



广州市白云区人和镇明星村物流仓储 产业园项目

招商方案

(二〇二四年七月)

广州市白云区人和镇明星村物流仓储产业园 项目招商方案

广州市白云区人和镇明星经济联合社（以下称：招商方）拟对白云区人和镇明星村（以下简称“项目土地”）进行合作开发招商，项目土地位于人和镇横沥村红旗、红东西一地块。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，开发建设广州市白云区人和镇明星村留用地项目，全方位带动人和镇的第二、三产业的发展，合作模式为合作方自主投资建设+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村红旗、红东西一地块（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（2021）5号），总用地面积为98861平方米，可建设用地面积为70630平方米，总计容建筑面积155169平方米（用地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（M1）、一类物流仓储用地（W1），用于建设航空配套物流仓储产业园，打造区域内标杆项目（具体功能规划以政府最新规划文件为准）。

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，在白云区实际办公经营且在白云区纳税(实际办公经营地可提供场地租赁合同及在白云区纳税证明等有效证明材料)(提供营业执照复印件并加盖公章，以营业执照经营范围核准，其余资料证明需相应备份提供)。

2. 意向方或意向方的关联单位(意向方在关联单位的股份占比不低于5%(含5%))经营范围包括不仅限于航空国际货物运输代理，须为白云区规模以上服务业，有仓库自动化管理相关发明专利，企业成立经营年限不低于15年(含15年)，实缴资本不低于3000万元人民币(以上资质条件须在公示日期前达成)。

意向方或意向方关联单位需提供证明符合该条件的证明材料(营业执照、验资报告和实缴证明、发明专利证书、规模以上企业所属地出具的证明、股东名单/相关股份转让证明、复印件并加盖公章)。

3. 意向方需签订书面承诺书，主要承诺内容包括：

在企业续存期间不存在以下情况：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；出现严重的信用和信誉危机；处于财产被接管或冻结或破产的状态；发生过重大建设项目责任事故；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。

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地上及地下所有建筑物享有所有权。合作方在合同期内，合作方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，但须按规定向招商方缴纳合同经营使用费。合作期满后，所有建筑物业(包括地上、地下建筑)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。期满后，招商方对物业进行重新公开招租，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收。

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（即应在取得合作开发权后 6 个月内开工），建设期为 24 个月（即应在开工后 24 个月内竣工），报建期和建设期共计

30个月，自合同签订当天开始计算。

6. 自甲乙双方签订正式项目开发协议第31个月起，地上建筑物（即155169平方米）的经营使用费以乙方成功竞标价格（最终成交价格）为标准，因物业经营使用费产生的增值税由合作方承担；地下建筑物（暂定8000平方米，最终以实际竣工验收面积为准）的经营使用费按最终成交的地上建筑物经营使用费单价的50%计算（税后实收）地下建筑物用途仅限于停车场使用，经营使用费采取先缴费后使用的原则计付，乙方必须在每月的5日前足额向甲方缴交经营使用费。乙方缴纳的经营使用费前5年（从签订正式项目开发协议31个月起计算）不作递增，第5年开始，每5年在上一期的基础上递增10%直至经营期满。

7. 为共同营造良好的卫生环境，自项目建成后第1个月起，在经营期限内，除地上、地下建筑物业的经营使用费外，合作方需根据实际的建筑面积（包括地上、地下建筑面积）向招商方（注：明星经济联合社）支付人居环境整治费，按照对应年份的经营使用费的5%计算，直至合作期限届满。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实际金额支付。

8. 合作方承担因项目土地开发建设、物业经营产生的相关税费。

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合同书后，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合同书签订之日后的第31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合同书签订之日起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24个月，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24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，未退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. 在签订正式的合作开发项目合同书后的7日内，合作方应向招商方缴纳履约保证金人民币伍佰万元整（¥5000000元），由人和镇政府和招商方共同监管。招商方在收到合作方项目土地全部物业竣工验收报告

后，招商方无息返还履约保证金共计人民币贰佰万元整(¥2000000 元)给合作方；剩余履约保证金叁佰万元整(¥3000000 元)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。

14. 自签订正式项目开发协议之日起 10 个自然日内，合作方向广州市白云区人和镇明星经济联合社支付福利费人民币 150000 元/年(不作递增)。

15. 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 124135 平方米，项目总投资额不低于 5.5 亿元，竣工后 3 年内达产，达产后年营业收入(产值)不低于 6.3 亿元，年纳税额不低于 0.42 亿元，并引入 39 家“四上企业”。

附表 1:

年份	累计引入或孵化四上企业(个)	年营业收入/年生产总值总额(亿元)	年纳税金额(亿元)
竣工后第一年	11	2.5	0.15
竣工后第二年	26	4.2	0.28
竣工后第三年	39	6.3	0.42

16. 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，由乙方将实际纳税额与考核要求纳税额的差额的一半以违约金形式缴付给村集体。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。

17. 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；项目未通过竣工联合验收前不对外出租；项目建成后出租经营的，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。

18. 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；建筑物补偿按合作开发项目协议签订之日起第一年招商方占比 2%，合作方占比 98%进行分配，第二年起招商方占比每年递增 2%，即合作方占比每年递减 2%，按如下表格所示进行分配：

年限	招商方占比 (%)	合作方占比 (%)
第 1 年	2	98
第 2 年	4	96
第 3 年	6	94
第 4 年	8	92
第 5 年	10	90
第 6 年	12	88
第 7 年
第 8 年
第 9 年
第 10 年
第 50 年	100	0

19. 双方签订正式项目合作开发协议之日，合作方须与广州市白云区人和镇人民政府签订《投入产出监管协议》。

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. 项目竞投底价为经营期内地上建筑物（即 155169 平方米）经营使用费¥6 元/平方米/月，竞投阶梯为¥0.2 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成交价的 50% 为准，竞投溢价到地上建筑物竞投底价的 110%（即 6.6 元/平方米/月）时转竞税收，竞税收达到本方案第四条第 15 款要求达产年税收（4200 万元/年，竞投阶梯为¥10 万元）的 110%（即 4620 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 元）。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明星经济联合社

2024 年 月 日

承诺书

人和镇、明星村集体经济组织：

我司自愿参与位于人和镇横沥村红旗、红东西一地块留用地合作开发，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、关于项目的承诺

（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。

二、关于企业状况的承诺

本企业承诺在存续期间不存在：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。

三、其他承诺

本企业承诺如成功竞得本项目合作开发权，在签订正式

合作开发协议之日，将同时与广州市白云区人民政府签订《投入产出监管协议》。

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。

承诺公司名称：（盖章）

法定代表人/授权代表：

年 月 日

（联系人： ， 电话： ）