

广州市白云区石门街朝阳经济联合社 南沙落地块留用地项目合作开发 招商方案

广州市白云区石门街朝阳经济联合社拟对南沙落地块留用地进行合作开发招商，项目位于白云区石门街朝阳经济联合社朝阳莘村“南沙落”，该项目具体招商方案如下：

一、招商方

广州市白云区石门街朝阳经济联合社

二、合作目的

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，合作开发建设广州市白云区石门街朝阳经济联合社南沙落地块留用地项目(以下简称“项目”)，开发建设招商项目地块，解决好招商方集体经济的收入，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。

三、项目基本情况

合作开发建设的地块，位于广州市白云区石门街朝阳经济联合社南沙落地块留用地内。该项目总用地面积16371平方米，可建设用地面积16371平方米，容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，计容建筑面积40928平方米，地下建筑面积不少于12000平方米（具体以竣工验收部门核定的实际建筑面积为准）。项目现状为空地，土地规划性质为商业用地（B1）、商务用地（B2）、娱乐康体用地（B3）村庄建设用地（H14）。

四、项目整体定位

项目功能定位须符合政府批复的规划条件为准，产业定位须符合政府相关政策要求。项目定位为结合石门街产业发展需求，聚焦新材料、新技术产业领域，打造低飞产业耐火材料的新技术科研、应用及大数据的示范基地，为当地文旅、商务、酒店等资源提供高品质配套，合作方需接受该地的产业定位。

五、意向合作方资格条件

(一)意向合作方须在广州市白云区内注册并合法存续三年及以上的企业法人，注册资本不低于3000万元(大写：人民币叁仟万元整)(需提供加盖公章的营业执照复印件，注册资本以营业执照为准)；

(二)意向合作方现时应处于未被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务或停止评审/评审资格的状态，没被人民法院列入失信被执行人名单，没有出现严重的信用和信誉危机以及财产被接管或冻结或破产的情形。意向合作方须对前述事项作出书面承诺(需提供加盖公章书面承诺书)；

(三)意向方未被列入信用中国网中失信被执行人、严重失信主体及重大税收违法失信主体(报名时提供相关网站查询的证明资料)；

(四)本项目不接受以下情况的意向报名者报名参加：自然人、联合体；

六、招商合作条件

(一)合作模式

1. 合作模式为“招商方提供土地使用权，合作方全额出资开发建设”

2. 项目合作期限40年，自双方签订正式的《合作开发协议》之日起计算，项目筹备期、取得建筑工程施工许可证的时间、开发建设期、经营期均包含在内。

3. 招商方与合作方签订《合作开发协议》后，招商方负责将项目用地，按协议交付标准移交给合作方，合作方投入资金并负责项目规划设计、开发建设及招商运营等。

4. 招商方与合作方签订《合作开发协议》后，招商方必须在15个工作日内，将与合作相关已有的行政审批手续、土地证照、证书（包括但不限于留用地指标核定书、建设用地规划许可证、建设用地批准书等），以及本项目地块相关的文件资料完整交付给合作方供其开发建设。

5. 合作方负责以招商方的名义，办理项目的所有建设审批手续、不动产权证以及承担由此涉及的所有费用。招商方须主动协助合作方办理各类行政审批手续，该项目合作不受所属经济联社换届选举影响。

6. 项目建成后，合作方享有该物业的经营权（包括使用权、管理权及收益权），招商方不参与经营管理。合作方在签订开发合作协议后的第37个月（经营期）起，合作方每月须向招商方缴纳物业经营使用费。其中，经营期内首年地上物业经营使用费为8元/月/平方米（共40928平方米，以成交价为准），地下经营使用费为3元/月/平方米（面积不少于12000平方米）含税缴纳。签订《合作开发协议》后，合作方须6个月内办好相关手续并开工，开工后30个月（含第30个月）内竣工。合作方按月向招商方缴纳经营使用费，地上建筑物业经营使用费由第37个月开始，按每五年为一期递增8%；地下建筑物业经营使用费由第37个月开始，按每十年为一期递增10%。合作方不得以项目逾期竣工等任何理由要求延迟缴租或减少租金。

