

【城市更新资讯周报】

(第四十七期 2019/11/15)

目 录

活动集锦.....	3
1、土地整备利益统筹：现行政策、实施中的困境与未来实施模型.....	3
行业动态.....	5
城市更新单元计划.....	5
1、本期深圳市城市更新单元计划汇总表.....	5
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.....	6
土地整备利益统筹项目.....	6
1、本期深圳市土地整备利益统筹项目汇总表.....	6
政策速递.....	7
1、关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见.....	7
2、深圳市罗湖区城市更新项目贡献用地道路建设补贴办法（征求意见稿）.....	8
3、盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法（征求意见稿）.....	9
4、深圳市大鹏新区股份合作公司集体建设用地开发和交易监管实施细则（征求意见稿）.....	11
5、市规划和自然资源局关于公开征集《深圳市蓝线规划》（草案）意见的公告.....	12
6、深圳市城市更新“十三五”规划中期调整.....	13
7、光明区关于《深圳市光明区城市更新“十三五”规划中期调整方案》的公告.....	14
8、龙华区城市更新“十三五”规划中期调整方案.....	15
9、深圳市盐田区城市更新“十三五”规划中期调整方案.....	16
10、关于印发《深圳市宝安区工业区块线管理办法（修订）》的通知.....	17
采购与招商.....	18
开发权招商.....	18
1、深圳市桂花股份合作公司城市更新外部移交公共设施用地及桂花小学留用地（指标）交易项目合作招商竞争性谈判公告.....	18
2、深圳市君子布股份合作公司德风小学土地整备利益统筹留用地指标交易项目招商竞争性谈判公告.....	20
3、深圳市新鑫威股份合作公司土地整备利益统筹留用地指标交易项目招商竞争性谈判公告.....	22
4、广州市增城区朱村街山田村旧村全面改造项目公开选择合作企业公告.....	24
服务商招标.....	26
1、光明中心区光明街道片区更新统筹规划及开发实施计划制定服务.....	26
2、李松荫社区土地整备利益统筹项目评估督导服务公告.....	28
3、西田社区土地整备利益统筹项目评估服务公告.....	29
采购结果.....	31
1、关于莱英花园城市更新项目确定市场主体投票结果的公告.....	31

2、龙华区观澜街道创君新土地整备利益统筹留用地（指标）合作开发项目交易结果公告.....	32
3、深圳市龙华区大浪浪口宝龙山庄城市更新项目交易结果公告.....	33
城市更新开发商匹配度研究.....	34
1、城市更新中开发商匹配度研究之蓝光篇.....	34
2、城市更新中开发商匹配度研究之绿城篇.....	36
3、城市更新中开发商匹配度研究之世茂篇.....	37



1、土地整备利益统筹：现行政策、实施中的困境与未来实施模型

简介：

土地整备利益统筹政策，本想通过降低立项门槛，让一批原本动不了的城市更新项目动起来，本来是想通过以“社区（即村集体）为主体”，将拆迁问题内部化，从而化解二次开发中躲不开的“拆迁困局”宿命。

2018年版的“土地整备利益统筹政策”实行一年多，二次开发业界又开始为这个新路径喧嚣。众多前期操盘者开始为“选择城市更新路径还是选择土地整备路径”去权衡，政府更新部门和整备部门合并，希望为土地整备在行政管理上疏通审批上的不畅。龙华区在土地整备利益统筹上的市场化步伐更是走到了土地整备利益统筹政策的发源地“坪山”前面。毫无疑问，市场化与行政化结合的土地整备利益统筹二次开发方式，代表了未来的二次开发实施方向。

但截至目前，土地整备利益统筹项目的实施率比城市更新项目的实施率还要低；全市率先在坪山启动的几个土地整备利益统筹项目，仍然遇到了“拆迁困局”。众多在土地整备利益统筹路径上一直叩门的市场操盘者欲进而不得入.....。

课程大纲：

第一部分：土地整备利益统筹政策解说与案例解析（特邀政府智库专家，X老师）

第二部分：目前土地整备利益统筹实施中的问题与未来实施模型预测（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。

X老师

政府国土规划智囊机构专家；教授级高级规划师；国家注册规划师；中国城市规划学会小城镇学委会委员；跟踪深圳城市规划与土地政策25年，负责和参与过的规划土地研究项

目近百项，获国家级奖项近十项，深圳市土地整备利益统筹政策编制主要参与者。

培训对象：

- 1、集体股份合作公司董事长、总经理等管理人员、社区、街道等土地整备管理人员
- 2、房地产开发企业总裁、总经理、拓展部/开发部管理人员、投资公司、基金公司等拓展人员、管理人员
- 3、评估公司、规划单位、设计单位、咨询公司等第三方服务机构
- 4、对土地整备利益统筹感兴趣的业者

时间安排及地点：

2019 年 11 月 22 日（周五）9:00—17:00

中国深圳（报名后培训前 4 天告知具体地点）

费用及优惠：

公开课费用：2880 元/人（含讲师费、场地费、讲义费、当天午餐费）

公开课优惠方式：11 月 18 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 年深圳市城市更新单元计划龙华区第九批计划（草案）	清湖片区城市更新单元	深圳市皇庭天玺房地产开发有限公司	58436	居住、商业	2019 年 10 月 30 日
2		罗屋围村城市更新单元	深圳市大族云海房地产开发有限公司	33646	商业、居住	
3	南山区招商街道南玻工业大厦等城市更新单元计划（草案）	南玻工业大厦城市更新单元	深圳南显科技有限公司	7172	新型产业	2019 年 10 月 31 日
4		高发科技园旧厂房区城市更新单元（范围调整）	深圳市高发投资控股有限公司	45440	新型产业	
5	南山区西丽街道赛霸科技城市更新单元计划（草案）	赛霸科技城市更新单元	赛霸电子（深圳）有限公司	14633.66	新型产业	2019 年 11 月 4 日
6	2019 年深圳市龙华区城市更新单元计划第四批计划	建泰城市更新单元	深圳市耀业园置业有限公司	78127	普通工业	2019 年 11 月 5 日
7	2019 年深圳市城市更新单元计划龙华区第十批计划（草案）	人才街区（竹园工业区）城市更新单元	深圳市观澜经济发展有限公司	28653	新型产业	2019 年 11 月 5 日
8	2019 年深圳市光明区城市更新单元计划第三批计划	光明区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 11 月 7 日
9	2019 年龙岗区城市更新单元计划第十二批计划	新兴塑胶厂和丰林吸塑厂	深圳市汉京集团有限公司	52124	新型产业、普通工业	2019 年 11 月 7 日
10	盐田区盐田街道鸿基出口监管仓库城市更新单元计划（草案）	鸿基出口监管仓库城市更新单元	深圳市华嵘投资控股有限公司	50885.32	居住（保障性住房）	2019 年 11 月 8 日
11	宝龙街道南约社区马桥片区城市更新单元计划（草案）	南约社区马桥片区	深圳市南约股份合作公司	175556	居住、普通工业	2019 年 11 月 12 日
12	2019 年深圳市城市更新单元计划罗湖区第四批计划（草案）	罗湖区东晓街道太白路超利综合楼城市更新单元（计划调整）	深圳市皇鼎基业投资有限公司	17998	居住、商业	2019 年 11 月 13 日
13		清水河街道清水河生命健康创新基地城市更新单元（计划调整）	深圳深业物流集团股份有限公司	42339	新型产业	

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	福田区	梅林街道梅林宾馆地块城市更新单元规划	2019 年 10 月 30 日
2	南山区	南山街道中兴工业城城市更新单元规划（草案）	2019 年 10 月 30 日
3	光明区	光明街道荔园片区城市更新单元规划（草案）	2019 年 10 月 30 日
4	龙岗区	坂田街道富豪山庄旧住宅区城市更新单元规划（草案）	2019 年 10 月 31 日
5	龙岗区	龙城、龙岗街道龙腾工业区（二期）城市更新单元规划	2019 年 11 月 5 日
6	光明区	光明街道东周蜀光片区城市更新单元规划	2019 年 11 月 6 日
7	盐田区	梅沙街道小梅沙片区城市更新单元规划（草案）	2019 年 11 月 8 日
8	宝安区	西乡街道冠德工业区城市更新单元规划修改（草案）	2019 年 11 月 11 日
9	龙岗区	坂田街道坂雪岗科技城 11（下雪村）城市更新单元规划	2019 年 11 月 11 日
10	龙岗区	龙城街道黄阁坑工业区南、北片区城市更新单元规划统筹研究	2019 年 11 月 12 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	龙华区	高峰学校土地房产遗留问题处理土地整备项目实施方案	2019 年 11 月 8 日
2	龙华区	大浪时尚小镇二期土地整备项目实施方案	2019 年 11 月 13 日
3	龙华区	观澜君子布土地整备利益统筹项目实施方案	2019 年 11 月 13 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、关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见

对于如何科学有序划定落实三条控制线,《意见》从按照生态功能划定生态保护红线,按照保质保量要求划定永久基本农田,按照集约适度、绿色发展要求划定城镇开发边界 3 个方面作出了详细阐释。

一是按照生态功能划定生态保护红线。优先将具有重要水源涵养、生物多样性维护、水土保持、防风固沙、海岸防护等功能的生态功能极重要区域,以及生态极敏感脆弱的水土流失、沙漠化、石漠化、海岸侵蚀等区域划入生态保护红线。其他经评估目前虽然不能确定但具有潜在重要生态价值的区域也划入生态保护红线。对自然保护地进行调整优化,评估调整后的自然保护地应划入生态保护红线;自然保护地发生调整的,生态保护红线相应调整。

二是按照保质保量要求划定永久基本农田。依据耕地现状分布,根据耕地质量、粮食作物种植情况、土壤污染状况,在严守耕地红线基础上,按照一定比例,将达到质量要求的耕地依法划入。已经划定的永久基本农田中存在划定不实、违法占用、严重污染等问题的,要全面梳理整改,确保永久基本农田面积不减、质量提升、布局稳定。

三是按照集约适度、绿色发展要求划定城镇开发边界。城镇开发边界划定,以城镇开发建设现状为基础,综合考虑资源承载能力、人口分布、经济布局、城乡统筹、城镇发展阶段和发展潜力,框定总量,限定容量,防止城镇无序蔓延。科学预留一定比例的留白区,为未来发展留有开发空间。

2、深圳市罗湖区城市更新项目贡献用地道路建设补贴办法（征求意见稿）

一、适用范围：

本区行政区域范围内的城市更新项目贡献用地进行的市政道路建设活动，且根据事权划分应由本级财政资金建设的市政道路项目。区政府鼓励社会资金投资建设市政道路，建设主体须自行筹措项目资金，成立项目管理班子，组织项目实施，确保项目竣工验收合格及完成移交，政府给予建设主体适当的补贴。

本办法所称城市更新项目贡献用地进行的市政道路建设，道路所属城市更新单元规划及所包含的市政交通规划必须已通过法定程序生效。

土地使用权出让合同、城市更新单元专项规划或建设用地规划许可证等用地审批文件明确应由城市更新项目实施主体出资建设，建成后无偿移交给政府的配套市政道路项目，不予补贴。

与城市更新项目紧邻的市政道路，有必要与城市更新项目同步实施改造或建设的，经区政府同意后，可以由城市更新项目实施主体出资改造或建设，并按照本办法进行补贴。

二、工作程序：

1、区城市更新和土地整备局与项目申报主体协商，将政府补贴模式进行道路建设相关事宜连同城市更新项目专项规划一并公示，并在城市更新单元规划批复中予以明确；

2、在开展投资活动前，须向备案机关区发展改革部门告知投资项目信息，备案机关对项目予以确认，并进行投资项目信息管理；

3、区建筑工务部门根据城市更新规划批复、社会项目备案证明与建设主体签订市政道路建设补贴监管协议；

4、建设主体按规定与实施单位签订项目建设相关协议，确保安全文明施工和劳动保障，施工质量标准达到相关规范要求；

5、工程完工后，建设主体应会同区住房建设部门、规划部门等有关单位按规定组织项目竣工验收、规划验收等相关工作。确保工程质量合格通过验收后，建设主体负责向有关部门办理完成全部移交工作；

6、工程竣工后，由建设主体申请，区建筑工务部门根据补贴监管协议核报政府指定的机构进行财务决算审核；

7、补贴资金待项目完成竣工财务决算后由建设主体向区建筑工务部门提出申请，补贴经费由区建筑工务部门按程序向区财政部门申请纳入部门预算，待补贴经费通过审批且资金落实后一次性支付。

3、盐田区临时用地和临时建筑审批管理办法（征求意见稿）

主要修改内容：

（一）取消区临时用地和临时建筑审批领导小组审批制度

根据 2019 年 8 月 19 日召开的《区行政规范性文件清理和政府重大行政决策程序规定制定协调会议纪要》（盐会纪〔2019〕201 号）精神，不再设立区临时用地和临时建筑审批领导小组，如遇疑难和重大问题，由区规土监察局提请分管区领导召开联席会议进行研究协调。

（二）增加完善各相关单位的职责分工

根据《关于区规划土地监察局职能承接及机构编制调整的通知》，新《办法》第六条中增加、完善了各单位的职责分工，相互配合，各负其责，共同参与对临时用地和临时建筑的审批、管理和监督。

（三）完善、补充临时用地相关条款

根据 2019 年印发的《深圳市临时用地管理办法》，新《办法》增加了第七条“抢险救灾急需临时使用土地的，可先行使用土地，使用单位应及时向辖区临时用地管理部门备案，灾后恢复原状并交还原土地管理单位，不再办理临时用地审批手续。”

新《办法》增加了第九条“临时用地范围包括：（一）工程项目建设施工临时用地，包括工程建设施工中设置的临时办公用房、预制场、拌合站、钢筋加工场、材料堆场、施工便道和其他临时工棚用地；工程建设施工过程中临时性的取土、取石、弃土、弃渣用地；架设地上线路、铺设地下管线和其他地下工程所需临时使用的土地；（二）地质勘查临时用地，包括厂址、坝址选址等需要对工程地质、水文地质情况进行勘测；探矿、采矿需要对矿藏情况进行勘查所需临时使用的土地；（三）抢险救灾临时用地，包括受灾地区交通、水利、电力、通讯、供水等抢险救灾设施和应急安置、医疗卫生等急需使用的土地；（四）政府组织实施的急需公共服务设施，包括交通场站、环境卫生、电力、燃气、气象、通讯、水利、教育、医疗、文化、体育、公安等设施所需临时使用的土地；（五）符合法律、法规规定的其他需要临时使用的土地。”

新《办法》增加了第十条“临时用地使用费按我市地价测算有关规定计收。政府或政府有关部门作为临时用地使用主体的项目，以及其他按规定免收地价的临时用地项目，不计收临时用地使用费。临时使用未完善征（转）地补偿手续用地的，临时用地使用费按本条前款规定的 50%计收。区政府下发临时用地批复后，区规土监察局向临时用地单位核发缴款通知书，临时用地单位须在规定时间内缴纳临时用地使用费。”

（四）完善、补充临时建筑相关条款

根据《市规划和自然资源局关于进一步规范临时建筑规划管理的通知》，为加强临时建筑的规划管理，新《办法》增加了第十八条第一款“临时建筑不得采用现浇钢筋混凝土等永久性结构形式，如采用装配式建筑，应选用方便拆除的结构形式。临时建筑原则上不得临街开门。建筑层数不超过二层，总建筑高度原则上不超过 12 米。因特殊工艺要求需增加层高和建筑高度的，经专题论证确认后，可按实际需要合理设置”。

（五）修改完善临时用地和临时建筑的审批程序

根据机构职能调整和取消区临时用地和临时建筑审批领导小组审批制度。新《办法》对临时用地和临时建筑的审批程序进行相应的调整。

4、深圳市大鹏新区股份合作公司集体建设用地开发和交易监管实施细则（征求意见稿）

修订的主要内容：

（一）根据《中共深圳市委办公厅 深圳市人民政府办公厅关于建立健全股份合作公司综合监管系统的通知》要求，结合新区实际，明确股份合作公司所有“三资”交易信息都需录入大鹏新区集体经济综合管理系统，并要求线上线下同步开展。股份合作公司将“三资”交易信息录入系统后，方可向交易机构申报“三资”交易申请及向办事处申请备案等工作。

（二）加强党的的领导，增加集体建设用地开发和交易应先经社区党委研究审议后，方可按程序开展的内容，进一步发挥党在基层组织的领导作用，保证和监督党和国家的方针、政策在股份合作公司的贯彻执行。

（三）根据新情况，将“土地整备留用地”和“股份合作公司享有权益的土地”的交易纳入本实施细则监管范围，进一步规范“土地整备留用地”等股份合作公司拥有合法权益土地开发和交易流程。

（四）为促进新区国有企业和股份合作公司自身发展，增加新区辖区股份合作公司之间合作开发、新区区属国企和新区股份合作公司的集体建设用地合作开发等，股份合作公司可在履行完民主决策后进行协议合作。

（五）为引进优质企业，建设优质项目，增加合作开发企业资质要求，一方面推动集体建设用地开发项目高质量高标准建设，另一方面利于保障股份合作公司集体权益，尽可能避免项目烂尾。

（六）为更科学评估集体建设用地价值，促进项目按程序进行，规定集体建设用地合作开发和集体资产参与城市更新项目选择合作方前需取得《深圳市建设用地规划许可证》或取得城市更新单位规划批复后，方可启动交易程序。

