

【城市更新资讯周报】

(第四十六期 2019/10/29)

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、广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知.....	4
2、深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知.....	5
3、市规划和自然资源局关于报送我市城市更新领域“一区一策”有关情况的报告...6	
4、龙岗区重点产业项目遴选实施细则（征求意见稿）.....	7
5、龙岗区城市更新工作指引（征求意见稿）.....	9
6、深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则（试行）（征求意见稿）.....	10
7、龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）（征求意见稿）.....	11
采购与招商.....	12
采购公告.....	12
1、清湖股份合作公司土地利用统筹研究及原农村土地政策创新研究招标公告... 12	
2、罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目市场主体公开选择公告.....	14
3、深圳市龙岗区平湖街道鹅公岭社区园岭片区城市更新单元合作开发招商公告.....	16
城市更新开发商匹配度研究.....	18
1、城市更新中开发商匹配度研究之星河篇.....	18
2、城市更新中开发商匹配度研究之龙湖篇.....	20
3、城市更新中开发商匹配度研究之深业地产篇.....	21



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	2018 年深圳市罗湖区城市更新单元计划第三批计划（重新公告）	罗湖区清水河街道金湖文化中心城市更新单元	深圳祥祺房地产开发有限公司	3962	商业	2019 年 10 月 17 日
2	2019 年深圳市宝安区城市更新单元第六批计划	107 发展带黄埔路工业区城市更新单元	深圳市翠华投资有限公司	81810	普通工业	2019 年 10 月 22 日
3	2019 年深圳市坪山区城市更新单元计划第三批计划	坪山街道马西盐盘片区城市更新单元（计划调整）	深圳市嘉霖世纪实业有限公司	107385	居住、商业	2019 年 10 月 22 日
4		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	
5		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	
6		坪山街道坪山围城市更新单元	深圳国宏投资有限公司	112983	居住、商业	
7	2019 年深圳市光明区城市更新单元计划第三批计划（草案）	新湖街道楼村第二工业区城市更新单元	深圳市卓易达投资发展有限公司	274532	普通工业、居住、商业	2019 年 10 月 23 日
8	2019 年龙岗区城市更新单元计划第十一批计划	新生社区仙人岭片区	深圳市新生股份合作公司	254136	居住、商业	2019 年 10 月 23 日
9		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	

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	盐田区	盐田街道金斗岭工业区城市更新单元规划	10 月 15 日
2	龙岗区	坪地街道冠云片区城市更新单元规划（草案）	10 月 15 日
3	坪山区	坪山街道正奇工业区城市更新单元规划（草案）	10 月 15 日
4	龙岗区	宝龙街道南约积谷田更新单元规划修改（草案）	10 月 16 日
5	南山区	西丽街道茶光工业区升级改造专项规划修改	10 月 16 日
6	罗湖区	翠竹街道木头龙片区城市更新单元规划修改（草案）	10 月 18 日
7	龙岗区	平湖街道鹅公岭社区园岭片区城市更新单元规划	10 月 22 日
8	龙岗区	布吉街道金稻田片区城市更新单元（三期）规划修改	10 月 22 日

9	龙岗区	龙城街道回龙铺长江电缆厂城市更新单元规划	10月22日
10	光明区	公明街道上村宝滨工业园城市更新单元规划（草案）	10月23日
11	龙岗区	龙城街道陂头背及建新村旧村改造专项规划修改（草案）	10月24日
12	福田区	福保街道福田保税区综合服务中心城市更新单元规划（草案）	10月25日
13	光明区	光明街道三井银包厂片区城市更新单元规划（修改）	10月25日
14	龙岗区	龙岗街道南联简一、简二、黄龙坡片区城市更新单元规划修改（草案）	10月25日
15	龙华区	民治街道伟特工业区城市更新单元规划	10月25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 获取。

1、广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知

编制任务和审批程序：

（一）抓紧编制省级国土空间总体规划

制定省域国土空间开发保护战略目标和总体格局，确定县（市、区）主体功能定位，分解下达各项规划指标。

（二）全面编制市县国土空间总体规划

逐级落实国家、省下达的规划指标和空间管控规则，科学划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界“三条控制线”，明确管控要求，确定市、县域国土空间保护、开发、修复格局。

（三）因地制宜编制乡镇国土空间规划

依据市县国土空间总体规划，突出地方特色，明确乡镇国土空间发展目标，落实下达的各项规划指标。

（四）指导约束相关专项规划与详细规划编制

相关专项规划的有关技术标准应与国土空间总体规划衔接，在编制和审查过程中应做好与有关国土空间总体规划的衔接及“一张图”的核对，不得违背国土空间总体规划强制性内容，批复后纳入同级国土空间基础信息平台，叠加到国土空间规划“一张图”上。