7. 协议期满后，本项目无论是建设地块或建筑物（含基础附属设施设备）最终所有权都归招商方所有，协议期满后建筑物无偿交还给招商方。同等条件合作方有优先承租权。

8. 本项目涉及的所有面积以建设用地规划许可证规定的用地面积、计算容积率建筑面积为准。

9. 合作方需在项目规定开工期限内，施工用水以及施工用电产生费用，费用由合作方承担，合作方自行负责并承担进出项目地块的建设施工便道、项目地块所需供水、供电接驳的具体工作及相应费用，招商方可提供协助。

10. 在项目建设经营期限内，因项目开发建设和合作双方履约所涉及的税费，按照法律法规的相关规定由合作双方各自依法承担。

11. 在项目建设和经营期间，非因合作方原因，出现第三人对项目用地或地上建构物提出权利主张的，由招商方负责妥善处理，由此发生的费用由招商方承担。如因合作方原因导致，则由合作方负责解决并承担相应费用，招商方只予以必要的协助。

12. 项目经营期内，在同等条件下合作方有用人需求的，须优先录用户口所在地为朝阳经济联合社的村民。

(二) 合作方须接受并承诺以下条件

1. 合作方负责按照政府批复的建设方案建造主体建筑、附属工程、装修及配套设施设备，承担建设所需的全部费用。同时，项目投资强度不少于7500元/平方米(本项目总投资额不少于30696万元)保证建筑工程、装修及配套设施设备的质量符合国家规定标准。

2. 此项目不用于商品房地产开发建设、住宅、公寓以及“小产权房”建设。

3. 合作方须取得合作开发权起6个月内开工，开工后30个月内竣工。自取得合作开发权之日起4年内达产，并承诺：

(1) 合作方须承诺于签订《合作开发协议》3个月内将注册地迁入白云区(如注册地已是白云区，即不用迁移)或在项目所属镇街注册一家独立核算且具备独立法人资格的项目公司，从事该项目的开发建设及运营，

合作方须确保合作期内在项目所属镇街纳税、纳统，主营业地不迁出白云区；

(2) 营收及税收要求：达产年度产值（营业收入）不低于30696万元（即7500元/平方米/年）、年度纳税总额不低于1637万元（即400元/平方米/年）；协议期内，在白云区的产值（营业收入）、纳税额的年均增长率不低于白云区同期行业产值（营业收入）、税收年均增长率。

4. 成功竞得项目并签订协议后，项目履约保证金为1000万元（大写：人民币壹仟万元整），合作方缴纳的交易保证金可转为履约保证金，该履约保证金在项目工程建设期间、竣工验收合格及协议期满后分期向合作方无息退还，具体退还时间节点及金额如下：

(1) 在项目取得建设工程规划许可证后的五个工作日内，退还人民币300万元（大写：人民币叁佰万元整）；

(2) 在项目主体工程达到“正负零”后五个工作日内，退还300万元（大写：人民币叁佰万元整）；

(3) 在项目工程封顶后五个工作日内，退还300万元（大写：人民币叁佰万元整）；

(4) 剩余100万元（大写：人民币壹佰万元整）作为合作方经营履约保证金，在合作期满后十五个工作日内无息退还。

5. 因国家建设、政府征地拆迁或旧村改造，根据政府当时的拆迁补偿标准，经营损失全归合作方所有，由本项目产生的地上、地下建（构）筑物及附属设施、基础配套设施、装修建设工程等补偿费归双方共有外，其余所有其他补偿费均归招商方所有。对于未被征收的项目用地区域，双方仍按本协议约定继续履行。

由本项目产生的地上、地下建（构）筑物及附属设施补偿费归双方共有，按照以下标准分配（年限的计算以政府发布的正式文件的拆迁日期为准）：

年限	招商方占比(%)	合作方占比(%)
本协议签订之日起至第5年	0	100
第6-8年	5	95
第9-10年	10	90
第11-12年	20	80
第13-14年	30	70
第15年起按照本协议规定的合作年限分配：招商方获得补偿费=(1-剩余合作年限/40年)×补偿费总额 合作方获得补偿费=剩余合作年限/40年×补偿费总额		

