

# 广州市白云区同德街粤溪村留用地 （“牛角”地块）合作开发招商项目

## 招商方案

广州市白云区同德街同德经济联合社

粤溪经济合作社

2023年12月8日



# 广州市白云区同德街粤溪村留用地（“牛角”地块）合作开发招商项目招商方案

广州市白云区同德街同德经济联合社粤溪经济合作社（以下称：招商方）拟对广州市白云区同德街粤溪村留用地（“牛角”地块，以下简称“项目土地”）合作开发项目进行招商，项目土地定位为商贸服务综合体。具体招商方案如下：

## 一、合作的目的是方式

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同德街粤溪村留用地（“牛角”地块）项目，为提升白云区整体形象，加快改善城乡人居环境推动城乡统筹发展，土地利用方式从外延式增量扩张向内涵式存量挖潜转变，提高土地的利用效率和产出效益，在平衡社会效益和经济效益上树立区域示范及借鉴的典范。合作模式为招商方土地使用权出租，合作方出资开发建设。

## 二、招商地块基本信息摘要

1、地块概况：地块位于同德街粤溪村岭南北街41号（土名“牛角”地块），闲置地块有框架建筑3处，粤溪村位处白云区同德街道中部，项目东靠西槎路，南侧和西侧为岭南花园，北侧毗邻环城高速，紧邻城市主干道—西槎路。总用

地面积 4196 平方米（其中道路用地面积 1631 平方米，可建设用地面积 2565 平方米），容积率 $\leq 3.5$ ，计算容积率建筑面积： $\leq 8978$  平方米，地块使用性质为商业用地。

2、项目总用地面积 4196 平方米（其中道路用地面积 1631 平方米，可建设用地面积 2565 平方米），容积率 $\leq 3.5$ ，计算容积率建筑面积： $\leq 8978$  平方米，项目地块已取得建设用地批文：

(1) 《广州市建设用地通知书》：穗国土建用通字〔1998〕632 号

(2) 《建设用地规划许可证号》：穗规地证字〔1996〕第 594 号

(3) 《建设用地批准书》：穗国土建用字〔2001〕第 591 号

### 三、意向方资格条件

1、意向方必须为广州市内注册成立十年或以上合法存续的企业法人，注册资本 1000 万（认缴）以上的优质企业，且报名前六个月内企业账户月末资金金额不低于 1000 万人民币。（需提供营业执照复印件、企业开户银行证明、企业账户报名前六个月内银行流水证明。）

2、意向方须在白云区内经营租赁商业用房 10 年以上且房屋租赁登记备案证明商业用房面积须不少于 20000 平方米。（包括但不限于区住建局房屋租赁登记备案证明、租赁

合同或权属证明，报名须提交相关材料复印件。)

3、本项目不接受境外单位及企业联合体报名参加，不接受法院公布的失信被执行人，近5年内不得有环保、税务、安全生产等行政处罚记录，不接受与本单位有司法诉讼记录的企业。（以“中国执行信息公开网”等政务信息公开网站查询为准。）

#### 四、招商合作条件

1. 委托方对租赁标的物按照现有质量、产权状况和现状招租，承租方认可并承诺按上述状况予以承租。

2. 标的物的交易面积以资产建筑面积为准，若实测面积与交易面积存在差异的，成交价格不因上述因素而调整。

3. 本项目竞投保证金金额为 216 万元人民币，参加竞投人报名时须一次性交付 216 万元人民币作竞投保证金。

4. 项目合作期限：19 年 11 个月（包含免租期 2 年，免租期内须竣工，其中勘探设计报建期为 6 个月，建筑期限为 18 个月）；签订合同生效后，租金递增频率每 3 年递增 1 次，递增幅度每次递增 5%。

5. 本项目合同履行保证金为成交金额的六个月经营使用费，竞投人在建设期（两年免租期）结束后须一次性交纳两年经营使用费，签订合同生效后，经营使用费递增频率每 3 年递增 1 次，递增幅度每次递增 5%。

6. 投入的装修费用不得低于合同总金额的 10%，合作方

须一次性按不低于合同总金额的 10% 装修工程款给甲方。由甲方提出装修意见，装修范围应以建筑物外立面、用电、消防、电梯、楼梯、排水、绿化等，附上设计方案（设计图）、施工方案、预算书等资料上报街道审查，经街道审查后方能对外公开招租，装修方案由合作方组织实施，合作方须按预算金额一次性将装修费用交由甲方代管，甲方按装修工程进度支付工程款，装修工程须按计划限期完成，装修工程造价未达预算价的差额部分归甲方所有，装修工程造价超预算的由合作方负责。

7. 本项目用地面积为 11072.22 平方米（其中红线面积 4195.78 平方米），红线内用地仅限于商业、办公使用。

8. 合作方保证在规定的限期内，出资对该地块进行合法报建及验收。

9. 合作方负责投入全部建设资金，对合作项目进行建设和建设期间的经营管理（全部建设资金的定义：即从建设项目申请立项起至该项目建筑物建成竣工综合验收并投入使用等所发生的全部建筑成本、一切合法费用和涉及全部各项税费等）。

10. 合作方负责建设（包括：现有建筑物拆迁、管线迁移、办理合法报建的一切手续、建筑设计、建筑施工、该建筑物的水电、消防、电梯等报装、报建配套设施的整体全部费用的承担和支付）。

11. 合作方必须按政府各部门批准的用地性质和规划设计进行建设，要合理利用土地进行规划建设。后续项目建设如涉及《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》第97项中其他类别的环境敏感区，应在开工建设前办理环评手续。

12. 合作方中标后，建筑总包必须是在白云区注册的企业公司。

13. 合作方按上述场地及红线范围内完成建设并全面运营后需至少引进3家四上企业。

14. 合作方须在广州市白云区注册设立一家独立核算，且具备独立法人资格的子公司或分公司，从事该项目的开发建设运营，项目统计关系及纳税关系均在白云区，项目建设期间产生的建筑增值税在白云区缴纳。该子公司或分公司设立后，承担的所有权利、义务可由该子公司或分公司代为履行，但合作方仍对该子公司或分公司所有行为承担全部责任。

15. 整个物业内企业年度税收达到431万元，承租人按上述场地及红线范围内竣工后，从第三年开始进行年度考核，当年累计税收少于431万，承租方按如下标准支付违约金：

第三年违约金=（431-实际税收）\*50%

第四年违约金=（431-实际税收）\*60%

第五年违约金= (431-实际税收) \*70%

.....