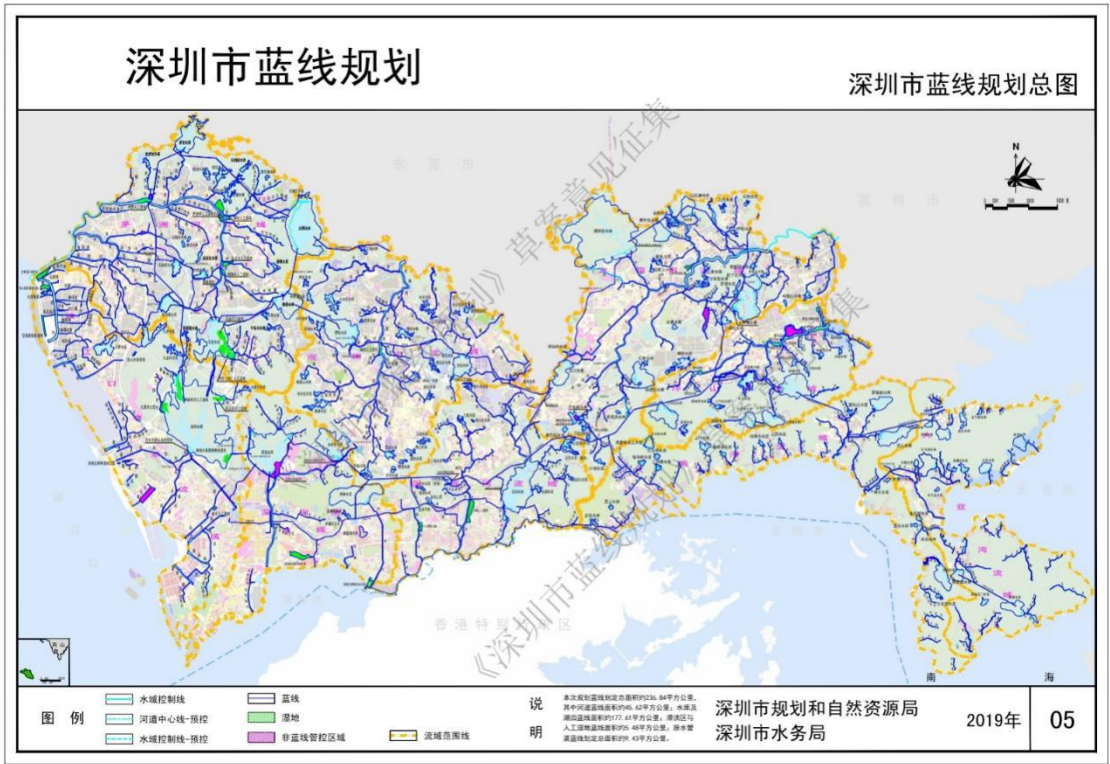
（七）根据最新修订《深圳经济特区股份合作公司条例》，对股份合作公司民主决策程序和通过率、现场监督情况，委托表决等做了详细规定，进一步规范股份合作公司民主决策行为。

（八）增加备案批复有效期，规定备案批复发出两年内，应完成土地出让手续，避免合作开发企业取得备案批复后迟迟不推动项目，损害集体权益。

除增加上述内容外，《实施细则》还根据市场实际情况，修改了集体建设用地收入使用范围、履约保证金缴纳标准等，进一步保障集体权益。

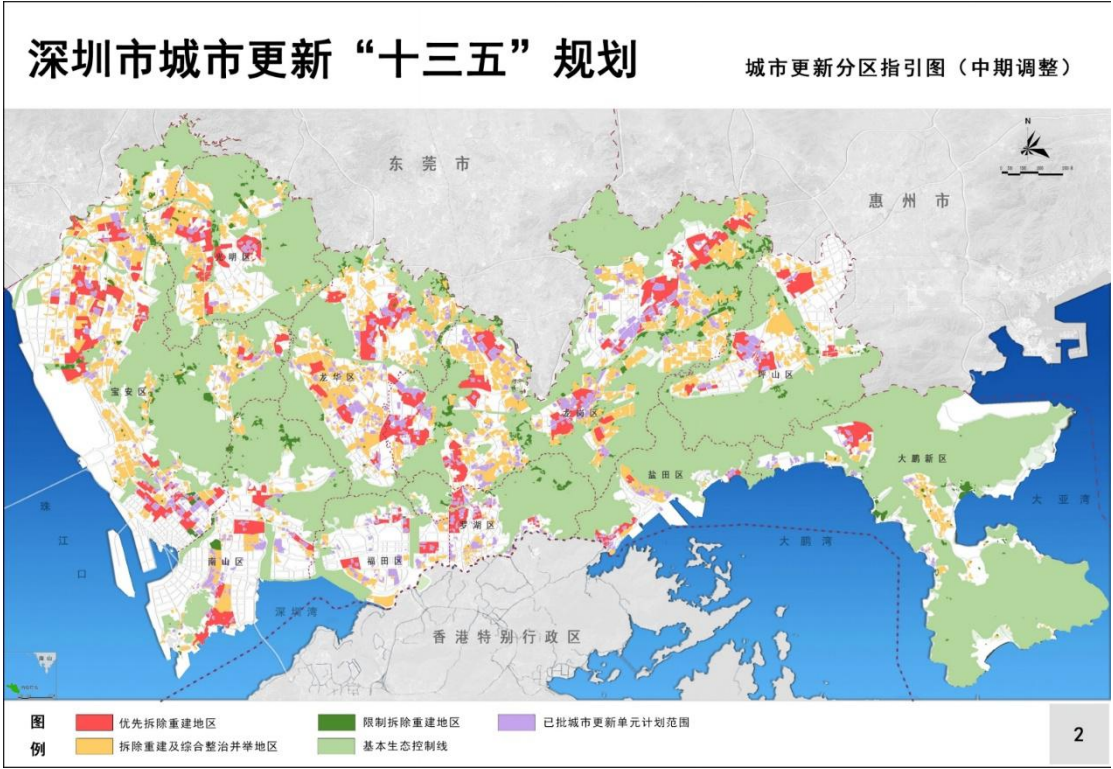
5、市规划和自然资源局关于公开征集《深圳市蓝线规划》（草案）意见的公告

本次蓝线划定对象包括河道 310 条，总长度约 999.9 公里；黑臭水体 5 条；水库 161 宗；现状及规划滞洪区与湿地 48 块；现状及规划原水管渠 42 条，总长度约 414.2 公里。



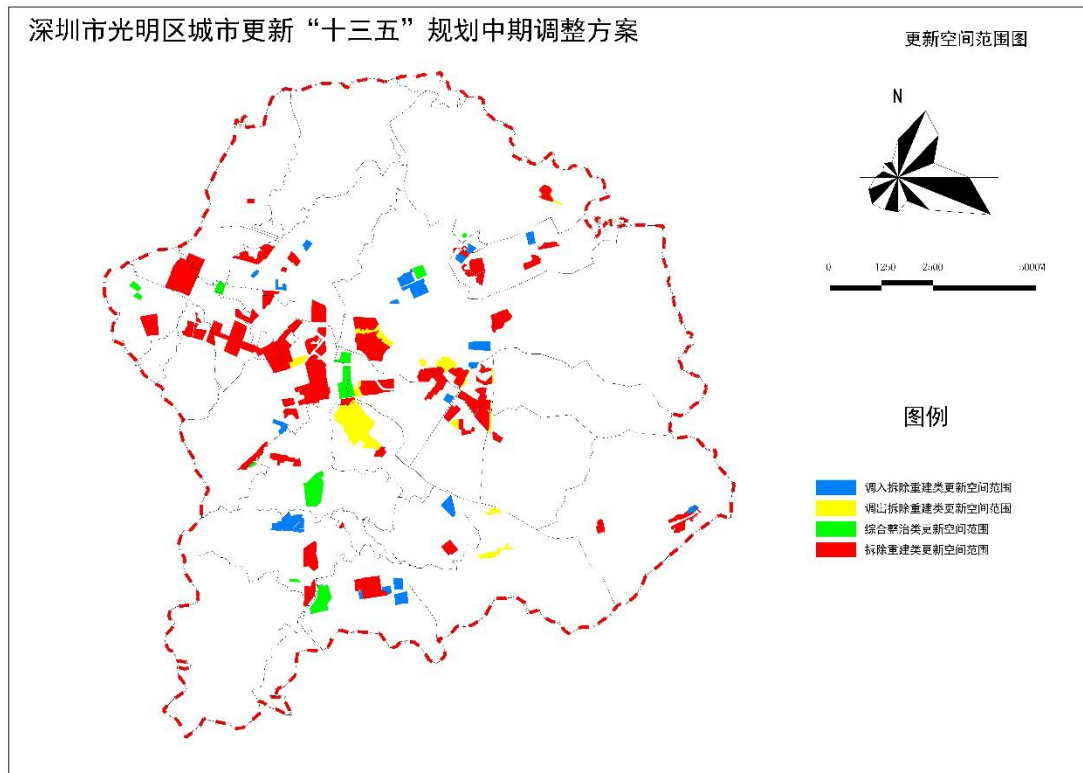
6、深圳市城市更新“十三五”规划中期调整

规划期内，争取全市完成各类更新用地规模 30 平方公里。其中，拆除重建类更新用地供应规模为 12.5 平方公里，非拆除重建类（综合整治、功能改变等）更新用地规模为 17.5 平方公里。

