

【城市更新资讯周报】

(第三十八期 2019/06/04)

目 录

行业动态.....	2
城市更新单元计划	2
1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表.....	2
城市更新单元规划	4
1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表.....	4
土地整备利益统筹项目	4
1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表.....	4
政策速递.....	5
1、中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见.....	5
2、产业用地政策实施工作指引（2019年版）.....	6
3、深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定.....	7
4、深圳市人民政府办公厅印发关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整处置办法的通知.....	8
5、关于开展龙岗区城市更新计划清理工作的试行意见.....	9
6、光明区企业联合申请产业用地实施细则.....	10
采购与招商.....	11
1、深圳市坪山区城投广场项目城市更新单元规划（二次）.....	11
2、上头田村拆除重建类城市更新项目资格预审公告.....	13
3、深圳市宝安区福海街道新和社区灶下涌改造城市更新项目资格预审公告.....	15
4、深圳市宝安区西乡共和园城市更新项目资格预审公告.....	17
城市更新开发商匹配度研究.....	19
1、序言：城市更新网正式启动“城市更新中开发商匹配度研究”.....	19
2、城市更新中开发商匹配度研究之万科篇.....	22

城市更新单元计划

1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表

序号	批次	单元名称	申报主体	拟拆除重建用地面积（平方米）	改造方向	发布日期
1	坪地街道坪地中心社区石灰围片区城市更新单元计划（草案）	坪地中心社区石灰围片区	深圳市佳联华投资有限公司	77407	居住、普通工业	2019.5.7
2	2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第五批计划（草案）	库坑片区城市更新单元	深圳海滔地产开发有限公司	473818	工业（含普通工业、新型产业）、居住、商业	2019.5.8
3		南木崙片区城市更新单元	深圳市民基置业发展有限公司	106654	商业、居住	
4	坪地街道中心社区岳湖岗（中片区）城市更新单元计划（草案）	中心社区岳湖岗（中片区）	深圳市晨兴房地产开发有限公司	119461	居住、商业	2019.5.14
5	2019年深圳市宝安区城市更新单元第三批计划	宝安区沙井街道长兴科技工业园城市更新单元	深圳市锦华实业集团有限公司	113865	普通工业	2019.5.17
6		宝安区新安街道裕和村城市更新单元	深圳市华丰世纪房地产开发有限公司	33134	居住、商业	
7		宝安区新安街道裕丰村城市更新单元	深圳市嘉霖新安房地产有限公司	30087	居住、商业	
8	2019年龙岗区城市更新单元计划第四批计划	五联社区上艺厂片区	深圳市五联股份合作公司	45586	居住、商业	2019.5.20
9		鹏利泰工业区	深圳市恒鹏置业发展有限公司	16641	新型产业	
10		DY01片区城市更新单元	深圳市横岗投资股份有限公司	198078	居住、商业	
11		白坭坑塘边路工业区	深圳市白坭坑股份合作公司	47790	普通工业、新型产业	
12		森城工业区城市更新单元	深圳市森城科技开发有限公司	36448	普通工业、新型产业	
13		禾花社区恒顺工业区（综合整治类）	威鹰工程贸易公司	8008	普通工业	
14	2019年深圳市罗湖	罗湖区东晓街道草蓓清	深圳市草蓓	14394	二类居住、商业	2019.5.22

	区城市更新单元计划第一批计划	水河新村城市更新单元	清水河实业股份合作公司			
15	南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元计划（草案）	原联合饼干厂城市更新单元	深圳市蛇口海湾实业股份有限公司	31710	二类居住、商业	2019.5.25
16	2018年深圳市城市更新单元计划罗湖区第一批计划（重新公告）	罗湖区东晓街道仙诺布心片区城市更新单元	深圳市东晓基业投资有限公司、东晓街道办事处	17624	二类居住	2019.5.29

