



福田区福田街道华强南西片区城市更新 单元公开选择市场主体方案

一、编制目的和依据

福田区福田街道华强南西片区城市更新单元（以下简称“本项目”）属于旧住宅区城市更新。根据《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法实施细则》《深圳市福田区城市更新实施办法》等有关规定，需由辖区政府组织制定城市更新项目公开选择市场主体方案。为维护本项目全体业主的合法权益，保障项目顺利实施，根据深圳市城市更新相关政策，结合本项目的搬迁补偿指导方案及实际情况，特制订本方案。

二、适用范围

本方案仅适用于福田区福田街道华强南西片区城市更新单元，包括因轨道交通建设已拆除的华强花园 36 栋，范围详见本方案附件《福田区福田街道华强南西片区城市更新单元拆除范围图》。

三、更新单元规划

2014 年，深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会第 7 次会议审批通过《福田区福田街道华强南西片区城市更新单元规划》，于 2015 年 2 月核发规划批复。根据规划，本项目计容积率建筑面积 299500 平方米，其中住宅 97140 平方米（含保障性住房 14570 平方米），商业、办公及酒店



139060平方米，公寓 49500 平方米，公配 13800 平方米。

四、工作原则

本项目在公开选择市场主体的过程中，应当坚持以下原则：

（一）政府统筹

本项目的公开选择市场主体工作由深圳市福田区福田街道办事处（以下简称“福田街道办”）组织实施，深圳市福田区城市更新和土地整备局（以下简称“区更新局”）作为业务指导单位会同福田街道办做好各相关工作。

（二）业主参与

本项目物业权利人积极参与和配合公开选择市场主体方案的意见征求及实施等相关工作，有权根据自己的意愿对本方案投票。

（三）公开公平公正

本项目的公开选择市场主体工作坚持公开、公平、公正原则，相关职能部门应秉持公正、公平立场，规范操作，并将应公开事项向业主和社会公开。被选定的市场主体应当符合国家房地产开发企业资质管理的相关规定，与本项目规模、定位相适应，并具有良好的社会信誉。

五、参选市场主体资格条件

本项目参选市场主体应当具备如下资格条件：

（一）依照《中华人民共和国公司法》在中国境内设立、有效存续且注册资本不低于人民币 30000 万元的有限责任公司或者股份有限公司；



(二) 参选主体或其直接/间接控股股东（含该股东直接/间接控股的子公司）具有一级房地产开发资质；

(三) 参选主体或其直接/间接控股股东（含该股东直接/间接控股的子公司）自 2010 年以来累计在深圳市内开发建设项目建筑面积不少于 100 万平方米；

(四) 参选主体信用资质良好，无犯罪记录，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单主体；

(五) 在深圳市房地产信息平台或深圳信用网不存在严重违法失信行为的记录；

(六) 同意承担因地铁 11 号线二期（东延）工程建设而已拆除的华强花园 36 栋的相关补偿及安置责任；

(七) 同意承担因开展本项目搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案等相关工作所产生的费用。

六、市场主体公开选择流程

(一) 福田街道办组织在政府网站等平台发布邀请公告，报名期不少于 5 日。

(二) 参选主体报名

参选主体应当按照邀请公告确定的时间、地点、方式进行报名，参选主体报名，应当按照要求提供相应的证明文件、银行保函以及本项目城市更新工作实施方案。实施方案包括但不限于本项目城市更新工作的总体思路、资金安排、实施时间计划等内容。

(三) 参选主体资格审查



参选报名期限届满后，福田街道办负责组织对报名参选的主体进行资格审查。经审查认定参选主体符合资格条件的，列入候选市场主体名单。经审查认定所有报名的市场主体都不符合资格条件的，福田街道办应当重新发布邀请公告，重新接受市场主体的报名。

（四）候选市场主体名单公告

候选市场主体名单确定后，福田街道办应当在政府网站等平台进行公告，公告时间不少于 3 日。

（五）业主表决推选

候选市场主体名单公告后，福田街道办负责组织本项目物业权利人投票产生本项目的市场主体。

物业权利人人数按照专有部分的数量计算，一个专有部分按照一人计算；同一物业权利人拥有两个以上专有部分或一个专有部分由两个以上物业权利人拥有的，均按照一人计算。一套物业有两个以上物业权利人的，应当推选一人进行投票。每人设一票，每人仅可在候选市场主体名单中选择一家参选主体进行投票。

参选主体获得专有部分面积占比三分之二以上且占总人数三分之二的物业权利人同意票的，即中选为本项目市场主体。

如未有参选主体达到前述投票比例的，则组织第二轮投票。经第二轮投票表决，仍未有候选市场主体获双三分之二以上同意票的，福田街道办应当重新发布邀请公告，重新接受市场主体的报名。



(六) 市场主体公告

福田街道办组织在政府网站等平台对市场主体的选定结果进行公告。

七、监督管理

(一) 转让限制

经公开选定的市场主体及其控股股东应当承诺在本项目竣工验收之前，未经区政府同意，不得通过转让市场主体股权（合伙份额）或其他方式变相转让本项目。

(二) 市场主体资格取消

经公开选定的市场主体具有以下情形之一的，经区政府同意后，福田街道办可取消其作为本项目的市场主体资格：

1. 在选定过程中存在欺骗、贿赂、提供虚假材料、恶意隐瞒重要事实、恶意串通等情形且查证属实的；

2. 在开展搬迁补偿协议签订等城市更新工作中存在违法犯罪行为，且经有关部门认定属实的；

3. 出现重大财务、法律风险，导致无法继续开展本项目后续签约以及开发建设工作的；

4. 市场主体及其股东未经区政府同意擅自转让市场主体股权（合伙份额）或其他方式变相转让项目的；

5. 根据《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》第（二十八）条规定，项目调出计划的。

(三) 提供保函

参选市场主体报名时，应向福田街道办提供“深圳市福田区福田街道办事处”为受益人的不可撤销、见索即付银行



保函，银行保函保证金额为 500 万元人民币，有效期为 90 天。自《福田区福田街道华强南西片区城市更新单元规划》公示公告后 10 个工作日内，福田街道办退还银行保函。

八、其他事项

深圳市福田区城市更新和土地整备局会同深圳市福田区福田街道办事处负责本方案的解释。本方案中未尽事宜，按照深圳市城市更新相关法律政策执行。本方案经福田区福田街道华强南西片区城市更新单元范围内专有部分面积占比百分之九十五以上且占总人数百分之九十五以上的物业权利人同意后实施。

附件：《福田区福田街道华强南西片区城市更新单元拆除范围图》