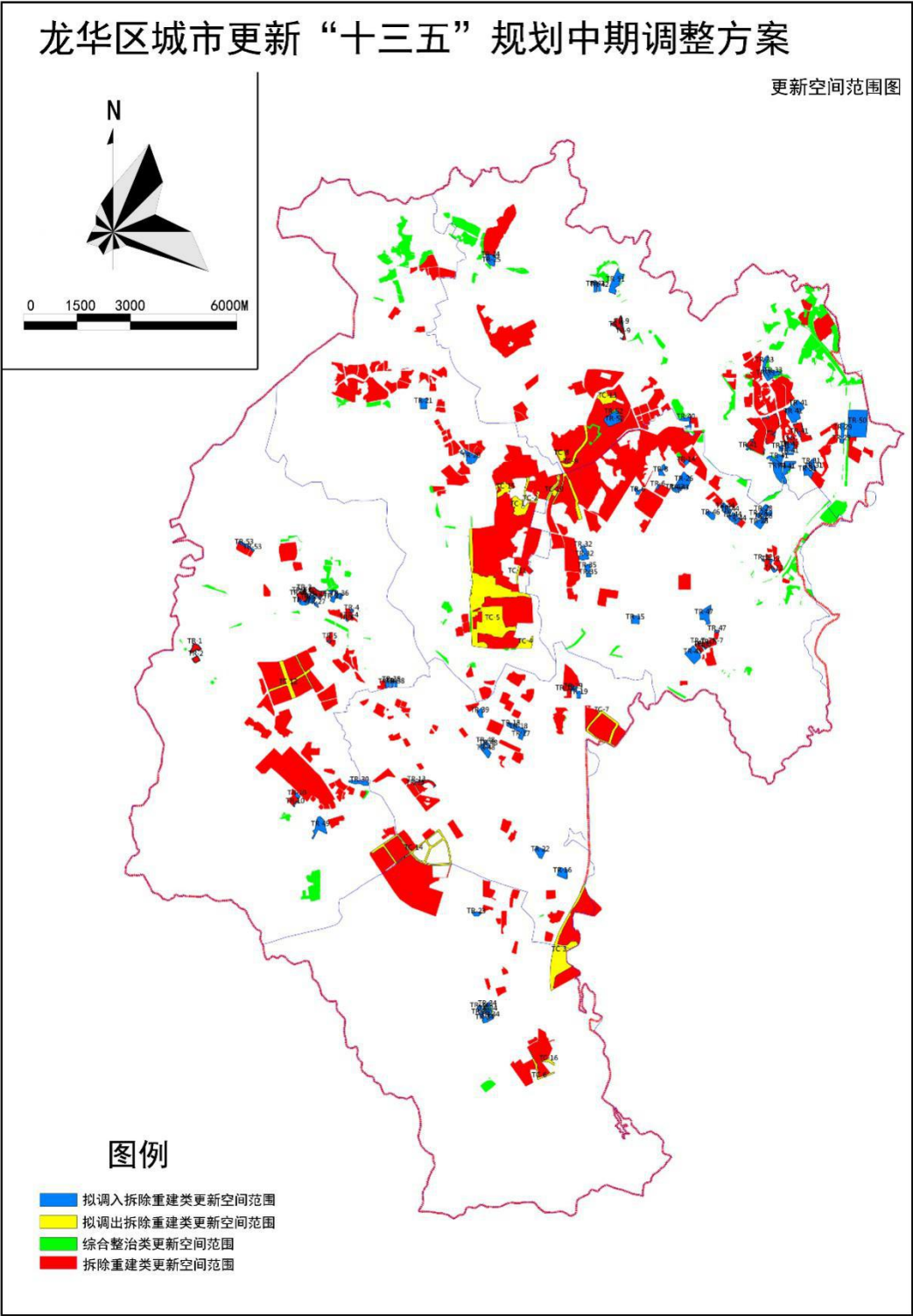


7、光明区关于《深圳市光明区城市更新“十三五”规划中期调整方案》的公告

《深圳市光明区城市更新“十三五”规划中期调整方案》已经市政府同意，按照总规模不变、占补平衡的原则，本次调入、调出光明区城市更新“十三五”规划拆除重建空间范围面积均为 128.79 公顷，现予以公告。

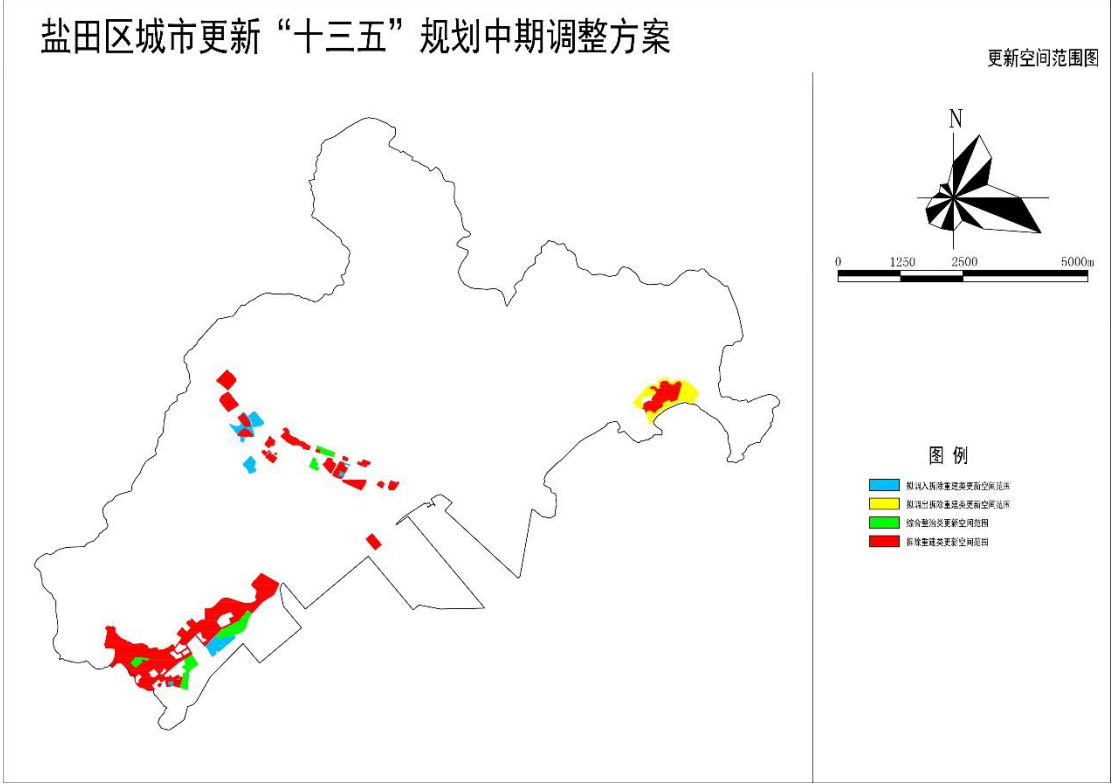


8、龙华区城市更新“十三五”规划中期调整方案



9、深圳市盐田区城市更新“十三五”规划中期调整方案

《深圳市盐田区城市更新“十三五”规划中期调整方案》已经市政府同意，按照“总规模不变、占补平衡”的原则，本次调入、调出盐田区城市更新“十三五”规划拆除重建类城市更新空间范围面积均为 27.4 公顷，现予以公告。



10、关于印发《深圳市宝安区工业区块线管理办法（修订）》的通知

一、主要内容

《办法》共分四章，合计十六条。分别是：

第一章“总则”，具体包括制定目的和依据，适用范围、及鼓励性条款；第二章“划定和调整”是明确区块线的划定原则和调整流程，调整要求等；第三章“管理和监督”，具体包括对工业区块线的具体管理要求，和与各类红线直接的相互关系情况，并对相关监督提出要求；第四章“附则”，具体包括文件的有效期及对之前相关规定的废止。

二、重点条款解读

（一）明确适用范围

《办法》第二、三条明确了工业区块线的具体适用范围及具体的区块线定义。

（二）明确工业区块线调整流程

《办法》第八、九条明确了对工业区块线调整的决策机构，相关工作流程。同时明确了具体的受理牵头单位。确定了部门职责。

（三）明确工业区块线管理要求

《办法》第九、十条明确了对工业区块线分级管理要求，明确一级线不得随意改变，二级线按需要改变的要求。同时对于变更的各种情形进行了说明。

（四）明确工业区块线最低底线

《办法》第十一条明确工业区块线最低比例，并明确需全区进行总量平衡。确保工业区块线规模不减少。

开发权招商

1、深圳市桂花股份合作公司城市更新外部移交公共设施用地及桂花小学留用土地（指标）交易项目合作招商竞争性谈判公告

一、项目概况

拟合作开发的地块包括城市更新外部移交公共设施用地及桂花小学用地返还留用土地（指标）（以下统称“交易项目”），为深圳市桂花股份合作公司（以下简称“股份合作公司”）名下的集体用地。本次竞争性谈判的交易范围为项目范围内集体所有的土地使用权及集体物业。

