

广州市白云区江高镇大岭村 留用地项目招商方案

广州市白云区江高镇大岭村经济联合社
(二〇二四年四月)

广州市白云区江高镇大岭村经济联合社拟对位于平沙牌坊的 6662 平方米留用地项目（武广铁路客运专线项目大岭村留用地（穗规划资源地证[2023]214 号，地块编码 AB0202005）（以下称：该地块）通过竞投方式确定该地块的合作开发单位。具体交易方案如下：

一、招商目的和方式

通过公开、公平、公正的方式，选择确定一家优秀的经济实力雄厚的合作开发单位，与广州市白云区江高镇大岭村经济联合社合作开发建设位于平沙牌坊的 6662 平方米留用地项目（武广铁路客运专线项目大岭村留用地（穗规划资源地证[2023]214 号），地块编码 AB0202005），保证集体经济的收入，满足政府对产业集聚发展要求，在产业研究的基础上，提出产业发展策略，合理布局产业功能，引领周边区域各类型产业的集聚发展。根据《中华人民共和国民法典》、《广州市白云区农村集体资产交易管理办法》及《白云区村集体建设用地产业导入指引》，本项目在广州市农村（社区）集体产权流转管理服务平台、白云区集体经济组织三资管理平台、公告栏及标的物所在地等发布经交易管理机构审核的交易信息。建设一个集“展销贸易、电商办公、会议交流”于一体的高端产品创展服务中心

二、项目地块基本信息

（1）项目位置和规划指标：广州市白云区江高镇大岭村留用地项目地块（下称：该地块），位于平沙牌坊的 6662 平方米

留用地项目（武广铁路客运专线项目大岭村留用地（穗规划资源地证[2023]214号，地块编码AB0202005）。项目总用地面积6662m²，净用地面积6662m²，容积率2.0，计容总建筑面积13324m²。

该项目权属人广州市白云区江高镇大岭村经济联合社对该项目进行公开招商，项目成交后所有权属人与合作方签订《合作开发协议书》。

（2）权属证明：广州市白云区江高镇大岭村经济联合社（穗规划资源业务函[2022]8194号，穗规划资源地证[2023]214号）。

（3）用地性质：商业用地/商务用地/娱乐康体用地（村庄建设用地）。

三、竞投方资格要求

大岭村留用地竞投方资格要求：

（一）意向合作方须为注册地在广州市白云区并合法存续具备独立履约能力的企业法人（报名时须提供营业执照）。

（二）意向合作方或关联公司（包括意向合作方控股的公司和意向合作方股东控股的公司）须为从事服装制造企业。具备有效的“高新技术企业”、“A级纳税人”等资质，并持有2项以上发明专利。（报名时须提供高新技术企业证书、2022年A级纳税人证书、发明专利证书）。

（三）在“信用中国（广东广州）”网站、国家企业信用信息公示系统等向社会公布的相关领域不能存在严重失信行为（报

名时须提供相关网站查询证明资料)。

(四)本次招商活动不接受自然人、境外单位及联合体报名。

(五)意向合作方必须提供符合项目定位的本地块产业导入方案(意向合作方按照《白云区村集体建设用产业导入指引》的产业项目要求、投资主体要求、开竣工时间要求及经济指标要求提交产业导入方案)。

(六)意向合作方应出具承诺书(以招商方提供的模板为准)。

四、招商合作条件

1、合作方须确保本项目地块上建设 13324 平方米以内(含 13324 平方米)的建筑(以国土规划相关部门实际核准批复为准)。合作项目整体规划概念方案和业态模式由合作方负责,经招商方确认后,由合作方根据政府批复的规划条件建造主体建筑及附属工程并承担全部建筑费用。

2、乙方承诺本项目总投资不低于 3377 元/平方米(人民币,下同),总投资金额 4500 万元人民币(最终以实际为准),自取得竣工验收合格文件之日起 3 年内达产。达产年产值(营业收入) 14000 万元,税收 550 万元,且产值(营业收入)、税收的年均增长率不低于白云区同期行业总产值(营业收入)、税收年均增长率。

项目建设过程中涉及的一切税费由合作方承担。

3、用于产业招商物业建筑面积不低于项目总计容面积的 70%,即 9326.80 平方米。乙方承诺建筑面积不少于现时审批容

积率对应的 13324 平方米。

为适应市场要求，增加甲方及乙方的收益，乙方可向相关部门申请调整土地或建筑物的使用性质（如调整为仓储、工业等使用性质），可在不同阶段申请调高土地容积率，增加建筑面积，甲方承诺配合乙方向相关部门提出申请。委托经营期届满，双方未续约，增加部分的建筑亦由乙方交还给甲方。

4、本项目开发范围内应积极引入“四上”企业或推进入驻企业升规纳统。自取得竣工验收合格文件之日起 3 年内，建议引入“四上”企业 3-4 个。

5、项目土地合作期限 40 年，自签订《合作开发协议书》之日起计算。其中项目建设手续办理期及建设期为 2 年，建设手续办理期及建设期的经营使用费应于每年第三季末缴纳，项目经营期的经营使用费的缴纳从合作协议签订之日起的第 25 个月开始计算。若因不可抗力或非乙方原因造成工程停滞，应根据项目实际情况顺延工期，但建设期最长不超过 36 个月。

6、项目建设的整体设计方案需经招商方同意，项目设计方案以书面形式交给招商方书面确认。

7、项目经营期内，合作方须按季度缴交经营使用费，以最终成交价为基准（详见后说明）。

(1) 项目地块经营使用费。建设期 2 年，建设期内合作方须于每年第三季度末向招商方缴交当年的经营使用费 10 万元/年。项目建成后，合作方须自合作期开始的第 25 个月起，定期

