

# 【城市更新资讯周报】

(第四十二期 2019/8/8)

## 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.....	2
1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表.....	2
政策速递.....	4
1、自然资源部关于规范临时用地管理的通知（征求意见稿）.....	4
2、深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）.....	5
3、深圳市龙岗区产业发展白皮书.....	6
采购与招商.....	7
1、荔苑小区（北区）棚户区改造项目全过程咨询及拆迁谈判签约搬迁安置服务公告.....	7
2、南山区粤海街道科技园长城工业园城市更新项目合作开发建设招标公告.....	9
3、深圳市沙井坐岗股份合作公司农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理的服务公开采购公告.....	10
城市更新开发商匹配度研究.....	12
1、城市更新中开发商匹配度研究之龙光篇.....	12
2、城市更新中开发商匹配度研究之佳兆业篇.....	14

## 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	2019年龙岗区城市更新单元计划第七批计划	保安社区坳一片区	深圳市横岗保安股份合作公司	96656	居住、新型产业	2019年7月25日
2		坪西社区料龙新村片区	深圳市盖亚豪方投资有限公司	115730	居住、商业	
3		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	
4		中浩工业城C厂区	深圳市拓锋实业有限公司	17815	新型产业	
5	2019年深圳市龙华区城市更新单元计划第三批计划	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	2019年7月26日
6		库坑片区城市更新单元	深圳海涓地产开发有限公司	473818	工业、居住、商业	
7		赖屋山城市更新单元	深圳市鸿荣源实业有限公司	90677	商业、居住	
8	2019年深圳市宝安区城市更新单元第四批计划(草案)	新安街道雪花啤酒片区城市更新单元	雪花啤酒(深圳)有限公司	190718	普通工业、新型产业、商业	2019年7月30日
9		新安街道72区甲岸工业园城市更新单元	深圳市新安甲岸股份合作公司	25296	普通工业用地、新型产业用地	
10		松岗街道弘明辉纸品厂城市更新单元	深圳弘明辉纸品有限公司	17080	新型产业用地	
11		福海街道亚洲创建工业园城市更新单元	亚洲创建(深圳)木业有限公司	36301	普通工业、新型产业	
12		福海街道方大邦深产业园城市更新单元	深圳市君合置业有限公司	20715	普通工业	
13		西乡街道西井工业区城市更新单元	深圳市西锦投资有限公司	22037	商业用地	
14	2019年福田区城市更新单元计划第二批计划	华富街道三星工业区城市更新单元	深圳三星视界有限公司	129996	新型产业	2019年7月31日

## 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	福田区	梅林街道梅林宾馆地块城市更新单元规划(草案)	2019年7月23日
2	南山区	南山街道怡丰科技园城市更新单元规划(草案)	2019年7月23日
3	宝安区	福海街道明辉工业园城市更新单元规划(草案)	2019年7月25日
4	宝安区	新桥街道上寮农批市场城市更新单元规划(草案)	2019年7月25日

5	光明区	光明街道东周蜀光片区城市更新单元规划（草案）	2019年7月26日
6	南山区	西丽街道茶光工业区升级改造专项规划修改	2019年7月30日
7	南山区	南苑新村城市更新单元专项规划（草案）	2019年7月31日
8	龙华区	大浪街道下岭排村福记食品厂城市更新单元规划	2019年7月31日
9	光明区	光明街道伶伦提可乐旧工业区城市更新单元修改（草案）	2019年8月1日

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](tel:4000-663-998) 获取。

## 1、自然资源部关于规范临时用地管理的通知（征求意见稿）

主要内容：

（一）界定临时用地的范围和使用期限。

针对地方在临时用地管理中面临的范围不统一、期限不一致等问题。一是规范临时用地使用范围。以“可恢复”为界定标准，明确了建设项目施工类、地质勘查类、抢险救灾类临时用地等的具体范围。二是明确临时用地使用期限及重新办理的有关要求。临时用地使用期限不超过两年，确需超过两年的交通、水利、能源、管线等基础设施建设使用的临时用地，经县级自然资源主管部门批准可以重新办理一次，期限不超过两年。