城市更新单元规划

1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表

序号	行政区	单元名称	发布日期
1	南山	沙河街道兆方投资大楼城市更新单元规划（调整）	2019.5.7
2	福田	沙头街道金地工业区城市更新单元规划修改（草案）	2019.5.9
3	坪山	马峦街道江边片区城市更新单元规划（修改）草案	2019.5.9
4	南山	西丽街道南华数字科技城市更新单元规划	2019.5.10
5	罗湖	翠竹街道水贝村城市更新单元规划修改（草案）	2019.5.13
6	南山	高新公寓棚户区改造规划	2019.5.15
7	龙华	观澜街道凌屋工业区城市更新单元规划（草案）	2019.5.17
8	龙华	龙华街道深圳北（龙华）商务中心大二期城市更新单元规划（草案）	2019.5.17

土地整备利益统筹项目

1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表

序号	行政区	项目名称	发布日期
1	龙华	观澜库坑围仔村土地整备利益统筹项目实施方案	2019.5.9
2	龙岗	南湾下李朗社区土地整备利益统筹项目实施方案	2019.5.15

- 需要以上城市更新单元计划、规划及土地整备利益统筹项目相关公示及附件（图）可联系城市更新网官方电话 4000-663-998 获取。

1、中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见

（一）概念

国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。

建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。

（二）总体框架

- 1、分级分类建立国土空间规划；
- 2、明确各级国土空间总体规划编制重点；
- 3、强化对专项规划的指导约束作用；
- 4、在市县及以下编制详细规划。

（三）编制要求

体现战略性、提高科学性、加强协调性、注重操作性。

（四）实施与监管

强化规划权威、改进规划审批、健全用途管制制度、监督规划实施、推进“放管服”改革。

（五）法规政策与技术保障

完善法规政策体系、完善技术标准体系、完善国土空间基础信息平台。

（六）工作要求

加强组织领导、落实工作责任。

2、产业用地政策实施工作指引（2019年版）

（一）2019年版《指引》新的特点

- 1、坚持营造公平竞争环境。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中做到对各种所有制经济一视同仁，保障其平等取得土地要素。
- 2、坚持推动高质量发展。指导地方自然资源主管部门在产业用地政策执行中落实严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度的总体要求，积极引导推动产业发展节约集约用地。
- 3、坚持更好服务市场主体。对政策执行作必要说明，一方面使得市场主体能够更加充分地理解，有利于营造公开公平透明的市场环境；另一方面指导地方自然资源主管部门把握政策实施要点，积极为各种所有制经济提供良好服务。

（二）主要内容

- 1、明确了产业用地政策的范围和基本原则；
- 2、明确了产业用地政策实施中土地供应的基本规定；
- 3、明确了产业用地政策的适用情形和具体政策依据；
- 4、明确了产业用地的服务与管理要求。

3、深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定

主要内容：

（一）政策全面覆盖，尽可能的将所有存量产业用地纳入提容增效范围

《管理规定》适用范围包括已签订土地使用权出让合同或已办理不动产登记的工业用地、物流仓储用地及包含前述功能的混合用地，并将协议出让、招拍挂出让、土地整备、城市更新等各类用地纳入到本规定统一规范。

（二）丰富实施路径，给予市场主体较为充分的选择空间

为更好支撑实体经济发展，充分满足不同产业、不同主体、不同用地差别化的建设需求，《管理规定》提出产业用地容积及容积率调整可通过新建、改建、拆建及三种方式组合的路径实施。

（三）降低用地成本，充分调动市场主体的积极性

为降低企业用地成本，提升企业扩大再生产的能力，《管理规定》明确规定普通工业用地提高容积部分和无偿移交政府的建筑面积，不计收地价；新增的建筑面积符合我市产业发展导向的，可适用产业发展导向修正系数。

（四）精简审批程序，让市场主体分享“放管服”改革的红利

为提高产业用地容积调整工作效率，《管理规定》结合“强区放权”的改革要求，规范了产业用地容积调整申办条件，精简了规划调整程序，优化了审批流程，极大的缩短了审批时间。