向招商方支付物业经营使用费（物业面积按计容建筑面积 13324 平方米计算），物业的经营使用费为人民币 5.1 元/平方米/月（含税价，按最终成交价算）。

项目是村集体提供可建设用地、合作方投资建设并按照相关要求进行招商运营，以建成后计容面积为 13324 平方米为基数摊分，经营期前 5 年经营使用费为 5.1 元/平方米/月，经与村、镇沟通，竞拍底价使用费按计容面积计为 5.1 元/平方米/月。

如规划部门最终批复的计容建筑面积或实际竣工面积大于前述计容建面积的，超出部分的建筑面积（同时应扣除公益配套面积）乙方固定按 1 元每平方米/月向甲方缴纳经营使用费。前 5 年不作递增，第 6 年开始每 5 年在上一期的基础上递增 10 % 直至经营期满。

合作方必须在每季度第二个月的 15 日前足额向招商方缴交当季度的经营使用费。乙方缴纳的经营使用费前 5 年不作递增，第 6 年开始每 5 年在上一期的基础上递增 10 % 直至经营期满。其中合作方承担本项目用地 6662 平方米的土地使用税，由招商方负责代为申报缴纳。招商方就收取的经营使用费承担除土地使用税以外的税费，包括经营使用费收入对应的增值税、附加税、项目建筑物的房产税、招商方的企业所得税等。

9、合作期满后，地块及建筑物及附属设施（建筑物及附属设施不得拆除）无偿交还招商方使用。

10、招商方在与合作方在完成项目土地中申报流程并签订

《合作开发协议书》后，招商方必须在 1 个月内将项目土地（包括土地使用权证及土地相关的建设用地规划许可证、建设用地批准书等地块资料）完整交付给合作方进行开发建设。

11、合作开发期内，如遇国家建设、政府改造或国家重大政策调整需要征收、征用、借用（永久或临时借用）、改造土地、拆迁物业的，合同终止，合作方必须无条件服从。双方在全部分提前解除合同时，政府因征用拆迁而支付的补偿款按以下方式分配：

（1）土地补偿归招商方；

（2）物业补偿（含建筑物、地上附着物、青苗补助等）按下列方式进行分配：本协议生效之日起第 1 年，招商方占比 2.5%，合作方占比 97.5%；第 2 年，招商方占比 5%，合作方占比 95%；第三年招商方占比 7.5%，合作方占比 92.5%；以此类推。

（3）经营损失补偿、搬迁补偿归实际经营人所有。

12、合作方须在合作开发项目协议签订之日起 30 个工作日内与江高镇政府签订《留用地开发项目投入产出监管协议》。

13、其它要求详见招商方所提供的《合作开发协议书》。

五、合作方的确定

（1）合作确认方式

项目采取竞经营使用费、竞税收和摇号的竞投方式确定合作方。

（2）项目竞投底价为项目经营期内物业经营使用费人民币

5.1 元/平方米/月（含税价，物业面积按计容建筑面积 13324 平方米计算），竞投阶梯为 ¥0.0510 元。竞拍溢价到底价的 110%（即 ¥5.61 元/平方米/月）时转竞投税收，竞税收达到招商方案要求达产年税收（¥550 万元/年，竞投阶梯为 ¥10 万元/年）的 110%（即 ¥605 万元/年）时改为摇号确定合作方。

（3）本项目所涉及各方均应遵守《交易规则》，交易保证金为：人民币伍拾伍万元整（¥550000 元）。竞投方若竞得本项目须按《交易规则》规定向区交易中心支付交易服务费。

（34）竞投方一经报价，不得撤回。合作方须与招商方现场签署《成交确认书》，并于成交结果公示期（公示期 5 个工作日）满后 5 个工作日内签订《合作开发协议书》。

（5）在确定合作方之后，合作方不得要求以其它公司名义与招商方签订《合作开发协议书》，否则，招商方有权不与其签署合同并取消其竞得资格。但合作方可以成立项目公司或由其委托的公司对项目进行建设、运营和管理。

本招商方案的最终解释权归招商方所有。

广州市白云区江高镇大岭村经济联合社

2024 年 月 日



承诺书

广州市白云区江高镇大岭村经济合作社：

我司自愿参与位于 江高镇大岭村平沙经济合作社平沙牌坊旁（项目地址）的 6662 平方米留用地招商（项目名称）合作开发，已认真审阅并完全理解有关公告及招商方案等要求，现就有关事宜承诺如下：

- 一、项目不用于商品房地产开发建设、住宅、公寓及“小产权房”建设。
- 二、项目未通过竣工联合验收前不对外出租。
- 三、项目建成并竣工验收后，对外分（转）租的年限不超过合作开发剩余期限，且最长不超过 20 年；收取承租人租金周期与支付村集体合作款项周期对等，并报村集体经济组织备案；订立房屋租赁合同之日起三十日内，办理房屋租赁登记备案。

四、企业存续期间不存在被行政或司法机关责令停业、停止承接工程任务或停止投标资格；没有出现严重的信用和信誉危机；没有处于财产被接管或冻结的状态；没有发生过重大建设项目责任事故；没有被司法机关或纪检监察机关以书面认定的行贿记录。

五、本承诺书是我公司真实意思表示，同意遵照履行。

如果我司违反以上承诺，村集体经济组织可单方解除合同，所产生的经济损失由我司承担。

（以下无正文。）

承诺公司名称：（盖章）

法定代表人/授权代表

（签字）：

年 月 日

（联系人：

电话：

）