（二）明确临时用地的恢复标准和措施。

针对临时用地重使用、轻恢复的问题，明确复垦的具体标准，强化相关监管内容。一是明确临时用地复垦具体要求。临时用地期满复垦，应达到可供利用的条件。二是明确临时用地复垦的监管责任。县级自然资源主管部门应当依法监督临时用地使用人履行复垦义务，省级自然资源主管部门可以将临时用地使用人不履行土地复垦义务的不良信息纳入企业失信行为联合惩戒机制。

（三）落实临时用地审批职责和监管责任。

从规范管理、权责对等的角度出发，简化审批程序，明确批后监管、执法检查、违法行为的处理处罚要求等。一是规范临时用地审批。压实县级自然资源主管部门的审批责任，批准占用基本农田的向市级自然资源主管部门备案。二是明确临时用地批后监管责任。建立监管系统，强化临时用地审批、复垦信息备案，在年度土地变更调查中严格临时用地的认定，准确变更土地利用现状，对超出规定范围批准、超出批准有效期的临时用地，不得按临时用地进行变更。三是依据土地管理法等的规定，严格查处临时用地违法行为。

## 2、深圳市龙华区棚户区改造实施细则（试行）（征求意见稿）

主要内容：

### （一）适用范围

在排除别墅区与城中村项目的基础上，棚户区改造实施的对象不仅包括全区行政范围内实际功能以居住为主导的老旧住宅区，也包括与其相邻的小面积非住宅类宗地。

### （二）申报方式

棚户区改造项目采用权利主体申报和街道办事处依职权申报相结合的方式。对于权利主体申报的棚户区改造项目，明确由业主委员会或者社区工作站组织开展初步改造意愿征集后，对于满足有改造意愿权利主体人数达到权利主体总人数 90%以上，且所拥有建筑面积占总建筑面积的比例达到 90%以上的才能申报。

### （三）项目的退出机制

在改造意愿征集阶段，进行为期 6 个月的意愿征集工作。有改造意愿权利主体的人数未达到权利主体总人数的 95%，或所拥有建筑面积未达到总建筑面积的 95%的申报项目意愿征集工作将被终止。

在项目签约阶段，一类是已签约权利主体人数未达到权利主体总人数的 95%，或所拥有建筑面积未达到总建筑面积的 95%，实时主体可以申请终止项目；一类是占比人数和面积均未达到 95%比例要求的；还有一类是占比人数和面积均达到了 95%比例要求，但因其他原因需要终止的，项目实施主体都具有向街道办事处提出终止的权利。

### （四）基本流程

1. 项目申报与审查；
2. 项目前期工作与意愿征集；
4. 编制项目专项规划；
5. 搬迁安置补偿协议签订及房屋拆除；
6. 用地审批及后续工作。

### 3、深圳市龙岗区产业发展白皮书

龙岗区东西两大经济地理板块产业布局示意图



#### 产业聚落

为引导区域产业升级换代，未来十年龙岗区将建设大约 10 个战略性新兴产业聚落。其中近期已完成入驻企业细分行业设计且具备产业空间供给条件的有：

**深圳北部 ICT 产业基地：**位于平湖街道罗山与牛尾岭之间，包括原平湖金融与现代服务业基地一期北部、二期、三期和山厦工业区、辅城坳工业区，是龙岗区专用于承接深圳市中部、西部 ICT 高端制造环节转移的重要产业基地。规划面积 4. 平方公里，其中工业用地面积 1.3 平方公里。重点引进网通设备及组件、移动终端及组件、服务器及组件、车联网通信设备及组件等 ICT 产业链上企业。