1.1 城市更新外部移交公共设施用地概况

因外环高速公路桂花互通项目建设需要，为促进股份合作公司长期发展，促进龙华区公共利益用地供给，依据《深圳市城市更新外部移交公共设施用地实施管理规定》，股份合作公司拟将位于深圳市龙华区桂香社区内，用地面积 17422.88 平方米的土地用作城市更新外部移交公共设施用地（以下简称“外部移交用地”）。上述外部移交用地包含四块地块，其中，用地面积 5013.35 平方米地块属于股份合作公司自有，股份合作公司在地上建设了建筑面积 5765.81 平方米物业等；用地面积为 9503.68 平方米地块，股份合作公司已于 2000 年 2 月 25 日通过签订合同书的形式转让给香港展成磁电有限公司并已足额收取了土地价款，香港展成磁电有限公司在该地块上建设了建筑面积 6554.87 平方米物业等；用地面积为 892.24 平方米地块，股份合作公司已于 2002 年 4 月 8 日通过签订《土地租赁合约》的形式转让给郭海权并已足额收取了土地价款，郭海权在该地块上建设了建筑面积 1021.38 平方米的物业等；剩余用地面积 2013.61 平方米属于股份合作公司所有的空地、巷道等。外部移交最终范围、面积等以政府相关部门批复为准。

1.2 桂花小学用地返还留用土地（指标）概况

桂花小学土地位于深圳市龙华区观澜街道桂花路 178 号，用地面积 19212.51 平方米，根据《关于原特区外村办学校土地房产遗留问题处理的意见》，股份合作公司可获得留用土地（指标）约 5763.75 平方米。具体留用地指标具体返还面积以政府批复为准。

二、申请人资格要求

2.1 申请人应符合以下所有资格条件：

- （1）在深圳市范围内注册成立；
- （2）在工商注册登记的经营范围内需含有房地产经营类项目；
- （3）净资产规模人民币 1 亿元以上，且资产负债率不得高于现行同行平均水平；

(4) 申请人近三年内(自 2016 年 11 月 07 日起算;成立时间不足三年的,可从成立之日起算)无行贿犯罪记录;

(5) 申请人在龙华区辖区范围内需已有拆除重建类城市更新项目,并承诺将本次交易的外部移交用地计入其中[特别说明:申请人提供的拟计入外部移交用地的更新项目必须明确、唯一,开发主体必须为申请人本人(不含其母公司或子公司);涉及村股份合作公司的,须合作权益已通过相关股份合作公司股东(代表)会确认并完成集资交易备案;不涉及村股份合作公司的,须已完成意愿征集并达到规定条件;申请人须保证在申报更新单元计划时该城市更新项目现状合法用地比例不低于 30%。具体证明文件要求详见本公告附件投标报名文件(格式)];

(6) 本次报名接受母子公司(限直接持股≥51%)以资信授权方式申请(申请人及资信授权方数量均仅限于 1 家),不接受联合体申请。

三、报名时间及地点

(1) 受理报名时间:2019 年 11 月 7 日至 2019 年 11 月 26 日(法定公休日、法定节假日除外),每日上午 9 时至 12 时,下午 14 时至 18 时(北京时间)。

(2) 受理报名地点:龙华区梅龙大道 98 号国鸿大厦 A 座 11 楼龙华区公共资源交易中心 1106 室

(3) 逾期送达或者未送达指定地点的报名文件,本交易中心不予受理。

四、联系方式

深圳市龙华区公共资源交易中心

联系人:李工

通讯地址:龙华区梅龙大道 98 号国鸿大厦 A 座 11 楼龙华区公共资源交易中心 1106 室

邮政编码:518100

电话:0755-23338432

传真:0755-23338435

谈判委托人:深圳市桂花股份合作公司

联系人:刘林海

通讯地址:深圳市桂花股份合作公司办公楼

邮政编码:518110

电话:13622368168

2、深圳市君子布股份合作公司德风小学土地整备利益统筹留用地指标交易项目招商竞争性谈判公告

一、项目概况

拟合作开发的地块性质为土地整备利益统筹项目的留用土地（指标），系保障“拓展空间保障发展十大专项行动”违法建筑空间管控专项行动任务完成，解决原特区外村办小学德风小学土地房产历史遗留问题，政府需对深圳市君子布股份合作公司（以下简称“股份合作公司”）名下的集体土地 21451.13 平方米进行土地整备利益统筹。根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号）规定，政府应向股份合作公司返还留用地指标约为 4290.23 平方米，上述留用地指标具体返还面积以政府批复为准。

该土地整备利益统筹项目实施方案已通过深圳市龙华区土地整备工作领导小组会议（深龙华土整纪〔2018〕11 号）审议，《会议纪要》议定“本项目留用土地指标 4290.23 平方米根据《关于原特区外村办学校土地房产遗留问题处理的意见》（深规土规〔2018〕2 号），留用土地指标按照不超过原村办学校实际占用未完善征（转）地手续用地规模的 20%核算，并在继受单位未完善征（转）地手续的已建成区安排，同时可上浮 50%留用土地指标予以奖励，即可给予继受单位原村办学校实际占用未完善征（转）地手续用地面积 30%的留用土地指标，留用土地指标由各区人民政府审批，只能用于城市更新、土地整备利益统筹项目”。鉴于该留用地指标尚未取得政府相关部门出具的批复文件，留用地指标面积、规划功能等最终以政府审批为准。

二、申请人资格要求

- （1）在工商注册登记的经营范围需含有房地产经营类项目；
- （2）在深圳市范围内具有至少一宗房地产开发项目成功经验；
- （3）净资产规模在人民币 1 亿元以上，且资产负债率不得高于现行行业平均水平；
- （4）申请人近三年内（自 2016 年 10 月 30 日起算；成立时间不足三年的，可从成立之日起算）无行贿犯罪记录；
- （5）本次报名接受母子公司（限直接持股≥51%）以资信授权方式申请（申请人及资信授权方数量均仅限于 1 家），不接受联合体申请。

三、报名时间及地点

受理报名时间：2019 年 10 月 30 日至 2019 年 11 月 18 日（法定公休日、法定节假日除外），每日上午 9 时至 12 时，下午 14 时至 18 时（北京时间）。

（2）受理报名地点：龙华区梅龙大道 98 号龙华区公共资源交易中心（龙华区国鸿大厦 A 座 11 楼 1106 室）

（3）逾期送达或者未送达指定地点的报名文件，本交易中心不予受理。

四、联系方式

深圳市龙华区公共资源交易中心

联 系 人：江先生

通讯地址：龙华区梅龙大道 98 号龙华区公共资源交易中心（龙华区国鸿大厦 A 座 11 楼 1106 室）

邮政编码：518100

电 话：0755-23332589

传 真：0755-23338435

谈判委托人：深圳市君子布股份合作公司

联 系 人：陈志远

通讯地址：深圳市龙华区观澜街道办事处君子布股份合作公司办公楼

邮政编码：518110

电 话：13902458567

3、深圳市新鑫威股份合作公司土地整备利益统筹留用地指标交易项目招商竞争性谈判公告

一、项目概况

拟合作开发的地块性质为土地整备利益统筹项目的留用地（指标），系保障“拓展空间保障发展十大专项行动”违法建筑空间管控专项行动任务完成，解决专项行动地块问题，政府需对深圳市新鑫威股份合作公司（以下简称“股份合作公司”）名下的集体土地 37896.38 平方米土地进行土地整备利益统筹。根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6 号，以下简称“《管理办法》”）规定，政府应向股份合作公司返还留用地指标约为 7579.28 平方米，上述留用地指标具体返还面积以政府批复为准。

该土地整备利益统筹项目实施方案已通过深圳市龙华区土地整备工作领导小组会议（深龙华土整纪〔2018〕11 号）审议，《会议纪要》议定“本项目留用地指标 31055.01 平方米，其中 26764.78（注：含本次竞争性谈判拟交易的留用地指标约 7579.28 平方米）根据《管理办法》，项目范围内无法安排留用土地的，留用地指标中的利益共享用地和合法用地可与本街道城市更新项目统筹处理，或直接落在本街道经济关系未理顺的已建成区并由原农村集体经济组织继受单位拆除重建，其合法用地部分按照等土地面积核算，利益共享用地部分上浮 50%”。鉴于该留用地指标尚未取得政府相关部门出具的批复文件，留用地指标面积、规划功能等最终以政府审批为准。

二、申请人资格要求

- （1）在工商注册登记的经营范围需含有房地产经营类项目；
- （2）在深圳市范围内具有至少一宗房地产开发项目成功经验；
- （3）净资产规模在人民币 1 亿元以上，且资产负债率不得高于现行行业平均水平；
- （4）申请人近三年内（自 2016 年 10 月 30 日起算；成立时间不足三年的，可从成立之日起算）无行贿犯罪记录；
- （5）本次报名接受母子公司（限直接持股≥51%）以资信授权方式申请（申请人及资信授权方数量均仅限于 1 家），不接受联合体申请。