（五）明确产业导向，确保提容增效对实体经济发展产生巨大推动作用

为有效防止产业空心化以及房地产化，《管理规定》要求产业主管部门负责对产业发展计划等进行审查并严格产业准入门槛，明确产业用地提高容积增加的建筑面积用于产业发展，并要求产业主管部门与权利人签订产业发展监管协议，体现扶持实体经济发展的政策导向。

4、深圳市人民政府办公厅印发关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整处置办法的通知

（一）出台目的

随着我市土地资源紧缺与城市发展的矛盾日益尖锐，急需有效盘活存量用地，开拓发展空间。在当前国家政策导向明确鼓励低效用地再开发的背景下，我市仍有相当数量土地因土地使用权出让合同约定的土地用途与现行城市规划不符而无法开发建设。为进一步盘活和推动存量用地集约节约开发利用，出台本办法。

（二）适用范围

2015年10月9日前经生效法定图则变更土地用途或者调整容积率的以协议方式出让并已签订土地使用权出让合同，但尚未动工开发建设的项目用地。

（三）关于土地年限

《处置办法》规定土地用途变更后的土地使用权期限按照法律规定的最高年期确定。土地使用权起始日期维持原土地使用权出让合同约定不变，但变更后宗地的土地用途仅为居住用地且住宅部分均建设为可销售的人才住房的，土地使用权起始日期可重新计算。

容积率调整但不涉及土地用途变更的，土地使用权期限和起始日期维持原土地使用权出让合同的约定不变。

（四）关于地价计收

《处置办法》对部分土地用途变更类的处置方式涉及的地价缴纳做出调整，具体如下：

1. 土地用途变更的处置，由原土地使用权人继续开发建设的，需缴纳的地价为继续开发建设部分剩余年期市场价格与原土地使用权出让合同约定用途剩余年期市场价格的差值。差值为负的，按差值予以补偿，但补偿金额不得超过已缴纳地价的剩余年期残值，补偿金额在土地整备计划中列支。

2. 可销售人才住房的地价暂按商品住房用地市场价格的30%确定，如我市地价测算规则对此进行调整的，从其规定。

3. 按照本办法规定移交政府的建筑面积产权归政府，不缴地价。

5、关于开展龙岗区城市更新计划清理工作的试行意见

（一）计划清理对象

- 1、自城市更新单元计划公告之日起 1 年内未完成土地信息核查和城市更新单元规划报批的；
- 2、自城市更新单元规划批准之日起 2 年内项目首期未确认实施主体的；
- 3、自实施主体确认之日起 1 年内未办理用地出让手续的；
- 4、涉及区一级政府及以上考核任务，且属于意向开发单位态度消极、不作为等主观原因导致未按规定时间节点提供公共利益用地的。

（二）计划清理程序

- 1、项目被列为计划清理对象的，由区城市更新主管部门在《深圳侨报》、《深圳特区报》或《深圳商报》及深圳龙岗政府在线网站进行公告，并送达整改通知书。
- 2、项目未按期完成整改的，区城市更新主管部门经征求辖区街道办事处等相关单位意见后，由区城市更新主管部门提请区城市更新领导小组（以下简称区领导小组）审议调出更新单元计划。区领导小组审议通过的，区城市更新主管部门在区城市更新主管部门办公场所、项目所在辖区街道办及相关社区办公场所、项目现场、《深圳侨报》、《深圳特区报》或《深圳商报》及深圳龙岗政府在线网站对计划调出进行公告并报市规划和自然资源局备案。

