

【城市更新资讯周报】

(第四十八期 2019/12/5)

目 录

活动预告.....	2
1、不良资产处置盘活、特殊机会投资与城市更新投融资.....	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.....	6
1、本期深圳市城市更新单元规划汇总表.....	6
政策速递.....	7
1、国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告.....	7
2、深圳市规划和自然资源局建设项目用地预审与选址意见书核发工作规则(征求意见稿).....	8
3、大鹏新区非农建设用地管理办法（试行）.....	9
4、龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）.....	10
5、深圳市坪山区土地整备留用土地指标管理暂行办法（征求意见稿）.....	11
6、福田区城市更新“十三五”规划中期调整方案.....	12
7、罗湖区城市更新“十三五”规划中期调整成果.....	13
8、南山区城市更新“十三五”规划中期调整方案.....	14
9、宝安区城市更新“十三五”规划中期调整方案.....	15
10、龙岗区城市更新“十三五”规划中期调整方案.....	16
11、坪山区城市更新“十三五”规划中期调整方案.....	17
12、大鹏新区城市更新“十三五”规划中期调整方案.....	18
采购与招商.....	19
开发权招商.....	19
1、龙岗区龙腾工业区（二期）城市更新项目（一期、二期）合作招商公告.....	19
孵化权招商.....	21
1、关于上下水径土地整备利益统筹项目选择意向合作方的招商公告.....	21
2、东莞市企石镇中心区振华中路东、西片区更新单元前期服务商采购项目公开招标公告.....	22
3、东莞市桥头镇规划管理所桥头镇岭头社区更新单元一前期服务采购项目公开招标公告.....	24
服务商招标.....	26
1、鹏湾花园一村棚户区改造项目全过程咨询及签约搬迁服务Ⅰ标段公告.....	26
2、鹏湾花园一村棚户区改造项目全过程咨询及签约搬迁服务Ⅱ标段公告.....	27
3、华富村东、西区旧住宅区改造项目可行性研究报告编制公告.....	28
采购结果.....	31
1、鹅公岭社区园岭片区城市更新单元合作开发招商项目成交结果公示.....	31



活动预告

1、不良资产处置盘活、特殊机会投资与城市更新投融资

简介：

老旧房地产不适应现代的生产、生活和经济发展需要，从某种意义上说也是一种不良资产。老旧房地产经过一级再开发，实现了土地资产价值的提升；经过二级再开发，实现了资产空间价值的提升；经过内容导入和运营，实现了资产价值的二次提升并稳定成熟；最后，经过资产证券化，将不可移动资产变成了金融资产，实现了资产价值的变现和流动。城市更新的过程，本质上是老旧房地产作为一种资产，其价值不断提升和不断迭代的过程。

传统的一级土地开发是政府利用强制征购权收回土地后，进行“七通一平”后向市场供应的过程。但城市更新中的一级再开发，其过程不再建立在老旧房地产所有权转移的基础上。在确认实施主体前，该操作过程对于操盘者来说，是没有任何底层资产做依托的。其实质是对老旧资产在空间上的再规划，其核心是各方意愿的整合。如果再规划不能与后面的开发权获取挂钩的话，从投资的角度，必然是一种风险投资行为，可以说是一种特殊机会投资。

深圳城市更新走过 10 年，产生一大批掉坑项目。这些掉坑项目需要重整、盘活、出坑，就需要体检、开药方、制药引、熬药剂、做治疗，这些都需要钱——融资，深圳城市更新领域一个特殊投资机会出现——掉坑项目出坑投融资，再加上以资产管理作为底层逻辑的城市更新投融资理念逐渐显现，城市更新领域的新的一波投融资机会将出现。但这次机会只属于那些真正具有城市更新核心操盘技术、资源和匹配的对对应资本的人。

课程大纲：

第一部分：不良资产处置盘活与特殊机会投资

一、不良资产处置与盘活

二、特殊机会投资

第二部分：城市更新前期操盘投融资

一、城市更新投融资的基本概念和基础逻辑

二、城市更新投融资策划（案例说明）

培训讲师：

欲了解讲师情况，请询 4000-663-998。

培训对象：

- 1、城市更新集团、房地产开发商、投资公司高管，拓展部门管理人员
- 2、城市更新基金、房地产基金、信托、银行投行部高管及项目拓展人员和投后管理人员
- 3、业主委员会主任、城中村股份公司董事会、旧工业区大业主等
- 4、城市更新项目进入者和后期欲进入者

时间安排及地点：

2019 年 12 月 21 日（周六）9:00—17:00

培训地点：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：2980 元/人（含讲师费、场地费、讲义费、茶歇费、当天午餐费）

公开课优惠方式：12 月 16 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

周老师 18948325010（微信同号）

张老师 13543281600（微信同号）

邮件报名：2376228241@qq.com

QQ 报名：2376228241

行业动态

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
	南山区西丽街道环旭电子园城市更新单元计划(草案)	环旭电子园城市更新单元	环胜电子(深圳)有限公司	30182.2	新型产业	2019年11月16日
2	2019年深圳市城市更新单元计划罗湖区第五批计划(草案)	罗湖区翠竹街道雅园宾馆城市更新单元	深圳宝信地产有限公司	10958	商业	2019年11月19日
3	2019年深圳市宝安区城市更新单元第七批计划(草案)	宝安区石街道银宝山新城市更新单元	深圳市银宝新科技股份有限公司	24152	普通工业、新型产业	2019年11月20日
4		宝安区燕街道107发展带龙得利工业园城市更新单元	深圳市创源业投资有限公司	20759	商业	
5	2019年深圳市城市更新单元计划龙华区第十一批计划(草案)	杰美康工业区城市更新单元	杰美康电子(深圳)有限公司	33959	普通工业	2019年11月21日
6		科伟达工业园城市更新单元	深圳市科伟达超声波设备有限公司	14334	普通工业	
7		龙泰盛车料厂城市更新单元	深圳市意林实业有限公司	10708	普通工业	
8	2019年深圳市城市更新单元计划罗湖区第三批计划	罗湖区黄贝街道长安-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	17996	商业	2019年11月22日
9	南山区南山街道绿云厂房城市更新单元计划(草案)	绿云厂房城市更新单元	深圳广投投资开发有限公司	18131	新型产业、商业	2019年11月26日
10	2019年深圳市坪山区城市更新单元计划第四批计划	坪山区龙田街道主力工业区城市更新单元	主力实业(深圳)有限公司	173761	普通工业、居住	2019年11月27日
11	2019年深圳市坪山区城市更新单元计划第六批计划(草案)	坪山区坪山街道三洋湖工业区城市更新单元	深圳市坪山江岭香江股份合作公司	91498	居住、商业	2019年11月29日
12		坪山区坪山街道江岭龙背片区城市更新单元	深圳市坪山江岭香江股份合作公司	131211	居住、商业	
13		坪山区坪山街道马东马西城市更新单元	深圳市坪山坪环股份合作公司	141473	居住、商业	
14		坪山区石井街道望牛岗片区城市更新单元	深圳市坪山望牛岗股份合作公司	68121	居住、商业	
15	2019年深圳市城市更新单元计划罗湖区第六批计划(草案)	罗湖区东晓街道金翠城市更新单元	东晓街道办、深圳市天粤投资发展有限公司	36124	新型产业、居住	2019年12月4日