**深圳中部生命科学谷：**位于坂田、吉华街道交界处伯公坳山谷内，属原华美农场地块，是坂雪岗科技城在深圳河流域可用于产业发展的唯一空地。规划面积 12.6 万平米，其中工业用地面积 4.8 万平米。重点引进生物医药、医疗器材、生物信息、精准医疗、医疗旅游、健康管理、生物环保等生命科学产业链上企业。

**龙岗电子元器件专业园：**位于吉华街道记子坑山麓油麻地，属三联社区“农地入市”地块，是龙岗区在深圳河流域可用于产业发展的最大一片空地。规划面积 14.5 万平米，其中工业用地面积 13 万平米。重点引进被动元件、高阶线路板及电子装联、硅光芯片及器件、微电机系统及器件、电子材料及结构件等环境敏感型电子元器件链上企业。

**大运 AI 小镇：**位于横岗街道望海岭山麓，包括横岗 28 工业区和山塘工业区，是龙岗区交通最便利、环境最优越的一处区属国企成片统租综合整治工业园。规划面积 60 万平米，其中工业用地面积 40 万平米。重点引进计算机视觉分析、机器视觉、语音识别、智能人机交互技术、边缘计算、工业大数据、数字分身、智慧城市解决方案、智能制造系统软件、无人载具、智能穿戴装置等人工智能链上企业。

## 1、荔苑小区（北区）棚户区改造项目全过程咨询及拆迁谈判签约搬迁安置服务公告

### 招标概况

招标项目名称:	荔苑小区（北区）棚户区改造项目全过程咨询及拆迁谈判签约搬迁安置服务	招标项目编号:	44030520190069001
工程类型:	咨询服务	招标方式:	公开招标
公告发布开始时间:	2019年07月30日09:00时	公告发布截止时间:	2019年08月19日18:00时
公告质疑截止时间:	2019年08月09日17:00时	公告答疑截止时间:	2019年08月14日17:00时

### 招标人及招标代理

	深圳市南山人才安居有限公司	经办人:	花日
办公电话:	0755-86705504		
招标代理机构:	深圳市国际招标有限公司	经办人:	张工
办公电话:	0755-22216621		

### 标段信息 1

递交投标文件截止时间:	2019-08-19 18:00		
招标部分估价:	678 万元		
评标方法:	定性评审法	定标方法:	票决抽签
本次招标内容:	本次招标范围为荔苑小区（北区）棚户区改造项目全过程咨询及拆迁谈判签约搬迁安置服务。在合同约定期限内，负责本项目全过程咨询、拆迁谈判服务、签约服务、搬迁服务、清租服务、收房、产权注销、协助分房等工作，具体详见“第三章 合同条款”。		

投标人应具备 资质条件:	1、投标人必须是中华人民共和国境内注册的独立法人或其它组织。 2、投标人具备备案等级为壹级的房地产估价机构备案证书或具有类似（棚改或旧村改造或城市更新）咨询服务业绩。 3、本项目不接受联合体投标。
项目负责人资格:	注册房地产估价师或具有（棚改或旧村改造或城市更新）咨询服务业绩
业绩要求:	投标人具备备案等级为壹级的房地产估价机构备案证书或具有类似（棚改或旧村改造或城市更新）咨询服务业绩。 项目负责人需具有注册房地产估价师或具有（棚改或旧村改造或城市更新）咨询服务业绩

## 2、南山区粤海街道科技园长城工业园城市更新项目合作开发建设招标公告

### 招标概况

招标项目名称:	南山区粤海街道科技园长城工业园城市更新项目合作开发建设招标	招标项目编号:	44030520190076001
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	是否预选招标:	否
公告发布开始时间:	2019年08月07日09:00时	公告发布截止时间:	2019年08月27日18:00时
公告质疑截止时间:	2019年08月17日17:00时	公告答疑截止时间:	2019年08月22日17:00时

### 招标人及招标代理

	深圳中电蓝海控股有限公司	经办人:	周群
办公电话:	13316998315		
招标代理机构:	广东鲁班行技术管理有限公司	经办人:	余工
办公电话:	13691729197		