6、光明区企业联合申请产业用地实施细则

主要内容：

（一）联合体的组建

1. 两家或两家以上意向竞买企业组成联合体，作为竞买主体参与土地竞买，并进行合作建设。各意向竞买企业联合竞得土地后，并列作为产业用地受让方签订土地出让合同，分别与区政府签订产业监管协议并接受监管。
2. 意向竞买企业需向区工业和信息化部门提交联合竞买协议，协议应当约定联合体各成员的产业项目全面履约承诺、建筑物产权分配比例、持有面积、类型、各成员间的权利与义务等内容。
3. 意向竞买企业共同选择一家商业银行设立共管账户，用于合作项目的资金管理。共管账户的设立、使用、管理、支配等由各方另行签订《资金共管账户管理协议》确定。
4. 意向竞买企业原则上应注册于光明区或在挂牌前迁册在光明区，符合《实施办法》有关重点产业用地项目标准，并通过光明区重点产业项目遴选。如：每家意向竞买的市内企业，上年度纳入深圳市统计的产值或营业收入不低于 3 亿元，或在深圳市缴纳的财力贡献（不含关税）总额不低于 2000 万元；每家意向竞买的市外企业，需承诺迁入光明区后前三年均纳入光明区统计的产值或营业收入不低于 3 亿元，或在光明区缴纳的财力贡献（不含关税）总额不低于 2000 万元。

（二）权利限制

1. 由联合体各成员方自建或协商选择代建公司推进后续建设工作，所选代建公司可选区属国企或社会专业建设公司，并报区政府同意；联合体内全部竞得人作为并列的土地使用权受让方，共同承担所出让土地的各项责任。
2. 联合申请的重点产业项目用地，出让底价、产业发展导向修正系数、产权登记、转让、抵押等事宜，依据《管理办法》执行。

1、深圳市坪山区城投广场项目城市更新单元规划（二次）

招标概况

招标项目名称：深圳市坪山区城投广场项目城市更新单元规划（二次）

工程类型：咨询服务

招标方式：公开招标

资格审查方式：资格后审

公告基本信息

公告性质：正常公告

公告发布时间：2019-05-28 16:00 至 2019-06-07 18:00

公告质疑截止时间：2019-05-31 17:00

公告答疑截止时间：2019-06-04 18:00

招标文件/资格预审文件获取方式：网上获取

招标人与招标代理

建设单位：深圳市坪山区城投广场房地产有限公司

经办人：肖工

办公电话：0755-89933703

招标代理机构：友和保险经纪有限公司

经办人：王工

办公电话：0755-83881626

详细公告内容

递交投标文件截止时间：2019-06-07 18:00

招标部分估价：320 万元

本次招标内容：城投广场项目城市更新单元规划编制及审批相关工作。根据招标人对该地块

的开发诉求，服务于政府对该项目的正式审查与批复，直至城市更新单元规划获得政府相关部门最终正式批复。城市更新单元规划的编制内容、深度等具体要求详见《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》。

投标人应具备资质条件：具备城乡规划编制乙级或以上资质

项目负责人资格：具备高级工程师职称（城市规划或城乡规划高级工程师）或为注册城乡规划师

2、上头田村拆除重建类城市更新项目资格预审公告

1. 项目编号：BACG2019157330

2. 项目名称：上头田村拆除重建类城市更新项目

招标人：深圳市东方上头田股份合作公司

3. 项目内容

本项目位于宝安区松岗街道，东侧靠近广深公路，南侧为长歌路，西侧是南边头路，北侧靠近西坊路，用地面积约 47,392.83 平方米，地上现有建筑面积约 84,939.06 平方米，主要为原村民及其他权利人的私宅；拟拆除用地面积约 47,392.83 平方米。项目尚未申报更新单元计划立项，更新申报方向拟为居住。项目最终用地面积、界址坐标、拆除范围、更新方向以政府审批的为准。经深圳市东方上头田股份合作公司民主决议，拟采取竞争性谈判方式择优选择合作方开发本项目。

4. 资格预审申请人资格要求

(1) 申请人为深圳市注册且有效存续的独立法人机构，具有独立承担民事责任能力。

证明文件：提供申请人营业执照复印件，加盖公章；

(2) 申请人注册资本人民币不少于 1 亿元，申请人或其控股股东具备三级或三级以上房地产开发资质。证明文件：1) 提供商事主体信息查询平台或相关市场监督管理部门网站中关于注册资本的截图，加盖公章；2) 提供申请人或其控股股东的房地产开发企业资质证书（三级或三级以上）复印件，加盖公章，如涉及控股股东，须提供控股股东营业执照复印件；

