

【城市更新资讯周报】

(第四十四期 2019/9/29)

目 录

活动集锦.....	2
1、城市更新工改工项目产业整合谋划与项目操盘策划.....	2
行业动态.....	4
城市更新单元计划.....	4
1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表.....	4
城市更新单元规划.....	5
1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表.....	5
土地整备利益统筹项目.....	5
1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表.....	5
政策速递.....	6
1、广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见.....	6
2、深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则（试行）（征求意见稿）.....	7
3、深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定（征求意见稿）.....	8
4、自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知.....	9
5、《盐田区城市更新实施办法（修订草案）》（征求意见稿）.....	11
6、深圳经济特区股份合作公司条例（第三次修正）.....	12
7、宝安区股份合作公司城市更新前期工作指引（征求意见稿）.....	13
采购与招商.....	17
1、沙头角梧桐路棚户区改造项目（水厂宿舍楼及周边地块除外）全过程咨询及签约搬迁服务公告.....	17
城市更新开发商匹配度研究.....	19
1、城市更新中开发商匹配度研究之物流地产篇.....	19
2、城市更新中开发商匹配度研究之产业地产篇.....	20
3、城市更新中开发商匹配度研究之泰禾篇.....	21



1、城市更新工改工项目产业整合谋划与项目操盘策划

简介：

“要想工改工，产业须先行”，这句话已成为业界共识。工改工项目要想在政府端审批通过，就要在项目范围内落地政府认可的产业或企业。而产业是大部分开发商所欠缺的。产业谋划、产业规划、产业整合、产业锁定、产业导入，是比常规城市更新项目又多出的一系列工作内容。

常规城市更新项目前期操盘中，存在着政府、开发商（空间建造者）、业主（土地载体提供者）三方博弈主体。而工改工项目的前期操盘，产业先行，又硬生生地拉进了一个产业方角色这一新的参与旧改前期利益博弈的主体，使工改工的项目操盘利益博弈变成了四方博弈，更为复杂。众多掉进坑的城市更新项目，就是由于在前期忽略了产业前置导入而带来的报批和拆迁上的变化，从而导致后期操盘者进退失据。

来吧，产业策划和运营专家，联合城市更新项目孵化操盘专家，为您工改工项目设计出项目前期孵化操盘的可靠路径！！

课程大纲：

第一部分：城市更新工改工项目产业整合谋划（主讲：阎立忠老师）

第二部分：深圳工改工项目操盘策划（主讲：宋留强老师）

培训讲师：

宋留强老师

知名城市更新专家，城市更新网、城市更新房地产咨询服务有限公司总经理，城市更新项目孵化模式、“城市更新众筹模式”创始人，城市更新拆赔比估算器发明者，城市更新 TIBO 实施模式联合创始人，城市更新项目实施顶层架构设计践行者，数十年从事城市更新领域的研究、咨询和项目操盘工作，对城市更新运作有独到见解和丰富经验。

阎立忠老师

高级工程师、工商管理硕士，产业园区与产业地产的规划营运实战派专家，商务部中国国际电子商务中心 EC 产业园发展战略规划组成员，中国产业园区国策委员会专家智库专家成员，中房协商务写字楼等级评价评审专家，现任北京融通科技产业集团副总裁。

曾先后任职于国家技术转移机构、科技企业集团和上市地产公司，担任高管，现任北京融通科技产业集团副总裁。个人兼具地产、科技与实业的复合工作经历。在天津高新区、滨海新区及京津冀区域操盘建设产业园区，全面负责产业园及孵化器规划与运营管理，主操了 ZTE 中兴通讯产业基地、智慧山科技文化创意产业基地、滨海国家广告产业园、清科园等多个科技园、文化园及产业地产项目的规划建设和招商运营，并担任深圳 TCL 国际 E 城、重庆金科股份、中国国际信息（福建）产业园、云南能投集团空港自贸城等咨询培训顾问。

培训相关信息：

主办单位：城市更新网

协办单位：城市更新汇 城市更新服务联盟

承办单位：深圳市城市更新房地产咨询服务有限公司

时间安排及地点：

2019 年 10 月下旬

培训地点：中国 深圳（培训前告知具体地点）

费用及优惠：

公开课费用：**2980 元/人**（含讲师费、场地费、讲义费、当天午餐费、茶歇费）

公开课优惠方式：10 月 21 日之前报名并交费者，享受 9 折优惠。（5 人及 5 人以上集体报名再 9 折，或 10 人及 10 人以上集体报名再 8 折优惠。）