		宝安区福海街道鼎丰科技园城市更新单元	深圳辉创实业有限公司	17746	普通工业	
16		宝安区燕罗街道 107 发展带金环宇铜业工业区城市更新单元	深圳市金环宇铜业有限公司	11616	普通工业	
17		宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元	深圳市石龙仔股份合作公司	74110	普通工业	
18	2019 年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划（草案）	宝安区松岗街道雅仕工业区城市更新单元（原名：宝安区松岗街道北面碑工业区城市更新单元）	深圳市华泽置业有限公司	48116	居住、商业	2019 年 12 月 4 日
19		宝安区松岗街道百宝工业区城市更新单元（原名：宝安区松岗街道龙潭工业区城市更新单元）	深圳市汇威房地产开发有限公司	25893	居住、商业	
20		宝安区松岗街道 107 发展带山美后塘工业区城市更新单元（原名：宝安区松岗街道松宝大家私城城市更新单元）	深圳市东建投资有限公司	22268	商业	
21	2019 年深圳市光明区城市更新单元计划第四批计划（草案）	光明区公明街道元山旧村城市更新单元	深圳市粤国投资发展有限公司	16734	居住	2019 年 12 月 5 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	坪山区	坪山街道宝山南片区城市更新单元规划（草案）	2019 年 11 月 15 日
2	罗湖区	桂园街道蔡屋围统筹片区城市更新单元规划（草案优化）	2019 年 11 月 19 日
3	宝安区	福海街道明辉工业园城市更新单元规划	2019 年 11 月 19 日
4	宝安区	福永街道怀德旧村城市更新单元规划（草案）	2019 年 11 月 20 日
5	宝安区	沙井街道共和第三工业片区城市更新单元规划（草案）	2019 年 11 月 20 日
6	宝安区	松岗街道溪头第一、二工业区城市更新单元规划（草案）	2019 年 11 月 20 日
7	宝安区	西乡街道冠德工业区城市更新单元规划修改	2019 年 11 月 20 日
8	盐田区	盐田街道金斗岭工业区城市更新单元规划修改	2019 年 11 月 22 日
9	龙岗区	布吉街道木棉湾入口城市更新单元规划修改（草案）	2019 年 11 月 25 日
10	龙岗区	龙城街道陂头背及建新村旧村改造专项规划修改	2019 年 11 月 26 日
11	龙岗区	龙城街道黄阁坑工业区南片城市更新单元规划修改	2019 年 11 月 26 日
12	坪山区	坑梓街道新兴街片区城市更新单元规划（草案）	2019 年 11 月 27 日
13	宝安区	沙井街道东塘旧村片区城市更新单元规划（草案）》	2019 年 11 月 29 日
14	龙华区	龙华街道中航幕墙工业园城市更新单元规划（草案）	2019 年 11 月 29 日
15	龙华区	龙华区观湖街道庆盛工业区城市更新单元规划（草案）	2019 年 12 月 2 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。



政策速递

1、国家税务总局深圳市税务局关于发布《土地增值税征管工作规程》的公告

主要内容：

（一）关于土地增值税房地产项目管理

1. 项目登记。结合我市房地产开发的实际情况，纳税人进行房地产开发，以规划部门审批的建设用地规划许可证中的项目名称办理项目登记；城市更新项目可结合城市更新项目批复、社会投资项目备案证等情况办理项目登记。

2. 项目变更。纳税人项目登记后，因有关事项发生变化，确需变更的，应于有关事项发生变化之日起 30 日内向主管税务机关申请变更项目登记，并报送有关材料，主管税务机关应通过集体会议的方式确认是否变更项目登记。

（二）关于土地增值税清算申报流程

土地增值税的清算主体是土地增值税的纳税人。主管税务机关负责土地增值税清算的受理和审核。纳税人符合土地增值税清算条件后，计算应当缴纳的土地增值税税额，先自行申报缴纳税款，经主管税务机关审核后，再结清该房地产开发项目应当缴纳土地增值税税款，多退少补。

（三）关于房地产项目核定清算的流程

对采取核定清算的房地产项目，由主管税务机关经集体会议后确定。纳税人直接转让国有土地使用权的，原则上不得核定征收。

（四）关于旧房判断的标准

《公告》规定旧房包括：从房地产二级市场购入超过 1 年（不含 1 年）、自建房使用超过 1 年（不含 1 年）的房产；从房地产三级市场购入的房产；从事房地产开发的纳税人将开发产品转为自用、出租等用途超过 1 年（不含 1 年）的房产。

自建房（不含房地产开发产品）使用时间超过 1 年是指竣工验收时间至转让合同签订时间超过 1 年。

（五）关于旧房转让核定征收的方法

核定征收包括核定扣除项目、核定征收率两种方法。在核定扣除项目时，税务机关可依据不动产证登记价格或在国土产权管理部门查询的原购买价格核定纳税人加计扣除的基数；属于自建房的（含适用旧房政策的房地产开发产品），主管税务机关可依据房产建造价格以及原地价款，核定加计扣除的基数。核定征收率仅适用于个人转让存量房土地增值税征收。

2、深圳市规划和自然资源局建设项目用地预审与选址意见书核发工作规则(征求意见稿)

主要内容:

(一) 明确办理范围, 减少申报手续

《规则》明确了业务适用范围, 在市、区发展改革等有关部门审批或核准的建设项目需办理本项业务, 其余建设项目无需办理, 减少了项目单位申报手续。另外, 结合我市实际, 对于备案类的建设项目和不设立建设用地使用权的项目, 在立项阶段如需我局支持配合的, 可按照《规则》第十九、二十条办理。

(二) 落实强区放权, 保障项目实施

按照我市强区放权的改革要求, 本项业务由我局各管理局负责实施。结合我市实际, 轨道交通等线性工程在前期不具备审批条件, 无法一次性取得项目全线建设项目用地预审与选址意见书, 将严重制约项目推进。因此, 为保障项目实施, 对于跨区的建设项目, 由项目涉及的管理局分段核发, 成熟一段, 核发一段。

(三) 细化审查内容, 规范审批工作

《规则》明确了业务审批流程、受理方式、办理时限, 细化了具体的审查要点、审查内容等技术要求, 确保规范审批。此外, 《规则》建立了内部联审、抽查评估机制, 强化了并联审查、批后监管。《规则》也与“深圳 90”政策做了衔接, 对于符合《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》、《深圳市社会投资建设项目建设管理办法》规定的建设项目, 按其规定执行。

3、大鹏新区非农建设用地管理办法（试行）

《深圳市大鹏新区非农建设用地管理办法（试行）》共计19条，包括三大部分内容：

基本内容



包括目的和依据、管理对象、适用范围。

非农建设用地后续管理的具体规定



包括申请审批程序、调整置换指标折算、指标调入城市更新、局部调整和异地置换管理、申请提高容积的管理、未明确批准用途的非农建设用地开发利用、建成区非农建设用地开发利用等。

非农建设用地后续管理过程中的其它规定



包括部门职责、责任追究、解释权限及时效规定等。

1.尊重历史，明确将未建房户统建用地纳入管理范围

根据《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）划定的未建房户统建用地因未纳入非农建设用地指标，导致其未纳入2号文管理。本办法在尊重历史、保持政策延续性的原则下，明确将该部分用地纳入管理范围。