(3) 申请人或其控股股东财务状况、经营管理、信用资质良好。证明文件：1) 提供申请人、控股股东（如有）信用承诺函，格式见附件，加盖公章；2) 提供申请人、控股股东（如有）国家企业信用信息公示系统打印的信用报告，加盖公章；

(4) 申请人及其控股股东具有良好的诚信记录，提供近 3 年内（成立不足 3 年的从成立之日算起，无控股股东的不需要提供控股股东相关资料）无行贿犯罪记录。证明文件：1) 提供申请人、控股股东（如有）的无行贿犯罪记录的承诺书原件，格式见附件；无控股股东的不需要提供控股股东相关资料；

(5) 本项目不接受联合体投标。

5. 公告时间：2019 年 5 月 27 日起至 2019 年 6 月 25 日止。

6. 资格预审文件发放的方式和时间

6.2 购买资格预审文件时间：2019 年 5 月 28 日起至 2019 年 6 月 18 日止, 9:00-11:30, 14:00-17:00（公休日及节假日除外）；

6.3 购买资格预审文件地点：深圳市福田区泰然九路天地源盛唐大厦东座 1403。

6.4 资格预审文件每套售价人民币 2000 元，售后不退；如需邮购，另加人民币 50 元。

7. 资格预审申请文件的递交

7.1 递交资格预审申请文件时间：2019 年 6 月 27 日 14:30-15:00

7.2 递交资格预审申请文件截止时间：2019 年 6 月 27 日 15:00

7.3 递交资格预审申请文件地点：深圳市宝安区公共资源交易中心开标室 5（地址：深圳市宝安区宝城 42 区甲岸路 17 号、4 楼 412）。

8. 联系方式

招标人：深圳市东方上头田股份合作公司

联系人：文楚鑫

联系方式：18682232944

地址：广东省深圳市宝安区松岗街道东方村 328 号 5 楼 511 室

邮政编码：518000

交易机构：广州高新工程顾问有限公司

联系人：张工

通讯地址：深圳市福田区泰然九路天地源盛唐大厦东座 1403

邮政编码：518040

电 话：0755-88918228

传 真：0755-88918228

3、深圳市宝安区福海街道新和社区灶下涌改造城市更新项目资格预审公告

1. 项目编号：BACG2019157329

2. 项目名称：深圳市宝安区福海街道新和社区灶下涌改造城市更新项目

招标人：深圳市新一股份合作公司

3. 项目内容

本项目位于宝安区福海街道松福大道与福洲大道交汇处北侧，并位于机场净空限高48.72米范围，本项目拟拆除范围面积为17267.1平方米，项目范围内旧屋村认定面积为16344.33平方米（最终项目范围以政府相关部门批复文件为准）。项目范围内地上建筑物类型主要为祖屋，地上永久性建筑物面积约为9221平方米。经深圳市新一股份合作公司民主决议，拟采取竞争性谈判方式择优选择合作方开发本项目。

4. 资格预审申请人资格要求

（1）申请人须为在深圳市合法进行工商注册登记的独立法人企业，具有独立承担民事责任的能力。证明文件：提供申请人营业执照复印件，加盖公章；

（2）申请人注册资本金不低于人民币4500万元，且财务状况、经营管理、信用资质良好。证明文件：1）提供商事主体信息查询平台或相关市场监督管理部门网站中注册资本的截图，加盖公章；2）提供信用承诺函，格式见附件，及国家企业信用信息公示系统打印的信用报告，加盖公章；

（3）参与本项目的申请人前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。证明文件：提供信用承诺函，格式见附件，加盖公章；

（4）参与本项目的申请人未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、严重违法失信行为记录名单。证明文件：提供信用承诺函，格式见附件，加盖公章；

（5）申请人经营范围应包括海洋生物研发；证明文件：提供商事主体信息查询平台或相关市场监督管理部门网站中关于经营范围的截图，经营范围须涉及海洋生物类研发或研究，加盖公章；

（6）本项目不接受联合体投标。

5. 公告时间：2019年5月27日起至2019年6月25日止。

6. 资格预审文件发放的方式和时间

6.1 凡愿意参加资格预审的申请人，必须备齐以下资料购买资格预审文件：

（1）法定代表人资格证明书原件及法定代表人身份证复印件，加盖申请人公章；

（2）法人授权委托书证明书原件及被授权人身份证复印件，加盖申请人公章；

(3) 提供“4. 资格预审申请人资格要求”中要求的证明文件；

(4) 提供资格预审文件费开票信息（包括公司名称、纳税人识别号、地址、电话、开户行及账号）加盖申请人公章；

6.2 购买资格预审文件时间：2019年5月28日起至2019年6月18日止，9:00-11:30, 14:00-17:00（公休日及节假日除外）；

6.3 购买资格预审文件地点：深圳市福田区泰然九路天地源盛唐大厦东座1403。

6.4 资格预审文件每套售价人民币2000元，售后不退；如需邮购，另加人民币50元。

7. 资格预审申请文件的递交

7.1 递交资格预审申请文件时间：2019年6月26日14:30-15:00

7.2 递交资格预审申请文件截止时间：2019年6月26日15:00

7.3 递交资格预审申请文件地点：深圳市宝安区公共资源交易中心开标室5（地址：深圳市宝安区宝城42区甲岸路17号、4楼412）。

8. 联系方式

招标人：深圳市新一股份合作公司

联系人：陈志斌

通讯地址：深圳市宝安区新和一区八巷3号

邮政编码：518000

电 话：13802204448

交易机构：广州高新工程顾问有限公司

联系人：张工

通讯地址：深圳市福田区泰然九路天地源盛唐大厦东座1403

邮政编码：518040

电 话：0755-88918228

传 真：0755-88918228

4、深圳市宝安区西乡共和园城市更新项目资格预审公告

1. 项目编号：BACG2019157337

2. 项目名称：深圳市宝安区西乡共和园城市更新项目

招标人：深圳市共乐股份合作公司

3. 项目内容

本项目位于深圳市宝安区新湖路与银田路交汇处东南侧，整个项目占地面积约为25,688平方米,其中，共乐辖区范围内用地约22787平方米（具体详见资格预审文件，包括招标人集体土地约15,708.7平方米，“两规”用地面积约7078.3平方米，地上建筑物均为私宅，建筑面积约为19,920平方米，无招标人集体物业），盐田辖区范围内用地约2901平方米。以上为初步数据，最终项目范围、建筑面积等以政府相关部门审批为准。经深圳市共乐股份合作公司民主决议，拟采取竞争性谈判方式择优选择合作方开发本项目。

4. 资格预审申请人资格要求

（1）申请人在深圳市范围内注册成立，且注册资本不得低于人民币1亿元。证明文件：提供申请人营业执照复印件、相关市场监督管理部门网站中关于企业基本信息注册资本的截图，加盖公章；

（2）申请人具备二级或以上房地产开发资质。证明文件：提供申请人的房地产开发企业资质证书（二级或以上）复印件，加盖公章；

（3）申请人或其控股子公司在深圳市范围内有已竣工验收的房地产开发项目不少于2个（含2个）。证明文件：1）提供已竣工验收的房地产开发项目由相关主管部门出具的建设工程规划验收合格证或竣工验收备案证明等相关竣工验收备案证明复印件，并加盖公章；2）如涉及控股子公司，须提供相关市场监督管理部门网站中其控股子公司关于控股股东的截图及控股子公司的营业执照，加盖公章；

（4）申请人或其控股子公司具有房地产开发经验不少于10年（含10年）。证明文件：提供项目施工合同复印件（以合同签订时间开始计算房地产开发经验）或建筑工程施工许可证复印件，加盖公章。

（5）申请人财务状况、经营管理良好，且资产负债率不得高于75%。证明文件：提供2017年度的财务审计报告相关页面复印件（可提供审计报告封面和关键页，其中关键页至少包括年度审计报告总资产页、总负债页等）加盖公章，原件备查。

