



人和镇新型储能横沥产业园“岗贝底”
留用地开发项目

招商方案



(二〇二四年六月)



人和镇新型储能横沥产业园“岗贝底”留用地 开发项目招商方案

广州市白云区人和镇横沥村经济联合社（以下称：招商方）拟对白云区人和镇横沥村留用地（以下简称“项目土地”）进行合作开发招商，项目土地位于空港经济核心片区，根据白云区产业功能布局定位，该区域为空港经济区，定位为：新型储能产业及其配套等。具体招商方案如下：

一、合作目的和方式

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，开发建设人和镇新型储能横沥产业园“岗贝底”留用地开发项目，全方位带动人和镇的第二、三产业的发展，合作模式为物业代建+合作收益。

二、合作地块基本信息

合作开发建设的地块位于人和镇横沥北贤路南侧（详见建设用地规划红线图）（建设用地规划许可证号：穗空港国规地证（2019）11号），总用地面积为 9886 平方米，净用地面积为 9886 平方米，容积率 2.5，地上建筑总面积为 24715 平方米，地下建筑面积可按人防要求建设（用地面积、建筑面积及用地位置最终以市主管部门核定的为准）。

项目土地规划性质为一类工业用地，用于建设新型储能产业及其配套的现代化高标准产业园区。

三、竞投方的资格要求

1. 竞投方须为注册地在广州市白云区并合法续存的具备独立履约能力的企业法人，成立时间不低于5年，注册资本不低于人民币陆佰万元整（¥6,000,000）（提供营业执照复印件并加盖公章，原件备查，注册资本以营业执照为准）。

2. 竞投方须具备质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证等能力（提供相应证件复印件并加盖公章，原件备查）。

3. 竞投方须以书面承诺，在企业续存期间不存在以下情况：

(1) 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；

(2) 出现严重的信用和信誉危机；

(3) 处于财产被接管或冻结或破产的状态；

(4) 发生过重大建设项目责任事故；

(5) 有被司法机关或纪检监察机关以书面认定的行贿记录。

4. 在“信用中国”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中不能存在严重失信行为（提供以上网站的查询证明纸质资料并加盖本单位公章）。

5. 本次招商活动不接受自然人、境外单位及联合体报名。

四、招商合作条件

1. 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。

招商方对本项目下土地及项目建成后的所有建筑物享有所有权，合作方在合同期内，对所有建成物业享有经营权，包括占有、使用、经营、租赁和收益权。合作期满后，所有建筑物业的占有使用、经营、租赁和收益权在合同期满后无偿归招商方所有，在同等条件下，合作方享有优先承租权。

2. 自签订正式的土地合作开发项目合同之日起 30 个自然日内，合作方须将注册地迁入项目所在地-广州市白云区人和镇，或在项目所在地设立独立核算的项目经营管理公司，对本项目进行经营管理，并向当地税务部门足额缴纳项目所有税费。

3. 项目土地合作期限为 50 年，自双方签订正式的合作开发项目合同书之日起计算。包括取得建筑工程施工许可证期间、项目建设期、合作经营期。

4. 合作方须承诺项目须在政府部门批准的容积率基础上足量建设，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并由招商方书面确认。

5. 项目报建期为 6 个月（即应在 6 个月内开工），建设期为 18 个月（即应在开工后 18 个月内竣工），报建期和建设期共计 24 个月，自合同签订当天开始计算。

自签订正式项目合作开发协议后一个月内，合作方须一次性向招商方支付人民币拾万元整（¥100,000）用于报建期和建设期内对于招商方的经营补偿。

6. 自合作双方签订正式项目合作开发协议第 25 个月起，合作方须定

期向招商方支付物业的经营使用费(物业面积按建成物业面积的 100%计算),地上建筑物业的经营使用费底价为每月 6 元/平方米(实收,不含税,以最终确定成交价为准),地下建筑物业的经营使用费单价则为地上建筑物最终成交价格的 30%。自签订正式项目开发协议第 25 个月起,经营使用费均按每 5 年在上一期的基础上递增 10%,直至经营期限届满。上述经营使用费按国家规定收取的税费,由合作方按实际税费发票的金额支付。同时,因该项目产生的其他税费(除企业所得税之外)-包括但不限于土地使用税、印花税、教育费附加税、增值税、营业税、城建税均由合作方承担。