三、报名时间及地点

- （1）受理报名时间：2019 年 10 月 30 日至 2019 年 11 月 18 日（法定公休日、法定节假日除外），每日上午 9 时至 12 时，下午 14 时至 18 时（北京时间）。
- （2）受理报名地点：龙华区梅龙大道 98 号龙华区公共资源交易中心（龙华区国鸿大厦 A 座 11 楼 1106 室）
- （3）逾期送达或者未送达指定地点的报名文件，本交易中心不予受理。

四、联系方式

深圳市龙华区公共资源交易中心

联 系 人：江先生

通讯地址：龙华区梅龙大道 98 号龙华区公共资源交易中心（龙华区国鸿大厦 A 座 11 楼 1106 室）

邮政编码：518100

电 话：0755-23332589

传 真：0755-23338435

谈判委托人：深圳市新鑫威股份合作公司

联 系 人：温国威

通讯地址：深圳市龙华区观澜街道办事处新鑫威股份合作公司办公楼

邮政编码：518110

电 话：13802237638

4、广州市增城区朱村街山田村旧村全面改造项目公开选择合作企业公告

一、改造项目基本情况

(一) 项目名称：广州市增城区朱村街山田村旧村全面改造项目

(二) 项目地址及范围：广州市增城区朱村街山田村

(三) 项目片区居民情况：居民 1858 户，户籍人口 4525 人。

(四) 项目土地房屋现状：

总用地面积（万平方米）	国有土地 0.13 万平方米（其中建设用地 0.13 万平方米，农用地 0.001 万平方米）、集体土地 58.78 万平方米（其中建设用地 41.49 万平方米，农用地 17.29 万平方米）。
房屋建筑面积（万平方米）	43.65 万平方米
改造方式	采取村企合作改造模式，改造范围内集体建设用地转为国有建设用地；本项目用地手续完善后，采用划拨\协议出让方式供地（以规划和自然资源主管部门意见为准），合作企业按照经批准的改造方案及相关规划要求拆除重建实施改造

(五) 项目改造规划条件：以政府批复的用地规划条件为准。

二、交易申请人资格要求

(一) 中华人民共和国境内的法人均可申请报名。

(二) 具备独立法人资格的企业法人(全资子公司或其母公司)，具备房地产开发企业一级资质（以国家住房和城乡建设部门颁发的资质证书为准）。

(三) 注册资本不低于 5 亿元人民币（以验资报告为准）。

(四) 最近一年度经审计企业总资产不低于 500 亿元人民币，净资产不低于 200 亿元人民币（以上一年度审计报告为准）。

(五) 信用记录良好，企业信誉好，社会责任感强

(六) 具备房地产开发经验，参与竞选企业在近 5 年内，其房屋建筑面积累计竣工验收超过 350 万平方米（申请企业直接持股 50% 以上的子公司的房屋建筑面积可以累计计入该申请企业房屋建筑面积的数据范围）。

(七) 申请企业须具备旧村改造经验，在国内直辖市、省会城市累计取得不少于三条旧村（城中村）改造项目实施方案政府批复，改造范围总占地面积不低于 200 万平方米（即 3000 亩）（以市级相关职能部门确认批复文件为准）。

(八) 经中国房地产业协会评选为 2019 中国房地产开发企业 100 强企业之一，通过中国房地产业协会官网 (<http://www.fangchan.com/zt/top500/index.html>) 可查询。

(九) 申请企业应提交 2 亿人民币的参选保证金。

(十) 本项目不接受联合体报名。

三、时间安排

（一）公告时间：2019 年 11 月 8 日至 2019 年 12 月 23 日（不少于 45 日）

（二）网上报名时间：2019 年 11 月 8 日至 2019 年 12 月 23 日 23 时 59 分

（三）缴交保证金时间：2019 年 11 月 8 日至 2019 年 12 月 23 日 23 时 59 分

（四）现场递交资格评审文件时间：2019 年 12 月 24 日 9 时至 10 时止，递交资料地点：广州公共资源交易中心增城交易部第 2 开标室（广州市增城区增城大道 2 号金河湾 3 栋 108 号二楼）

（五）开标时间：2019 年 12 月 24 日 10 时

四、联系方式

（一）交易发起人

名称：广州市增城区朱村街山田村经济联合社

地址：广州市增城区朱村街山田村村委会办公楼

联系人：黄先生 联系电话：（020）82858076

（二）招标代理及交易机构

名称：广州公共资源交易中心（增城交易部）

地址：广州市增城区增城大道 2 号金河湾 3 栋 108 号二楼

对外办公时间：工作日 8:30~12:00，14:00~17:30

服务热线：

1. 业务咨询：（020）28866000

2. CA 数字证书及电子签章：（020）28866000

3. 项目联系人：王先生，联系电话：（020）82621731

4. 网上交易系统技术支持电话：（020）28866000

服务商招标

1、光明中心区光明街道片区更新统筹规划及开发实施计划制定服务

1、项目名称（编号）：光明中心区光明街道片区更新统筹规划及开发实施计划制定服务（GMC2019155144）

2、采购项目的基本情况：

项目名称	单位	数量	采购预算金额（万元）
光明中心区光明街道片区更新统筹规划及开发实施计划制定服务	项	1.0	360

3、投标人资格要求：

- 1) 投标人须为深圳市政府采购中心的注册供应商且在光明区公共资源交易网上响应投标；
- 2) 投标人须是在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格或是具有独立承担民事责任的能力的其它组织（提供营业执照扫描件或事业单位法人证等法人证明扫描件，原件备查）；总公司或者分公司只允许一家投标，不允许同时参与本项目投标，以分公司名义参与投标的，须提供总公司或具有独立法人的上一级公司出具的愿为其参与本项目投标的行为以及履约等行为承担民事责任的加盖总公司公章的授权函，以及提供总、分公司的营业执照扫描件，原件备查；
- 3) 投标人参与本项目投标前三年内（投标人成立不足三年的可从成立之日起算），无行贿犯罪记录及在经营活动中没有重大违法记录；参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况；参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单的情况（由供应商在“诚信承诺函”中作出声明，提供“诚信承诺函”，诚信承诺函格式详见招标文件“投标文件的格式、附件”）；
- 4) 投标人具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的条件（由供应商在“诚信承诺函”中作出声明，提供“诚信承诺函”，诚信承诺函格式详见招标文件“投标文件的格式、附件”）；
- 5) 投标人为采购人提供整体设计、规范编制或者本项目管理、监理、检测等服务的，不得再参与此次采购项目的投标；
- 6) 投标人具有住房城乡建设主管部门颁发的甲级城乡（市）规划编制资质扫描件，原件备查；
- 7) 本项目不接受联合体，投标不接受投标人选用进口产品参与投标，不允许分包、转包。

4、投标截止时间：2019 年 11 月 08 日 09:30（北京时间）。

开标时间和地点：2019 年 11 月 08 日 09:30（北京时间）

5、联系方式：

（1）招标组织机构

单位名称：深圳市光明区公共资源交易中心

详细地址：深圳市光明区观光路招商局光明科技园 A-3 栋 B 单元 8 楼

邮政编码：518107

联系电话：0755-88219501

联系人：司工

网上咨询电话：张工 0755-88212595

(2) 采购人

单位名称：深圳市光明区光明街道办事处

详细地址：深圳市光明区光翠路北 6 号

联系电话：0755-29099269

联系人：梁工

2、李松萌社区土地整备利益统筹项目评估督导服务公告

招标概况

招标项目名称：	李松萌社区土地整备利益统筹项目评估督导服务	招标项目编号：	44038720190174001
公告发布开始时间：	2019 年 10 月 31 日 09:00 时	公告发布截止时间：	2019 年 11 月 06 日 18:00 时
公告质疑截止时间：	2019 年 11 月 02 日 17:00 时	公告答疑截止时间：	2019 年 11 月 04 日 17:00 时
备注：	本项目不评技术标，公告时间不少于五个工作日。		

招标人及招标

建设单位：	深圳市光明区公明街道办事处	经办人：	梁工
办公电话：	27739088		
招标代理机构：	深圳市河图建设项目管理有限公司	经办人：	周工、曹工
办公电话：	13418563949		

