

人和镇岗尾村太岗路留用地开发项目

招商方案

(二〇二五年四月)



人和镇岗尾村太岗路留用地开发 项目招商方案

广州市白云区人和镇岗尾经济联合社（以下称：招商方）拟对白云区人和镇岗尾村留用地（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：化妆品产业及其配套等。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，开发建设人和镇岗尾村太岗路留用地开发项目，全方位带动人和镇的第二产业的发展，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岗尾村太岗路，详见《建设项目用地预审与选址意见书》（穗空港规划资源预选〔2023〕1号）《建设用地规划许可证》（穗空港规划资源地证〔2023〕20号）《广州市建设用地规划条件》（穗规划资源业务函〔2022〕17052号），总用地面积为7345平方米，净用地面积为7345平方米，容积率 ≥ 2.0 ， ≤ 4.0 ，地上计算容积率建筑面积 ≥ 14690 平方米， ≤ 29380 平方米，地下建筑面积按人防要求建设（用地位置、用地面积及规划条件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兼容一类物流仓储用地W1，用于建设研产销于一体的美妆、日化配套包装产业的现代化高标准产业园。

三、意向方的资格要求

1. 意向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，注册时间不低于3年，认缴注册资本不低于人民币壹仟万元整（¥10,000,000.00）【以营业执照登记信息为准，提供营业执照的复印件并加盖公章，原件备查】；同时公告期内意向方的经营范围需同时包含生物分解塑料制品制造（不接受公告期内变更注册资本和经营范围）【注册资本、经营范围及变更情况以国家企业信用信息公示系统登记为准】。

2. 意向方需提供名下银行账户的资金余额不低于人民币壹仟万元整（¥10,000,000.00）资金证明（报名时需提供银行3日内出具的账户余额资金的相关证明材料）。

3. 意向方须以书面承诺，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. 合作方须承诺项目实际竣工验收的计容建筑面积不得低于容积率 3.0 的计容建筑面积，即该项目实际竣工验收计容建筑面积不得低于 22035 平方米。项目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。

6. 自签订正式项目合作开发协议书后一个月内，合作方须一次性向招商方支付人民币壹拾万元整（¥100,000.00, 含税）用于报建期和建设期内对于招商方的经营补偿。

7. 自合作双方签订正式项目合作开发协议书第 25 个月起，合作方须定期向招商方支付物业的经营使用费（包括地上建筑物和地下建筑物），地上建筑物的经营使用费底价为每月 5.50 元 / 平方米（含税价，以最终确定成交价为准，面积按容积率 3.0 的计容建筑面积计算，如实际竣工验收面积大于 3.0 的计容建筑面积则以实际竣工验收面积为准），地下建筑物（按人防要求建设）的经营使用费按地上建筑物的经营使用费单价的 30 % 计算（含税价，面积按实际计算，地下建筑物用途仅限于停车场使用）。自签订正式项目合作开发协议书第 25 个月起，经营使用费均按每 5 年在上一期的基础上递增 6%，直至经营期限届满。

8. 为共同营造良好的卫生环境，合作方应在招商方完成土地交付之日向招商方支付第一笔人居环境整治费，即人民币壹拾万元整（¥100,000.00），用于项目建筑施工期间的人居环境整治工作；自签订正式项目合作开发协议书第 25 个月起，在经营期限内，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份、月份地上及地下建筑物的经营使用费的 5% 计算，在缴纳经营使用费时单独向招商方缴纳，招商方开具农村专用收据给合作方，直至合作期限届满。

9. 招商方承担上述经营补偿、经营使用费按国家规定收取的增值税、

印花税。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。合作方须缴纳土地使用税和房产税，承担对应费用，并提供完税凭证给招商方作为税务局核实资料。因该项目产生的其他税费（招商方自身应缴企业所得税、本方案第9条中约定由招商方承担的税费除外）——包括但不限于增值税、教育费附加、地方教育费附加、城市维护建设税、印花税均由合作方承担。

10. 招商方与合作方在完成项目土地申报流程并签订项目开发协议书后，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等地块资料）以现状交付给合作方进行开发建设。