7. 为共同营造良好的卫生环境,自签订正式项目开发协议书第 25 个月起,除建筑物业的经营使用费外,合作方需根据实际的建筑面积向招商方支付人居环境整治费(另签订管理合同),费用按照合作开发协议书对应年月的经营使用费的 5%计算,在缴纳经营使用费时单独向招商方缴纳,直至合作期限届满。

8. 合作方承担因项目土地开发建设、物业经营产生等的相关税费。

9. 招商方与合作方在完成项目土地申报流程并签订合作开发项目协议书后,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)以现状交付给合作方进行开发建设。合作方应自合作开发项目协议书签订之日后的第 25 个自然月开始向招商方计付物业经营使用费与人居环境整治费。

10. 合作方必须自合作开发项目协议书签订之日起 6 个月内取得建筑工程施工许可证。若在上述期限内因合作方自身过错导致未取得项目建

筑工程施工许可证的，招商方有权终止合作开发项目合同，合作方已支付的履约保证金归招商方所有。项目工程建成及竣工验收期限为项目开工后的 18 个月内，并在此期间应完成全部项目工程建设，并经政府相关部门验收合格。如因合作方自身过错导致在此期限不能完成项目工程竣工验收的，项目开工后的第 19 个月开始至工程竣工验收期间按原定经营使用费标准基础上上浮 5% 计算经营使用费；在项目工程竣工验收后恢复原约定经营使用费；若因合作方自身过错导致超出 1 年以上未完成项目工程竣工验收的，招商方有权解除合作开发项目合同。若非因合作方自身过错，而出现导致项目需延期取得建筑工程施工许可证，或者不能如期完成项目工程竣工验收的，由招商方与合作方协商顺延施工期限。

11. 合作方因自身过错原因在建设期间或经营期间主动退出合作又不指定第三方来承接合作的，未返还的履约保证金全部不予退还，已完成的工程全部属于招商方，若合作方主动退出合作并指定第三方承接合作的，该第三方须达到本方案中资质要求。合作方在退出前应当将全部工程及其资料交付招商方。

12. 合作开发地块所需的，包括但不限于测量费、评估费、公证费等相关费用由合作方承担并支付。

13. 地块周边现状道路未完善，如需修建便道、临时道路均由合作方自行建设，费用由合作方承担。

14. 在签订正式的合作开发项目协议书后的 7 日内，合作方应向招商方缴纳履约保证金人民币伍佰万元整（¥5,000,000），由人和镇政府和招商方共同监管。招商方在收到合作方建设规划许可证、建筑工程施工

许可证、建设工程设计方案及建设项目开工报告的7日内无息返还履约保证金共计人民币壹佰伍拾万元整(¥1,500,000)给合作方;在收到合作方项目土地全部物业竣工验收报告时,招商方无息返还履约保证金共计人民币贰佰伍拾万元整(¥2,500,000)给合作方;剩余履约保证金壹佰万元整(¥1,000,000)作为项目运营期限内合作方的履约保证金,在双方合作期限届满且不再继续合作或协议解除合同时,由招商方无息返还。如遇国家重大政策调整需要整体拆迁,招商方无息返还全额履约保证金。