报名方式：

电话：4000-663-998

许小姐 13543281600（微信同号）

周小姐 18948325010（微信同号）

邮件报名：2376228241@qq.com

QQ 报名：2376228241

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九批计划	东一、东二村片区	深圳市德弘基房地产有限公司	145488	居住、商业	2019年9月6日
2		188工业区	深圳市首席置业投资发展有限公司	138159	居住、商业	
3		保安社区马五村	深圳市光浩置业发展有限公司	67947	居住、商业	
4	横岗街道六约社区埔厦片区城市更新单元计划(草案)	六约社区埔厦片区	深圳市六约股份合作公司	222678	普通工业、居住	2019年9月9日
5	2019年龙岗区城市更新单元计划第六批计划(补充公告)	骏泰工业园	深圳一中海房地产开发有限公司	21881	居住、新型产业	2019年9月9日
6	2019年福田区城市更新单元计划第三批计划	福保街道福田保税区综合服务中心城市更新单元	深圳市保税区生活服务有限公司	11473	商业	2019年9月10日
7	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)	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年9月11日
8	2019年深圳市坪山区城市更新单元第三批计划(草案)	坪山街道马西盐盘城市更新单元(计划调整)	深圳市嘉霖世纪实业有限公司	107385	居住、商业	2019年9月12日
9		坪山街道宝山南片区城市更新单元(计划调整)	深圳市坪山投资管理有限公司	175161	居住、商业	
10		龙田街道竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元	深圳市竹坑房地产开发有限公司	111782	普通工业、居住	
11		坑梓街道梓兴工业区城市更新单元	深圳市梓兴实业股份有限公司	87413	普通工业、新型产业、居住	
12	2018年龙岗区城市更新单元计划第七批计划(补充公告)	平湖街道升平厂城市更新单元	深圳市龙岗区平湖升平实业有限公司	54230	居住	2019年9月16日
13	2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第八批计划(草案)	稳健工业园城市更新单元	深圳市河广源房地产开发有限公司	29064	居住、商业	2019年9月18日
14		新桥塘工业区城市更新单元	深圳云创房地产开发有限公司	16431	普通工业	
15	2019年深圳市城市更新单元计划罗湖区第三批计划(草案)	黄贝街道长安-国宾地块城市更新单元	黄贝街道办、深圳市长安(集团)有限公司	17995.5	商业	2019年9月19日

16	平湖街道富民二区片区城市更新单元计划（草案）	富民二区片区	深圳天安骏业投资发展（集团）有限公司	56019	商业、居住	2019年9月19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	光明区	光明街道伶伦提可乐旧工业区城市更新单元规划修改	2019年9月3日
2	龙华区	龙华街道钰尚机械工业区城市更新单元规划	2019年9月9日
3	福田区	莲花街道景田金泰市场城市更新单元规划	2019年9月9日
4	罗湖区	东湖街道布心村水围村城市更新单元规划（草案）	2019年9月9日
5	龙岗区	平湖街道城市更新单元划定 EGL-DY06 统筹单元范围调整	2019年9月9日
6	罗湖区	翠竹街道水贝村城市更新单元规划（修改）	2019年9月9日
7	光明区	玉塘街道玉律第一工业区城市更新单元规划	2019年9月10日
8	龙华区	大浪街道赤岭头二片区城市更新单元规划（草案）	2019年9月11日
9	福田区	梅林街道越华工业区城市更新单元规划（草案）	2019年9月11日
10	龙华区	民治街道岳盟工业区城市更新单元规划修改	2019年9月12日
11	盐田区	盐田街道金斗岭工业区城市更新单元规划修改（草案）	2019年9月12日
12	宝安区	新桥街道新桥东片区重点城市更新单元规划（草案）	2019年9月16日
13	南山区	南山街道荔林公园北地块城市更新单元规划（草案）	2019年9月16日
14	罗湖区、龙岗区	“罗湖二线插花地”棚户区改造专项规划（二次修改）	2019年9月17日
15	福田区	梅林街道上梅林美视地块城市更新单元规划	2019年9月20日
15	龙华区	民治街道岳盟工业区城市更新单元规划修改	2019年9月23日

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	大浪赖屋山（横朗）土地整备利益统筹项目土地整备规划（草案）公示	2019.9.26

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、广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见

主要内容：

（一）“两创新”

