须提前将承租人的信息（包括不限于主体信息、经营状况、用途等）告知招商方，

并提请招商方向坪地街道集资部门报备，且成交人在过渡期内实际出租均价不得高于市场租赁价格，实际出租均价高于市场租赁价格的，招商方有权解除协议，或选择继续履行协议，高于市场租赁价格的部分须移交招商方。实际出租均价指成交人在实际出租过程中每月实际租金收入总额与项目计收面积的比值；市场租赁价格以深圳市双睿土地房地产评估咨询公司出具的《深圳市龙岗区坪地街道扶贫奔康工业园集体物业市场租赁价格评估报告》（深双睿评字[2024]-0802G01号）为参照标准，不超过该报告最高评估价格的110%。

3. 成交人无须另行缴交物业管理费，由成交人自行或聘请专业机构负责公共设施安装维修、物业内治安巡逻、维护公共秩序、公共卫生、垃圾处理、绿化园林等物业管理服务。

4. 成交人须及时向工商、消防、环保等有关部门办理正常经营所需有关手续，办理完毕后，应按照招商方要求及时提交营业执照复印件、法定代表人身份证复印件、环保批文、消防竣工验收合格意见复印件等给招商方。（备注：招商方仅提供主体消防相关文件给成交人，由成交人自行负责二次消防验收）

5. 成交人应当配备工业园区物业运营管理团队，团队成员需具备相关资质和经验，能够高效管理园区的日常运营及处理应急事件。

6. 成交人不得将本项目运营权转包、分包，如成交人将本项目运营权转包、分包给第三方，则该转包、分包合同无效，且因此造成的相关责任和损失由成交人自行承担，招商方有权解除协议，或选择继续履行协议。

7. 成交人对项目实施的升级改造方案应符合本方案及运营协议要求并经招商方同意后方可实施，且不得损害房屋主体结构，影响房屋使用安全。

8. 过渡期：

(1) 成交人承诺对园区改造投资额不低于人民币 1300 万元，升级改造最迟应于园区交付后的一年内完成。成交人改造投资额在人民币 1300 万元基础上每增加人民币 600 万元，过渡期相应延长一年，延长期限不得超过三年。

(2) 限期内成交人改造投资额未达本方案要求的，按如下方式处理：

①限期内成交人改造投资额未达到人民币 1300 万元或未达到承诺改造投资总额 50%的，招商方有权对成交人罚没履约保证金人民币 100 万元(大写：壹佰万元整)并解除协议，重新选取运营方，且已改造新增不动产及一切添附物权属归招商方所有，成交人已投入的改造投资额不予退还，且不再享有过渡期优惠，在改造期间应按照运营周期第一期计价标准支付固定保底收益，即成交人此前已付收益与第一期固定保底收益的差额部分，由成交人补足；

②限期内成交人改造投资额达到人民币 1300 万元且达到承诺改造投资总额 50%，但未达到承诺改造投资总额的，招商方有权对成交人罚没履约保证金人民币 100 万元(大写：壹佰万元整)，且按成交人实际改造投资总额计算过渡期的延长期限，以每增加人民币 600 万元为一个过渡期延长单位。

9. 企业引入承诺：

(1) 成交人保证在 2025 年 5 月 31 日前按照投标（响应）承诺引入至少一家深圳市龙岗区范围外国家高新技术企

业落地。

(2) 成交人未按投标（响应）承诺按期引入符合国家高新技术企业资质的企业落地的，视为成交人未履行承诺，招商方有权对成交人罚没履约保证金人民币 200 万元（大写：贰佰万元整），且将成交人的整体过渡期缩短六个月。

(3) 若成交人在投标（响应）承诺中载明引入的企业与后续拟实际引入的企业不一致，成交人须满足以下全部条件才视为已履行承诺：①拟变更引入的企业为国家高新技术企业；②成交人书面告知招商方，并提供拟变更引入的企业详细信息及相关资质证明；③招商方对拟变更引入的企业进行审核，由招商方书面确认同意并报坪地街道集资部门备案。