适用范围包括：按照《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》（深府〔1993〕283号）划定的非农建设用地；按照《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）划定的非农建设用地；规划国土部门在征收原农村集体土地时，批准返还并计入继受单位非农建设用地指标的建设用地；以其他形式批准给继受单位使用，并计入其非农建设用地指标的建设用地。

2.调整了可申请调整的非农建设用地规模上限

结合《深圳市城市规划标准与准则》中对各类型功能地块的规模要求，鉴于小于3000平方米的用地难以出具规划要点，不利于统筹规划、独立开发，本办法规定面积小于3000平方米（不含3000平方米）的用地可申请调整。

3.优化了调整前非农建设用地处理方式

2号文规定非农建设用地申请调整的，调整前属于建成区的需拆除并理清经济关系后将土地纳入国有储备，在实际操作中，三个办事处、各职能部门均表示此规定操作困难。本办法对调整前用地属建成区的用地处置方式进行了修改，调整为要求继受单位必须在非农建设用地调整的同时启动地上建（构）筑物拆除工作，并须进行书面承诺负责理清相应经济关系，同时办事处须启动完善转地补偿手续工作，将土地纳入国有储备。

为强化用地调整的可操作性，本办法对调整前用地属于空地的条文进行了优化，规定调整前用地位于本社区且属于空地的，按照调整用地时货币补偿标准完善转地手续，将土地纳入国有储备。

为保障未建房户这一群体的利益，针对未建房户统建用地的调整前用地，若处置方式与前述规定不同的，须经新区管委会审批同意后，再办理用地调整。

4、龙华区土地整备利益统筹项目计划申报指引（试行）

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

5、深圳市坪山区土地整备留用地指标管理暂行办法（征求意见稿）

指标落实

（一）指标不予落地

根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》第七条“利益统筹项目留用地应优先在本项目范围内安排”、第八条规定“本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”，《关于原特区外村办学校土地房产遗留问题处理的意见》第三条第三项“留用地指标只能用于城市更新、土地整备利益统筹项目”等有关规定，考虑到留用地指标规模较大，指标类型、用途均难以明确，为实现集约节约用地，加快推动留用地指标落实，留用地指标不予落地，仅限于与城市更新项目或土地整备利益统筹项目统筹处理。

此外，为避免指标跨街道产生价值差异，留用地指标优先与本街道的城市更新项目或土地整备利益统筹项目统筹处理。如需跨街道落实的，则参考《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规〔2018〕6号）第八条规定“留用地指标参照上述两款落实且跨街道安排的，留用地指标应按照两地现行工业用地基准地价的比值折算，且不得大于在原街道内核算的留用地指标”有关规定执行。

（二）利益共享用地

根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》第六条的规定，利益共享用地是指已批合法用地范围外的未完善征（转）地补偿手续规划建设用地，扣除项目范围外调入合法指标中非农建设用地指标和征地返还用地指标后的剩余土地，按照下表核算的留用地规模。

（三）指标上浮情形

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》第三条第三款的规定，“留用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%的留用地指标。”

根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》第八条的规定，“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，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%。”

根据《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》第七条的规定，“留用土地位于利益统筹项目范围内工业区块线且规划为工业用地的，利益共享用地部分可上浮50%。”

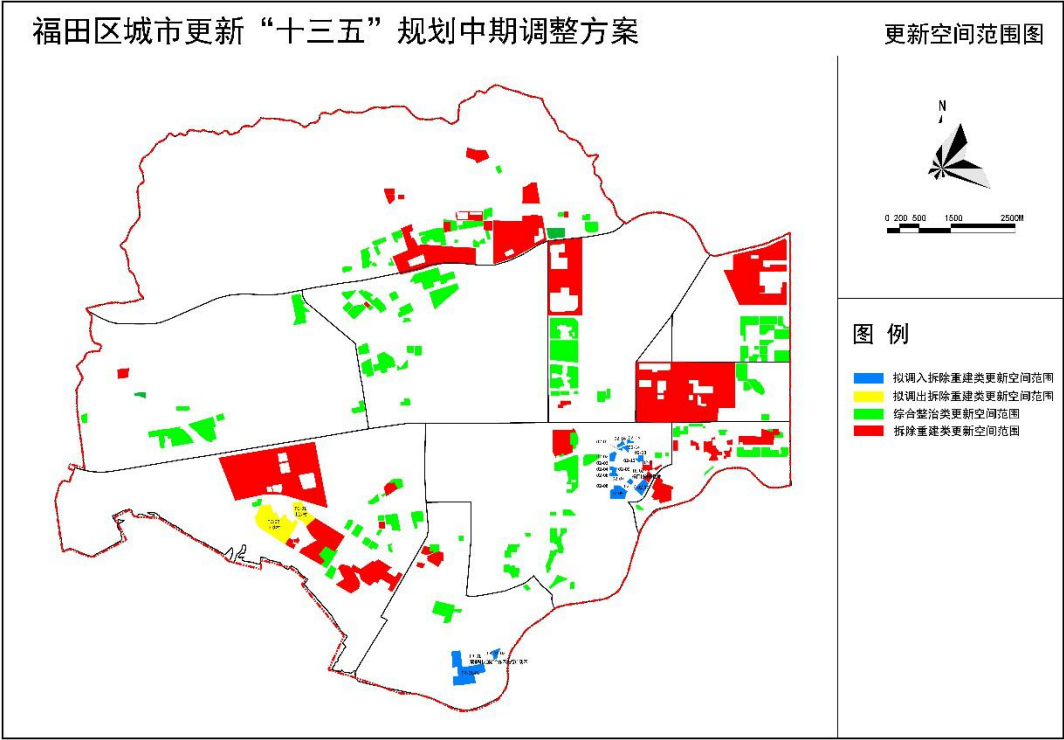
（四）指标管理及地价测算

《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》第十条中对地价的规定如下：与城市更新项目统筹处理的，留用地指标的使用、审批、产权属性及地价测算根据城市更新相关政策执