(6) 申请人信用资质良好，自公司成立之日起，企业法人、企业法定代表人无行贿及其他刑事犯罪记录。证明文件：提供投标人无行贿犯罪记录的承诺书原件，格式见附件、国家企业信用信息公示系统打印的信用报告，加盖公章；

(7) 本项目不接受联合体投标。

5. 公告时间：2019 年 5 月 27 日起至 2019 年 6 月 25 日止。

6. 资格预审文件发放的方式和时间

6.2 购买资格预审文件时间：2019 年 5 月 28 日起至 2019 年 6 月 18 日止，9:00-11:30, 14:00-17:00（公休日及节假日除外）；

6.3 购买资格预审文件地点：深圳市福田区泰然九路天地源盛唐大厦东座 1403。

6.4 资格预审文件每套售价人民币 2000 元，售后不退；如需邮购，另加人民币 50 元。

7. 资格预审申请文件的递交

7.1 递交资格预审申请文件时间：2019 年 6 月 28 日 14:30-15:00

7.2 递交资格预审申请文件截止时间：2019 年 6 月 28 日 15:00

7.3 递交资格预审申请文件地点：深圳市宝安区公共资源交易中心开标室 5（地址：深圳市宝安区宝城 42 区甲岸路 17 号、4 楼 412）。

8. 联系方式

招标人：深圳市共乐股份合作公司

联系人：刘先生

通讯地址：深圳市宝安区西乡共乐村共乐路 65 号办公楼（办公场所）

邮政编码：518000

电 话：13502811783

交易机构：广州高新工程顾问有限公司

联系人：张工

通讯地址：深圳市福田区泰然九路天地源盛唐大厦东座 1403

邮政编码：518040

电 话：0755-88918228

传 真：0755-88918228

1、序言：城市更新网正式启动“城市更新中开发商匹配度研究”

房地产行业经过三十余年的发展，开发商群体已经基本成熟并稳定，形成了百强房企这样行业集中度非常高的群体。

2018年，全国房企约有12万家，总共实现的销售额约为150308亿元，平均每家房企销售额约1.25亿元。而2018年百强房企的销售总额高达87239亿元，平均每家房企销售额872亿元，百强房企的市场份额达到了58.1%。

随着房地产行业的成熟期，在开发模式上，开发商已逐渐形成两类主要的开发模式：以恒大、碧桂园、万科等为代表的标准化高周转模式；以绿城、星河湾、合生创展等为代表的差异化高溢价模式，而许多房企也形成了自己固定的、标准的、具有自己特色的产品系列，如万达的万达广场系，绿地的绿地中心系，碧桂园的郊区大盘系，恒大的绿洲系，万科城花系、融创的壹号院系，绿城的桃花源系，泰禾的院子系，龙湖的原著系，旭辉的铂悦系，中海的国际社区系等。

而开发商除了住宅地产外，也开始形成一批如文旅地产、养老地产、产业地产、物流地产、体育地产、教育地产、商办地产等一批各具特色的开发商群体。

房地产行业进入了白银时代，同时也进入了以城市更新为代表的存量土地开发时代。在城市更新为代表的存量土地开发时代里，卖地者由政府换成了“原业主”，而原业主“卖地”中最主要的指标是“合作开发分配比例或拆赔比”，其实，两者本质是一样的，就是业主在开发完成后的物业中拿走多大面积，或者说开发商要拿走多大比例的面积作为其投入的回报。开发商拿走的比例受到其成本和最低利润的刚性约束。

因此，业主的收益，在分配比例一定的情况下，哪个开发商能把存量地块上开发完成后的价值做得越大，投入的成本越节省，业主也就能获得越多的收益。

优异的大品牌开发商相比普通开发商来说，同样的成本，可实现一定的产品/品牌溢价，比如知名开发商的产品，可以比一般开发商的售价高 5-10%；在保证产品质量的前提下，可降低一定的建设成本，如中海地产的成本控制，可以实现在同样质量的前提下，比行业平均水平低 5%以上；在保证融资需求的前提下，知名大开发商的融资成本可以低到 5%左右，但一般开发商的融资成本一般要在 10%以上。这正是大多数业主希望引入大的品牌开发商的原因。

从理论上说，每个地块都有个最匹配的开发商，这个开发商的产品线、开发理念、开发模式等可以实现这个地块开发后收益的最大化。对于净地开发，过去实行了二十几年的土地招拍挂，虽然背负起了推高地价、推高房价的恶名，但公平的竞价机制，造就了目前中国一批宇宙级的优良开发商，当然，也基本上将小开发商挤出了这个市场。

目前，深圳存量土地的开发，涉及集体土地和众多小业主用地（旧住宅区用地）的，也已经开始强制性要求“走平台”。政府设置“走平台”的初衷，是希望通过透明、公开、公平的竞争机制，帮业主优选到最合适的开发商。

但遗憾的是，目前深圳存量土地上的 99.9%的走平台，变成了“程序性”的走平台，是为了走这一程序，而不是为了优选。因为，基本上在走平台之前，参与各方已经明确了“走平台”的结果。这是因为，存量土地在走平台之前，需要比较大的投入，也需要比较复杂的运作。且这些投入是一种高风险的投入（很多城市更新项目可能会止步于“走平台”的阶段）。

目前，在缺乏对“走平台”前的投入进行有效回报的情况下，所有在“走平台”前进行投入的市场主体，唯一的目标，是为了锁定项目，是为了在走平台时设置障碍、设置门槛，让自己获得这个项目，在这种情况下，目前政策设置的“走平台”必然沦为形式。

但笔者认为，存量土地的“走平台”，最终要走向公开、公平、透明的真正竞争机制。作为一直探索“项目孵化→走真平台→二级开发”存量土地二次开发实施路径的践行者，一直把实现这一目标作为自己的理想。而要做到真正能帮业主优选到最优、最匹配存量地块的开发商，就必须了解各开发商的特点、优缺点。

基于此，城市更新网从 2018 年 8 月即开始酝酿城市更新中开发商的匹配度研究，到目前，研究思路已基本成熟，将正式启动这一研究。通过此研究，将建立我们的城市更新中开发商匹配度数据库，并在未来的协助业主“走平台”招商工作中，帮助业主优选到最合适的开发商。

我们的研究结果将陆续在我们的城市更新周报中以连载的形式公开。

2、城市更新中开发商匹配度研究之万科篇

万科成立于 1984 年，是国内第一家上市房地产开发商，位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第三名。是房地产行业第一个中国驰名商标、住宅地产行业领导者，具有较高的品牌美誉度。

万科采用的是标准化高周转模式。

万科的住宅产品是万科的支柱产品，主要面向中低端的首置、首改人群。目前，形成了金色、城花、四季、高档四大系列住宅产品。原来，万科只专注于住宅产品，随着万科收购印力、推出万纬物流等举措，万科逐渐提升了其在商业地产、物流地产方面的开发能力。

万科物管自 2009 年开始，连续十年蝉联国内物管百强企业第一名，为 A 级物管企业，成为其住宅产品的一大卖点。

2018 年度，万科营收 2977 亿，净利润率 11.32%，融资余额 2612 亿，平均融资成本 5.42%，资产负债率 84.59%。

万科定位于城市配套服务商，坚持“为普通人盖好房子，盖有人用的房子”，被称为刚需中的战斗机。

2014 年，万科与佳兆业争夺深圳福田区南园新村旧住宅区项目，双方互相抬高对业主的拆赔比，但最终被政府叫停，双方谁也没获得福田南园新村这个项目；万科后来获得光明新区公明某厂区占地面积超 20 万平米的工改商住项目，但最终由于拆迁问题和最大业主毁约，在获得最大业主支付的数亿违约金后退出了此项目；目前，万科仍在进行的深圳南山区南苑新村项目，是从深圳某本土开发商手中收购而来，现仍陷于拆迁泥沼，且也出现了和前期开发商的诉讼。目前，万科已很少直接参与城市更新的前期运作。