

龙岗区平湖街道力元吓片区城市更新项目 涉及深圳市力元吓股份合作公司补偿方案

深圳市力元吓股份合作公司

二〇二二年七月

龙岗区平湖街道力元吓片区城市更新项目（以下简称“本项目”）位于龙岗区平湖街道内，本项目更新方式：拆除重建类城市更新。为了响应政府号召，促进集体资产管理的制度化、规范化、民主化，落实群众的知情权、参与权和监督权。深圳市力元吓股份合作公司拟将深圳市龙岗区平湖街道力元吓片区城市更新项目进行合作开发建设，具体补偿方案如下：

一、项目基本情况

1、项目位置：

本项目位于平湖街道北部，北临新力路，南至力西路，西临新厦大道，东至草平路，具体位置详见下图：



2、项目土地状况：

本项目更新单元用地面积 149,387 平方米，拟拆除范围面积为 144,140 平方米，其中属于深圳市力元吓股份合作公司集体用地 136,936.09 平方米（拆除范围内土地面积 131,689.09 平方米，更新范围内拆除范围外土地面积 5,247 平方米），深圳市述昌围股份合作公司集体

用地 4,369.94 平方米（以上面积为前期核查数据，最终以政府相关部门实际批复为准）。

本项目集体用地范围内涉及用地权属性质为：城中村用地、旧屋村用地、已按历史遗留用地和建筑有关政策处理的用地、非农建设用地范围外形成的建成区域，具体如下表：

集体用地范围内权属一览表

类别	土地权利人		备注
	力元吓土地面积 (m ²)	述昌围土地面积 (m ²)	
城中村用地	58,680.25		均为新南股份的非农建设用地指标，落在力元吓土地上
旧屋村用地	13,260.76		不包含与国有已办证重叠的 1,063.99 m ²
已按历史遗留用地和建筑有关政策处理的用地	8,929.06	813.33	已扣除工业私人两规用地面积 1,814.15 m ²
未完善征转手续用地	50,819.02	3,556.61	
合计	131,689.09	4,369.94	集体土地共 136,059.03 m ² 力元吓占比 96.79% 述昌围占比 3.21%

3、项目现状物业状况

本项目涉及深圳市力元吓股份合作公司和深圳市述昌围股份合作公司拥有集体用地范围内需拆迁永久性建筑物面积 207,371.79 平方米，临时性建筑物水平投影面积 14,419.53 平方米，范围内建筑物信息具体如下（具体以测量单位测量数据为准）：

集体土地范围内建筑物信息汇总表

序号	权利人	类型	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	临时性建筑物面积 (m ²)	备注
1	股份公司 (力元吓)	工业类	16,914.27	-	4,646.36 (包含集资物业的 26.72 平方米临建)	包含集资物业的 266.01 平方米
2		住宅	52.85	-		-
3		商业（一层）	5,473.30	-		-
4		商业（二层）	3,208.84	-		-

集体土地范围内建筑物信息汇总表

序号	权利人	类型	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	临时性建筑物面积 (m ²)	备注
5		碉楼	79.32	-		现状保留
小计			25,728.58	-	4,646.36	-
6	新南	住宅	224.61	-	-	
小计			224.61	-	-	-
7	其他权利人	工业类	31,870.59	-	9,773.17 (包含集资物业的 533.64平方米临建)	包含集资物业的5,313.74平方米
8		住宅	98,330.79	-		
9		祖屋	8,190.54	-		
10		商业	8,685.91	-		
11		院内空地	-	29,143.19		
小计			147,077.83	29,143.19	9,773.17	
12	外賣地	工业类	34,320.22	-	-	
13		住宅	20.55	-	-	
小计			34,340.77	-	-	
合计			207,371.79	29,143.19	14,419.53	