1. 创新规划管理制度。一是与现行规划制度充分衔接，允许编制“三旧”改造单元规划作为项目实施依据，推动解决修改控制性详细规划程序复杂、耗时长的问题。二是优化建设用地规模调节机制，适当放宽规划修改门槛，推动解决部分用地因不符合规划而无法实施改造的问题。

2. 创新审查报批机制。一是优化标图建库审查要求，二是简化用地报批手续，三是推行区域评估制度。

（二）“三支持”

1. 支持整体连片改造。一是允许通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式进行区域平衡。二是允许通过搭配改造、混合改造、置换改造等多种方式。三是要求合理安排一定比例用地。

2. 支持降低用地成本。一是鉴于在一些改造项目中改造主体承担了原来应由政府承担的补偿安置、土地平整等工作。二是在保障政府收益不受损的前提下，允许以建筑物分成或收取公益性用地等方式替代收缴土地价款。三是对创新创业载体根据土地权利受限情况实行差别化地价，降低其用地成本，支持科技创新和实体经济发展。

3. 支持优化利益分配。一是加大财政奖补力度。二是降低改造项目税收负担。

（三）“四强化”

1. 强化倒逼促改措施。

2. 强化行政司法保障。

3. 强化项目实施监管。

4. 强化协同推进合力。

2、深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则（试行）（征求意见稿）

主要内容：

第一章：总则，共九条（第一条至第九条），分别规定了《实施细则》制定的目的和依据、适用辖区、基本原则、职责部门等。

第二章：适用范围，共四条（第十条至第十三条），主要结合《更新办法实施细则》的发布生效时间，以及《暂行措施》的相关规定，规定本《实施细则》的适用项目范围。

第三章：工作流程，共十一条（第十四条至第二十四条），规定了旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体的具体工作流程，包括旧住宅区项目搬迁补偿安置指导方案和市场主体公开选择方案的编制、修改完善、业主表决及生效等事宜。

第四章：选择方式，共九条（第二十五条至第三十三条），主要规定了旧住宅区项目应当采取“业主表决推选”“公开招标”或“竞争性谈判”的方式进行，规定参选市场主体的资质要求，并明确规定三种选择方式项下工作应当遵守的相关程序等事宜。

第五章：法律责任，共四条（第三十四条至第三十七条），主要规定了经选定市场主体的法律责任、取消市场主体资格的情形以及相关限制措施等。

第六章：附则，共四条（第三十八条至第四十一条），分别规定了《实施细则》的解释、日期指代、有效期限以及政策施行时间等。

3、深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定（征求意见稿）

主要内容：

（一）更新单元规划制定

该部分为《申报规定》的核心内容，主要提出了更新单元规划制定的申报主体、申报材料、审批主体、审批流程及更新单元规划制定的要求，并对城市更新单元规划涉及公共利益的部分提出明确规定。主要体现在以下几方面：

1、完善了更新单元规划的制定要求。更新单元规划的制定应符合城市更新计划、国土空间规划的要求；衔接落实法定图则和各项专项规划要求；符合《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市建筑设计规则》、《深圳市拆除重建类城市更新单元容积率审查规定》以及国家、省、市相关技术规范要求；对于规划统筹提出了新的要求，并规定外部移交公共设施用地不参与用地腾挪。

2、对于移交用地的功能与面积进行规定，在城市基础设施和公共服务设施满足《深标》要求且不影响使用功能的前提下，拆除范围内移交用地面积大于拆除用地面积的 50%时，可适当酌减。

3、对更新单元规划制定的审批流程进行梳理，更新单元规划制定的审批流程如下：

窗口收文—区城市更新机构审查—公示—报审批机关审批—公告—归档。

根据城市更新单元规划制定内容，应报不同的审批机关审批：城市更新单元规划制定符合已批准法定图则强制性内容的，由区政府负责审批。除上述规定之外的其他更新单元规划制定，由区政府负责审查并报请建环委审批。

（二）更新单元规划修改

该章节分为三部分，一是对原则上不修改更新单元规划的情形作了规定；二是提出了更新单元规划修改的审查要求；三是对更新单元规划修改的申报和审批流程作了详细规定。

（三）更新单元规划调整

该章节首先规定了不予申报更新单元规划调整的三种情形：一是城市更新单元规划经批准未满两年的；二是城市更新单元内已签订土地使用权出让合同的用地；三是对于存在未批先建违法行为的城市更新项目，应对违法行为进行处理，按照规划确认程序完善相关手续，不再对城市更新单元规划进行调整。其次提出了更新单元规划调整的审查要求。