### 标段信息 1

递交投标文件截止时间:	2019-08-27 18:00		
工程地址:	深圳市南山区科苑大道与科发路交界东南角		
评标方法:	定性评审法	定标方法:	直接票决
本次招标内容:	其他;1、中标人负责完成土地分宗手续,并解决与土地分宗相关的问题。2、本项目拟采用拆除重建的方式进行改造升级。中标方需根据城市更新政策,完成本项目所有的城市更新手续(包括但不限于立项申报、专规规划编制及申报、实施主体的申报、用地手续的办理等),负责本项目的全程开发建设,并提供所有资金的投入(包括政府地价、建设资金等)。3、在项目竣工后,中标人完成以下工作:(1)按投标承诺进行拆赔。(2)以政府允许的方式,按投标承诺返还政策性用房。(3)按投标承诺返还合理的利润。		
投标人应具备资质条件:	投标人具有房地产开发贰级及以上资质;		

### 3、深圳市沙井坐岗股份合作公司农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理的服务公开采购公告

项目编号	JT0620190003	
采购方	深圳市沙井坐岗股份合作公司	
挂牌时间	10 个工作日	
公告起止时间	2019 年 8 月 8 日-2019 年 8 月 21 日（挂牌期满，未征集到两家（含）以上符合条件的意向承租方，不变更招租条件，延长信息公告期限，每次延长 5 个工作日，延长次数不超过 1 周期）	
采购内容	深圳市沙井坐岗股份合作公司名下的农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑的申报及确权服务（以下简称“三规”办理）。	
采购要求	<p>一、采购项目：</p> <p>根据《深圳市宝安区网上政府采购实施办法》、《关于加快宝安区社区集体经济综合监管服务平台建设推动股份合作公司规范管理的意见》（深宝府办〔2016〕29 号）、《宝安区阳光政务廉政风险防控“1+10+1”工作规范》等有关规定，此次深圳市沙井坐岗股份合作公司农村城市化历史遗留产业类和公共配套类违法建筑处理的服务采购最终供应服务商需为坐岗社区物业办理新三规不动产权证，并完成以下工作：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 前期项目摸底工作</li> <li>2. 编写“三规”办理工作方案</li> <li>3. 相关专业公司协调管理</li> <li>4. 证书办理工作</li> <li>5. “三规”办理项目工作计划</li> </ol> <p>（具体要求详见《采购合同》对应条款）</p> <p>二、采购方式</p> <p>本项目采用竞争性谈判方式进行采购。</p> <p>三、服务事项及内容（具体要求详见《谈判文件》）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 合同履行期间服务要求</li> </ol> <p>服务完成时间：成交供应商服务期限为项目签订合同之日起两年内。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）成交供应商应按合同要求按时、按质、按量推进项目工作；</li> <li>（2）成交供应商项目组成员应按采购方的要求参加本项目审查和讨论的全部工作会议。</li> <li>（3）成交供应商承接项目时涉及到采购方权益的，应及时告知采购方。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 后续服务要求</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）按采购方要求完成服务，成交供应商需提供 1 年的后续服务支持。</li> <li>（2）在后续服务期限内提供数据更新、相关咨询、协调和项目审查等各类支持。</li> </ol> <p>四、采购服务预算</p> <p>预算单价为 6 元/平方米，本次申请“三规”办理的用地面积约 50 万 m<sup>2</sup>，建筑面积约 60 万 m<sup>2</sup>，最终的代理费用以谈判后金额为准，本项目结算面积以缴纳罚款通知书上注明的建筑面积结算。</p> <p>五、付款方式</p> <p>按《采购合同》约定方式付款。</p>	
采购方式的确定	挂牌期满，如征集到 2 个（含）	按照竞争性谈判交易方式组织并实施公开征集

	以上符合条件的意向供应（服务）商	意向供应（服务）商。
	挂牌期满,若项目只征集到1个(含)以下符合条件的意向供应（服务）商	延长公告期限,延长5个工作日,公告期满后,仍只征集到1家符合条件的,经股份合作公司“三会”审议通过,并经街道集体资产监管部门备案,公示5个工作日后无异议采取协议成交。
本次采购行为的批准情况	经由深圳市沙井坳岗股份合作公司董事会决议、监事会决议、集体资产管理委员会决议批准。	
供应（服务）商应具备的资格条件	<p>(1) 在深圳市注册的正常经营的独立法人企业;</p> <p>(2) 存续经营满5年(含)以上;</p> <p>(3) 2017年及2018年合计纳税达到1000万以上;</p> <p>(4) 近5年签署涉及股份合作公司合作开发(含城市更新)项目前期工作管理咨询委托协议(协议内容包含:项目报批报建、专项规划办理、项目管理咨询等工作)2个(含本数)以上且每个合同金额均在600万以上;</p> <p>(5) 不得为房地产开发企业,主营业务为提供房地产信息咨询服务;即企业经营范围中应包含房地产信息咨询,但不得包含房地产开发经营。</p>	
意向供应(服务)商需提交材料	意向供应(服务)商须按要求填报《意向供应(服务)商登记表》(见附件1),并按登记表要求提交相关材料。	
报名登记时间、谈判文件领取地址	<p>2019年8月8日至2019年8月21日17:30止。自2019年8月22日起不再接受报名,停止发放谈判文件。</p> <p>谈判文件免费发放。</p> <p>谈判文件领取地点:深圳市南山区沙河西路1809号深圳湾科技生态园一区2栋A座11层</p>	
谈判保证金、截止时间	<p>人民币100万元</p> <p>2019年8月21日17:30止,以到账时间为准。</p>	
响应文件递交截止时间、评审时间及地点	<p>递交谈判响应文件时间:2019年8月28日14:00至14:30</p> <p>谈判时间:2019年8月28日14:30</p> <p>地点:深圳市南山区沙河西路1809号深圳湾科技生态园一区2栋A座11层</p>	
特别事项说明	成交供应商不得将项目非法分包或转包给任何单位或个人。	
联系方式	业务咨询电话	0755-23214487 江小姐 0755-26577552 谢小姐 15889776623 谢先生
	业务投诉电话	0755-83690834
	传 真	0755-26577562
	联系地址	深圳市南山区沙河西路1809号深圳湾科技生态园一区2栋A座11层

## 1、城市更新中开发商匹配度研究之龙光篇

龙光成立于 1996 年，2013 年 10 月于香港联交所成功上市（股份代号 3380.HK），是以住宅开发为主的一体化物业发展商，其发展核心区域位于粤港澳大湾区，拥有房地产开发国家一级资质、建筑工程施工总承包国家一级资质、物业管理一级资质及工程设计甲级资质，位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第 23 名，同时 2018 年在《财富》中国 500 强企业排行榜中跃居第 266 位。

龙光采取的开发模式是标准化高周转模式和差异化高溢价模式皆有。

龙光住宅产品系有阳光系，水悦系，龙光城系，城悦系、尊悦系、玖系与天系。其中以玖系作为高端产品系列，以前瞻科技打造智慧生活，在市场上同类产品中一直处于领先地位，亦是龙光布局深圳最主要的品牌系列。龙光商业地产项目重点聚焦粤港澳大湾区及其他一线城市，依托地铁交通聚合力，目前自持商业物业面积近 100 万 $m^2$ 。2016 年，龙光集团成立海外地产公司，陆续在香港、新加坡、澳大利亚等地进行项目拓展。