后期按上列规则（逐年递增 10%的标准）计算违约金，至 100%为止。

连续不达标和不连续达标均按上述年度标准计算违约金，违约金用于村集体资产的基础设施建设、民生、扶贫、教育、社会公益事业等工作使用，并由属地镇街监督该部分资金使用。

16. 项目总投资资金不低于人民币约 5387 万元人民币。

17. 项目开业后，预计进驻商铺年产值/营业额/营业收入将达到 17956 万元以上。

年份	累计引入或孵化四上企业（个）	年营业收入/年产值总额（万元）	年纳税金额（万元）
移交地块第三年（培育期）	/	8978	216
移交地块第四年（培育期）	/	14365	345
移交地块第五年（达产年）	3	17956	431

17. 项目产业招商物业建筑面积 ≥ 项目总计容建筑面积

的 70%。

18. 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。

19. 项目不得用于商品房地产开发和住宅建设及“长租公寓”建设。

20. 本物业仅用于商业用途，该该物业不得经营石材、五金、木材等加工行业；不得经营桑拿、沐足、发廊、车辆维修业、烧烤档、预付费的商业形态及没有废水、废气等环保处理措施的餐饮业；不得用作废品回收、处理等用途；不得经营公寓；不得用于无证办学；不得用作带有制造、加工等性质的工场或从事污染环境的项目和其他非法经营；不得搭建锌铁棚。原则上不得整体转租，如确需转租、分租或转让合同权利义务，在租赁期间，承租方须经出租方书面同意方可将租赁标的物整体转租、分租给第三方，否则出租方有权单方面终止合同，合同履行金不予退回。

21. 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

### （一）合作确认方式

项目以“竞经营使用费”“竞税收”和“摇号”的方式确定合作方。

### （二）项目竞投底价为项目经营期内的经营使用费人民



币 180,000 元/月（不含税价），竞投阶梯为人民币¥1,000 元。竞拍溢价到底价的 110%（即¥198,000 元/月）时转竞投税收，竞税收达到招商方案要求达产年税收（¥431 万元/年，竞投阶梯为 2%）的 110%（即¥474.1 万元/年）时改为摇号确定合作方。

（三）本项目所涉及各方均应遵守《交易规则》，交易竞投保证金为：人民币 216 万元整（大写：贰佰壹拾陆万元整）。竞投方须按《交易规则》规定向区交易中心支付交易服务费。

（四）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《合作开发协议书》。

本招商方案的最终解释权归招商方所有。

广州市白云区同德街同德经济联合社

粤溪经济合作社



交易管理机构盖章：



附件一：

承诺书（一）

广州市白云区同德街同德经济联合社粤溪经济合作社：

我方自愿参与广州市白云区同德街粤溪村留用地（“牛角”地块）合作开发招商项目竞价活动，已认真阅读并完全理解了招商方案中所列各项内容，并承诺如下：

1. 严格遵守竞价活动中各项规定，不参与恶意竞价、串通竞价等扰乱秩序的活动，否则，我方同意贵方没收我方交纳的交易保证金，并愿意赔偿贵方的经济损失。

2. 我方承诺完全响应招商方案《四、招商合作条件》中的全部条款。

3. 如出现以下情形之一，我方同意贵方没收我方交纳的交易保证金并愿意赔偿贵方的经济损失：

1) 在本项目竞价会后撤回报价，或者放弃竞得资格，或者竞得后未在规定期限内签订合作开发协议书：

2) 未经贵方同意将竞得项目转让给他人的。

4. 如果我方本次竞得，我方将严格按照招商方案的规定按时与贵方签署合作开发协议书，并严格履行与贵方签署的合作开发协议书中的各项条款。

5. 我方提供的竞价文件及所提供的一切资料均真实无误及有效，相关内容均是我方的真实意思表示，并愿意为此承担相应的法律责任。

6. 我公司没有处于被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务或停止竞投资资格的状态、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或破产状态，近三年无因重大环保、安全生产事故等方面的重大问题受到行政处罚，没有被司法机关或纪检监察机关认定的行贿记录。

意向方/竞投人（公章）：

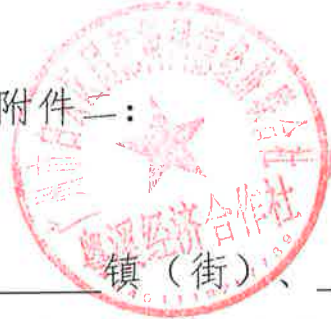
法定代表人（或授权代表） 签字：

日期： 年 月 日

小德街道办

小德街道

附件二：



承诺书（二）

\_\_\_\_\_镇（街）、\_\_\_\_\_村集体经济组织：

我司自愿参与位于广州市白云区同德街粤溪村留用地（“牛角”地块）合作开发招商项目的合作开发，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、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：\_\_\_\_\_）