行，其中利益共享用地地价按照城市更新历史用地处置部分的地价标准计收；与其他利益统筹项目统筹处理的，留用土地指标按照项目外调入的合法指标类型使用。

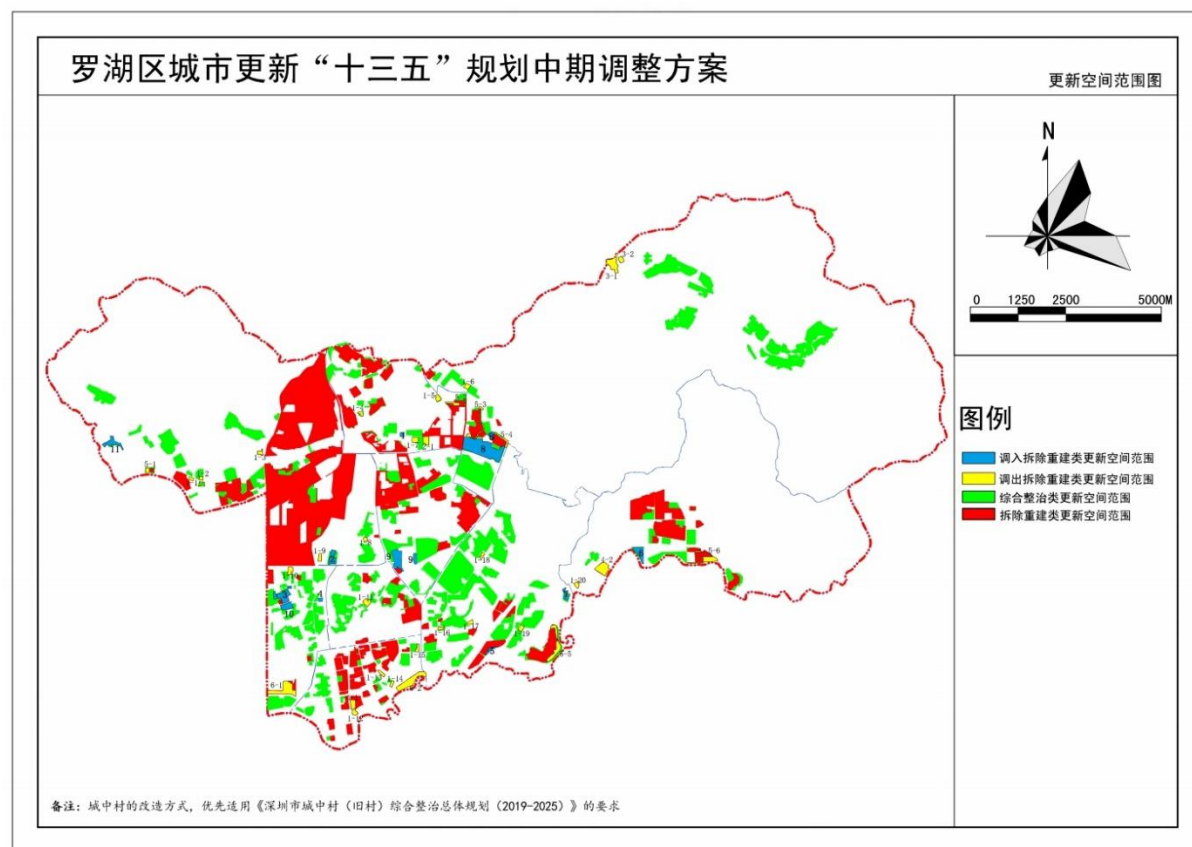
城市更新历史用地处置部分的地价标准参照《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施的通知》（深府办〔2016〕38号）第十五条执行，“建立以公告基准地价标准为基础的地价测算体系”，其中历史用地处置地上部分修正系数为1.1，地下商业修正系数为1。

6、福田区城市更新“十三五”规划中期调整方案



7、罗湖区城市更新“十三五”规划中期调整成果

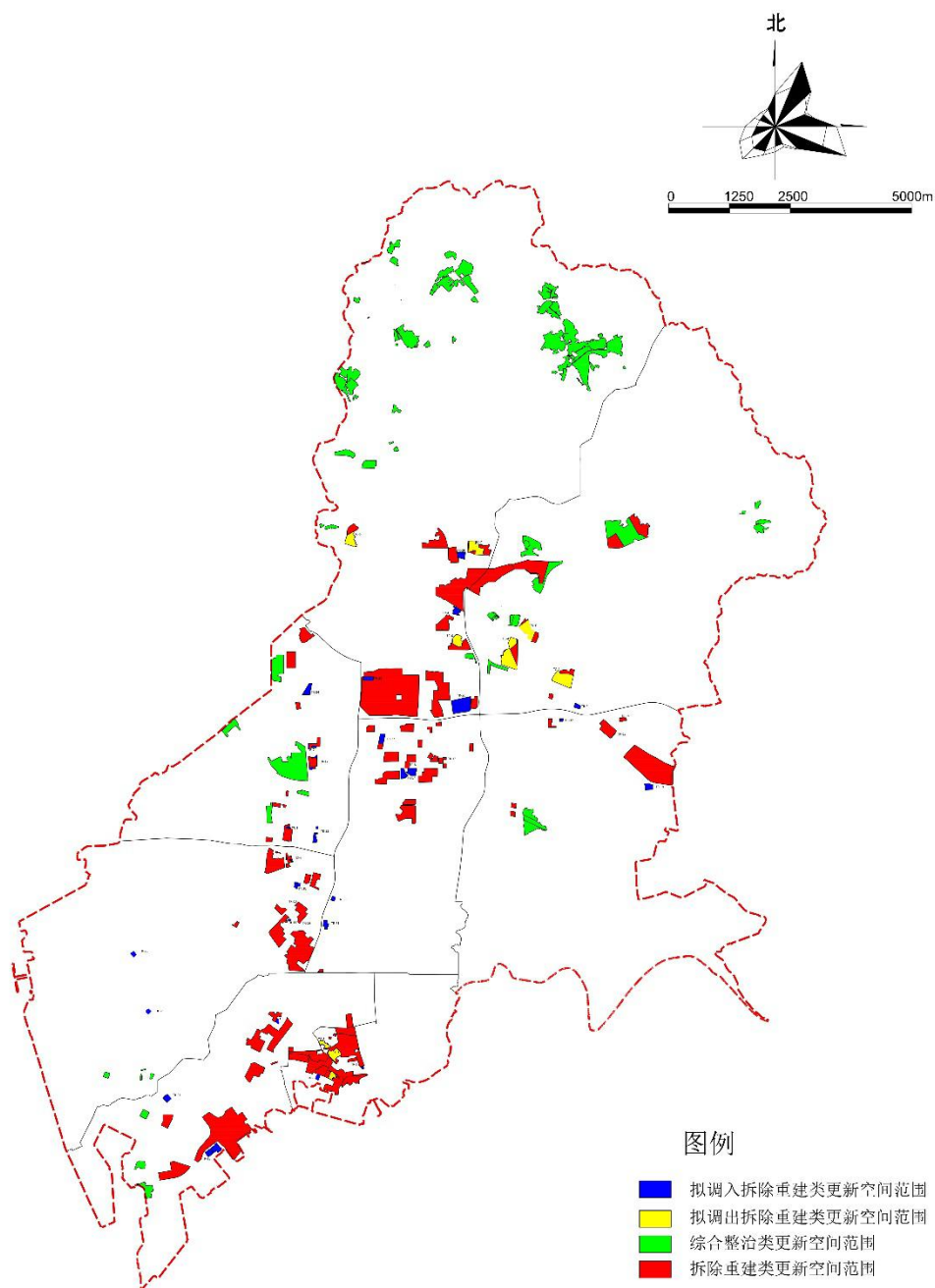
本次中期调整，调入我区城市更新拆除重建类更新空间范围面积共计 38.20 公顷，调出该范围面积共计 38.39 公顷，现予以公告。



8、南山区城市更新“十三五”规划中期调整方案

南山区城市更新“十三五”规划中期调整方案

更新空间范围图

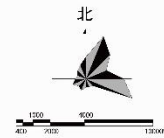
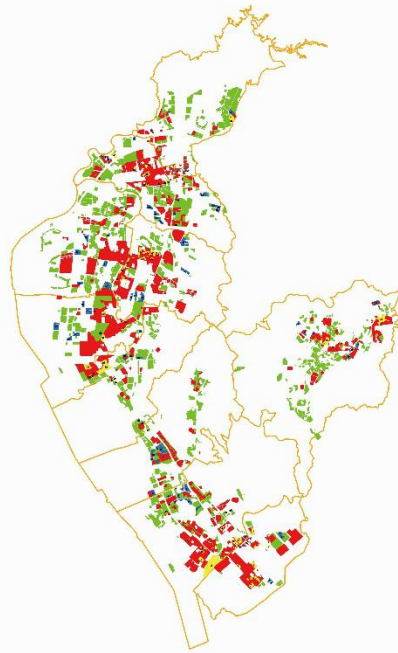


