

广州市白云区江高镇水沥村留用地项目 招商方案



广州市白云区江高镇水沥经济联社

二零二四年 月

广州市白云区江高镇水沥经济联合社（以下称：招商方）拟对白云区江高镇广花路水沥村留用地（以下简称“项目土地”）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、 合作的目的和方式

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（以下称：合作方），开发建设广州市白云区江高镇水沥留用地项目，建设禺北汽贸城，引进汽车销售、汽车维修保养、总部办公、商业服务等业态，打造广州北汽服务产业园及智慧商圈。全方位带动江高镇的商业服务，为周边提供产业服务配套，为青年人才提供创业、安居基地。合作模式为招商方经营使用权出让，合作方出资开发建设，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。

二、 招商地块基本信息

合作开发建设的地块位于广州市白云区江高镇广花路以西（详见建设用地规划红线图）（建设用地规划许可证号：穗规地证[2016]130号，用地批准书证号：穗国土规划建用字[2017]322号），总用地面积24828平方米，其中可建设用地面积19733平方米，代征市政道路用地5095平方米，容积率2.0，计算容积率建筑面积为39466平方米，用地性质为商业用地兼容村庄建设用地（B1）。规划条件最终以政府相关部门的批复文件为准：由合作方负责推进该留用地开发项目。

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续的具备独立履约能力的企业法人，且注册资本不低于人民币1000万元（大写：壹仟万元），须包含以下经营范围：会议

及展览服务、市场营销策划、房地产开发经营（提供营业执照并加盖公章，以营业执照注册资金、经营范围核准）。

2. 意向合作方报名时须签订承诺书（以招商方提供的模板为准）。
3. 在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统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。
4. 本次招商活动不接受自然人、境外单位及联合体报名。
5. 报名企业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地产业导入指引》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）。

四、招商合作条件

1. 合作方须确保本项目地块上建设 39466 平方米以内（含 39466 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. 合作方须承诺本项目总投资不低于 20000 万元，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）不低于 40000 万元，税收不低于 1600 万元。（按照产业导入方案的经济数据），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. 合作方须承诺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 27626 平方米。
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，建议以便在实际经营管理并引入企业中，提供可

操作空间，引入“四上”企业不少于10个。

5. 项目土地合作期限为40年，自签订协议书起计算。其中项目报建期和项目建设期为30个月，经营使用费的缴纳从合作协议签订之日起的第31个月开始计算。如超过建设期项目仍未投入使用的，合作方需要按照项目投入使用的标准向招商方支付经营使用费。招商方负责项目地块的三通一平，合作期限自签订协议书且招商方正式向合作方移交项目地块之日起计40年。且项目地块移交时要双方签订书面移交书。
6. 项目建设的整体设计方案需招商方同意，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，合作方须按本项目计容总建筑面积39466 m²收取经营使用费，以最终成交价为准（详见后说明），地下建筑物免交经营使用费。
8. 合作方必须在每月的25日前足额向招商方缴交当月经营使用费。合作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5%直至经营期满。招商方需开具足额发票给予合作方。（说明：按村委托的第三方评估报告，评估依据：因为评估的标的物是宗地，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，因此使用费统计口径的建成后计容面积为39466平方米，使用费换算成计容面积统计口径即为8.5元/平方米/月（各付各税）。
9. 自签订协议书之日起，项目报建期和建设期（前30个月）免交经营使用费，经营使用费从合作协议签订之日起的第31个月开始支付，前5年不作递增。
10. 缴纳经营使用费的第6年开始递增，以后按每五年在前一期的价格基础上递增5%。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。

11. 招商方与合作方在完成项目土地中申报流程并签订合作开发项目合同书后，招商方必须在3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。

12. 在签订正式的开发合作项目合同书后的7日内，合作方应向招商方缴纳履约保证金人民币壹佰万元整（¥1000000元）。逾期未交保证金的，招商方可将项目另行招商。如合同正常执行到期，合作方无违约行为的，保证金在合同到期之日起7天内一次性无息全额退还给合作方。

13. 合作开发期间，如遇国家重大政策调整需要整体搬迁，则土地补偿款全部归招商方，因该项目用地涉及的部分地块上（土名：细园）的原有商铺（建筑面积2400平方米）系属于水沥村新圩经济合作社所有，地上建筑物补偿（含装修补偿）在扣除水沥村新圩经济合作社补偿款后（按地块上拆除的该商铺面积2400平方米作为补偿面积计算），招商方、合作方按如下约定分配：用地10年内全部归合作方所有，十年后招商方、合作方按已经过的年限，未到期的年限的比例，分别收取：例如合作方已使用十年，则招商方占四分之一、合作方占四分之三；如合作方已使用20年，则招商方和合作方各占50%；如合作方已使用30年，则招商方占四分之一，合作方占四分之三，如此类推。经营损失和搬迁补偿，归合作方或者实际经营使用者所有。

14. 因该项目用地涉及的部分地块上（土名：细园）的原有商铺系属于水沥村新圩经济合作社所有，竞得方在竞得该项目后需与水沥村新圩经济合作社签订关于拆除该商铺的《协议书》，并按照协议约定向水沥村新圩经济合作社支付人民币1000万元作为拆除该商铺的保证金，否则取消竞得资格。

15. 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》。

16. 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

项目以收取建成后计容物业租金（经营使用费）为竞投要求，竞投底价采取第三方评估价为参考、结合村镇实际要求设定，采取以地上建筑物计容建筑面积计算，竞经营使用费、竞税收以及摇号的方式确定合作方。

招商方地上建筑物的固定经营收益（经营使用费）交易底价 335461 元/月（各付各税），即按最大计容建筑面积 39466 平方米使用费 8.5 元/平方米/月（各付各税）设定竞拍底价，竞投阶梯 0.1 元/平方米/月，竞拍溢价到竞投底价的 110%时（即 9.35 元/平方米/月）转竞税收，竞税收达到招商方案要求（1600 万/年，竞投阶梯为 10 万元/年）达产年税收的 110%时（即 1760 万元/年）改为摇号确定合作方。

(2) 本项目所涉及各方均应遵守《交易规则》，竞价（交易）保证金为人民币壹佰万元整（¥1000000 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。

(3) 竞投方一经报价，不得撤回。合作方须与招商现场签署《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》。

(4) 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对项目进行建设、运营和管理。

(5) 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水沥经济联合社

年 月 日

承诺书



_____镇（街）、_____村集体经济组织：

我司自愿参与位于_____（项目地址）的（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：

）