（五）统筹推进国土空间基础信息平台建设

统筹建设全省国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，市县根据需求进行适当功能拓展，实现全省自上而下“一个标准、一个体系、一个接口”，形成全省国土空间规划“一张图”。

（六）明确各级国土空间规划的审批程序和内容

报省人民政府审批的市县国土空间总体规划，除对规划程序和报批成果形式做合规性审查外，重点审查战略目标与空间格局、规划指标落实与分解传导、“三条控制线”划定与管控、规划分区与用途管制规则、重大基础设施布局安排等内容。

2、深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知

主要内容：

一是统一地价管理体系。在地价标准上，建立了以标定地价为核心“一套市场地价标准”，今后将通过定期更新，确保标定地价及时、准确地反应市场价格水平；在地价管理上，将新出让用地、城市更新、棚户区改造、土地整备等涉及的各类地价测算规则，全部整合到《深圳市地价测算规则》中，实现了“一个测算规则”，强化了地价管理的统一性和规范性。

二是保持土地市场健康平稳。通过对 2017 年和 2018 年所有已供应的 1100 多宗土地地价进行反复测算，我们确定了地价测算调节系数。对照这两年情况，全市总体地价水平变化幅度在 5%以内，这既确保了地价管理的科学性，也保持了土地市场的基本稳定。

三是降低实体经济用地成本。对于事关先行示范区建设和城市高质量发展的产业项目，我们不仅有地可供，而且还努力降低企业用地成本。通过产业发展导向、产业项目类型等地价修正系数和产权条件限制，加大对鼓励类发展产业和重点产业的支持力度，鼓励类发展产业适用市场地价 0.5 的修正系数，重点产业项目适用市场地价 0.6 或 0.7 的修正系数，同时符合上述两类的，可叠加使用地价修正系数。

四是保障民生领域发展。为积极落实住房制度改革要求，拓宽政策性住房用地供应渠道，对可售的安居型商品房和人才住房的地价分别按市场地价的 30%和 40%确定，调整后的地价水平比现行水平相应下降，积极引导市场主体利用存量用地建设安居型商品房和人才住房；同时，在扩大公用设施、市政设施、交通设施等有偿使用范围的前提下，进一步降低其地价成本。

五是鼓励土地集约利用。一方面，鼓励产业用地节约集约高效利用，对产业用地提高容积率增加自用工业厂房的，不计收地价。另一方面，进一步加大对立体空间开发利用的支持，地下空间可分别适用 0.1 或 0.3 的地价修正系数。

六是实现地价智能化测算。简化了地价测算规则，优化了地价测算平台，实现了地价测算的自动化、智能化和便民化，让地价测算不再神秘。无论市区任何部门任何人，只要对同一项目测算地价，结果都是唯一的。同时，大幅压缩了地价测算时限，个案宗地地价的测算时间节省 90%以上，极大提升了土地管理效率。

七是做好城市更新地价的有机衔接。考虑到城市更新项目周期比较长，对规则发布前已列入计划的城市更新项目，自规则发布之日起 6 个月内申请并符合地价测算条件的，地价计收标准仍按照原有规定执行，确保地价水平平稳过渡和顺畅衔接。

3、市规划和自然资源局关于报送我市城市更新领域“一区一策”有关情况的报告

7月19日，省自然资源厅陈光荣厅长在市政府党组（扩大）会议上，传达学习全省土地管理改革专题会议暨农村土地制度改革试点工作领导小组会议精神，其中指出深圳在强区放权后，各区密集出台“三旧”改造政策，存在“一区一策”的现象，无形中抬高了政策门槛，推高了改造成本，降低了企业参与改造的积极性。按照市领导指示，我局对各区出台的政策文件进行了研究和分析，并通过企业座谈的形式对各区城市更新工作推进情况进一步了解，形成了《市规划和自然资源局关于我市城市更新领域“一区一策”有关情况的报告》。下一步，我局将针对目前存在的问题，会同各相关部门结合当前“不忘初心、牢记使命”主题教育活动，落实《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》的要求，切实加强强区放权改革力度，加强和改进现有工作模式，推动城市更新工作取得新突破。

4、龙岗区重点产业项目遴选实施细则（征求意见稿）

一、适用范围：龙岗区组织遴选的拟选址在本辖区内的区级重点产业项目

二、认定标准

对城市经济社会发展具有重大带动作用且至少符合以下条件之一的产业项目：

- （一）在本行业中处于领先地位具有重大影响力或者品牌具有重大国际影响力的；
- （二）对我市重点发展产业具有填补空白和完善产业链作用或者核心技术专利处于国内外领先地位的；
- （三）市政府审定的其他项目类型。

三、遴选流程

（一）项目初审：各产业项目牵头部门根据我市及龙岗区项目引进有关标准，受理申请重点产业项目的申报资料，并进行初审。

（二）项目复审：对通过部门初审及专家用地评审的项目，提请区产业发展空间管理小组会议审议，结合龙岗区产来用地年度实施计划，确定是否列为重点产业项目；列为重点产业项目的，确定项目预选址。

（三）拟定遴选方案草案：经产业发展空间管理领导小组会议审议确定的重点产业项目，牵头部门按照规定程序拟定重点产业项目遴选方案草案及产业发展监管协议草案。

（四）征求意见：各牵头部门征求各成员单位对重点产业项目遴选方案草案及产业发展监管协议草案，各成员单位应在 3 个工作日内反馈书面意见。

（五）审定遴选方案：牵头部门收集齐各相关部门的反馈意见并对重点产业项目遴选方案等材料进一步修改后，提请区产业发展空间管理领导小组会议对重点产业项目遴选方案及产业发展监管协议等材料进行审定。

（六）遴选方案公示：经审定的重点产业项目遴选方案在深圳特区报等媒体及深圳政府在线、龙岗政府在线等网站公示，公示期不得少于 5 个工作日。

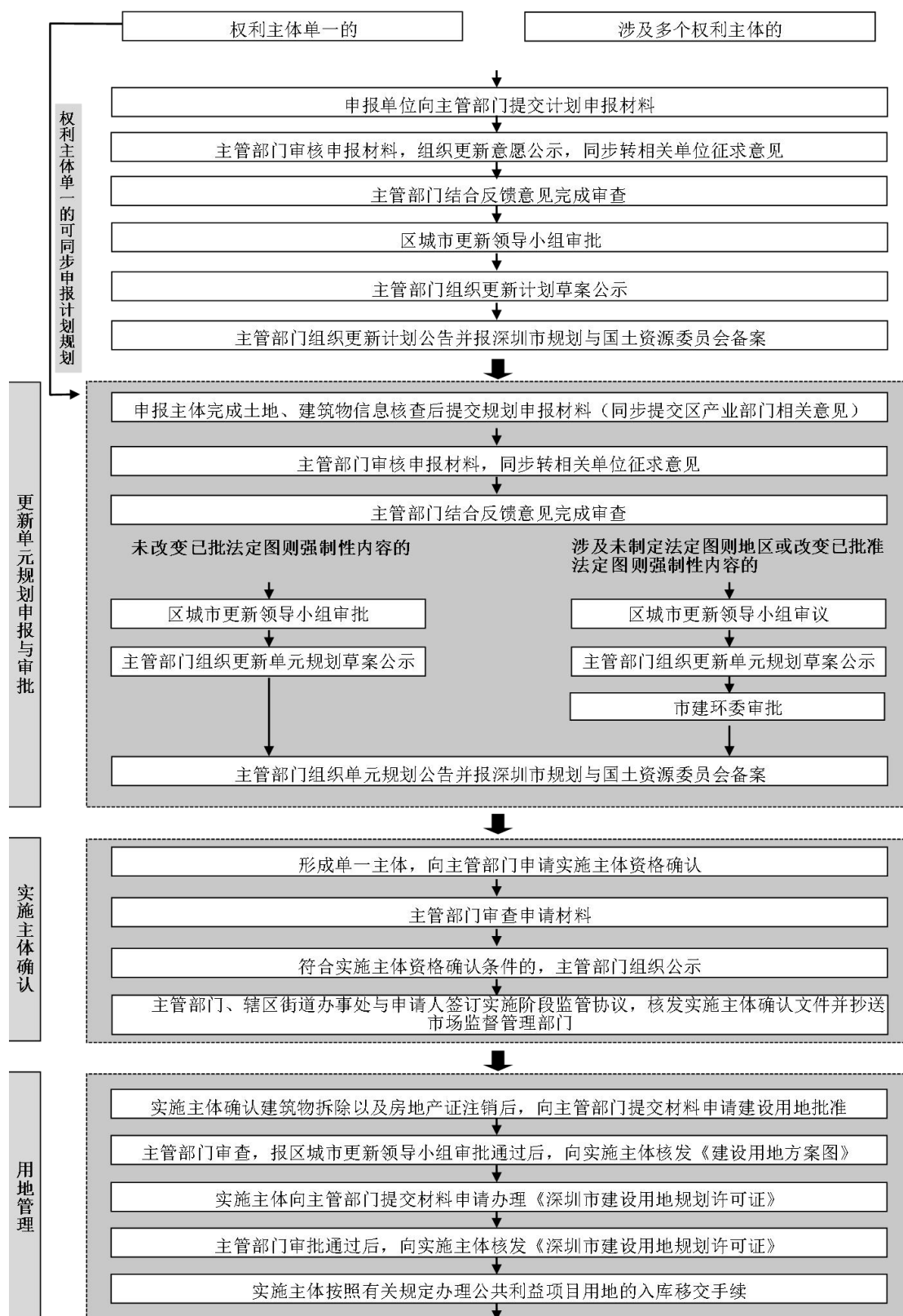
（七）异议处理：公示期间第三人对遴选方案存在异议的，牵头部门按照有关法律法规对异议进行处理。

（八）遴选方案备案：牵头部门将公示无异议或异议经妥善处理的遴选方案及产业发展监管协议代区政府报市发展改革、规划和自然资源及相关产业主管部门备案。

（九）土地供应启动：牵头部门将遴选方案公示及备案情况及最终确定的遴选方案、产业发展监管协议连同竞买资格条件一并转龙岗规划和自然资源局按程序启动土地供应工作。

5、龙岗区城市更新工作指引（征求意见稿）

龙岗区拆除重建类城市更新项目审批流程示意图：



6、深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则（试行）（征求意见稿）

主要内容：

《实施细则》分五章共三十六条，其中：

第一章：总则，共七条（第一条至第七条），分别规定了《实施细则》制定的目的和依据、适用范围、基本原则、职责部门等。

第二章：工作流程，共十一条（第八条至第十八条），制定了重点更新单元公开选择市场主体的具体工作流程，包括重点更新单元搬迁补偿安置指导方案的编制、完善及备案和市场主体公开选择方案的编制、审核及审定，重点更新单元范围涉及集体用地或建筑物（构筑物、附属物）参与城市更新时合作招商方案的制定、表决等事宜以及合作招商方案和重点更新单元搬迁补偿安置指导方案的相关衔接问题。

第三章：选择方式，共十一条（第十九条至第二十九条），主要规定重点更新单元公开选择市场主体应当采取“公开招标”或“竞争性谈判”的方式，参选市场主体的资质要求，并明确规定公开招标或竞争性谈判等工作应当遵守的相关程序等事宜。

第四章：法律责任，共三条（第三十条至第三十二条），主要规定经选定市场主体的法律责任以及丧失市场主体资格的相关情形。

第五章：附则，共四条（第三十三条至第三十六条），分别规定了《实施细则》的解释、日期指代、有效期限以及生效时间。

7、龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）（征求意见稿）

一、范围划定要求

1、利益统筹项目的实施对象原则上是原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地。

2、利益统筹项目的申报范围原则上以街道为界限，项目范围内至少有一块 30 平方米以上的集中成片的未完善征（转）地补偿手续的规划建设用地。

3、项目范围原则上应包含集中成片、相对规整的公共服务设施用地及产业、居住、商业等经营性用地，移交政府用地的规模及空间位置应符合规划建设标准。

4、项目范围边界原则上需综合考虑片区功能完整性、系统性和项目可实施性，依据规划用地情况、自然地理要素和土地权属情况划定。其中，项目范围原则上应包含完整的产权边界或规划用地边界；涉及道路的，边界原则上以现状道路或规划道路为界；涉及山体、河流等自然地理实体的，边界原则上以自然地理实体边界为界。

二、申报程序

1、原农村集体经济组织继受单位申请

2、街道办事处预审

3、区更新整备部门核查汇总筛选

4、征求相关单位意见

5、项目申报计划报审

6、街道办开展影像记录工作

采购公告

1、清湖股份合作公司土地利用统筹研究及原农村土地政策创新研究招标公告

1、采购单位：深圳市规划和自然资源局龙华管理局

2、项目概况:预算 130 万元，具体采购内容详见招标文件。

(1) 在中国境内注册的独立法人或其他组织。提供营业执照及税务登记证副本、组织机构代码证扫描件（若为“三证合一”营业执照，提供国家企业信用信息公示系统

<http://www.gsxt.gov.cn/index.html> 中相关备案情况截图，及营业执照扫描件）。

(2) 投标人符合财政部关于诚信管理的要求，投标人需提供通过“信用中国”网

（www.creditchina.gov.cn）信用信息查询记录网络截图（如截图中存在“禁止参与政府采购活动”的处罚，则从其处罚要求）

(3) 近三年内（投标人成立不足三年的可从成立之日起算）无重大违法犯罪记录 and 不存在被禁止参与政府采购活动的书面声明函（提供声明函，格式自拟）

(4) 参与政府采购项目投标的供应商近三年内无行贿犯罪记录。（本项由深圳市政府采购中心定期向市人民检察院申请对政府采购供应商库中注册有效的供应商进行集中查询，投标文件中无需提供证明材料）

(5) 本项目不接受联合体投标。

3、 招标文件发放的方式和时间：

凡愿意参加投标的合格投标人，必须备齐以下资料购买招标文件：

- (1) 法定代表人证明书原件（加盖公章）；
- (2) 法人授权委托书证明书原件（加盖公章）；
- (3) 法定代表人身份证复印件（加盖公章）；
- (4) 被授权人身份证复印件（加盖公章、原件备查）；
- (5) 《营业执照》或法人证书复印件（加盖公章、原件备查）；
- (6) “5.投标人资格要求”中相关证明文件；

其中，外地投标单位可以用复印件或传真件（原件备查），按以下时间、地点购买标书：

购买标书时间：2019 年 10 月 19 日至 10 月 25 日止,上午 9:00-11:30,下午 14:00-17:00（公休日及节假日除外，招标文件中时间均为北京时间）；

购买标书地点：深圳市福田区福强路 3030 号福田体育公园南门体育馆 6 号门政府采购招标服务中心；

本招标文件每套售价人民币 600 元，售后不退；如需邮购，另加人民币 50 元。

4、递交投标文件时间：2019 年 10 月 31 日 9:00-9:30

5、投标截止时间：2019 年 10 月 31 日 9:30

6、开标时间：2019 年 10 月 31 日 9:30

7、开标地点：深圳市福田区福强路 3030 号福田体育公园南门体育馆 6 号门政府采购招标服务中心会议室。

2、罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目市场主体公开选择公告

一、项目概况

罗湖区翠竹街道教育新村三角地（华达园小区）城市更新项目（以下简称“本项目”）属旧住宅区改造项目，本项目位于翠竹街道，文锦中路北侧，临近雅园立交桥，区位属于木头龙片区。本项目于 2013 年 3 月正式列入《2012 年深圳市城市更新单元计划第五批计划》，2013 年 4 月专项规划经市规划国土委批准。本项目更新单元拆除用地面积 6206.9 m²，开发建设用地面积 3898.3 m²，计容积率建筑面积 23500 m²，容积率 6.03。现状建筑面积 17707.23 平方米，涉及住宅楼 9 栋，共计 248 户权利主体。

现根据“两方案”的工作流程，发布该项目市场主体公开选择公告。

二、市场主体

按市场主体公开选择方案程序确定的市场主体负责与本项目全体权利主体签订搬迁补偿安置协议形成单一主体，经区城市更新主管部门确认为项目实施主体后，全额投资、依法依规完成城市更新项目。

（一）市场主体报名条件

- 1.依照《中华人民共和国公司法》在中国境内设立的有限责任公司或者股份有限公司；
- 2.具有房地产开发二级以上资质；
- 3.具有 20 年以上房地产开发经验；
- 4.信用资质良好，近 3 年内无行贿犯罪记录；
- 5.在深圳市房地产诚信系统或深圳市公共信用信息管理系统不存在严重违法失信行为；
- 6.未被取消过参与城市更新活动的资格；
- 7.接受并遵守“两方案”（可上罗湖政府在线查询

http://www.szlh.gov.cn/qgbmxxgkml/czjdbsc/zwxx/tzgg/201909/t20190927_18236570.htm）

- 8.须提供人民币 500 万元不可撤销、见索即付的银行保函。

（二）市场主体资格取消

参选单位或市场主体具有下列情形之一的，翠竹街道办事处可取消其参选资格或市场主体资格：

- 1.近三年有重大违法记录的；
- 2.参选资料存在伪造、变造等弄虚作假情形的；

3.存在欺骗、隐瞒重要事实的行为，或者采取贿赂、恐吓或恶意串通等非法手段拉取选票的；或者以非法手段阻止其他市场主体参与竞争的；

4.拒绝或无法正常参与后续公开选择市场主体程序的；

5.违规对本项目房屋实施破坏、毁损及拆除；

6.其他违法行为。

参选单位或市场主体因上述情形被取消资格的，不得再次参与同一项目的城市更新活动；情节严重的，翠竹街道办事处可报区政府取消其参与罗湖区城市更新活动的资格；涉嫌犯罪的移送司法机关处理。翠竹街道办事处可将相关情况报送区城市更新和土地整备局、市级相关主管部门及深圳市房地产行业协会。

（三）提供保函

本项目设置公开选择市场主体保证金人民币伍佰万元整(¥500 万元)。参选市场主体报名时，应向翠竹街道办事处提供以翠竹街道办事处为受益人的不可撤销、见索即付的与保证金金额等额为期九十天的银行保函。市场主体确认公布后十个工作日内，翠竹街道办事处通知银行解除保函。如参选单位出现取消参选资格或市场主体资格情形的，翠竹街道办事处将直接兑付保函，保证金不予返还。

三、公告时间

为期 3 个自然日，自 2019 年 10 月 15 日至 2019 年 10 月 17 日。

四、报名方式

欢迎广大符合条件的企业在公告期内报名，提交企业身份证明材料（含营业执照、法定代表人证明书、法定代表人身份证明、法人授权委托书以及被授权人身份证明）、上述市场主体报名条件中所列相关证明资料(含工商注册资料、参选申请书、房地产企业等级资质证明、无失信记录承诺书、接受并遵守“两方案”承诺书等)、企业基本情况介绍及参选方案至罗湖区翠竹街道办事处。所有证明材料必须到现场同时提交原件和复印件，验原件收复印件，其它提交方式无效。

地址：深圳市罗湖区翠竹路翠竹大厦翠竹街道办事处三楼 308 室。联系人及电话：徐先生，25887634。

3、深圳市龙岗区平湖街道鹅公岭社区园岭片区城市更新单元合作开发招商公告

一、信息发布内容			
项目名称	深圳市龙岗区平湖街道鹅公岭社区园岭片区城市更新单元合作开发招商项目		
项目编号	JT05201900002		
项目方	深圳市鹅公岭股份合作公司（以下简称“招商方”）		
招商内容	就深圳市龙岗区平湖街道鹅公岭社区园岭片区城市更新单元更新范围涉及的公司集体资产进行合作招商，由深圳联合产权交易所（以下简称“深圳联交所”）组织竞争性谈判或单一来源谈判，根据谈判结果确定合作方。		
公告期限	20 日		
公告起始日期	2019 年 10 月 10 日		
挂牌期满时间	2019 年 10 月 29 日		
报名登记时间	2019 年 10 月 10 日至 2019 年 10 月 29 日 17:30 时 自 2019 年 10 月 29 日 17:30 时起不再接受报名		
交易保证金交纳时间	交易保证金需在公告期内缴纳，从 2019 年 10 月 10 日至 2019 年 10 月 29 日止（以到账时间为准）。未在公告期内缴纳交易保证金的竞投人视为自动放弃竞投资格。		
评审响应文件递交截止时间、地点	递交截止时间：2019 年 11 月 8 日上午 9:00-9:20 递交地点：深圳市龙岗区龙城街道天昊华庭小区 4 商区一层。		
评审时间、地点	时间:2019 年 11 月 8 日上午 9 时 30 分 地点：深圳市龙岗区龙城街道天昊华庭小区 4 商区一层。		
谈判文件领取地址	竞投人在报名登记且缴纳交易保证金后，在深圳市龙岗区龙城街道天昊华庭小区 4 商区一层领取		
响应文件递交时间及地点	通过资格确认的竞投人递交响应文件时间：2019 年 11 月 7 日 9:00-9:20 地点：深圳市龙岗区龙城街道天昊华庭小区 4 商区一层		
交易保证金	竞投人应在公告期满前向深圳联交所缴纳人民币 10000 万元交易保证金。		
竞投人需满足的资格条件（附应提交的报名材料）	序号	资质条件	报名材料
	1	注册地在深圳，成立时间在 10 年以上，注册资本金不低于人民币 1.5 亿元；具有行政主管部门核发的有效房地产开发资质证书三级或以上的房地产开发企业，具有独立承担民事责任的能力	提供《营业执照》（核原件）、深圳市工商注册信息查询门户网站近一个月的企业登记信息查询资料、公司章程、《房地产开发企业资质证书》（核原件）。
	2	企业净资产规模不低于人民币 10 亿元，且企业负债率不高于 50%	提供 2018 年企业年度审计报告。
	3	具备大型房地产项目开发能力和经验，在深圳市范围内独立开发建成商住类开发项目规划建筑面积达 25 万平方米	提供《深圳市建设工程规划验收合格证》
	4	企业具有良好的诚信记录	提供《国家企业信用信息公示系统》网站打印的行政处罚信息、严重违法失信信息查询结果，未被人民法院列入全国失信被执行人名单
是否已有意向合作方	■是（本项目意向合作方：深圳市鼎宏投资发展有限公司） □ 否		
意向合作方是否涉及优先权	■是 □ 否		
评审和成交方式	本项目采用百分制评分，总分 100 分，其中商务部分 30%，资信部份 30%，技术部分 40%。竞争性谈判交		

	易方式依综合评分各项合计最高分确定合作方，单一来源谈判交易方式沿用竞争性谈判文件，依综合评分各项合计不低于 60 分确定合作方。	
决策程序	已按程序报平湖街道办事处审查通过，并经招商方董事会、监事会、集资会、股东代表大会依次表决通过。召开公司股东（代表）大会进行表决时，股东代表和全体个人股股东代表均 4/5（含）以上表决通过，并由公证处现场公证和街道集体办现场监督。	
联系方式	业务咨询电话	0755-84861720 15112290019 谢小姐 0755-84863840 肖小姐
	传真	0755-26577562
	业务投诉电话	0755-83690834
	联系地址	深圳市龙岗区龙城街道天昊华庭小区 4 商区一层

1、城市更新中开发商匹配度研究之星河篇

星河控股成立于1988年，旗下现有地产、金融、产业、商置、物业五大业务集团，业务涉及地产开发、城市更新、商业运营、酒店管理、物业服务、金融投资、产业运营等多元领域，已成为国内大型综合性投资集团，位列2019年度中国房地产开发企业百强第五十七名。

星河采取的开发模式是标准化高周转模式。

房地产综合开发是星河集团产业发展的基石，星河地产不断涌现大型生态别墅社区、城市更新社区、新都会综合体、产业综合社区等诸多创新精品。目前，星河已经形成了资源系、城心系、精品系、总部系四大精品产品线，成功树立星河丹堤、星河国际、星河盛世等多个有影响力的住宅项目品牌。星河商置是星河集团多元化发展的一支独特生力军，已经形成了极富星河特色的商业地产经营模式，培育了一系列著名的商业地产品牌——星河COCO Park、星河COCO City、星河第三空间等，在深圳中心区CBD确立了星河高端品牌整体方阵。

星河物业（星河智善生活）为国家一级物业管理资质企业，位列2019年中国物业服务百强企业名单的第57名。物业管理项目逾50个，星河自身开发物业全数自行管理，同时积极拓展外部管理服务。

根据中指数据显示，2018年，星河控股集团销售额为275亿元，销售面积达161万m²。由于星河控股集团还未上市，年度报告也未公示，所以无法准确知道星河其他的经营数据。

星河从2005年开始涉足商业地产领域，是国内较早进入商业地产领域的开发商之一，从国内情景式休闲购物中心到国际高端家居购物中心，形成了极具星河特色的商业地产经营模式，是中国商业地产的领跑者。

1988年，星河在深圳起家，前身是深圳市怡和企业公司；1995年先后开发了怡和山庄、祥和花园等多个项目，走上房地产专业发展之路。

2004年星河控股集团开始涉足更新项目，成为了国内最早涉足该行业的公司之一。

2007年，星河接手了鹏基集团雅宝工业城城市更新项目，于2010年开工建设，原规划为星河雅宝创新产业园，于2014年入市，为总建面160万的星河World。

2014年5月，星河以17.82亿收购星顺房地产金达工业区城市更新项目，是星河地产

进军深圳西部的首个项目，已于 2017 年入市，推广名为“星河荣御”。

2018 年 4 月，星河首个光明区项目——大丰安片区城市更新项目正式动工，将打造 45 万平综合体，命名为星河天地。

目前在深圳及周边区域运作项目达 50 多个，已有 30 个项目成功推向市场，累计更新改造面积近千万平米。

2、城市更新中开发商匹配度研究之龙湖篇

龙湖集团 1993 年创建于重庆，业务涵盖地产开发、商业运营、长租公寓、智慧服务四大主航道业务，并积极试水养老、产城等创新领域。2009 年，龙湖控股于香港联交所主板上市（股份代码：960）。龙湖位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第 10 名，已连续 8 年获得“中国房地产开发企业综合实力 10 强”，集团业务遍布全国 7 大城市群，40 余个城市。

龙湖采用的是差异化高溢价模式和标准化高周转模式并行。

龙湖地产具有别墅、洋房、高层、超高层豪宅、“山、海、港”五大系列。其中别墅系列可细分为：蓝湖系列、滟澜系列，洋房系类可细分为：香醍系列、大城小院系列，高层系列可细分为：资源型、规模型。龙湖商业形成都市购物中心“龙湖天街”系列、社区特色商业龙湖“星悦荟”系列、高端家居生活馆龙湖“家悦荟”系列三大多元化产品体系。

龙湖物业成立于 1997 年，位于 2019 年中国物业服务企业综合实力百强第 9 位，并荣膺 2018 中国物业服务百强企业经营绩效第三名及科技物业领先企业等殊荣。

2018 年度，龙湖营收 1158 亿，净利润率 11.1%，现金余额 452.6 亿，平均融资成本 4.55%，资产负债率 77.22%。

从 2001 年第一个别墅产品“香樟林”诞生后，龙湖已累计开发了 40000 余栋别墅，始终以高标准要求自己，建筑、园林、物业，细致入微的推敲，成为业界典范，被业界誉为“中国别墅专家”。

龙湖集团，2016 年通过获得龙华龙津服装厂旧改项目首次进入深圳市场，该项目预计明年推出，推广名为龙湖春江天玺。

2017 年 5 月，再次拿下深圳盐田区沙头角商业地块，于 2018 年 12 月入市，推广名为龙湖天琅，亦是龙湖在深圳首个开售项目。

龙湖目前已在大湾区把城市的骨架铺开，进入了包括深、港、东莞、广州、佛山、珠海、中山等 7 个城市，已有 15 个项目、共大概 150 多万平米的土地储备，权益储备超过 100 万平米，货值超过 530 亿。

3、城市更新中开发商匹配度研究之深业地产篇

深业集团是深圳市人民政府全资拥有，深圳市国资委直管的大型综合性企业集团。集团前身深业（集团）有限公司于 1983 年 9 月在香港注册成立，作为深圳市政府派驻香港的代表机构和对外活动的经济实体。集团以房地产和基础设施、物流运输为主业，同时涉足金融、现代农业、高科技制造等领域。深圳控股有限公司（HK. 0604）是深业集团的核心企业，于 1997 年在香港联合交易所上市。位列 2019 年度中国房地产开发企业五百强第 113 名。

深业主要采用的开发模式是标准化高周转模式。

深业产品主要分为深业柠盟、深业有居、深业上居及深业颐居四大长租公寓系列，覆盖中端、中高端、高端各个社会阶层。产品功能定位于：深业柠盟强调年轻、共享、汇聚；深业有居强调青年、个性和品质；深业上居强调精英、品味、居家；深业颐居强调适老、颐养、尊重。凭借聚焦“双城六区”的核心区位优势，着力打造“一生四居”的全生命周期产品线。

2017 年深业联手福田区政府共同打造水围村改造项目（深业柠盟公寓），这也是我市首个城中村改造的人才公寓。

2017 年深业有居系列打造代表项目（沙河金三角公寓），项目位于南山区深南大道。

2018 年深业上居系列打造典型项目（深业中城），由住宅、办公、公寓、商业和酒店组成的高端城市公园综合体。

2017 年深业颐居系列打造（深业生命健康中心）项目和 2012 年白石洲首批旧改项目（深业世纪山谷），目前（深业生命健康中心）为该产品线的代表项目。

深业集团（深圳）物业管理有限公司成立于 1990 年，国家一级物业管理资质，是国际领先的品牌物业运营商，位列 2019 年中国物业服务百强企业名单的第八十一名。

2018 年度，深业营收 175.7 亿，净利润率 21.27%，现金余额 432 亿，平均融资成本约 4.80%，资产负债率 64.02 %。

2010 年赛格日立旧工业区升级改造项目（深圳上城）是深圳市第一批“工改工”12 个试点项目之一，将把原来高能耗、高污染产业升级更新为高增值的总部经济产业园区，为深圳市的城市更新树立典范。

深业集团拥有国内规模、影响力、单位盈利等各项指标均排名前列的产业园区，被誉为“产业园区运营平台标杆”。

2010 年鹤塘小区一沙河商城改造，申报主体为深圳市沙河实业有限公司。鹤塘小区项目成为深圳市旧改小区中首个实现签约面积、签约人数达到 100%的旧改项目。2012 年白石洲沙河东区的城市更新项目（深业世纪山谷），2015 年获批专项规划。2016 年 4 月一期实

施主体公示，为深业沙河世纪山谷投资有限公司。2014 年深业金三角大厦城市更新单元项目由深业沙河有限公司持有，目前商业仍在运营中，尚无改造动工迹象。

2006 年（深业东岭）项目，黄贝岭靖轩股份公司与新旺公司达成了框架协议，但由于多种因素项目推进受阻。后于 2011 年 3 月，深业集团在香港完成了黄贝岭旧村旧改项目公司的股权收购，自此正式介入黄贝岭旧村改造项目。2015 年深业集团笋岗清水河旧改项目开动（深业泰富广场），2016 年 6 月由深业泰富物流集团负责建设。

2010 年罗湖清水河城市更新项目（深圳车城）被纳入计划中，实施主体为深业泰富物流集团股份有限公司，将建成国际汽车物流产业园。2011 年车公庙泰然工业区（深业立城）项目，2015 荣获“最佳城市更新项目金奖”。2017 年八卦岭上林苑城市更新单元项目，由深业鹏基（集团）有限公司申报立项，未来将改造建设为以商业，办公和商务公寓为主的活力社区。

深业集团成功推进了深业上城、深业泰富广场、深业中城、深业东岭、深业 U 中心等一大批为市民所熟知的城市更新精品项目，为深圳城市更新增添了“新样板”，成为了深圳城市更新的典范。截至 2018 年底，深业集团土地储备近 1300 多万平方米。未来，深业集团将继续立足深圳，聚焦粤港澳大湾区及核心一、二线城市，实现“城市空间价值塑造引领者”的企业愿景，朝着建设国际一流企业的目标而努力！