9、宝安区城市更新“十三五”规划中期调整方案

按照总规模不变、占补平衡的原则，本次调入、调出宝安区城市更新“十三五”规划拆除重建空间范围面积均为 348.8 公顷，现予以公告。

深圳市宝安区城市更新“十三五”规划中期调整方案

更新空间范围图

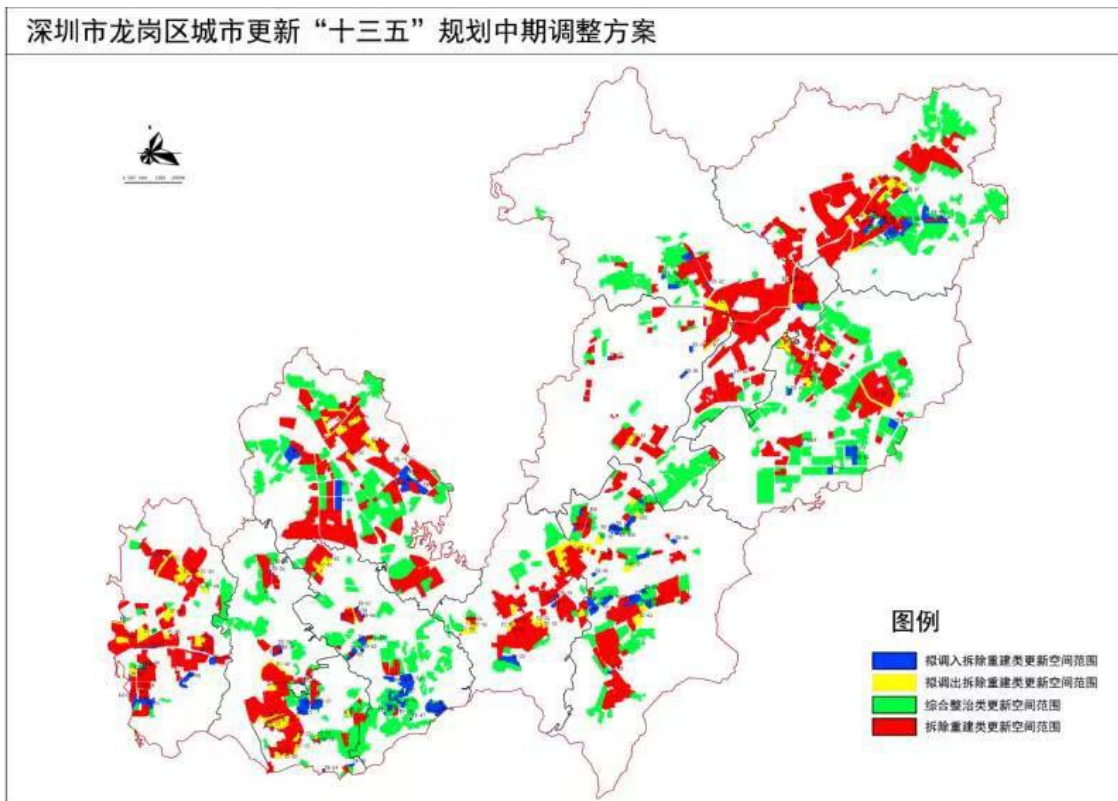


图例

- 调入拆除重建类更新空间范围
- 调出拆除重建类更新空间范围
- 拆除重建类更新空间范围
- 综合整治类更新空间范围

10、龙岗区城市更新“十三五”规划中期调整方案

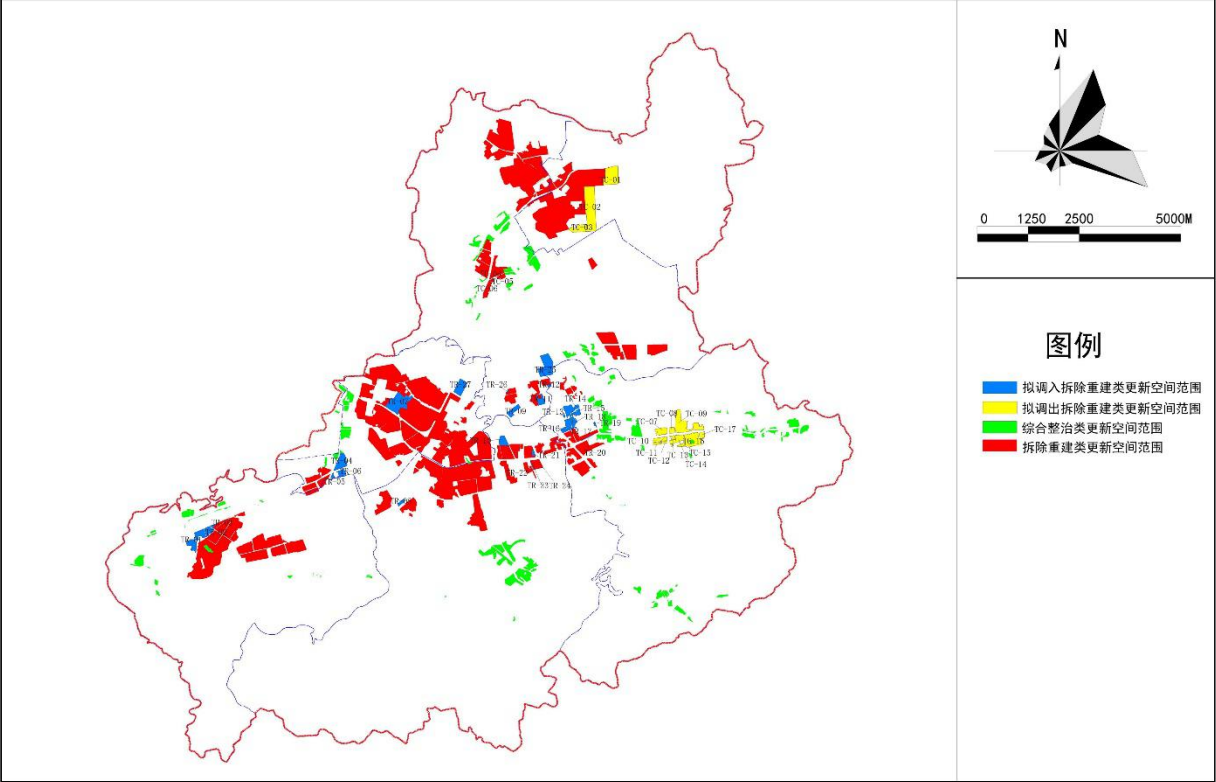
本次调入龙岗区城市更新“十三五”规划拆除重建空间范围面积共计 398.21 公顷、调出龙岗区城市更新“十三五”规划拆除重建空间范围面积共计 401.41 公顷。