（四）其他

该章节明确了规划成果的归档要求，并明确该《审批规定》的有效期限。

4、自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知

一、合并规划选址和用地预审

将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并，自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书（见附件1），不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见。

涉及新增建设用地，用地预审权限在自然资源部的，建设单位向地方自然资源主管部门提出用地预审与选址申请，由地方自然资源主管部门受理；经省级自然资源主管部门报自然资源部通过用地预审后，地方自然资源主管部门向建设单位核发建设项目用地预审与选址意见书。用地预审权限在省级以下自然资源主管部门的，由省级自然资源主管部门确定建设项目用地预审与选址意见书办理的层级和权限。

使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审；需要办理规划选址的，由地方自然资源主管部门对规划选址情况进行审查，核发建设项目用地预审与选址意见书。

建设项目用地预审与选址意见书有效期为三年，自批准之日起计算。

二、合并建设用地规划许可和用地批准

将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并，自然资源主管部门统一核发新的建设用地规划许可证（见附件2），不再单独核发建设用地批准书。

以划拨方式取得国有土地使用权的，建设单位向所在地的市、县自然资源主管部门提出建设用地规划许可申请，经有建设用地批准权的人民政府批准后，市、县自然资源主管部门向建设单位同步核发建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书。

以出让方式取得国有土地使用权的，市、县自然资源主管部门依据规划条件编制土地出让方案，经依法批准后组织土地供应，将规划条件纳入国有建设用地使用权出让合同。建设单位在签订国有建设用地使用权出让合同后，市、县自然资源主管部门向建设单位核发建设用地规划许可证。

三、推进多测整合、多验合一

以统一规范标准、强化成果共享为重点，将建设用地审批、城乡规划许可、规划核实、竣工验收和不动产登记等多项测绘业务整合，归口成果管理，推进“多测合并、联合测绘、成果共享”。不得重复审核和要求建设单位或者个人多次提交对同一标的物的测绘成果；确有需要的，可以进行核实更新和补充测绘。在建设项目竣工验收阶段，将自然资源主管部门

负责的规划核实、土地核验、不动产测绘等合并为一个验收事项。

四、简化报件审批材料

各地要依据“多审合一、多证合一”改革要求，核发新版证书。对现有建设用地审批和城乡规划许可的办事指南、申请表单和申报材料清单进行清理，进一步简化和规范申报材料。除法定的批准文件和证书以外，地方自行设立各类通知书、审查意见等一律取消。加快信息化建设，可以通过政府内部信息共享获得的有关文件、证书等材料，不得要求行政相对人提交；对行政相对人前期已提供且无变化的材料，不得要求重复提交。支持各地探索以互联网、手机 APP 等方式，为行政相对人提供在线办理、进度查询和文书下载打印等服务。

5、《盐田区城市更新实施办法（修订草案）》（征求意见稿）

修订主要框架和内容：

第一章是一般规定，共 9 条。包括立法目的、区领导小组及成员单位职能、技术支持、总体要求、绿色建筑要求、产业规划要求、优先推进及负面监管工作机制、社会稳定风险评估要求等内容。

第二章是更新统筹，共 2 条。包括规划体系建立、统筹规划要求等内容。

第三章是更新单元计划与规划审查，共 11 条。包括计划与规划的审查规定等内容。

第四章是土地信息核查，共 3 条。包括土地核查、旧屋村范围认定和历史用地处置等内容。

第五章是实施主体确认与用地手续审批，共 11 条。包括城市更新单元实施方案的制定、备案及监督落实、实施主体确认申请审批规定、项目实施监管协议、建筑物拆除、用地审批、用地规划许可、土地使用权出让等内容。

第六章是项目监管，共 2 条。包括预售监管、产业监管协议等内容。

第七章是建设工程规划与施工许可，共 3 条。包括建设工程规划许可、施工许可、消防审批等内容。

第八章是项目验收，共 2 条。包括建设工程规划验收、竣工验收备案等内容。

第九章是项目清理，共 1 条。包括计划清理条件等内容。

第十章是附则，共 5 条。包括申请材料合法性要求、不良行为处理、“黑名单”机制、依法履职要求、未尽事宜规定、施行时间等内容。

6、深圳经济特区股份合作公司条例（第三次修正）

主要修正内容：

1、赋予监管部门依法履职行权，促进公司股权改革实现有序流转，通过章程规范强化自主管理，加强党的领导为公司发展保驾护航，努力在四个方面先行示范。

2、明确合作股、募集股可以在章程规定的范围内依法继承和转让，同时，在股东去世、出境定居等情形下，公司可以按照章程规定回购股份，既确保股东大会有序有效决策，又充分保障股东的合法权益。

3、完善公司内部治理，实践中多数公司都是股东大会和股东代表大会同时存在，根据大多数公司的实际情况和反馈意见，新《条例》将权力机构由股东代表大会改为股东大会，规范公司权力机构科学运作。

4、专门增加一章规定集体资产管理委员会的产生、组成、职权、议事规则等事项。其作为公司集体股代表，根据公司章程授权，履行集体股出资人职责，实行少数服从多数的集体决策制，指定一名代表参加股东大会表决按照股东人数一人计算，并以其所代表的股份行使表决权 and 提案权。同时要求其建立健全与合作股股东的日常联系机制并与董事会、监事会建立联席会议制度，以便对公司发展战略、经营管理等重大事项进行沟通和协调处理等。通过做实集体股，充分发挥集体股与集体资产管理委员会对公司发展的促进作用。

5、规定市、区股份合作公司监管部门和街道股份合作公司监管机构的职责，以及有关监管工作机制制度、促进发展的政策举措，建立了全市一盘棋的管理体制；明确由各区制定全区公司发展规划。

6、对公司党建工作作出规定，明确公司中中国共产党的基层组织发挥领导作用，围绕公司生产经营开展工作，并将公司党组织的职权和参加重大事项决策的规则列入公司章程，保证监督党和国家的方针、政策在本公司的贯彻执行。

7、宝安区股份合作公司城市更新前期工作指引（征求意见稿）

宝安区股份合作公司城市更新前期 工作指引 (征求意见稿)

第一条 【编制依据】为规范股份合作公司城市更新前期工作，维护集体用地资源的有序开发，促进集体经济健康发展，根据《深圳市拆除重建类城市更新单元计划申报管理规定》（深规划资源规〔2019〕4号）、《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》（深规划资源规〔2019〕5号）等文件的规定，结合宝安区实际，制定有关工作指引。

第二条 【主要内容】股份合作公司可根据需要，自行开展或委托第三方开展城市更新前期工作，包括城市更新意愿征集、集体资产评估、可行性研究、用地及建筑物测绘、城市更新单元计划和专项规划研究申报、业务和技术咨询、委托办理“新三规”、委托招标代理机构、法律服务、财税服务、确认城市更新实施主体等。集体资产交易以《宝安区股份合作公司集体用地土地使用权交易管理办法（2019年修订）》的规定为准。

第三条 【街道备案】《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》第（二十二）条的规定，“严禁开发企业私下进驻城中村”。为加强监管，维护土地开发市场秩序，开发企业进入社区开展城市更新意愿征集等前期工作，必须事先向辖区街道办事处申报。经街道办事处同意，开发企业方可进驻。

第四条 【综合监管】街道办事处应对辖区股份合作公司前期工作开展全过程、动态监管，建立项目前期档案并定期更新项目进度，形成项目台账。街道办事处应每月向区城市更新和土地整备局、集体资产管理局通报项目台账，共同推动项目前期工作。

第五条 【民主决策】根据市城市更新有关政策，城市更新单元计划申报主体包括股份合作公司以及开发企业等经济主体。

开发企业拟作为城市更新单元计划申报主体的，股份合作公司应召开股东大会表决并进行公证。股东大会决议应包括以下内容：

1. 同意该开发企业作为城市更新单元计划申报主体；
2. 明确合同期限（申报主体的有效期应在城市更新单元计划生效之日起的 2 年内）；

【公平竞争原则】股东大会决议不得为该开发企业在集体资产交易平台参与合作开发项目的公开招标提供任何优先权利，决议内容不得包括分成比例、补偿金额、实施主体等实质性合作内容。

第六条 【采购规定】股份合作公司采购前期服务，须按《宝安区股份合作公司货物与服务采购管理办法（2019 年修订）》的规定执行。服务合同标的额在 100 万元以下的，由股份合作公司自行采购，也可申请进入集体资产交易平台采购；服务合同标的额在 100 万元以上的，须进入集体资产交易平台采购。

第七条 【成果所有人】城市更新项目全部前期服务成

果应归股份合作公司所有，股份合作公司须在前期服务合同、项目合作开发方案以及招标文件中予以明确。

第八条 【合同规定】股份合作公司与前期服务单位签订合同须包括以下条款内容：

1. 清晰、明确列出的合同有关标的以及合同金额；
2. 明确列出的双方权利及义务；
3. 因土地管理、城市更新以及其他政策原因，或因不可抗力因素导致服务期限、服务内容发生变化，造成合同无法继续履行时，须终止合同执行的具体退出约定。

第九条 【前期费用的最终承担人】集体资产参与城市更新的，在通过集体资产交易平台确定合作方以前，相关前期费用必须经由股份合作公司账户支付，不得由前期服务单位代为支付或垫付，但股份合作公司可在项目合作开发方案以及招标文件中要求中标方承担相应的前期费用。

第十条 【合同期限】股份合作公司城市更新前期服务合同期限，最长不超过3年。其中，委托申报城市更新单元计划的前期服务合同不得续约，其他合同可续约。

第十一条 【规范保证金】城市更新前期服务提供商不得以“保证金”等形式捆绑股份合作公司集体用地开发。本工作指引实施前，股份合作公司已收取前期服务提供商的项目保证金，必须转账至辖区街道办事处指定银行账户，由街道办事处统一监管，按合同约定用途使用、不得挪用；股份合作公司擅自将上述保证金以分红等名义进行挪用的，必须在自违规行为发生之日起两年内由公司净利润予以补足并转账至辖区街道办事处指定银行账户统一监管。

第十二条 【禁止规定】股份合作公司向第三方采购前期服务，不得包含分成比例、补偿条件、作为实施主体等任何具有实质性捆绑合作的内容。

第十三条 【违规处理】开发企业未经辖区街道办事处同意进驻股份合作公司开展城市更新意愿征集等前期工作的，列入黑名单。自列入黑名单之日起两年内，各街道不受理该开发企业所有前期服务合同的备案；各股份合作公司不接受该开发企业在集体资产交易平台参与报名、投标城市更新等集体用地合作开发项目的资格。

第十四条 【多主体】集体资产参与城市更新涉及两个或两个以上的股份合作公司，可协商确定其中一家股份合作公司申报集体资产交易；需作为城市更新单元计划申报主体的，按市、区城市更新相关规定委托单一主体向区城市更新主管部门申报。

第十五条 【其他】本工作指引所称“以上”、“不超过”包含本数，“以下”不包含本数。

本工作指引由宝安区城市更新和土地整备局、集体资产管理局负责解释，未尽事宜参照相关法律法规和上级有关规定执行。本工作指引自 2019 年 9 月 1 日起生效，有效期 2 年。

1、沙头角梧桐路棚户区改造项目（水厂宿舍楼及周边地块除外）全过程咨询及签约搬迁服务公告

招标概况

项目名称:	沙头角梧桐路棚户区改造项目	项目编号:	44030820190025
招标项目名称:	沙头角梧桐路棚户区改造项目（水厂宿舍楼及周边地块除外）全过程咨询及签约搬迁服务	招标项目编号:	44030820190025005
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
公告性质:	正常公告		
公告发布开始时间:	2019 年 09 月 19 日 16:00 时	公告发布截止时间:	2019 年 10 月 09 日 18:00 时
公告质疑截止时间:	2019 年 09 月 29 日 17:00 时	公告答疑截止时间:	2019 年 10 月 04 日 17:00 时

招标人及招标代理

建设单位:	深圳市盐田人才安居有限公司	经办人:	张立功
办公电话:	0755-25259846		
招标代理机构:	深圳市国际招标有限公司	经办人:	陈树焕、李盼

办公电话:	0755-83508615
-------	---------------

标段信息 1

标段编号:	44030820190025005001
标段名称:	沙头角梧桐路棚户区改造项目（水厂宿舍楼及周边地块除外）全过程咨询及签约搬迁服务

递交投标文件 截止时间:	2019-10-09 18:00		
工程地址:	深圳市盐田区沙头角街道梧桐路 2142 号		
招标部分估 价:	323.24 万元		
是否接受联合 体投标:	否		
评标方法:	定性评审法	定标方法:	直接票决
本次招标内 容:	本次招标范围为沙头角梧桐路棚户区改造项目（水厂宿舍楼及周边地块除外）全过程咨询及签约搬迁服务。在合同约定期限内，负责本项目意愿征集（仅二十四小区）、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，中标人派驻现场人员不少于 25 人（其中高峰期至少 15 人常驻现场办公），具体详见“第三章 合同条款”。		
投标文件递交 地点:	详见招标文件		
资格审查合格 条件:	详见招标文件		
投标人应具备 资质条件:	1) 投标人必须是在中华人民共和国境内注册成立的独立法人或其他组织； 2) 本项目不接受联合体投标；		

1、城市更新中开发商匹配度研究之物流地产篇

物流地产,是经营专业现代化的物流设施的载体,是出于房地产开发企业对利润的追求,根据物流企业客户需要,选择一个合适的地点,投资和建设企业业务发展所需的现代物流设施。物流地产属于工业地产的范畴,指投资商投资开发的物流设施,比如物流仓库、配送中心、分拨中心等等,这里的投资商可以是房地产开发商、物流商、专业投资商。现代物流地产的范畴包括物流园区、物流仓库、配送中心、分拨中心等物流业务的不动产载体。同传统的物流地产相比,它更强调管理的现代化、规模效应、协同效应。

物流地产的主要产品形态大多为各类物流园,而物流园的主要物流资产可能就是仓库。

物流地产的开发模式较多,当前国内物流地产的开发模式主要有以下几种:地产商开发、物流企业租赁的运营模式;物流企业独立开发经营模式;地产商与物流企业合资开发运营模式;第三方整合开发运营模式;政府主导的经济开发区模式。

物流地产未来趋势将会呈现投资商、开发商、运营商和租赁者各角色专业分工趋于细化的合作模式。未来优质物流仓储需求增长空间大,高端物流仓储设施供应不足,急需更新物流设施硬件,降低成本。土地获取难度增大,或成物流地产发展阻力,供给端,近年国内用于仓储物流的土地供应绝对数量及占比呈持续下降趋势。需求端,在物流地产市场热度高涨供不应求的状态,土地资源竞争激烈。

互联网零售崛起将与物流地产相辅相成,近年我国电商和第三方物流的崛起促使市场对高端物流仓储需求持续强劲,是现代物流地产行业的快速发展的主要驱动力。

富力花都物流园区项目,包括高尚住宅、星级酒店、学校、商业中心、总部基地、工业厂房和物流仓库等设施。作为广州新白云国际机场空港物流园的延伸物流园区,该项目为目标客户提供空运仓储和汽车工业仓储及加工所需的、适宜的、现代化的各类型仓库和工业厂房,以及为仓储物流和加工服务的相关配套设施,满足空运货量的持续增长,适应市场的国际化和日益激烈的市场竞争。

目前,国内物流地产主要布局国内五大物流枢纽地区,分别为长三角、京津冀、长江中游、成都重庆及珠三角地区。国内还涉足物流地产的典型开发商有:

万科地产: 万科物流园、万纬物流

中洲控股：长城物流中心

华商汇集团：物流园

传化集团：浙江传化物流基地

富力集团：广州国际空港物流园、富力花都物流园区

目前来看物流地产有极大的发展空间，但同时也面临这多重挑战，如土地有效供应不足，投资周期较长；再加上行业竞争加剧，外资独大，电商物流企业积极布局。因此，房企应该在行业发展的趋势中，充分发挥自身优势，丰富和提升运营服务内容及水平，才有可能在物流地产市场上占据重要地位。

2、城市更新中开发商匹配度研究之产业地产篇

产业地产，是以产业为依托，地产为载体，实现土地的整体开发与运营。以独栋写字楼、高层办公楼、标准化厂房、中试研发楼为开发对象，整合自然资源、社会资源、经济资源等，打造产、学、研产业集群，帮助政府改善区域环境、提升区域竞争力；帮助企业提升企业形象、提高企业发展力的新型产业形式，产业资源覆盖电子信息、智能制造、新能源等多个领域。

产业地产的开发模式主要分为四种：产业园区开发模式、主体企业引导模式、产业地产商模式和综合运作模式。

产业园区开发模式是我国最常见的产业地产开发模式，是以政府为主导，根据城市规划发展的需要，经招商引资、土地出让等方式引进符合相关条件的产业发展项目，这种模式的产业园区具备集中统一、权威性高、规划性强、形成周期短等优势。但是，这种模式也缺乏灵活性和创造性、活力不够等缺点，容易导致机构膨胀、政企不分。

主体企业引导模式是在特定产业领域内具有强大实力的企业，获取大量的自用土地后建造一个相对独立的工业园区，并在自身占主导地位的情况下，借助企业在产业中的强大的号召力，通过土地再开发，实现整个产业链的打造及完善。这种模式只适用于功能定位比较单一的小规模开发，无法适应跨行政区划的综合开发要求，难以作为产业地产开发的主要模式。

产业地产商模式是地产开发商在工业园区或其它地方获取土地，建设基础设施以及厂房、仓库、研发楼等，然后以租赁、转让或合资等方式进行项目的经营和管理，最后获取开发利润的开发模式，此种模式对开发商的产业经营能力要求比较低，而且回收资金相对较快。

综合运作模式是产业园区开发模式、主体企业引导模式和产业地产商模式混合运用的开发模式。这种模式下，政府提供土地、税收等优惠政策，并成立管委会负责行政管理事务，

地产商投资开发建设并提供相应的园区服务，龙头企业入驻发挥产业号召力，多方合力共同推进产业园区开发和经营。这种模式对政企关系协调要求非常高，如果关系处理不当，则很容易造成产业园区的发展停滞。

产业园区开发模式的典型企业有天津泰达、上海张江高科、北京经开、深圳投控等各级政府产业园区开发建设平台；主体企业引导模式的典型企业有海尔、TCL、联想、华强等各大实业企业；产业地产商模式的典型企业有清华科技园、北大科技园、人大文化创意园、天安、星河、富力、合生、世贸、碧桂园等涉及产业地产的大型开发商。综合运作模式的典型企业有华夏幸福、联动 U 谷、招商蛇口、亿达中国等大型区域运营性质的产城运营商。

产业地产运营核心能力体现为：产业分析与定位能力；园区规划产品设计能力；产业招商及产业资源整合能力；产业服务及社会资源整合能力。

3、城市更新中开发商匹配度研究之泰禾篇

泰禾成立于 1996 年，是一家在地产、金融、文化等领域多元发展的大型知名上市公司（股票代码 000732）。泰禾地产位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第 28 名，秉持“深耕核心一线，全面布局二线”的布局战略，坚持“文化筑居中国”的品牌理念，以前瞻性的布局战略、高品质的精品战略、差异化的竞争策略，品牌影响力持续提升，企业规模不断壮大，享誉全国。

泰禾采用的是差异化高溢价模式。

泰禾主打院系、园系、府系等系列为核心品牌的高端住宅地产产品。泰禾院子系是泰禾精品高端产品线，与创新中国传统的“坊巷、院落”文化相结合，建造最纯粹的新中式建筑，短短几年来，泰禾院子已布局北京、上海、深圳、苏州、杭州、南京等地，“十七城三十院”名动中国。泰禾商业传承三坊七巷多元的业态，对城市消费行为、人文加以洞察与分析，通过注入多元业态和打造多元场景，形成了强有力的大型高端城市综合体品牌——泰禾广场。

泰禾物业成立于 1997 年，具有国家一级资质，管理物业项目总数达 124 个，位于 2019 年中国物业服务企业综合实力百强第 36 位。

2018 年度，泰禾营收 309.85 亿，净利润率 8.24%，现金余额 115.58 亿，平均融资成本 8.5%，资产负债率 86.88%。

一直致力于新中式传统建筑品质的泰禾，拥有着独特风格及强大的“院子系”IP，被誉为“造院宗师”。

2015 年 12 月，泰禾首次进军深圳，以 57 亿元竞得宝安尖岗山的 2 块住宅用地，刷新当时全国单价地王纪录。拿下地王之后，却遇到楼市政策频出，特别是限价，原计划 2016 年开盘的泰禾深圳院子，至今未入市。

2016 年 5 月，泰禾以 57.2 亿元的总价拿下坪山商业地块，命名为深圳泰禾中央广场。该项目一期推出“类住宅”产品，因疑似违规销售而卷入维权事件，该项目也因此停工。

2016 年 11 月，泰禾宣布代建操盘 2015 年信达地产以 30.3 亿元夺下的坪山地王，命名为信达泰禾·金尊府，因备案价格不符合销售预期而迟迟未能入市。

目前，泰禾已经在粤港澳大湾区中的 8 个城市布局了 11 个项目，总货值超过千亿元。其中泰禾在深圳拥有 3 个物业项目，2 个待售（泰禾深圳院子、信达泰禾金尊府），1 个在售（泰禾中央广场），进展过程可谓相当坎坷。