10. 成交人作为本项目运营管理的实施方，负责本项目的升级改造及招商运营管理工作，办理项目升级改造所需要的报批报建、投资建设等全部工作，包括但不限于设计、报建报批、施工、竣工验收等工作，同时负责向政府相关部门办理升级改造过程中所需的相关审批手续，并承担相应费用，招商方予以协助。

11. 成交人须确保本项目升级改造工程质量符合国家建筑工程施工质量验收统一标准并符合工程勘察、设计文件的要求。

12. 运营期限到期后，项目范围内一切不动产（包括但不限于现状建筑物、新增建筑物、临时建筑物、构筑（附属）物、苗木等新添附物）无偿归招商方所有，成交人不得就此另行提出补偿。

13. 如成交人（非原承租方）获得项目运营资格后，项目园区交付时间不早于 2025 年 3 月 31 日，具体以实际交付

时间为准。

14. 成交人、次承租人所经营项目如需有关部门审批的，须获得审批；成交人不得将物业出租给生产经营噪音污染大或易燃易爆物等危险性物品的企业，不得出租给危化行业或对环境影响大的行业（如粉尘、印刷、锂电池、氨行业、喷油、危险化学品生产、电镀、电池、珍珠棉、泡沫、家私等相关行业）。

15. 现有电梯已经有一定年份，招商方以现状移交，由成交人负责电梯的年检、保养、维修及费用，成交人须保证现有电梯可以合格使用并按本方案要求在运营协议签订之日起一年内完成电梯升级改造工程。升级改造中更换的电梯额定载重量不得低于 2 吨，速度不低于 0.5 米/秒，轿顶照明为标准型，轿厢地板为花纹钢板型。工业园内现有电梯已于 2024 年 10 月进行年审，该笔检测费用人民币 294533.5 元（大写：贰拾玖万肆仟伍佰叁拾叁元伍角）（含税）由成交人承担。

三、运营期限

自签订运营协议之日起计，运营期限为 20 年。

四、利益分成方式

（一）运营计收项目收益面积

项目收益按园区面积 70950.08m²为标准计收。如前述面积内的部分建筑延迟交付的，则按实际交付的园区面积计算固定保底收益金额。

（二）保底收益及递增

1. 成交人前期须对项目进行投资升级改造，自运营协议签订之日起首 3 年为过渡期，成交人每月向招商方支付固定

保底收益 X 元/ m^2 /月 ($X \geq 14$, 小数点后保留两位, X 以成交人报价为准)。

2. 招商方在过渡期首 6 个月额外给予成交人招商优惠期间, 招商期内成交人以 $(X*50\%)$ 元/ m^2 /月的标准向招商方支付固定保底收益, 以确保园区顺利交付过渡, 缓解企业经营压力。

3. 过渡期结束后, 成交人按园区实际计收面积, 以 17 元/ m^2 /月的标准向招商方支付固定保底收益, 每月实收固定保底收益按每三年在上一周期的基础上递增 10%。

4. 自签订运营协议之日后第十年起, 招商方、成交人双方同意委托第三方机构就固定保底收益价格进行重新评估。如因政策调整或市场供求关系异常变动等原因导致出现运营协议签订时无法预见、不属于商业风险的市场价格的涨跌情形, 继续履行原协议约定的固定保底收益单价对一方明显不公平的, 双方可参照市场租赁评估价格和政府发布的市场指导价, 在评估结果出具之日起六十日内对固定保底收益单价重新协商并签订补充协议, 协商不成的, 双方同意以市场租赁评估价格为最终计价标准。

具体如下表 (暂) :

过渡期	周期内招商方固定保底收益单价 (元/ m^2 /月)
第 1-6 个月	$X*50\%$
第 7 个月-第 3 年	X
运营周期	周期内招商方固定保底收益单价 (元/ m^2 /月)

第一期 (第 4—6 年)	17.00
第二期 (第 7—9 年)	18.70
第三期 (第 10—12 年)	20.57
第四期 (第 13—15 年)	22.63
第五期 (第 16—18 年)	24.89
第六期 (第 19—20 年)	27.38

(三) 项目收益支付方式：每月 16 日前以银行转账方式交纳当月项目收益。

五、保证金的收取及处置方式

(一) 交易保证金

竞投人应在公告期满前向深圳交易集团有限公司龙岗分公司（以下简称“交易集团”）交纳人民币 100 万元交易保证金。

交易保证金由竞投人交纳至交易集团指定的银行账户，账户信息在发布招商公告时提供。

(二) 交易保证金处置方式

1. 未被确定为成交人的竞投人，所交纳的保证金在结果公示结束后，由交易集团在 10 个工作日内原额原路无息返还。

2. 成交人所交纳的交易保证金在成交人签订协议后，由

交易集团在 10 个工作日内原额原路无息返还。

3. 若因成交人原因，未签署协议的，取消其成交人资格，已交纳的交易保证金不予退还，交易集团将成交人的交易保证金在扣除交易服务费后划转至招商方指定账户。

（三）履约保证金

1. 成交人在签订运营协议后 5 个工作日内向招商方一次性支付履约保证金人民币 700 万元（大写：柒佰万元整）。招商方视项目进展按如下方式分阶段退还履约保证金：

（1）在园区升级改造启动时，经双方确定改造启动后次月起，招商方通过抵销项目收益方式不计息退还履约保证金人民币 200 万元（大写：贰佰万元整）给成交人。

（2）双方确认成交人已依本方案要求按时完成园区升级改造后次月起，招商方通过抵销项目收益方式不计息退还履约保证金人民币 100 万元（大写：壹佰万元整）给成交人。

（3）成交人按其投标（响应）承诺如期引入深圳市龙岗区范围外国家高新技术企业，自该国家高新技术企业落地后次月起，招商方通过抵销项目收益方式不计息退还履约保证金人民币 200 万元（大写：贰佰万元整）给成交人。

（4）在项目运营期限结束后，经双方确定物业返还于招商方的 5 个工作日内，招商方一次性将剩余履约保证金人民币 200 万元（大写：贰佰万元整）不计息退还给成交人。

六、竞投人的资质和条件

竞投人需满足的条件如下：

（一）企业营业执照未被吊销或注销。（以市场监督管理局网站或国家企业信用信息公示系统查询为准，需体现存续或在营或开业或在册。此项证明材料由深圳交易集团龙岗

分公司在评标或谈判现场查询为准，投标人无需提供)

(二) 企业具有良好的诚信记录，即未被列为严重失信主体名单和失信被执行人。(将通过“信用中国”网站查询严重失信主体名单和失信被执行人情况，以深圳交易集团有限公司龙岗分公司在评标或谈判现场查询为准，投标人无需提供)

(三) 在 2025 年 5 月 31 日前引进至少 1 家深圳市龙岗区范围外国家高新技术企业落地。(①提供格式自拟的引入承诺函，承诺函内容须包括具体引进高新技术企业的数量、所引进高新技术企业的名称；②提供格式自拟的国家高新技术企业同意入驻承诺函；③提供引进企业的营业执照、国家高新技术企业证书，须加盖引进企业的公章)

(四) 对本项目物业改造投资额达到人民币 1300 万元(含)。(提供格式自拟的投资承诺函)

(五) 企业对改造投资额预算能出具至少 50%额度的银行存款证明。(提供投标结束之日前 30 天内的银行存款证明)

七、特别事项说明和风险提示

(一) 竞投人有下列行为之一的，视为违约，取消中标人资格，已缴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，竞投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) 在被确定为成交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。

交易保证金金额不足以弥补招商方和交易集团损失的，招商方和交易集团可以向存在过错的竞投人、成交人进行追偿。

(二) 本次公开招商的行为是按照《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）文件规定的程序进行。深圳交易集团有限公司龙岗分公司负责交易程序的组织工作。

(三) 招商方在交易公告及交易文件中关于招商物业的描述情况是其真实意思表示，招商方保证本次招商的物业是集体所有、受托管理或掌握实际控制权，符合《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）规定的运营权招商条件。

(四) 竞投人报名前应充分了解物业本身及周边的相关情况，全面知悉物业现状（包括但不限于物业产权信息、租赁面积、装修情况、水电情况及消防设施等），并认真研阅招商信息的全部内容以及龙岗区当地的政策，竞投人自愿报名参加物业运营权招商的，视为已对交易标的物查验、知悉并且了解标的物瑕疵，同意承担该瑕疵带来的全部风险，且无异议。

(五) 成交人需完成本项目运营物业消防手续，并由成

交人承担费用，成交人不得以运营物业消防验收问题向招商方提出赔偿（补偿）的要求。

（六）水电设施等以现状移交，成交人不得以水电设施不齐全、未能满足其使用等为由，向招商方提出赔偿（补偿）。

（七）本次运营权招商物业以交付时实物现状为准，竞投人响应前应充分对运营物业进行现场踏勘、测量、确认现场情况，竞投人成交后即视为对本招商项目园区实物现状的确认，视为对项目园区完全了解，并接受一切已知和未知的瑕疵。

（八）园区原承租人不得依据原租赁合同在本次招商过程中主张优先缔约权利。

（九）招商方应及时将物业交付给成交人。若原承租人未能搬迁并腾退园区部分物业的，成交人可选择同意招商方延迟交付物业，或成交人可选择放弃部分物业的运营权，项目保底收益以实际交付的园区面积计收，但招商方不承担其他任何的违约赔偿责任。

（十）在运营期内，因政策、城市更新或旧改等原因，导致提前终止合同的，互不追究违约责任，园区原有的土地、物业（建筑物）、设施设备的赔偿款（补偿款）归招商方，涉及提前搬迁的责任及奖励归成交人，属成交人运营后发生的因升级改造、加建物、装修、财产、经营及清理的损失等赔偿根据运营年限作以下区分：①在运营期前十年内该部分补偿（赔偿）均归成交人所有；②在运营期后十年内，该部分补偿（赔偿）由招商方、成交人各自取得 50%。

（十一）在运营期内，招商方可安排人员监督成交人的运营，成交人应予配合。

(十二) 若成交人需继续运营招商方的工业园项目，应当于运营期届满前 3 个月向招商方发出书面通知。在同等条件下，成交人享有优先签约权。如成交人未在前述期限内向招商方发出书面通知，视为成交人自动放弃优先签约权。如招商方同意成交人续约的，双方另行商定运营协议条款，另行签订协议。

(十三) 运营协议终止条件和违约责任详见运营协议。

(十四) 其他特别事项说明及风险提示详见运营协议。

八、交易服务费

由成交人按交易集团有关收费标准缴交。

九、决策与实施程序

(一) 本运营权招商方案经招商方民主决策程序通过后生效、实施。

(二) 经公告期满无异议，交易集团出具成交通知书。

(三) 招商方根据交易集团出具的成交通知书与成交人签订运营协议与相关法律文书。

十、附件

运营协议详见《扶贫奔康工业园物业运营协议》。

(以下为《深圳市龙岗区坪地街道扶贫奔康工业园物业运营权招商方案》签署页，无正文)

联系人：

联系电话：

联系地址：

深圳市坪西股份合作公司

深圳市坪地中心股份合作公司

深圳市坪地六联股份合作公司

深圳市坪东股份合作公司

深圳市年丰股份合作公司

深圳市四方埔股份合作公司

2025 年__月__日