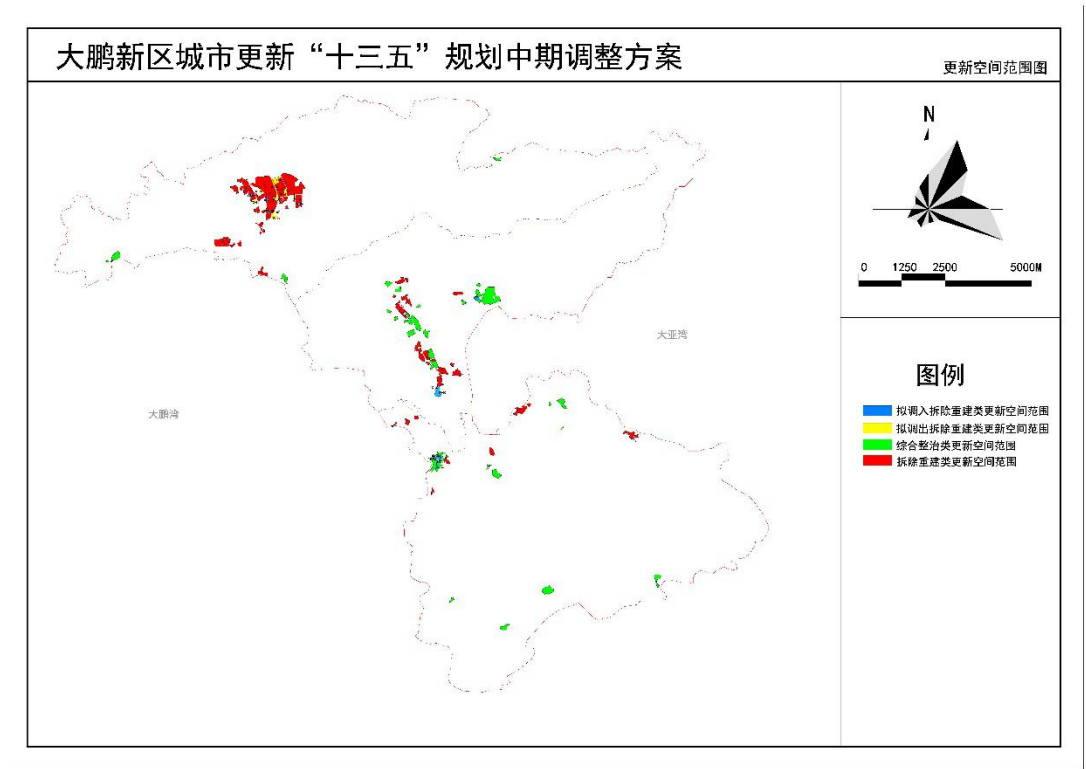
11、坪山区城市更新“十三五”规划中期调整方案

坪山区城市更新“十三五”规划中期调整方案

更新空间范围图



12、大鹏新区城市更新“十三五”规划中期调整方案





采购与招商

开发权招商

1、龙岗区龙腾工业区（二期）城市更新项目（一期、二期）合作招商公告

一、项目情况

本项目更新范围内的土地面积为 288,967.16 平方米，其中涉及龙城街道范围内土地面积 33,498.37 平方米不在本次招商范围内，其中涉及招商方及圳埔公司土地面积为 255,468.79 平方米，包括国有已出让用地 99,292.28 平方米、已征转用地 20,256.07 平方米、未完善征转手续用地 135,920.44 平方米。其中，属于招商方和圳埔公司所有的集体资产如下：

（1）圳埔公司拥有的总土地面积为 135,920.44 平方米，其中集体土地面积为 120,444.01 平方米，以租代卖土地面积为 15,476.43 平方米。

（2）现状物业：招商方永久性建筑面积 133.9 平方米，圳埔公司永久性建筑面积 10225.38 平方米及其临时建筑物面积 873.11 平方米，构筑（附属）物，建筑类型为住宅、商业、工业厂房及配套建筑。

（3）招商方拥有的非农建设用地指标 784.9 平方米。

二、合作方式

1、招商方与圳埔公司提供土地面积 135,920.44 平方米、非农建设用地指标 784.9 平方米、现状物业 10,359.28 平方米及其临时建筑物、构筑（附属）物进行合作开发建设，项目的运作、开发等全部资金投入由合作方负责。

2、招商方与圳埔公司提供上述集体资产，获取相应的合作补偿及利益回报（含回迁物业和货币补偿）；本项目改造开发建设过程中，招商方与圳埔公司不承担出资义务，不参与具体开发管理等事务。

3、合作方作为本项目改造实施主体，负责本项目更新范围内除招商方与圳埔公司集体资产之外的其他物业涉及的拆迁补偿工作，并承担相应费用。

4、合作方负责从项目拆迁谈判补偿、实施主体确认、用地规划许可证、土地使用权出让合同、设计、施工建设、竣工验收、入伙、办理不动产权证到项目开发建设完成整个过程的全部工作，招商方与圳埔公司予以协助。

三、提别事项说明

合作方为非意向合作方的，自深圳联交所向合作方发出《成交凭证》之日起 10 天内，需和招商方与圳埔公司、意向合作方签订《深圳市龙岗区龙腾工业区（二期）城市更新项目（一期、二期）意向合作方退出补偿协议》。合作方应在签订上述退出补偿协议之日起 30

天内向意向合作方支付 1,772,796,927.98 元（其中包含前期投入费用及其利息人民币 1,477,330,773.32 元、合理利润人民币 295,466,154.66 元），最终金额以补充公告为准）。若合作方未按时向意向合作方支付该款项的，招商方与圳埔公司将不与合作方签订合作开发协议或招商方与圳埔公司将无条件终止合作开发协议，并没收合作方已缴纳的履约保证金。若合作方按时向意向合作方支付该款项的，意向合作方应在收到前期费用及合理利润起 30 天内向合作方提供前期费用涉及的相关票据、工作资料与阶段性成果文件。

招商方与圳埔公司与意向合作方签订了《合作改造协议》及其他协议，合作方自签订合作开发协议之日起，承接意向合作方上述《合作改造协议》及其他协议中的全部权利义务（合作方应在协议约定的期限内支付招商方剩余服务费人民币 3,099,148.5 元、支付圳埔公司剩余服务费人民币 7,507,480.5 元）。

四、报名截止登记时间：2019 年 11 月 20 日 9:00 至 2019 年 12 月 9 日 17:30

自 2019 年 12 月 9 日 17:30 起不再接受报名，停止发放谈判文件。

孵化权招商

1、关于上下水径土地整备利益统筹项目选择意向合作方的招商公告

一、项目概况

项目位于吉华街道伯公坳地段清平高速为界西北边上下水径集体用地（雪象体育公园、华美农场）、吉华路扩建范围、布吉河两侧未征转建设用地、万科麓城周边地块、上水径村三联路范围以及上下水径村零星未征转用地等，占地面积约为 56.39 万平方米，涉及建筑面积约为 2.2 万平方米。其中涉及上水径股份公司的上述用地约 40.33 万平方米、下水径股份公司的上述用地约 16.06 万平方米，申请纳入土地整备利益统筹项目计划（具体范围详见附件：上下水径土地整备利益统筹项目总图，其中涉及上下水径两股份公司各自土地面积数量最终以上下水径两村村界图为准）。

二、意向合作方招商条件：

（1）注册地在深圳，且具有行政主管部门核发的有效房地产开发资质证书的房地产开发企业，具有独立承担民事责任的能力；

（2）意向合作方净资产规模不低于人民币 1 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）意向合作方具有良好的诚信记录；