本项目报批报建工作由合作方负责,招商方须协助配合,不受村两委及经济社换届选举影响。

15. 为共同营造项目周边良好的卫生环境,合作方须承诺在招商方完成土地交付之日向招商方资助人民币壹拾伍万元整(¥150,000),用于人居环境整治用途。

16. 合作方须承诺引入符合《广州市白云区产业发展规划和重点发展产业目录(2018年-2020年)》中的产业门类,用于产业招商物业建筑面积不低于24715平方米,项目总投资额不低于4449万元,竣工后3年内达产,达产后年营业收入(产值)不低于8898万元,年纳税额不低于593万元,并引入6家“四上企业”。

年份	引入或孵化四上企业(个)	年营业收入总额 (单位:万元)	年纳税金额 (单位:万元)
竣工后第一年	2	3000	200
竣工后第二年	4	6000	400
竣工后第三年	6	8898	593

17. 若合作方未按期运营或运营后税收未达到承诺要求,企业违约行

为将通过公开信息平台向社会公示，如存在严重的失信行为将通过相关部门纳入信用体系，并自镇出具未履约通知书之日起 30 个自然日内，合作方须将实际纳税额与考核要求纳税额的差额的一半以违约金的形式缴付给该合作项目村集体。村集体将所获得资金的 50%用于基础设施建设、民生、扶贫、教育等工作，其余 50%由村集体统一支配使用，并由镇统筹和监督此部分资金使用。

18. 项目不得用于商品房地产开发建设、住宅建设及“长租公寓”建设；建成后出租经营的，租赁期限不得超过 20 年，且不超过合作开发剩余期限，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。

19. 合作开发期限内，如遇国家重大政策调整需要整体拆迁的，土地补偿、青苗、奖励金的收益归招商方；经营损失补偿归合作方；建筑物补偿按如下表格所示进行分配：

年限	甲方占比 (%)	乙方占比 (%)
合作开发项目合同签订之日至第 2 年	0	100
第 3-10 年	10	90
第 11-20 年	20	80
第 21-30 年	40	60
第 31-40 年	60	40
第 41-50 年	70	30

五、合作方的确定

(一) 合作确认方式

项目以建成物业的经营使用费单价为竞投条件，竞投底价按照本方案第四条第 6 款规定确定，采取限经营使用费、竞税收和摇号的竞价方式确定合作方。

(二) 具体合作规则

1. 由广州白云产权经纪有限公司（白云区集体资产交易中心）举行竞价会，竞价方式为现场举牌竞价。

2. 招商方地上建筑物的竞价底价为6元/平方米/月（均以最终确定成交价为准）。采取限经营使用费、竞税收和摇号的竞价方式确定合作方。起拍价按竞投底价6元/平方米/月设定，竞价阶梯为0.1元/平方米/月，地下建筑物的经营使用费单价则为地上建筑物最终竞价价格的30%（均以最终确定成交价为准），竞拍溢价到竞投底价的110%（即6.6元/平方米/月）时转竞税收，税收竞价阶梯为100,000元/次，竞税收达到本方案第四条第16款要求达产年税收（593万元/年）的110%（即652万元/年）时改为摇号确定合作方。

3. 本项目所涉各方均应遵守《交易规则》，竞价（交易）保证金为：人民币伍佰万元整（¥5,000,000）。竞投方若竞得本项目须按《交易规则》规定向区中心支付交易服务费。

4. 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《合作开发项目合同书》。

本招商方案的最终解释权归招商方所有。

广州市白云区人和镇横沥经济联合社

2024年6月11日

人和镇新型储能横沥产业园“岗贝底”留用地 开发项目合作开发承诺书（模板）

人和镇、横沥经济联合社：

我司自愿参与位于 人和镇横沥村“岗贝底”（项目地址）的 人和镇新型储能横沥产业园“岗贝底”留用地开发项目（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、项目建设过程中切实做好安全生产工作。

五、项目严格按照审定通过的项目方案落实产业内容，确保项目效果与项目方案一致。

同时，我司对本申请内容已经作充分的了解，所填写的各项内容，全部为我司如实申报，我司保证所提交的资料真实无虚假。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： ）