6. 若项目所涉土地遇公共基础设施建设等需要临时借地，所产生的借地款扣除税费和地租后没有盈余，不需分成；若有盈余时，需进行分成，按盈余款双方各占50%进行划分。

7. 项目经营过程中所涉及的税费按照法律法规的相关规定由双方各自依法承担，市容环境卫生费、管理费、水电费、垃圾保洁清运等经营过程中所产生的费用由合作方承担。

8. 其他要求详见招商方所提供的《合作开发协议》。

七、交易保证金

交易保证金：1000万元(大写：人民币壹仟万元整)，交易保证金由广州白云产权经纪有限公司(挂牌白云区集体资产交易中心)收取并监管。

八、招商方式

(一) 合作方确定方式

本次项目合作开发招商，由白云区集体资产交易中心采用公开竞投方式进行招商，在所有符合资格的意向合作方中，以经营期内首年地上建筑物业经营使用费为竞投底价，竞投方式为现场举牌竞投。

(二) 具体合作规则

1. 由白云区集体资产交易中心组织竞投会，竞投方式为现场举牌竞投，在不低于交易底价的前提下，以价高者得为原则确定竞得人。

2. 本次项目交易底价为项目经营期内首年地上建筑物业经营使用费¥8元/月/平方米（含税价，按不低于计容建筑面积40928平方米计算），竞价阶梯为1元/月/平方米。经营期内首年地下建筑物业经营使用费固定金额¥3元/月/平方米（含税价，按不低于12000平方米计算），无竞投阶梯。

3. 本项目所涉各方均应遵守《交易规则》，竞价(交易)保证金为：1000万元(大写：人民币壹仟万元整)，意向合作方若竞得本项目须按《交易规则》规定支付交易服务费。

4. 意向合作方一经报价，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》。否则，因合作方原因未能签订《合作开发协议》的，招商方有权没收其竞投标保证金1000万元。

5. 本招商方案的最终解释权归招商方所有

广州市白云区石门街朝阳经济联合社

年 月 日

附件

广州市白云区石门街朝阳经济联合社

南沙落地块留用地项目

合作开发承诺书

广州市白云区石门街道办事处、朝阳经济联合社：

我公司自愿参与位于广州市白云区石门街朝阳经济联合社南沙落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、项目符合石门街产业发展需求，聚焦新材料、新技术产业领域，打造低飞产业耐火材料的新技术科研、应用及大数据的示范基地，为当地文旅、商务、酒店等资源提供高品质配套，合作方需接受该地的产业定位。

二、本项目在签订合作开发协议之日起尽快按照用地性质、设计规范等相关要求组织编制方案，在取得合作开发权 6 个月内开工、开工后 30 个月内竣工，自取得竣工验收合格文件之日起 4 年内达产。

三、本项目总投资 30696 万元（人民币，下同），达产年产值/营业收入 30696 万元，达产年税收 1637 万元。

四、本公司承诺在广州市白云区办理工商注册和税务登记，或在项目所属镇街注册一家独立核算且具备独立法人资格的项目公司，统计关系及纳税关系均在广州市白云区。

五、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。

六、项目未通过竣工联合验收前不对外出租。

七、本公司承诺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。

八、项目建设过程中切实做好安全生产工作。

本承诺书系我公司真实意思表示，同意遵照履行。

如果我司未按期运营或运营后经济指标未达到承诺要求，属地镇街有权出具未履约通知书，自出具未履约通知书之日起 30 个自然日内，我司须一次性将违约金缴付给该项目村集体。违约金按照项目实际经济贡献数额与考核要求的经济贡献指标的差额的 50% 计算。村集体将所获得资金 $\geq 50\%$ 用于基础设施建设、民生、扶贫、教育、社会公益事业等工作。

如果我司违反上述第五条、第六条、第七条承诺内容之一，村集体经济组织有权单方解除合同，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）

承诺日期： 年 月 日

联系人： ，联系电话：