（4）意向合作方具备深圳市房地产项目开发经验；

公告期为 10 个自然日，自 2019 年 12 月 02 日起至 2019 年 12 月 11 日止。对上述项目有意合作的单位于公告日期截止日前携带相关证明文件前往下述地址申报。

申报地址：

1、深圳市上水径股份合作公司。

联系人：邱锦玲

联系电话：13798489007

联系地址：深圳市龙岗吉华街道吉华路 315 号上水径商业大厦 12 楼

2、深圳市下水径股份合作公司。

联系人：邱小雄

联系电话：13602564862

联系地址：深圳市龙岗吉华街道吉华路下水径大厦 11 楼

2、东莞市企石镇中心区振华中路东、西片区更新单元前期服务商采购项目公开招标公告

一、采购项目编号：441900-29-201911-2999970-0003

二、采购项目名称：企石镇中心区振华中路东、西片区更新单元前期服务商采购项目

三、采购项目预算金额（元）：3,445,117.30

四、供应商资格：

1、供应商须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。 2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。 3、供应商参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。（须提供书面声明）。 4、供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站

（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。 5、本项目接受联合体投标。（1）联合体家数不超过 2 家。

（2）供应商的投标文件及中标后签署的合同协议书对联合体各方均具法律约束力。（3）联合体各方应签订共同投标协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并将该共同投标协议随投标文件一并提交采购人。（4）有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。（5）联合体各方不得再以自己的名义单独投标，也不得同时参加两个或两个以上的联合体投标，出现上述情况者，其投标和与此有关的联合体的投标将被拒绝。（6）联合体中标后，联合体各方应当共同与采购人签订合同，为履行合同向采购人承担连带责任。（7）除非另有规定或说明，“供应商”一词也指联合体各方。

五、符合资格的供应商应当在 2019 年 11 月 26 日至 2019 年 12 月 03 日 期间（上午 09:00 至 12:00，下午 14:30 至 17:30，法定节假日除外，不少于 5 个工作日）到广东和盛招标代理有限公司（详细地址：广东省东莞市南城区体育路 2 号鸿禧中心五层 A 区 505 室）购买招标文件， 招标文件每套售价 150.00 元（人民币），售后不退。 现场购买，供应商购买采购文件时须提供《营业执照》或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）

六、投标截止时间：2019 年 12 月 17 日 14 时 30 分

七、提交投标文件地点：广东省东莞市南城区体育路 2 号鸿禧中心 5 层 A515 开标室

八、开标时间：2019 年 12 月 17 日 14 时 30 分

九、开标地点：广东省东莞市南城区体育路 2 号鸿禧中心 5 层 A515 开标室

十、本公告期限（5 个工作日）自 2019 年 11 月 26 日 至 2019 年 12 月 03 日止。

十一、联系事项

(一) 采购项目联系人(代理机构): 钟小姐 联系电话: 0769-22019033

采购项目联系人(采购人): 麦先生 联系电话: 0769-86668718

(二) 采购代理机构: 广东和盛招标代理有限公司 地址: 广东省东莞市南城区体育路 2 号鸿禧中心五层 A 区 505 室

联系人: 钟小姐 联系电话: 0769-22019033

传真: 0769-22889228 邮编: 523000

(三) 采购人: 东莞市企石镇人民政府城市更新办 地址: 广东省企石镇湖滨北路城建大楼
室 二楼城市更新办

联系人: 麦先生 联系电话: 0769-86668718

传真: 无 邮编: 523000

3、东莞市桥头镇规划管理所桥头镇岭头社区更新单元一前期服务采购项目公开招标公告

一、采购项目编号：441900-26-201911-2621206-0008

二、采购项目名称：桥头镇岭头社区更新单元一前期服务采购项目

三、采购项目预算金额（元）：3,693,781.00

四、供应商资格：

1) 投标人须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 2) 投标人的单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动； 3) 投标人参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。（须提供书面声明）。 4) 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；未处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以招标代理机构投标截止日当天在“信用中国”网站

(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料)。 5) 除单一来源采购项目外，为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。注：本项目接受联合体投标。

五、符合资格的供应商应当在 2019 年 11 月 14 日至 2019 年 11 月 21 日 期间（上午 09:00 至 12:00，下午 14:30 至 17:30，法定节假日除外，不少于 5 个工作日）到广东中凯工程管理有限公司（详细地址：广东省东莞市体育路 2 号鸿禧中心五层 A 区 A501 室）现场获取招标文件，招标文件每套售价 150.00 元（人民币），售后不退。获取须知：1) 投标人在获取招标文件时须提供《营业执照》或其他主体证书复印件（加盖公章）；以联合体投标的，获取招标文件时须提供联合体协议及联合体成员的《营业执照》复印件（加盖公章）；2) 凡参与东莞市政府采购活动的供应商，应通过东莞市政府采购网

(<http://czj.dg.gov.cn/dggp/>)或东莞市公共资源交易网(<http://ggzy.dg.gov.cn>)进行建档入库，已在市公共资源交易中心入库（企业身份为“政府采购类”）的除外。入库路径：1. 东莞市政府采购网-供应商注册；2. 东莞市公共资源交易网-企业信息登记-公共资源交易企业库。各供应商在入库过程中遇到问题的，请及时与市公共资源交易中心联系。3) 投标人须在广东省政府采购网(<http://www.gdgp.gov.cn/>)平台供应商注册栏目进行操作，如遇到相关注册问题，按“办事指南”相关事项处理，请参加本项目投标且尚未在广东省政府采购网进行注册登记的供应商务必于本项目采购结果公示前完成注册登记，已登记的除外。4) 投标人请在项目开标前自行完成以上供应商注册及建档工作，否则因投标人未完成注册和建档而造成的所有后果由投标人自行承担。5) 拟参加本项目的投标人须在规定的时间内按

要求获取招标文件后方可参与本项目的投标。已获取招标文件后而不参加投标的投标人，请在开标日期三日前以书面形式通知招标代理机构。

六、投标截止时间：2019 年 12 月 05 日 10 时 30 分

七、提交投标文件地点：广东省东莞市桥头镇桥光大道（桥头段）3C 行政办事中心财政分局六楼投标室

八、开标时间：2019 年 12 月 05 日 10 时 30 分

九、开标地点：广东省东莞市桥头镇桥光大道（桥头段）3C 行政办事中心财政分局六楼投标室

十、本公告期限（5 个工作日）自 2019 年 11 月 14 日 至 2019 年 11 月 21 日止。

十一、联系事项

（一）采购项目联系人（代理机构）：王小姐 联系电话：0769-22331910

采购项目联系人（采购人）：叶先生 联系电话：0769-83344933

（二）采购代理机构：广东中凯工程管理咨询有限公司 地址：广东省东莞市南城区体育路 2 号
鸿禧中心五层 A 区 501 室

联系人：李小姐 联系电话：0769-22331990

传真：0769-22331910 邮编：523000

（三）采购人：东莞市桥头镇规划管理所 地址：广东省东莞市桥头镇桥光大道桥头段 3 号桥头镇政务服务中心八楼

联系人：叶先生 联系电话：0769-83344933

传真：无 邮编：523000

服务商招标

1、鹏湾花园一村棚户区改造项目全过程咨询及签约搬迁服务 I 标段公告

招标概况

项目名称:	鹏湾花园一村棚户区改造项目、鹏湾花园二村棚户区改造项目	项目编号:	44030820190041
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 11 月 29 日 10:00 时	公告发布截止时间:	2019 年 12 月 19 日 18:00 时
公告质疑截止时间:	2019 年 12 月 09 日 17:00 时	公告答疑截止时间:	2019 年 12 月 13 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:	李盼、陈树焕
办公电话:	83508615/18926527381		

标段信息 1

递交投标文件截止时间:	2019-12-19 18:00		
工程地址:	深圳市盐田区海山街道海涛路 138 号		
招标部分估价:	630 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:	鹏湾花园一村棚户区改造项目全过程咨询及签约搬迁服务 I 标段包括鹏湾花园一村 1 栋、3 栋、4 栋、5 栋、7 栋、8 栋、9 栋、10 栋、15 栋, 合计约 623 套住宅及底层商铺; 具体内容及标段划分范围详见招标文件第五章《任务书》及合同条款。		
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机构; 2、本项目不接受联合体投标。		
业绩要求:	招标公告业绩要求无		

2、鹏湾花园一村棚户区改造项目全过程咨询及签约搬迁服务 II 标段公告

招标概况

项目名称:	鹏湾花园一村棚户区改造项目、鹏湾花园二村棚户区改造项目	项目编号:	44030820190041
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 11 月 29 日 10:00 时	公告发布截止时间:	2019 年 12 月 19 日 18:00 时
公告质疑截止时间:	2019 年 12 月 09 日 17:00 时	公告答疑截止时间:	2019 年 12 月 13 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:	李盼、陈树焕
办公电话:	83508615/18926527381		

标段信息 1

递交投标文件截止时间:	2019-12-19 18:00		
工程地址:	深圳市盐田区海山街道海涛路 138 号		
招标部分估价:	630 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:	鹏湾花园一村棚户区改造项目全过程咨询及签约搬迁服务 II 标段包括鹏湾花园一村 2 栋（按 10 套计算）、11 栋、12 栋、13 栋、14 栋、16 栋、17 栋、18 栋、19 栋、20 栋、21 栋、鹏湾社区服务综合楼、鹏湾垃圾转运站，合计约 623 套住宅、商铺、办公及公寓楼。具体内容及标段划分范围详见招标文件第五章《任务书》及合同条款。		
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机构； 2、本项目不接受联合体投标。		

3、华富村东、西区旧住宅区改造项目可行性研究报告编制公告

招标概况

招标概况

项目名称:	华富村东、西区旧住宅区改造项目	项目编号:	44030420180070
工程类型:	咨询服务	招标方式:	预选招标子工程
公告发布开始时间:	2019 年 11 月 27 日 14:00 时	公告发布截止时间:	2019 年 12 月 04 日 18:00 时
公告质疑截止时间:	2019 年 12 月 01 日 17:00 时	公告答疑截止时间:	2019 年 12 月 02 日 17:00 时

招标人及招标代理

建设单位:	深圳市福田投资控股有限公司	经办人:	陈宏彰
办公电话:	89583433		
招标代理机构:	深圳市龙城建设监理有限公司	经办人:	莫泽吟
办公电话:	89583433		

标段信息 1

递交投标文件截止时间:	2019-12-04 18:00		
工程地址:	深圳市福田区		
招标部分估价:	80 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:	华富村东、西区旧住宅区改造项目可行性研究报告编制		
预选招标母工程:	福田区 2017-2019 年度政府投资项目前期咨询单位（投资咨询类）预选承包商招标 (201711240190001001)		
预选中标单位:	国众联建设工程管理顾问有限公司 深圳华仑诚工程管理有限公司 广东诺诚房地产土地评估工程咨询经济鉴证有限公司 广东华禹工程咨询有限公司；广东明正项目管理有限公司 深圳市华伦投资咨询有限公司；深圳市全至工程咨询有限公司 深圳市建星项目管理顾问有限公司 中机十院国际工程有限公司 中国市政工程西南设计研究总院有限公司		

4、罗湖区房屋征收及土地整备督导评估服务项目（地铁 6 号线项目评估服务）

1. 项目名称：罗湖区房屋征收及土地整备督导评估服务项目（地铁 6 号线项目评估服务）；

2. 项目编号: LHCG2019201918;
3. 供应商资格:
 - (1) 投标供应商必须先行注册为深圳市政府采购供应商;
 - (2) 投标供应商必须为“罗湖区房屋征收及土地整备督导评估服务机构预选供应商库项目(项目编号: LHCG2018167128)” 的入围预选供应商。
4. 报价币种: 人民币。
5. 响应承诺: 预选供应商视为已完全理解和接受该项目的所有要求, 并能做出实质性响应承诺。
6. 抽签规则: 本项目须在 罗湖区房屋征收及土地整备督导评估服务机构预选供应商库 预选供应商库中抽签产生 1 家成交供应商。
7. 本项目的截止响应时间为: 2019 年 12 月 3 日 16:00, 逾期将不予受理。
8. 本项目的系统自动抽签时间为: 2019 年 12 月 3 日 16:00 (届时系统将自动抽取成交供应商)。
9. 违规处罚内容及规定:

各预选供应商必须严格按照采购公告和预选供应商管理的要求诚信投标, 并对投标行为和投标结果承担法律责任。凡出现下列情形之一者, 其投标作废标处理; 有关处罚情况一并在深圳市政府采购网上公布:

 - (一) 投标时提供虚假资料进行投标的;
 - (二) 与采购单位或其他供应商相互串通, 事先商定投标价格或者合谋使特定供应商成交的;
 - (三) 成交后又放弃成交资格的;
 - (四) 投标供应商在质疑投诉中提供虚假材料或情况的;
 - (五) 其他违反有关政府采购法律法规规定的。
10. 废标后续处理: 成交供应商放弃成交资格或被废标后, 重新抽签产生新成交供应商。

如有任何疑问, 请与我们联系:

 - (1) 罗湖区政府采购中心联系方式:

详细地址: 深圳市罗湖区深南东路 1076 号党群服务中心 4 楼
邮政编码: 518001
项目联系人: 辜工
联系电话: 0755-82230808
传真电话: 0755-82255111
 - (2) 采购单位联系方式:

采购单位名称: 深圳市罗湖区土地整备中心
采购单位地址: 深圳市罗湖区清水河一路 52 号博隆大厦六楼
项目联系人: 吴雪明

联系方式：13510382107

采购结果

1、鹅公岭社区园岭片区城市更新单元合作开发招商项目成交结果公示

深圳市鹅公岭股份合作公司委托深圳联合产权交易所对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进行公开招商,该项目采用单一来源谈判交易方式,现将结果公示如下:

项目编号	项目名称	合作权益分配	合作方
JT05201900002	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	1、货币补偿人民币 127,495,579 元 2、回迁物业总建筑面积 76772 平方米,其中商业建筑面积 45000 平方米,商业性办公建筑面积 9000 平方米,住宅建筑面积 22772 平方米。回迁物业总价值和货币补偿款项二者之和为人民币 3,468,375,579 元	深圳市鼎宏投资发展有限公司

为体现“公开、公平、公正”的原则,现对以上交易结果公示五个工作日。如有异议,须在公示期内以书面形式向我所反映。

公 示 期: 2019 年 11 月 14 日至 2019 年 11 月 20 日

传 真: 0755-26577562

投诉电话: 0755-83690834

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

深圳联合产权交易所

2019 年 11 月 14 日