龙光物业成立于 1996 年，具有国家壹级物业管理企业资质，2019 年跃居中国物业服务企业综合实力百强第 28 位。

2018 年度，龙光营收 441.37 亿，净利润率 28.4%，现金余额 357 亿，平均融资成本 6%，资产负债率 78.4%。

龙光近年来通过高地价竞拍不断获得深圳土地储备，是当之无愧的“地王专业户”。

2003 年，龙光首次进军深圳开发宝安天悦龙庭项目。

2014 年，以 46.8 亿元拿下龙华白石龙地王，楼盘名为龙光玖龙玺，于 2015 年入市；2015 年，龙光以 112.5 亿拍得龙华红山地王项目，楼盘名称为龙光玖钻，于 2017 年入市；2016 年，龙光以 140.6 亿摘光明商住地，刷新 2016 年全国总价地王纪录，楼盘名称为龙光玖龙台，于 2017 年入市；2019 年 6 月，龙光以 65.85 亿的天价摘得龙华民治地块，楼面价高达 6.7 万/平米，再得地王。

2017 年 11 月，龙光集团以 69.8 亿拿下了康侨佳城公司 70% 股权，将 2010 年已立项，由深康佳（70%）与华侨城（30%）合资成立康侨佳城公司负责开发的南山区康佳集团总部厂区旧改项目收入囊中，亦是龙光首次杀入深圳市中心的项目。

2018年12月，龙光斩获工改项目-南山利丰雅高印刷厂，更新方向为新型产业。

目前，龙光在深圳拥有12个地铁物业项目，深圳土储权益总货值达1805亿元，2017年和2018年成交套数连续两年位居深圳第一位。

## 2、城市更新中开发商匹配度研究之佳兆业篇

佳兆业成立于 1999 年，2009 年 12 月在香港联交所成功上市(股票代码:1638.HK)。是一家业务领域上坚持地产开发，同时加大旅游、商业、酒店、财富管理、健康医疗、文化体育、科技产业、职业足球俱乐部等领域发展的综合性企业，位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第二十九名。

佳兆业采用的是标准化高周转模式。

佳兆业的五大产品系列：水岸系列、丽晶港系列、中心系列、金翠园系列、旅游系列。目标客户群：适宜中高端客户人群。佳兆业以核心产业平台打造，文体活力小镇、健康桃源小镇、科技产业小镇三大特色小镇产品线，全面推动小镇项目落地，内在要求产业、文化、旅游“三位一体”，生产、生活、生态融合发展。

佳兆业物业位列 2019 年中国物业服务百强企业名单的第十二名。具备国家一级物业管理资质，国际领先的品牌物业运营商。

2018 年度，佳兆业营收 387 亿元，净利润率 8.52%，融资成本净额 21.7 亿，平均融资成本 7.9%，资产负债率 84%。

佳兆业在近十年间每年平均转化旧改项目建筑面积 94 万平方米，被誉为业界的“旧改之王”。

佳兆业城市更新业务始于成立之初，1999 年，佳兆业便在深圳龙岗区拿下了总建面 58 万平方米的烂尾楼地块，最后打造成了龙岗布吉楼王“桂芳园”，成为佳兆业深圳城市更新的首个项目。

2002 年，深圳罗湖“百荣大厦”被佳兆业收购更新，化作“佳兆业商业大楼”，随后佳兆业推出首个商业项目—深圳布吉东大街商业街。2003 年，佳兆业以 4 亿元人民币将深圳著名的烂尾楼子悦台收入囊中。2004 年佳兆业又成功转化了深圳可园、深圳佳兆业城市中心等项目，集团城市更新走上发展快车道。

2013 年佳兆业抢先卓越一步，成功拿下宝安西乡河东旧村改造项目。2014 年，佳兆业与万科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。2016 年 11 月 25 日，佳兆业与天健集团签订了合作协议，共同开发市政大院。开启了佳兆业城市更新集团与国企合作进行项目操作的新模式。2017 年佳兆业收购 23 年烂尾东门新世界大厦，拟定名为“佳兆业东门道”，将于 2019 年年底完工。

截止至 2018 年末，佳兆业在粤港澳大湾区一共有 119 个城市更新项目，包括深圳的 81 个项目，总占地面积约 3000 万平方米。佳兆业在这涉足城市更新业务 20 年内成功转化了超过 1100 万平方米的城市更新项目。