4、规划指标

根据深圳市龙岗区人民政府 2021 年 7 月 7 日发布的关于《龙岗区平湖街道力元吓片区城市更新单元规划》审批情况的通知（深龙府函（2021）29 号），本项目更新单元用地面积 149,387 平方米，拆除范围用地为 144,140 平方米，更新单元规划建设用地面积 81,300.3 平方米，容积率 6.40，规划容积 517430 平方米，其中住宅 386220 平方米（含出租型人才住房 45070 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 109100 平方米（含母婴室 230 平方米，社区菜市场 1000 平方米），公共配套设施（含地下）22110 平方米（含 21 班幼儿园 5600 平方米、占地面积 6300 平方米，邮政所 100 平方米，党群服务中心 650 平方米，社区服务中心 400 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区警务室 50 平方米，社区健康服务中心 1000 平方米，社区老年人日间照料中心 1500 平方米，文化活动室 2000 平方

米，公交首末站 6000 平方米，公共充电站 1100 平方米，小型垃圾转运站 300 平方米，再生资源回收站 60 平方米，公共厕所 100 平方米，环卫工人作息房 20 平方米，微型消防站 300 平方米，社区级公共配套用房 2630 平方米）。另配建社区体育活动场地占地面积 4500 平方米，公共停车位 200 个，物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。

二、可行性研究报告及集体资产评估结果

本项目范围内涉及深圳市力元吓股份合作公司集体土地面积 131,689.09 平方米，集体永久性建筑物 25,728.58 平方米和临时性建筑物 4,646.36 平方米，更新范围内拆除范围外集体土地面积 5,247 平方米。

经深圳市一统土地房地产评估工程咨询勘测有限公司对本项目集体物业现状价值、集体土地在城市更新设定条件下的价值和更新范围内拆除范围外土地价值进行评估，价值时点为 2021 年 11 月 01 日，并出具了以下可行性和资产评估报告：

1、《龙岗区平湖街道力元吓片区城市更新项目经济可行性研究报告》：深一统（研）字[2021]第 LYX-09063 号，深圳市力元吓股份合作公司集体资产总价值为人民币 1,095,617,933 元；

2、《权利人深圳市力元吓股份合作公司所拥有的位于龙岗区平湖街道力元吓片区城市更新项目范围内的现状房地产价值评估报告》：深一统评字（2021）第 LYX-12011 号，集体永久性建筑物 25,649.26 平方米和临时性建筑物 4,646.36 平方米总价值为人民币 176,074,146 元；

3、《深圳市龙岗区平湖街道力元吓片区城市更新项目涉及深圳市力元吓股份合作公司所拥有的土地在城市更新设定条件下的土地使用权市

场价值评估报告》：深一统（2022）（估）字第 LYX-01009 号，集体土地在城市更新设定条件下的价值为人民币 902,228,687 元；

4、《权利人深圳市力元吓股份合作公司所拥有的位于深圳市龙岗区平湖街道力元吓片区城市更新项目拆除范围外更新范围内未完善征转手续用地价值评估报告》：深一统（评）字[2022]第 LYX-01011 号，更新范围内拆除范围外 5,247 平方米未完善征转手续用地价值为 17,315,100 元；

5、《权利人深圳市力元吓股份合作公司拥有的位于龙岗区平湖街道力元吓片区城市更新项目范围内置换后物业价值评估报告》，报告编号：深一统（评）字[2022]第 LYX-01005 号，报告中置换物业为集中商业 1 层 8,472 平方米，集中商业 2 层 8,472 平方米，办公 12,235 平方米，置换物业总价值为人民币 1,095,642,000 元；

经评估，本项目涉及深圳市力元吓股份合作公司集体土地在本城市更新项目设定开发条件时的评估价值为人民币 902,228,687 元，现状物业价值为人民币 176,074,146 元，更新范围内拆除范围外土地价值为人民币 17,315,100 元，并通过可行性研究经济分析测算，力元吓股份公司可获得的物业价值不低于 1,095,617,933 元。

三、合作方式

1、本项目属历史遗留项目，深圳市富士投资（集团）有限公司的下属公司深圳市龙泰宏兴投资有限公司为本项目的合作方；

2、项目的回迁物业的建筑设计方案由深圳市力元吓股份合作公司和深圳市龙泰宏兴投资有限公司共同确定，最终以政府审批为准。

3、深圳市力元吓股份合作公司提供合作范围的项目用地及地上物业

进行开发建设。

4、深圳市龙泰宏兴投资有限公司负责整个项目范围权利人非股份公司的项目用地及该用地全部地上建筑物、构筑（附属）物等的搬迁补偿安置。

5、项目建成后，深圳市龙泰宏兴投资有限公司负责为股份公司回迁安置物业办理房产证（不动产权证），并承担办证环节需要缴纳的税费。

6、深圳市龙泰宏兴投资有限公司负责申报项目规划、缴交地价、报批报建、勘探、设计、施工建设、竣工验收、协助办理不动产权证等开发建设完成过程的全部工作并承担合作项目全部资金投入。

四、合作方资质和条件

- 1、具备房地产项目开发资质；
- 2、净资产规模在人民币 1 亿元以上，且负债率不高于 50%，资产质量好；
- 3、具有良好的诚信记录。

五、合作收益及利益分配方式

1、分成物业面积和价值

遵照集体资产增值保值的基本原则，项目完成后，深圳市力元吓股份合作公司分得总建筑面积为 33,303 平方米，包括集中商业 1 层 8,500 平方米，集中商业 2 层 8,500 平方米，办公物业 16,303 平方米。

根据项目评估报告物业售价：集中商业一层 48,000 元/平方米、集中商业二层 38,000 元/平方米、办公 30,000 元/平方米，股份公司分得的物

业总价值为 1,220,092,124 元。

上述所有置换物业位置、物业类型、物业面积待项目规划设计方案出来后双方另行协商确定，具体物业类型价值折算以本方案评估报告为准。并授权股份公司三会后期负责协商确定。

2、分成物业交付标准及交付时间

(1) 合作方应于就本项目取得主体《建筑工程施工许可证》之日起四十八个月（采用分期开发模式的，应在相应地块取得施工许可证之日起 48 个月）完成竣工备案并向股份公司交付分成物业（以入伙通知发送为准），室内以毛坯标准向股份公司交付全部分成物业，公共区域部分以不低于周边同类型项目的装修作为交付标准。

(2) 停车位，项目涉及的商业停车位的经营、管理和维护等事宜由合作方、力元吓股份合作公司和项目商业运营方同另行协商确定。

3、分成物业产权性质

分成物业性质：商业（一层、二层）、办公。合作方负责办理不动产权证（红本）。

4、过渡安置补偿费

股份公司拥有的集体现状物业面积为永久性建筑物 25,649.26 平方米，包括厂房 16,914.27 平方米、住宅 52.85 平方米、商业一层 5,473.3 平方米、商业二层 3,208.84 平方米和碉楼 79.32 平方米（现状保留）。合作方按照现状厂房 28 元/平方米/月、现状住宅 30 元/平方米/月、现状商业一层人民币 60 元/平方米/月、现状商业二层人民币 35 元/平方米/月的标准支付，每三年递增 15%。若逾期向股份公司交付分成物业的，按下列方

式执行：

(1) 逾期一年内的（含本数）交付分成物业的，合作方需按同期同地段与置换后物业同类型的分成物业市场租金标准（双方共同委托第三方评估机构予以评估）向股份公司支付过渡安置补偿费；

(2) 逾期超过一年的，每一年在上一年度补偿费基础上上浮 10%，直至分成物业交付股份公司之日止。

股份公司的搬迁过渡安置补偿费自集体现状物业移交之日起计算，不足一个月的按当月实际天数计算（下同）。

5、登记价格

股份公司根据集体物业的经营特点及以交付日相关政策规定，最终以股份公司根据政府的相关规定确定分成物业产权登记价格。

6、差价结算

股份公司选定的各类型物业若出现建筑面积差异的，采用以下办法进行结算，合作方通知股份公司办理分成物业入伙手续之日起三十个工作日内，双方按本条约定的面积差价结算办法相互结清应补交（或退还）的差价款项：

(1) 按照“补偿面积与实际回迁房屋面积之差最小”的原则选房，回迁物业实际总面积超过应回迁面积的部分，招商方选定的各类型回迁物业建筑面积应分别与对应的该类型应回迁建筑面积相同。

(2) 选定的回迁商业面积和应回迁商业面积差在 10 平方米以内（含 10 平方米）的部分，按 11500 元/平方米标准结算；面积差超过 10 平方米的部分，按竣工交付时项目同期同类商业市场价格结算。选定的回

迁商业性办公面积和应回迁商业性办公面积差在 10 平方米以内（含 10 平方米）的部分，按 11055 元/平方米标准结算；面积差超过 10 平方米的部分，按竣工交付时项目同期同类商业性办公市场价格结算。

（3）如按上述原则所选回迁物业面积小于应回迁面积，面积差额部分按市场售价扣除税费后进行补偿。

7、物业管理

分成物业的物业管理由股份公司与合作方根据建成后的物业实际分配情况另行协商，分成物业涉及的物业管理费、水电费等由股份公司自行承担。

8、服务费用

合作方承担股份公司基于本项目聘请评估、法律服务、会计审计、招标代理等第三方服务机构提供服务所支付的服务费用。

六、补偿物业位置朝向及分配原则

补偿物业原则上集中、垂直安置，具体位置及朝向等在双方签订的合作开发协议中约定或项目设计方案出来后另行协商确定。分配优先以整栋或整层为单位，上下层联系在一起，以整体方便实用为原则。

1、合作方应于本项目取得主体工程《建筑工程施工许可证》之日起四十八个月（采用分期开发模式的，应在相应地块取得施工许可证之日起 48 个月）完成竣工备案并向股份公司交付分成物业（以入伙通知发送为准），并于完成初始登记后 12 个月内为股份公司办理物业不动产权证书。

2、因合作方原因导致逾期为股份公司办理分成物业不动产权证的，按股份公司分成物业市场评估价或市场销售价每日万分之三标准支付逾

期办证违约金。

3、合作方承诺，力元吓股份公司全部回迁物业包括回迁的商业和办公物业首次通过集体资产交易平台进行统一租赁招商时，合作方或合作方指定的第三方应参加竞标，且一层商业保底返租价格为 66 元/m²，二层商业保底返租价格为 40 元/m²，商业性办公保底返租价格为 35 元/m²，租金标准每三年递增 15%。上述回迁物业租赁价格仅作为保底返租标准，届时回迁物业上平台招租价格高于上述保底返租价格时，以招租价格为准。

七、履约保证金

股份公司与合作方签订正式合作协议之日起十五个工作日内，合作方向深圳力元吓股份合作公司交纳履约保证金人民币伍仟万元（¥ 5000 万元），可用无条件见索即的银行保函、政府控股的金融机构保函等单一式或组合式缴交。

八、实施程序

1、本补偿方案应经深圳市力元吓股份合作公司董事会、监事会、集体资产委员会、股东大会依次表决通过，并按程序报平湖街道办事处备案通过，方可实施。涉及社区党委会议的，由股份公司负责完成。

2、经平湖街道办事处备案后，股份公司将和合作方签订《合作开发协议》。

九、其他补充内容

1、本补偿方案未涉及的合作开发事宜，以深圳市力元吓股份合作公司与合作方签订的《合作开发协议》为准。

2、根据政策、法规等有关规定，或者按政府主管部门要求，深圳市

力元吓股份合作公司股东大会授权董事会可对补偿方案内容进行变更,对未尽事宜予以明确。

3、深圳市力元吓股份合作公司对本补偿方案有最终的解释权。

深圳市力元吓股份合作公司（盖章）

二〇二二年七月二十八日