标段信息 1

递交投标文件截止时间：	2019-11-06 18:00		
招标部分估价：	170.4501 万元		
评标方法：	定性评审法	定标方法：	直接票决
本次招标内容：	李松萌社区土地整备利益统筹项目评估督导服务,主要内容包含但不限于对评估人进行以下工作的督导： 1.对项目土地、房屋、青苗、构筑（附属）物、二次装修等进行查勘、清点、评估并出具评估报告； 2.根据测绘报告、当事人信息核查认定结果、评估报告以及项目补偿方案，编制分户补偿清单并协助解释，包括：（1）编制每户当事人补偿清单（包括房屋主体补偿、二次装修补偿、搬迁费、临时安置过渡费、奖励等）；（2）在征收谈判工作期间，派驻专业人员参与本项目协商谈判工作，做好技术支持，协助做好谈判中相关的解说工作，包括但不限于对于评估价格解释、政策标准解释及补偿安置清单的送达、解释与签收等； 3.负责建立业主资料信息档案、信息核查、分户资料归档（自行配备电脑等办公设备）； 4.配合完成上级部门的检查工作； 5.协助审计开展过程中评估报告解释等。		
投标人应具备资质条件：	投标人必须具备以下条件：1、投标人具备房地产估价机构资格叁级及以上资质；2、项目负责人资格要求：注册房地产估价师；		
项目负责人资格：	项目负责人资格要求：注册房地产估价师；		

3、西田社区土地整备利益统筹项目评估服务公告

招标概况

招标项目名称：	西田社区土地整备利益统筹项目评估服务	招标项目编号：	44038720190177001
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 10 月 30 日 09:00 时	公告发布截止时间：	2019 年 11 月 05 日 18:00 时
公告质疑截止时间：	2019 年 11 月 01 日 17:00 时	公告答疑截止时间：	2019 年 11 月 04 日 17:00 时
备注：	本项目技术标不进行评审，公告时间不少于 5 个工作日。		

招标人及招标代理

建设单位：	深圳市光明区公明街道办事处	经办人：	梁工
办公电话：	27739088		
招标代理机构：	深圳市河图建设项目管理有限公司	经办人：	周工、曹工
办公电话：	13418563949		

标段信息 1

递交投标文件截止时间：	2019-11-05 18:00		
工程地址：	深圳市光明区		
招标部分估价：	452.374 万元		
评标方法：	定性评审法	定标方法：	直接票决
本次招标内容：	西田社区土地整备利益统筹项目评估服务,主要内容包含但不限于： 1. 对项目土地、房屋、青苗、构筑（附属）物、二次装修等进行查勘、清点、评估并出具评估报告； 2. 根据测绘报告、当事人信息核查认定结果、评估报告以及项目补偿方案，编制分户补偿清单并协助解释，包括：（1）编制每户当事人补偿清单（包括房屋主体补偿、二次装修补偿、搬迁费、临时安置过渡费、奖励等）；（2）在征收谈判工作期间，派驻专业人员参与本项目协商谈判工作，做好技术支持，协助做好谈判中相关的解说工作，包括但不限于对于评估价格解释、政策标准解释及补偿安置清单的送达、解释与签收等； 3. 负责建立业主资料信息档案、信息核查、分户资料归档（自行配备电脑等办公设备）； 4. 配合完成上级部门的检查工作； 5. 协助审计开展过程中评估报告解释等。		

投标人应具备 资质条件：	投标人必须具备以下条件： 1、投标人具备房地产估价机构资格叁级及以上资质； 2、项目负责人资格要求：注册房地产估价师；
项目负责人资格：	注册房地产估价师；
其他：	1、无不良记录（未被国家、住房和城乡建设部、广东省和深圳市其中之一明令取消投标资格；未受到深圳市建设行政主管部门红色警示并在暂停承接政府及国有企事业单位投资工程期间；且与本招标人没有尚未解决的争议和法律纠纷）； 2、各投标申请人必须保证此次递交材料的真实性和合法性，如有弄虚作假现象，一经发现，立即取消其报名资格。投标报名资料概不退还； 3、本招标工程中应按照《深圳市建筑废弃物减排与利用条例》（深圳市第四届人民代表大会常务委员会公告第一零四号）的要求，在人行道板、路基垫层、管井、管沟、永久土坡护面、砖胎膜、基础垫层、砌筑型围墙、广场、室外绿化停车场等工程部位全面使用绿色再生建材产品。设计单位应当在设计文件中载明建筑废弃物减排与利用的技术要求；并在设计文件中对拟选用的绿色再生建材产品的使用范围、种类、尺寸、数量、强度、执行的行业标准及其他技术指标等作出说明。 本工程决绝以下情形之一的企业： 1、近 3 年内（从招标公告发布日期倒算）投标人或其法定代表人有行贿犯罪记录的； 2、近 1 年内（从截标之日起倒算）因申通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为收到建设、交通或者财政部门行政处罚的； 3、因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被建设部门给予红色警示且在警示期间内的； 4、拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正的； 5、被建设或者交通部门信用评价为红色且正处在信用评价结果公示期内的； 6、近 3 年内（从截标之日起倒算）曾被本项目招标人履约评价为不合格的； 7、近 2 年内（从截标之日起倒算）曾有放弃中标资格、拒不签订合同、拒不提供履约担保情形的； 8、因违反工程质量、安全生产管理规定，或者因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为，正在接受建设、交通或者财政部门立案调查的。

采购结果

1、关于莱英花园城市更新项目确定市场主体投票结果的公告

根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》等政策文件规定以及《南山区粤海街道莱英花园城市更新项目搬迁补偿安置指导方案》、《南山区粤海街道莱英花园城市更新项目市场主体公开选择方案》的工作安排,我街道已于2019年11月2日组织了莱英花园城市更新项目选定市场主体投票活动,对三家入围的市场主体候选人进行投票。

经深圳市坪山公证处现场公证、现场全程审查监督及统计,实到现场并进行投票的权利主体为231户(含代理人)。经现场投票表决:获得赞成票数第一名的市场主体候选人为深圳市友盛地产有限公司,共计获得228票赞成票,得票率为98.7%(获得的赞成票数占实到现场投票的权利主体数的比例,下同);获得赞成票数第二名的市场主体候选人为深业沙河(集团)有限公司,共计获得3票赞成票,得票率为1.3%;市场主体候选人深圳市华嵘投资集团有限公司未获得赞成票。因此,得票数最高且得票率超过50%的市场主体候选人是深圳市友盛地产有限公司。

根据《南山区粤海街道莱英花园城市更新项目市场主体公开选择方案》中选定市场主体的工作程序,深圳市友盛地产有限公司即为莱英花园城市更新项目市场主体。

特此公告。

深圳市南山区粤海街道办事处

2019年11月5日

2、龙华区观澜街道创君新土地整备利益统筹留用地（指标）合作开发项目交易结果公告

一、项目基本信息

项目编号	项目名称	委托人	交易范围（㎡）	成交人
LHJY20190201021	龙华区观澜街道创君新土地整备利益统筹留用地（指标）合作开发项目	深圳市创君新股份公司	本次竞争性谈判的交易范围为集体所有的留用地指标，根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）规定，政府应向股份合作公司返还留用地指标约为23243平方米（含16069.7平方米非农建设用地），上述留用地指标具体返还面积以政府批复为准。	深圳市百基房地产开发有限公司

二、成交方案

序号	成交人	补偿方案（合作分成）
1	深圳市百基房地产开发有限公司	根据股份合作公司可持续发展原则，股份合作公司约定采用物业分配进行补偿。留用地（指标）及集体物业的补偿：以物业分配的方式进行补偿，补偿比例为留用地（指标）建成物业可售面积的38.2%，物业分配类型为留用地（指标）建成的所有物业类型，包括住宅、商铺、商业办公等，具体以政府批复的物业类型为准。 备注：其他补偿内容及合作条件以委托人《项目合作方案》、成交人《项目实施方案》为准。

三、谈判小组成员

万龙辉、万伟良、万志超、万振雄、万斯华、万庆威、万和兴、万继永、万杰荣、万裕能、万喜明

四、公示时间

为体现“公开、公平、公正”的原则，现对以上成交结果公示三日。如对本结果有异议，请在公示期内以书面形式向谈判委托人或本交易中心提出。

3、深圳市龙华区大浪浪口宝龙山庄城市更新项目交易结果公告

一、项目基本信息

项目编号	项目名称	委托人	交易范围（㎡）	成交人
LHJY20190201002	深圳市龙华区大浪浪口宝龙山庄城市更新项目	深圳市大浪浪口股份合作公司	本次竞争性谈判的交易范围为集体所有的土地使用权及集体所有的非农建设用地指标。集体所有的土地面积为 190664.25 平方米，其中已办两规的土地面积为 889.81 平方米。集体所有的非农建设用地指标宗地号为 A837-0218，合计面积 19232.47 平方米。 本项目具体开发方式、项目名称、范围、用地面积和建筑物面积等最终均以政府相关部门批复为准。	深圳特发宝龙投资发展有限公司

二、成交方案

序号	成交人	补偿方案（合作分成）
1	深圳特发宝龙投资发展有限公司	根据股份合作公司可持续发展原则，股份合作公司约定采用物业分配和货币补偿相结合方式进行补偿。（1）集体土地以物业置换方式补偿，置换物业类型为住宅或商业物业，置换物业比例为本项目可售物业面积的 0.463%（可售物业面积=计容建筑面积-公共配套建筑面积-保障性住房面积）。（2）非农建设用地指标中集体股所占 40%部分以物业置换方式补偿，置换物业类型为住宅或商业物业，置换物业面积为 1763 平方米；非农建设用地指标中合作股所占 60%部分以货币方式补偿，补偿金额应为人民币 121,268,000 元（大写：人民币壹亿贰仟壹佰贰拾陆万捌仟元）。 备注：其他补偿内容及合作条件以委托人《项目合作方案》、成交人《项目实施方案》为准。

三、谈判小组成员

吴达军、吴云辉、刘顺文、刘瑞金、吴海达、吴伟坤、吴嘉文、吴锐、吴道华、吴贵强、吴建伟、吴璟楠、吴勇军

四、公示时间

为体现“公开、公平、公正”的原则，现对以上成交结果公示三日。如对本结果有异议，请在公示期内以书面形式向谈判委托人或本交易中心提出。

1、城市更新中开发商匹配度研究之蓝光篇

蓝光控股集团于 1990 年在四川成立，以“人居蓝光+生命蓝光”为双擎驱动的战略顶层设计，其中，人居蓝光以“地产金融+文化旅游+现代服务业”为核心基础产业；生命蓝光以“3D 生物打印+生物医药”为创新支柱产业，旗下蓝光发展于 2015 年在上海证券交易所完成重组上市（证券代码：600466）。蓝光位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第 21 名，连续三年荣获“中国房地产公司品牌价值 TOP10（混合所有）”殊荣，排名第 6 位，品牌价值高达 155.07 亿元。

蓝光采用的是差异化高溢价模式和标准化高周转模式并行。

蓝光推出以“雍锦系”、“长岛系”、“林肯系”、“黑钻系”、“芙蓉系”五大住宅产品系，其中雍锦系产品运用醇熟，为蓝光旗下 Top 系产品，每一个“雍锦系”都是一个全新的城市豪宅作品。蓝光商业深耕行业 28 载，历经了从第一代到第四代的商业地产产品打造运营过程，成功推出金荷花国际时装城、玉林生活广场、耍都、香槟广场等城市商业地标。

蓝光嘉宝物业成立于 2000 年，包括物业管理服务、咨询服务、社区增值服务三大业务线，拥有“国家物业管理企业一级资质”，位于 2019 年中国物业服务企业综合实力百强第 11 位。

2018 年度，蓝光营收 308.21 亿，净利润率 8.1%，现金余额 252 亿元，平均融资成本 7.54%，资产负债率 69.98%。

蓝光以开发速度著称，旗下 COCO 系产品正是将这种高周转模式发挥到极致均是拿地即报建，拿地到开盘缩短到全行业最短的 3 个月。

2017 年 1 月，蓝光拿下惠州红花湖片区 30 万平米项目首次进军惠州，于 2018 年入市，推广名为“蓝光雍和园”；同年 3 月，蓝光以 12.46 亿收购惠州和胜置业有限公司 100%股权，拿下其旗下项目，正式命名为“蓝光雍锦世家”。

2017 年 10 月，蓝光携手广东通大旭日集团首进广州，拿下南沙项目，楼盘前身为“通大旭日园”，后来蓝光发展接手了该项目，重新规划了户型和售楼部，改名为南沙·蓝光林肯公园。

蓝光发展于 2018 年 6 月成立深圳蓝光和骏投资有限公司，坐落在“中国最牛街道”——

一南山区粤海街道。

2018 年 8 月以 17.59 亿竞得茂名高州 5 宗土地，15 天后又竞得 2 宗地块，总面积达 188 亩。

2019 年 3 月，蓝光首入佛山，以 3.3 亿竞得顺德 2.47 万平米商住地。

2019 年 8 月，蓝光发展以 3970 万元地价竞得惠州一宗住宅用地，该地块属江北 22 号小区 JB22-01 地块“三旧”改造项目用地中的一部分，须与相邻改造项目地块统一规划、统一设计、统一建设。

自 2016 年起，蓝光年报规划中首次出现华南区域城市，近年来，蓝光开始布局粤港澳大湾区，多元化拿地迅速，截止 2018 年 12 月，蓝光发展华南区域待开发土地面积达 90.2 万平方米。

2、城市更新中开发商匹配度研究之绿城篇

绿城中国控股有限公司于 1995 年 1 月在浙江省杭州市成立，以房地产开发为主营业务，具有国家一级开发资质，2006 年 7 月，绿城中国在香港联交所整体上市（股票代码 HK 3900）。经过十多年的发展，综合实力连续多年在浙江省房地产行业排名第一，位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第九名。

绿城采用的是差异化高溢价模式。

绿城为国内公认的别墅营造专家，四大别墅产品系列有：欧式别墅系列，强调私密感与领域感，代表作品为九溪玫瑰园；中式别墅系列，传承了中国传统居住情结的场所精神，代表作品为杭州桃花源；法式合院系列，传承了中国传统含蓄、私密的居住模式，代表作品为苏州玫瑰园；法式排屋系列，打造法国古典主义特色，代表作品为湖州御园，其都鲜明体现“绿城特质”的特点。

绿城物业（绿城物业服务集团有限公司）为国家一级物业管理资质企业，2016 年绿城服务集团有限公司在香港交易所主板正式挂牌上市交易，股票代码为（2869）。至今为止，物业服务覆盖 137 座城市，项目超 2000 个，位列 2019 年中国物业服务百强企业名单的第二名。

2018 年度，绿城营收 603.03 亿，净利润率 3.94%，现金余额 482.2 亿，平均融资成本 5.4%，资产负债率 78.51%。

绿城曾是中国地产企业的另类，以注重品质驰名江湖，人称中国地产界的“苹果”。

2016 年，绿城在佛山禅城奇槎国际住区核心地段拿下了首地，将奇槎地块打造出了（绿城·桂语兰庭）。绿城便正式开启了在华南、特别是粤港澳大湾区的战略布局。

2018 年绿城进入深圳坂田光雅园城中村旧改项目，目前还处于城市更新意愿征集阶段，有望成为在深圳首个项目。

2019 年，绿城进入广州，将于粤港澳大湾区核心位置（南沙自贸区的灵山岛尖），全力打造首个广州作品。

截至 2019 年中旬，绿城集团共有土地储备项目 125 个（包括在建及待建），总建筑面积约 3412 万平方米。目前，绿城在佛山、广州、粤港澳大湾区等地获取 6 个项目（其中 1 个投资项目），总建面近 120 万平方米。

3、城市更新中开发商匹配度研究之世茂篇

世茂集团成立于 1989 年，以多元业务战略布局海内外，涵盖地产、酒店、商业、主题乐园、物管、金融、教育、农牧业、健康、高科技等领域，形成了多元化业务并举的“可持续发展生态圈”。2006 年，世茂房地产于香港联交所主板上市（股份代码：00813.HK）。2009 年，世茂股份（600823.SH）成为世茂房地产控股子公司，世茂成为在境内证券交易所 A 股和香港联合交易所有限公司分别上市的双上市公司。位列 2019 年度中国房地产开发企业百强第十五名。

世茂采用的是差异化高溢价模式和标准化高周转模式并行。

世茂五大住宅产品系分别为云系、璀璨系、天誉系、国风系、龙胤系。云系是“刚需”类产品、璀璨系是“改善”类产品、天誉系为高端公寓产品、国风系为高端中式低密度产品、龙胤系则作为顶豪产品。世茂商业四大产品线：世茂 52+、世茂广场、世茂国际中心、世茂摩天城。分别定位于：minimall 为社区/写字楼配套商业、城市区域型商业、大型文旅综合体、大型高端综合体。

世茂物业（世茂天成物业服务集团有限公司）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十七名。物业管理项目超 100 个，世茂物业拥有隶属国际“金钥匙”联盟的全资物业管理公司。

2018 年度，世茂营收 855.13 亿，净利润率 14.6%，现金余额 495.8 亿，平均融资成本 5.8%，资产负债率 59.4%。

世茂地产主攻高端豪宅产品，许荣茂也获得了“豪宅教父”的称号。

2013 年 11 月 27 日，前海世茂投资有限公司拿下前海商办地块，（世茂·前海中心），目前为前海第一高楼，世茂因此完成了深圳首个项目，标志着世茂进军深圳地产。

2017 年 12 月 6 日，世茂再次发力，通过招拍挂方式，拿下 G01046-0095 地块，进入深圳东部中心，预计为龙岗大运城打造规划约 668 米的城市综合体（深港国际中心），有望超过当下的深圳第一高楼平安金融中心。

2018 年 1 月 10 日，坪山中心区出让一宗摩天地标地，最终由世茂（深圳市坪山区城投宏源投资有限公司）以底价 18.73 亿竞得，作为坪山未来地标，建筑高度不低于 300 米，项目名为世茂粤湾壹号。

2019 年世茂收购粤泰集团旗下（横岗四联贤合村旧改）项目，有望三年之内完成，将成为世茂在深圳首个旧改项目。

截止 2018 年 12 月 31 日，世茂土地储备遍布 87 个城市，264 个项目，土地签约 5538

万平方米。土地储备货值超 9000 亿元，其中粤港澳大湾区的土储货值达 2000 亿元。