11. 合作方必须自项目开发协议书签订之日起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。

12. 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。

13. 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。

14. 地块如需修建便道、临时道路均由合作方自行建设，费用由合作方承担。

15. 在签订正式的项目合作开发协议书后的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(¥5,000,000.00)，由广州市白云区人和镇人民政府和招商方共同监管。在合作方未有违约、欠款等情形下，招商方在收到合作方建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程设计方案和建设项目开工报告7日内，向合作方无息退还履约保证金共计人民币肆佰万元整(¥4000,000.00)；在合作方未有违约、欠款等情形下，招商方在收到合作方项目土地全部物业竣工验收报告时，招商方无息退还履约保证金共计人民币伍拾万元整(¥500,000.00)给合作方；剩余履约保证金人民币伍拾万元整(¥500,000.00)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，由招商方无息退还。如遇国家重大政策调整需要整体拆迁，招商方无息退还全额履约保证金。

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。

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 22035 平方米，项目总投资额不低于 10000 万元（人民币，下同），竣工后 3 年内达产，达产后年营业收入（产值）不低于 7500 万元，年纳税额不低于 441 万元。

年份	总投资额 (单位：万元)	年营业收入/产值 (单位：万元)	年纳税金额 (单位：万元)
竣工后第一年	10000	3500	180
竣工后第二年		5000	300
竣工后第三年		7500	441

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、按时签约和交地奖励金的收益归招商方；经营损失补偿、搬迁费补偿、停产停业损失归合作方；建筑物补偿、按时搬迁奖励按项

目合作开发协议书签订之日起第1年招商方占比2%，合作方占比98%进行分配，第2年起招商方占比每年递增2%，如下表格所示：

年限	招商方占比（%）	合作方占比（%）
合作开发项目合同签订之日起第1年	2	98
第2年	4	96
第3年	6	94
第4年	8	92
...	...	...
第50年	100	0

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意向条件，意向底价按照本方案第四条第7款规定确定，采取竞经营使用费、竞税收和摇号的竞价方式确定合作方。

（二）具体合作规则

1. 项目意向底价为项目经营期内地上建筑物的经营使用费人民币5.50元/平方米/月（含税价，面积按容积率3.0的计容建筑面积计算，如实际竣工验收面积大于3.0的计容建筑面积则以实际竣工验收面积为准），意向阶梯为人民币0.10元；地下建筑物（按人防要求建设）的经营使用费按地上建筑物的经营使用费最终成交单价的30%计算（含税价，面积按实际计算，地下建筑物用途仅限于停车场使用）。竞拍溢价到底价的110%（即人民币6.05元/平方米/月）时转意向税收，竞税收达到招商方案要求达产年税收（人民币441万元/年，意向阶梯为人民币1万元/年）的110%（即人民币485.1万元/年）时改为摇号确定合作方。

2. 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（¥5,000,000.00）。意向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。

3. 意向方一经报价，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岗尾经济联合社

2025年4月29日



人和镇岗尾村太岗路留用地项目合作开发 承诺书

人和镇（街）、岗尾村集体经济组织：

我公司自愿参与位于人和镇岗尾村的人和镇岗尾村太岗路留用地项目合作开发，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、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。

二、项目符合广州市白云区产业发展定位，以发展产业为主导，构建产业生态圈。本项目将结合人和镇产业发展需求，聚焦美妆、日化配套包装产业领域，打造现代化高标准产业园。

三、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18个月内竣工，自取得竣工验收合格文件之日起3年内达产。

四、本项目总投资10000万元（人民币，下同），总建筑面积/平方米，计容建筑面积不低于 22035平方米，达产年产值/营业收入7500万元，达产年税收441

万元。

五、本公司承诺以独立法人、独立核算的形式在白云区注册经营纳税纳统，在项目合作开发期内市场主体登记地、税务征管关系、主营业务和统计关系不迁出白云区。

六、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。

七、项目未通过竣工联合验收前不对外出租。

八、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。

九、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差额的 50% 计算。村集体将所获得违约资金不低于 50% 的额度用于基础设施建设、民生、扶贫、教育、社会公益事业等工作。

如果我司违反上述第六条、第七条、第八条承诺内容之一，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:

