

# 交易规则

项目编号：BYJ20240019

本中心受委托方广州市白云区同德街同德经济联合社粤溪经济合作社委托，以公开市场方式对广州市白云区同德街粤溪村留用地（“牛角”地块）（以下称交易标的物）合作开发招商项目进行交易。为确保交易活动的公开、公平、公正，现本中心根据相关法律、法规和规章制度的规定制定本《交易规则》。

意向方在参与本次交易活动前，必须认真阅读本《交易规则》及其附件，并依此对自己在交易活动中的行为负责。意向方一旦参与本次交易活动，即表明意向方已完全理解并接受本《交易规则》及其附件的一切约定，并愿意按照本《交易规则》及其附件的一切约定承担履行义务的责任，同时享有相应权利。

## 一、项目基本信息

交易标的物基本信息、意向方资格条件、交易条件、交易底价等信息详见委托方提供的《招商方案》（附件1）和《合作开发协议书》样本（附件2），其他事项由意向方自行向委托方了解，本中心不对上述信息承担任何责任。

## 二、报名事项

意向方须于公告期截止日 16:00 前在广州白云产权经纪有限公司竞价交易平台（以下称“交易平台”，网址：<http://www.bycqjy.com/>）完成网上报名登记手续及上传报名所需资料，并于公告期内的工作时间（上午 9:00-12:00，下午 14:00-17:00）到白云区集体资产交易中心（广州市白云区鹤龙街广云路白云投资大厦 6 楼）现场提交报名所需纸质版资料以便资格审查（须于工作日及工作时间提交，逾期不再受理）。意向方可登陆交易平台“个人中心”“我报名的项目”栏目查看报名受理情况。

## 三、交易保证金

（一）交易保证金金额：¥216 万元（人民币大写：贰佰壹拾陆万元整）。

（二）交易保证金指定收款账户：

公告期内，白云区集体资产交易中心对意向方的报名资料进行齐备性初审，初审通过后，交易平台将向通过初审的意向方发送交易保证金指定收款账户信息（每个意向方获取一个对应的交易保证金收款账户信息且仅限本次报名有效），意向方可

通过注册时填写的手机号码查看短信或登陆交易平台“个人中心”“待缴纳保证金”栏目查看交易保证金指定收款账户信息。

(三) 公告期满后，白云区集体资产交易中心将通知委托方对意向方提交的报名资料进行资格审查。通过资格审查的意向方须在关于确认意向方资格审查结果通知的规定时间内使用其名下账户向本中心交易保证金指定收款账户以银行转账方式一次性足额汇缴交易保证金，方可获得竞投活动参与资格成为竞投人，意向方应在汇缴交易保证金时注明项目编号，交易保证金的缴纳时间以银行到账时间为准；本项目暂不支持支付宝、微信等不能显示汇款账户信息的第三方平台转账，多缴、少缴、非一次性缴、别人代缴、现金缴、微信、支付宝等第三方平台转账均视为无效，如意向方未按规定方式缴纳交易保证金导致不能获得竞投参与资格的，由意向方自行承担由此产生的全部风险和责任。意向方可到本中心处领取到账通知，本中心不另行对该款项开具收据。

(三) 竞投人被确认为竞得人（合作方）后3个工作日内向本中心支付交易服务费。竞得人未在规定时间内缴纳交易服务费的，本中心在其签订《合作开发协议书》后，将其缴纳的交易保证金由本中心扣除竞得人应向本中心支付的交易服务费后，余款由本中心根据委托方及竞得人出具的划转函件以及已签订的《合作开发协议书》无息划转至委托方指定账户作为竞得人的合同履约金等其他费用（详见《招商方案》），不足部分由竞得人自行向委托方补足；若划扣完毕上述所有款项后仍有剩余的，余款按原款汇入路径无息退回给竞得人。若委托方或竞得人未能及时出具相关函件导致相关方利益受损的，由委托方或竞得人承担由此产生的一切经济与法律责任。

(四) 若意向方于竞投会前放弃竞投资格，或未被确认为合作方的，其缴纳的交易保证金于交易结果公示期满（公示期为5个工作日，自签订《成交确认书》次日起开始计算）后5个工作日内按原款汇入路径无息退回。

(五) 若竞投人被确认为竞得人后，未在规定的时限内签订《成交确认书》或《合作开发协议书》（含逾期签订或放弃签订等情况），或未在规定时限内足额支付交易服务费等款项的，本中心或委托方有权取消其竞得资格，委托方有权不再签订

《合作开发协议书》，竞投人已缴纳的交易保证金将不予退回，并由本中心扣除由此遭受的费用损失（包括但不限于本中心应收取的交易服务费损失及其他成本费用损失，下同）后，将交易保证金余款划归委托方作违约金处理，委托方有权将交易标的物重新交易。如该交易保证金不足以补偿因竞得人前述行为而导致委托方和本中心遭受的损失时，竞得人还应就该损失差额承担赔偿责任。

（六）若意向方有弄虚作假、威胁恐吓、欺诈、串通压价/抬价、商业贿赂等违法行为的，一经发现，将取消其竞投活动参与资格以及竞得标的资格，其交易保证金不作返还，由本中心扣除由此遭受的费用损失后，将余款划归委托方处理，并依法对其追究法律责任。

#### 四、交易方式

本次交易活动采取“竞经营使用费”、“竞税收”和“摇号”的方式确定合作方：

（一）“竞经营使用费”阶段：该阶段交易底价为项目经营期内首年经营使用费¥180000元/月（不含税价）；竞投阶梯¥1000元；竞投价格设定最高限制价为¥198000元/月（不含税价）。交易活动按照现场举牌竞投方式进行，竞投人的最高报价不低于交易底价且未达到最高限制价的，按照价高者得原则确定竞得人。当任一竞投人的最高报价达到最高限制价后，主持人将暂停竞投，并询问所有竞投人是否接受最高限制价。凡接受最高限制价的竞投人须当场提交《经营使用费确认函》，不提交者视为放弃竞得资格。如仅有1家竞投人提交《经营使用费确认函》则确认该竞投人为竞得人，如有2家或2家以上的竞投人提交《经营使用费确认函》，则所有提交《经营使用费确认函》的竞投人进入“竞税收”阶段。

（二）“竞税收”阶段：该阶段交易底价为达产年纳税额¥431万元，竞投阶梯¥8.62万元，竞投价格设定最高限制价为¥474.1万元。交易活动按照现场举牌竞投方式进行，竞投人的最高报价不低于交易底价且未达到最高限制价的，按照价高者得原则确定竞得人。当任一竞投人的最高报价达到最高限制价后，主持人将暂停竞投，并询问所有竞投人是否接受最高限制价。凡接受最高限制价的竞投人须当场提交《税收确认函》，不提交者视为放弃竞得资格。

（三）“摇号”阶段：如在“竞税收”阶段仅有1家竞投人提交《税收确认函》

则确认该竞投人为竞得人，如有 2 家或 2 家以上的竞投人提交《税收确认函》，则在所有提交《税收确认函》的竞投人中通过现场摇号方式确定竞得人。

## 五、交易程序

(一) 交易活动开始时间以交易平台发出的通知为准，竞投人须在交易活动开始时前 30 分钟内到场签到及参与竞投。

(二) 交易地点：广州市白云区鹤龙街广云路白云投资大厦 6 楼（黄边地铁站 A 出口）。

(三) 交易活动流程安排：

1. 竞投人签到、出示资料并领取竞投号牌。签到时须提交或出示以下资料：

竞投人身份证原件（竞投人为企业法人/其他组织的，须出示法定代表人/负责人身份证原件）。若委托代理人参与交易活动的，须提交由委托人出具的授权委托书原件 and 代理人身份证复印件，并提供原件核对。

竞投人须按时到场签到及参与交易活动。本中心核对资料无误后，对该竞投人发给竞投号牌。如竞投人未能按本《交易规则》的要求出示或提交资料的，该竞投人不得参与本次竞投。

2. 主持人主持交易活动，确定竞得人。

3. 竞投人被确认为竞得人后应根据本中心要求，于竞投会当日与委托方及本中心签署《成交确认书》（附件 3）。

## 六、成交签约

本中心将于签订《成交确认书》当日发布《白云区集体资产交易竞投结果公示》，公示期为 5 个工作日。竞得人须在公示期结束后 5 个工作日内至交易管理机构（广州市白云区人民政府同德街道办事处，贾小姐 020-86483006）与委托方签订《合作开发协议书》，如竞得人无法联系委托方的，应在签约时间内联系本中心协调签约事宜。

## 七、交易服务费

竞投人被确认为竞得人后 3 个工作日内，须按项目经营期内首年（按 12 个月计算）经营使用费总额的 3% 的标准（按四舍五入保留到元整计算）向本中心支付交易

服务费（收款单位：广州白云产权经纪有限公司；账号：44001491101053008649；开户行：中国建设银行广州白云支行），交易服务费最高不超过 20 万元（超过 20 万元的按 20 万元计算），若竞得人未在规定时间内缴纳交易服务费的，交易服务费由本中心在竞得人所缴纳的交易保证金中直接扣付，发票由广州白云产权经纪有限公司开具。

## 八、关于瑕疵的说明

（一）本次交易活动对交易标的物按照现有质量、权属情况、消防/规划/报建现状、现有的房屋结构、交付使用现状、依附于房屋的装修装饰状况和指定用途交易。本中心及委托方声明对交易标的物不承担瑕疵担保责任。竞投人须仔细阅读本《交易规则》中的规定及要求，如对交易标的物基本情况有任何疑问均可自行向有关政府部门查档或向委托方询问了解，竞投人一旦参与报价即视为其已经知晓该交易标的物的历史情况、认同交易标的物现状和权属状况，遵守项目公告、本《交易规则》的有关内容和规定并承担相应的责任和享有相应的权利。

（二）意向方须仔细阅读项目的相关资料，自行对交易标的物进行必要和适当的独立调查和分析，对交易标的物作出充分的了解，并对竞得该交易标的后可能发生的费用和存在的风险进行充分的评估；不依赖于委托方及本中心提供的信息和解释，同意本中心对交易标的物不承担任何瑕疵担保责任，并愿意自行承担参与竞投所带来的所有风险。

## 九、附则

（一）在交易活动中，为维护集体资产权益，反对和抵制任何欺诈、串通压价、商业贿赂等行为，确保交易活动的公正、公开、公平。参与本次交易活动的各方当事人在交易活动中有欺诈、串通压价、商业贿赂行为的，有关单位和人员将被依法追究法律责任。

（二）本中心依法对交易保证金进行监管，对交易保证金的安全监管承担法律责任，不承担监管过程产生的除交易保证金安全监管责任以外的其他法律责任。

（三）竞得人应按照本《交易规则》所附的《合作开发协议书》样本与委托方签订《合作开发协议书》，如最终签订的《合作开发协议书》与本《交易规则》所附

的《合作开发协议书》样本相比有实质性修改的，本中心将不予备案并办理相关后续手续，由此产生的一切责任由委托方与竞得人承担。委托方与竞得人在履行《合作开发协议书》中产生的法律责任，由合同各方依法解决。本中心不与任何一方承担连带责任。

（四）因委托方、交易监管部门提出延期、撤销或中止交易，或因不可抗力等非本中心原因而延期、撤销或中止交易活动的，本中心不就竞投人的交易保证金利息、资金占用损失或其他损失承担赔偿责任。

（五）本中心仅根据委托方委托的服务内容及范围提供交易平台服务，因交易保证金处置方式或其他委托方提出的涉及意向方等利害关系人的交易要求或行为导致的利益纠纷，意向方应依法自行向委托方提出利益诉求，本中心不承担任何形式的赔偿责任及其他连带责任。

（六）竞投活动参与人员不得携带易燃、易爆、有毒化学危险品进入竞投会场，一经发现本中心将视情况作出要求立即改正、警告、没收处理；拒不接受的，本中心将予以取消竞投活动参与资格或移交公安机关处理。

（七）本中心对本《交易规则》具有最终解释权。

**附件：**1.招商方案

2.合作开发协议书（样本）

3.成交确认书

4.情况说明-监管协议

白云区集体资产交易中心  
广州白云产权经纪有限公司

2024年2月5日

# 附件 1：招商方案

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，合同履约金不予退回。

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

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：

）

附件 2：合作开发协议书（样本）

⑥

附件 6

广州市白云区同德街粤溪村留用地  
（“牛角”地块）合作开发项目

合作开发协议书



甲方：广州市白云区同德街同德经济联合社 粤溪经济合作社

乙方：

签约时间： 年 月 日

广州市·白云区

## 目录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 第一章 总则                     | 4  |
| 第一条 合作原则                   | 4  |
| 第二条 合作项目                   | 4  |
| 第三条 声明与承诺                  | 5  |
| 第四条 合作方式                   | 7  |
| 第五条 一般权利义务                 | 8  |
| 第二章 项目工程建设                 | 10 |
| 第六条 前期工作                   | 10 |
| 第七条 项目进度、质量                | 11 |
| 第八条 项目工程实施及管理要求            | 11 |
| 第九条 项目验收及工程保修              | 13 |
| 第三章 项目委托经营                 | 14 |
| 第十条 申请经营                   | 14 |
| 第十一条 经营权的排他性               | 15 |
| 第十二条 经营使用费                 | 15 |
| 第十三条 委托经营其他事项              | 16 |
| 第四章 项目移交                   | 16 |
| 第十四条 移交委员会                 | 16 |
| 第十五条 移交范围                  | 17 |
| 第十六条 项目物业及所有配套设施设备的检查和性能测试 | 17 |
| 第十七条 移交效力                  | 18 |
| 第五章 接管与退出机制                | 18 |
| 第十八条 接管                    | 18 |
| 第十九条 临时接管费用及责任             | 18 |
| 第二十条 限制退出                  | 18 |
| 第二十一条 建设期的退出               | 19 |
| 第二十二条 委托经营期间的退出            | 19 |
| 第二十三条 委托经营期满后自动退出          | 20 |
| 第二十四条 退出的清场                | 20 |
| 第六章 转让、变更与终止               | 20 |
| 第二十五条 协议的转让                | 20 |
| 第二十六条 协议的变更与终止             | 20 |
| 第七章 违约责任                   | 21 |
| 第二十七条 乙方的违约责任              | 21 |
| 第二十八条 甲方的违约责任              | 23 |
| 第八章 特别约定                   | 23 |
| 第二十九条 项目融资限制               | 23 |
| 第三十条 履约保证金                 | 23 |
| 第三十一条 项目水电工程               | 24 |
| 第三十二条 项目所在地地下排水、排污工程       | 24 |

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 第三十三条 项目建设、委托经营期间责任的承担 ..... | 24 |
| 第九章 其他约定 .....               | 25 |
| 第三十四条 知识产权及保密 .....          | 25 |
| 第三十五条 法律适用及争议的解决 .....       | 25 |
| 第三十六条 协议的补充与修改 .....         | 25 |
| 第三十七条 签署授权 .....             | 26 |
| 第三十八条 协议效力 .....             | 26 |
| 第三十九条 通知与送达 .....            | 26 |
| 第四十条 协议附件 .....              | 26 |



求设置 1 个或多个具有独立法人资格的其他项目公司。

### 2.3 项目地块概况：

(1) 项目位置：“粤溪村留用地（“牛角”地块）合作开发项目”地块位于广州市白云区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）。建成后计容建筑面积 约 8978 平方米（最终以实际建筑面积为准）。

(2) 权属证明：本项目土地属于广州市白云区同德街同德经济联社粤溪经济合作社。

(3) 规划性质：打造商贸服务综合体。

(4) 项目功能规划：打造商贸服务综合体。功能配置为企业办公、数据中心、搭建产业平台等。首层至七层为办公功能区。

(5) 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，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%。

## 第三条 声明与承诺

3.1 甲方承诺拥有合作开发项目地块的完全权利。

3.2 甲方声明拥有或根据民主程序有权管理并授权乙方开发建设、经营本项目，有权签署本协议，并承诺履行其在本协议项下的各项义务。

3.3 乙方声明在签订本协议前已经具备本项目竞价公告、竞价规则等要求的资格条件并完全接受竞价公告、竞价规则的全部内容。

3.4 乙方声明签订本协议时已经获得其公司相关程序授权同意。

3.5 乙方在签订本协议前，已就本项目进行了充分的评估、论证与实地考察，已经获悉本项目有关的全部信息，对甲方做出的上述说明以及甲方对本项目地块现有的有关资料及情况、披露的信息已充分了解，并对相关的可能会影响本项目开发建设的事项作了客观评估，且知晓政府相关部门就本项目出具的相关文件批复及政策规定。

3.6 乙方承诺：在本协议签订生效后，乙方将严格按照协议约定义务，全面履行协议，否则，乙方愿意承担违约责任，并赔偿甲方因此而产生的一切经济损失（包括预期收益损失）。

3.7 乙方承诺依法依规规划建设及运营管理，服从属地镇街及政府有关部门的指导、统筹和管理，一年内未受环境保护行政主管部门行政处罚且三年内未发生环境犯罪，一年内未因社会危害性较大的违法行为被给予安全生产行政处罚且三年内未发生较大及以上生产安全责任事故。

3.8 乙方承诺本项目产业内容：**打造商贸服务综合体**，本项目（商业商务）用于产业招商物业建筑面积>园区（楼宇）计容建筑面积的 70%或本项目（工业）用于产业招商物业建筑面积>园区（楼宇）计容建筑面积的 80%。

3.9 乙方承诺应在签订本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，在移交地块后 6 个月内开工、开工后 18 个月内竣工，竣工后第 3 年起达产。

3.10 乙方承诺本项目总投资 5387 万元（人民币，下同），达产年产值（营业收入）17956 万元，税收 431 万元，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。达产年引入“四上”企业 3 个及以上（最终达产值以实际建筑面积计算）。投入使用三年承诺经济数据见附表 1。

附表 1:

| 年份               | 累计引入或孵化四上企业（个） | 年营业收入/年<br>产值总额（万元） | 年纳税金<br>额（万元） |
|------------------|----------------|---------------------|---------------|
| 移交地块第三<br>年（培育期） | /              | 8978                | 216           |
| 移交地块第四<br>年（培育期） | /              | 14365               | 345           |



|                  |   |       |     |
|------------------|---|-------|-----|
| 移交地块第五<br>年（达产年） | 3 | 17956 | 431 |
|------------------|---|-------|-----|

3.11 乙方承诺：在取得合作开发权前，在广州市白云区注册设立 1 家独立核算且具备独立法人资格的子公司，从事本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同德街，项目建设期间产生的建筑业增值税在白云区缴纳，项目运营后每月按要求向同德街道办事处报送物业招租和入驻企业情况。该子公司设立后，本协议约定应由乙方享有、承担的所有权利、义务可由该子公司代为履行，但乙方仍对该子公司所有行为承担连带责任。

3.12 乙方承诺：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；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；项目建成后出租经营的，收取承租人租金周期要与支付村集体合作款项周期对等。

3.13 乙方承诺：投入的装修费用不得低于合同总金额的 10%，乙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，装修方案由乙方组织实施，乙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乙方负责。

3.14 乙方承诺：本物业仅用于商业用途，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、加工等性质的工厂或从事污染环境的项目和其他非法经营；不得搭建锌铁棚。项目不得用于商品房地产开发建设或类商品项目开发建设、住宅建设及“长租公寓”建设。

#### 第四条 合作方式

4.1 甲方负责提供符合本协议第二条所约定的项目建设用地由乙方进行开发建设，并协助乙方以甲方的名义进行报建及验收。

4.2 乙方全权负责本项目主体工程及配套工程的开发建设并在约定期限内受甲方委托经营管理本项目。乙方承担本项目全部的工程建设费用以及委托经营期限内的物业使用、维护和经营管理费用，具体包括但不限于：

(1) 全部建设工程费用；

(2) 设计、环评、测绘、评估、公证、律师费、监理、申报消防、卫生水务及报建费用等一切工程相关费用；

(3) 安全隐患整治及综合整治资金合计¥    /    元（大写：    /    元整）。

(4) 委托经营期间的经营使用费、物业维护费用以及乙方的经营管理费用。

(5) 其他涉及本项目应由乙方承担的费用。

4.3 本项目项下的建设工程、建成的物业以及与项目有关的资产（含无形资产）所有权全部归甲方，甲方授予乙方19年11个月合作期（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），同时乙方依照本协议约定向甲方支付经营使用费。

4.4 本项目还包含    /    平方米的公建配套设施，由乙方负责与项目主体工程一并建设，该物业所有权属于甲方，乙方在项目竣工验收后将公建配套设施全部移交甲方。乙方保证公建配套设施工程质量标准必须不低于项目主体工程质量标准，并先于项目主体工程办理竣工验收手续。（公建配套设施主要是指交付给甲方的办公用房及相关必备配套公用设施，公建配套设施具体内容及交付的标准以甲方书面通知确定的为准）。

## 第五条 一般权利义务

（一）甲方的权利义务：

5.1 甲方负责提供本项目地块现有的相关资料。

5.2 甲方应在本合同签订后3个工作日内，向乙方发送交付项目用地通知，乙方应在自收到项目用地通知之日起5个工作日内配合甲方按照双方确定的交付条件办理该项目用地交接手续，签订《土地移交确认书》。

5.3 甲方负责提供本项目建设开发所需的相关证明材料（限于甲方村社一级），并在职权范围内配合协助乙方办理本项目勘察、设计、报建、环评、施工和竣工验收等开发建设所需的各项手续。

5.4 甲方负责协调与政府各相关部门的关系，协助乙方顺利完成对本项目的开发建设。

5.5 甲方负责本项目地块内及周边的村民、被拆迁单位、相邻方的矛盾及纠纷，并负责处理好与本项目地块有关历史遗留问题、搬迁及安置补偿问题。

5.6 甲方对本项目建筑物中所包含的\_\_\_/\_\_\_平方米的公建配套设施有权无条件使用，乙方对此不享有任何权益。

5.7 在乙方对本项目物业委托经营期间，甲方有向乙方收取本协议约定的物业经营使用费的权利。

5.8 甲方对乙方本项目工程建设的进度、质量以及委托经营过程，均有权采取甲方认为必要的各种检查、检验等方式予以监督，并有权要求乙方作相应的整改。

(二) 乙方的权利义务：

5.9 乙方负责以甲方的名义完成本项目开发建设全部审批手续，并承担政府相关部门在审批手续过程中所收取的相关费用。

5.10 乙方负责投入本项目所需的全部资金，并承担本项目的全部成本、费用及税费。合作期间，乙方不得以任何理由要求甲方承担本项目的相关费用。

5.11 乙方应制定明确详细的本项目开发建设进度计划及资金筹集计划，经甲方审核确认后，乙方应当严格依照计划执行。

5.12 乙方应按照本项目开发建设进度计划及本协议的约定，保证在甲方向乙方移交本项目地块后\_\_\_24\_\_\_个月内完成本项目的开发建设，并对本项目的安全及工程质量承担全部责任。

5.13 乙方负责办理本项目工程的各项竣工验收(包括但不限于建设工程规划验收、建设工程竣工验收、人防、消防和环保验收等)，并取得政府主管部门的验收合格证明文件。乙方应保证本项目工程质量符合国家规定的标准，对于本项目工程存在的质量问题，由乙方负责解决。

5.14 乙方应确保本项目在开发建设中无任何违章、违法行为出现，如出现违章、违法行为，乙方负全责，并赔偿由此给甲方所造成的一切经济损失。

5.15 乙方在本项目合作期内，不得从事任何损害甲方利益的行为。

5.16 乙方负责本项目工程施工建设管理，并应按照相应合同约定及时足额向

施工单位支付工程款。本项目各项工程竣工验收后，乙方应及时进行工程结算。因本项目的工程建设及委托经营所产生的一切劳资纠纷、债权债务及行政处罚均由乙方自行处理，与甲方无关；否则，导致甲方承担赔偿责任、垫付或罚款等不利后果的，甲方有权追究乙方的违约责任，情节严重时，甲方有权单方解除本协议，并有权将乙方的履约保证金作为违约金予以没收，同时甲方有权要求乙方赔偿甲方因此所造成的一切经济损失（包括预期利益损失）。

5.17 乙方应在\_\_\_/\_\_\_年\_\_\_/月\_\_\_/日前，一次性向甲方支付\_\_\_/\_\_\_安全隐患整治及综合整治资金¥\_\_\_/\_\_\_元（大写人民币\_\_\_/\_\_\_元整）。在委托经营期间，乙方有权取得委托经营收益的权利，同时应按时、足额向甲方支付本项目物业经营使用费及其他应由乙方承担的费用。

5.18 乙方在本项目合作期间，应守法经营，保证项目物业安全，及时进行必要的维护、保养，并自行承担委托经营所产生的一切费用（包括但不限于人员成本、办公费用、维护保养费用等）及税费。

## 第二章 项目工程建设

### 第六条 前期工作

6.1 乙方应根据法律法规规定自行或委托有相应资质的第三方开展项目可行性研究（或项目申请）、勘察、设计、环境影响评估等项目的前期工作，并承担项目前期工作的所有费用。

6.2 乙方应当依照相关法律、法规和项目所在地主管部门的要求开展上述可行性研究、勘察、设计等前期工作，按照规定需要进行招标投标的，乙方应当组织招投标。

6.3 乙方应按照工程的有关要求自行或委托有相应资质的第三方对项目用地进行勘察，并将勘察结果书面告知甲方、设计单位等有关部门。

6.4 乙方应当保证勘察人按国家规范、标准、规程及技术要求进行工程勘察，按规定的时限提交质量合格的勘察成果资料，并对其负责。

6.5 乙方应以本项目工程可行性研究报告（或项目申请报告）中的推荐方案以及甲方、政府有关要求为依据，按照规定的技术规范和要求以及适用的法律法

规、审批程序，自行承担或依法选择确定有相应资质的设计单位进行本项目初步设计和施工图设计（包括装修设计），并承担相应费用。

6.6 乙方应根据甲方或政府批准的初步设计委托进行施工图设计（包括装修设计），施工图应提供给具有审查资质的专门机构进行施工前审查。如果在施工图设计中需要对初步设计进行重大变更则应提出变更理由。乙方不得擅自修改设计标准和工程规模，有内容变更的施工图设计，必须经甲方批准方可据此施工。

6.7 甲方应对本项目的方案设计、初步设计以及施工图设计（包括装修设计）及时进行确认，如需政府有关部门确定的，应及时取得政府有关部门的批准或同意，乙方应按照有关的批准或同意进行施工。

6.8 乙方应保证设计人按国家技术规范、标准、规程及甲方提出的设计要求，进行工程设计，按合同规定的进度要求提交质量合格的设计并对其正确性、及时性、经济性、优化性负责，设计人提交的设计文件，应当符合国家规定的设计深度要求。

6.9 乙方应保证设计人不得将设计工作转包；未经发包人及甲方书面同意，不得将设计工作分包给其它单位或个人完成。

6.10 乙方应当根据法律法规规定自行或委托有资质的第三方负责组织工程监理、施工、设备材料采购招标。

6.11 乙方负责办理建设工程规划许可、建设工程施工许可等有关手续。

6.12 乙方保证在 年 月 日前（移交地块后 6 个月内，政府审批部门延迟除外），本项目具备法律法规规定的全部开工条件并领取施工许可证。

## 第七条 项目进度、质量

### 7.1 项目进度计划：

项目计划开工日期： 年 月 日（政府审批部门延迟除外）。即移交地块 6 个月内取得施工许可证并开工。

项目计划竣工日期： 年 月 日（政府审批部门延迟除外）。即自开工之日起 18 个月内竣工。

7.2 项目质量标准：本项目工程质量应符合广东省优良样板工程标准。

---

## 第八条 项目工程实施及管理要求

8.1 乙方应当严格按批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期组织建设，如有重大设计变更，报甲方审批执行。

8.2 乙方对建设工程全权负责。乙方在履行本协议义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护甲方的合法权益。

8.3 乙方应严格按照协议约定完成项目工程建设工作，并按月向甲方汇报工作进展，接受甲方的监督。该月报应反映已完成的和在建的建设工程进度和质量、预计完成工程的时间，如果进度和质量发生问题，应提出补救措施和计划。

8.4 乙方应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资、确保工程质量，按期交付使用。

8.5 乙方应保证施工承包人自行实施、完成项目工程的主体结构。施工承包人不得将其承包的全部工程或将其肢解后以分包的名义转包给第三方，也不得将合同工程主体结构、关键性工作分包给第三方。

8.6 在工程建设开始之前，乙方应建立健全质量保证体系、安全保证体系，制定和执行工程质量保证和质量控制计划，并在工程建设进度月报表中同时反映工程质量监控情况。

8.7 乙方应保证监理人严格依照法律、法规、行业规范规定以及监理合同约定履行职责。甲方有权对监理人履行职责的行为进行监督检查，如发现监理人未履行职责或未完全履行职责，甲方有权要求乙方更换监理人。

8.8 乙方应保证施工承包人按照标准与规范、设计要求以及监理工程师依据合同约定发出的指令施工，确保工程质量，随时接受监理工程师的检查，并为监理工程师的检查（包括监理工程师到施工场地或合同约定的其他地方察看和查阅施工原始记录等）提供便利和协助。

8.9 乙方应保证其供应的材料和工程设备符合标准与规范、设计要求和合同约定的要求；同时乙方保证施工承包人采购的材料和工程设备符合标准与规范、设计要求和合同约定的要求，并提供产品质量合格证明文件，对材料和工程设备质量负责。施工承包人采购招标工程的材料和工程设备，应与其提交的投标文件相应内容一致。

8.10 未经甲方书面同意，乙方不得对协议工程工期、质量标准等实质性内容

进行变更。

8.11 乙方及施工承包人应依照法律、法规和相关文件规定做好安全、文明施工工作，项目建设过程中若发生重大伤亡及其他安全事故，乙方应付全部责任，做好善后工作，并应及时通知甲方。

8.12 甲方有权在不影响工程施工的前提下，检查乙方进度和项目的质量控制检验方法及结果，以确认工程建设符合本协议规定的进度和质量要求。乙方应派代表陪同检查，提供检查工作的必要条件，若检查工作中涉及专有资料的保密问题，应按条保密条款执行。如果工程建设不符合本协议的质量或安全要求，甲方可以就此向乙方提出警告。如果乙方在甲方通知后的合理时间内不能或拒绝修正缺陷，甲方有权责令停止施工，责成乙方进行整改，直到安全得到保证、缺陷得到修补、质量得到控制方可恢复施工。停工造成的损失由乙方承担。

8.13 如果乙方在项目建设过程中，发现考古文物、化石、古墓遗址及具有考古学、地质学和历史意义的任何物品，乙方应及时通知甲方，并采取适当的保护措施。由于该原因影响工程进度的，工程建设期及委托经营期限可相应顺延。

8.14 工程建设期间乙方应当依法投保的相关工程保险，包括但不限于建筑工程一切险、安装工程一切险、建筑施工人员团体意外伤害保险等，保险费用由乙方承担。由于乙方不投保或不足额投保，由此产生的全部责任由乙方承担，造成甲方损失的，乙方应当全额赔偿。

8.15 乙方在工程建设期间，如涉及迁移、砍伐树木的，需按程序报送绿化行政主管部门审批。

## 第九条 项目验收及工程保修

9.1 项目完工后，乙方应按有关规定向政府有关部门申请进行项目的竣工验收。乙方应至少提前15个工作日向甲方发出竣工验收的书面通知。

9.2 甲方在接到通知后的3个工作日内派代表参加由乙方组织有关方面联合进行的竣工验收。如果甲方在收到通知后未参加竣工验收，则竣工验收可在甲方缺席的情况下按预定的时间进行，并将验收结果及时通报甲方。

9.3 如果竣工验收部分或全部不合格，乙方应采取所有必要的改正措施补救不合格情况，并再次组织一次竣工验收，但应至少提前   个工作日向甲方发出

书面通知。乙方应对因不合格而导致的费用增加和工期延误承担全部责任。再次竣工验收不合格或部分不合格，乙方承担项目建设不合格的责任。

9.4 乙方应建立完整的项目建设档案，在项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向甲方和有关部门移交。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料。

9.5 在竣工验收合格后\_\_2\_\_个月内，乙方应向甲方提交下列资料：

- (1) \_\_2\_\_份项目设施的全套施工和竣工图纸、竣工验收记录；
- (2) \_\_2\_\_份所有设备技术资料 and 图纸的复印件（包括设备平面图、说明书、使用和维护手册、质量保证书、安装记录、测试记录、质量监督和验收记录）；
- (3) \_\_2\_\_份，甲方合理要求的与项目有关的其它技术文件或资料。

9.6 项目工程竣工验收合格以后，乙方应保证施工承包人按照《建设工程质量管理条例》规定对项目工程承包保修责任和义务。质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间、外墙面的防渗漏工程、电气管线工程、给排水管道工程、设备安装工程、供热、供冷系统工程、装饰装修工程以及双方约定其他项目。

9.7 质量保修期从本项目工程竣工验收之日算起。单项竣工验收的工程，按单项工程分别计算质量保修期。

9.8 本项目工程质量保修期约定如下：

- (1) 地基基础工程、主体结构工程为设计文件规定的合理使用年限；
- (2) 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏工程为5年；
- (3) 电气管线工程、给排水管道工程、设备安装工程为2年；
- (4) 供热、供冷系统工程为2个采暖期、供冷期；
- (5) 装饰装修工程为2年；

9.9 属于保修范围的项目，乙方应保证施工承包人在接到甲方或乙方通知后的7天内派人保修。施工承包人未能在规定时间内派人保修的，乙方可自行或委托第三方保修。发生紧急抢修事故的，施工承包人在接到通知后，应立即到达事故现场抢修。在国家规定的合理使用期限内，施工承包人应确保地基基础工程和主体结构的质量和安全。凡出现质量问题，应立即报告当地建设行政主管部门，



经设计人提出保修方案后，施工承包人应立即实施保修。质量保修完成后，由乙方组织验收。

9.10 施工承包人不履行或不完全履行保修义务的，乙方应当代为履行；乙方不履行或不完全履行的，甲方可从乙方缴纳的履约保证金中直接扣减相关费用。

### 第三章 项目委托经营

#### 第十条 申请经营

10.1 本项目工程竣工验收完成后，乙方应书面通知甲方，申请开始经营项目物业。

10.2 甲方应自接到乙方经营申请之日起\_\_\_个工作日内书面答复乙方是否同意开始经营。

#### 第十一条 经营权的排他性

在委托经营期内，甲方应将项目物业（公建配套设施除外）全部委托给乙方经营。乙方应按照物业规划用途经营。

#### 第十二条 经营使用费

12.1 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），自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起，至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。乙方应向甲方缴交经营使用费，自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起，至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日且（自项目建设期届满之日起，无论本项目工程是否竣工验收合格，乙方均应向甲方缴交经营使用费）。乙方按建筑物的规划建筑面积（如实际竣工验收面积大于规划建筑面积则以实际竣工验收面积为准，公建配套设施面积除外）计算缴纳经营使用费。

12.2 项目公司对本项目（除公建配套设施外）进行经营，须按约定的经营使用费标准按时足额向甲方缴交经营使用费。项目公司对乙方向甲方缴交的经营使用费承担连带责任。

12.3 甲乙双方同意经营使用费的收取标准及递增标准如下：本项目地上建筑物的经营使用费以乙方成功竞标价格为标准（即\_\_\_元/平方米/月）；地下建筑物的经营使用费按地上建筑物经营使用费的\_\_\_%计算（即\_\_\_元/平方米/月，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\_\_\_日前足额向甲方缴交经营使用费，第\_\_\_年开始每\_\_\_3\_\_\_年在上一期的基础上递增\_\_\_5\_\_\_%直至合作期满。

12.4 在合作期限内，乙方须自行报装水、电，并自行向供水、供电部门缴交水电费。

12.5 在合作期限内，乙方应合法经营，并依法承担经营管理费用（包括但不限于人员成本、办公费用、维护保养费用等）及政府依法收取的各项税费。

12.6 在合作期限内，乙方对外签订的租赁合同期限（含续期）不得超出乙方的合作期限。

### 第十三条 委托经营其他事项

13.1 甲乙双方同意，关于本项目建筑物整体有偿委托给乙方经营管理事宜，原则上由甲乙双方按照上述约定，如需进一步明确委托经营期限内双方的权利义务，可按规定另行协商签订《委托经营合同》。

13.2 甲方委托乙方经营的物业全部维护保养责任由乙方承担。乙方应承担包括但不限于如下的物业维护工作、相应费用及相关赔偿责任：建筑物主体建筑的维修保养；物业公用设备、设施（如公用照明、中央空调）的使用管理、维修、养护和更新；物业区域内市政公用设施和附属建筑物、构筑物的使用管理、维修、养护与更新；附属配套建筑和设施维护保养；公共绿地、花木和建筑小品等的养护、营造与管理（含“四害”及白蚁防治）；以及治安管理、消防管理和道路安全及车辆停放管理。

13.3 乙方负责合作期间该地块所有管理的物业及其附属设施的安全。乙方为管理的物业及其附属设施投保物业保险和公众责任保险并承担保险费用，保险责任范围应包含但不限于火灾、爆炸、地震、暴风、暴雨、雷击、冰雹、洪水、泥石流、地面塌陷等。由于乙方不投保或不足额投保，由此产生的全部责任由乙方承担，造成甲方损失的，乙方应当全额赔偿。

## 第四章 项目移交

### 第十四条 移交委员会

合作期结束2个月前，由甲方委托指派3人、乙方委托指派3人、政府有关部门指派一人组成移交委员会，具体负责和办理移交工作，甲乙双方代表人数应当相同。移交委员会主任委员由政府指派有关部门担任，组织必要的会议会谈并商定设施移交的详尽程序，确定移交仪式，最后将移交信息在市级报纸和市政府公众信息网上刊登，向社会公告。

### 第十五条 移交范围

15.1 在合作期结束当日即移交日，乙方应向甲方无偿移交：

(1) 乙方对项目设施的所有权利和利益，包括：项目设施的建筑物和构筑物；与项目设施使用相关的所有机械和设施设备；运营和维护项目设施所要求的所有技术和技术诀窍、知识产权等无形资产（包括以许可方式取得的）；

(2) 在用的各类管理章程和运营手册包括专属于项目的技术、生产档案、技术档案、文秘档案、图书资料、设计图纸、文件和其它资料，以使项目能平稳正常地继续运营；

(3) 生产经营项目设施、设备所需全部备品、备件的厂商名单；

(4) 其他有关保证本项目正常经营的资料；

(5) 上述资产在向甲方移交时应不存在任何留置权、债权、抵押、质押、担保物权或任何种类的其它请求权。项目场地在移交日应不存在任何环境问题和环境遗留问题；

15.2 合作期结束后乙方应妥善安置原项目公司雇员。

### 第十六条 项目物业及所有配套设施设备的检查和性能测试

16.1 在移交日之前不早于2个月，乙方应按照移交委员会商定的项目物业及所有配套设施设备进行检查，该检查必须于移交日1个月之前完成。通过最后检查，乙方应确保项目设施设备的整体完好，以物业移交一年前的正常使用

---

状况为标准。项目建（构）筑物不存在重大损坏，如未达到上述标准乙方应予以维修维护并承担相应的费用。如果乙方不能达到上述完好的标准，甲方有权扣取相应保证金自行进行修复。

16.2 在移交日之前，移交委员会应进行项目设施设备的性能测试，以保证本项目能够继续正常经营。乙方有责任使测试所得各项性能参数都能符合物业移交一年前的正常使用状况标准。如果所测参数仍有差距，甲方有权从保证金中支取相应费用以修正上述缺陷。如果保证金不足使用的，甲方承担费用以后有权向乙方追偿。

16.3 在移交日，乙方应向甲方无偿移交委员会确定的移交清单中的所有设施设备及其正常运行需要的消耗性备件和事故抢修的零备件，并提交备件的详细清单。

## 第十七条 移交效力

移交完成后，乙方在本协议项下的权利和义务随移交的完成而终止，甲方接管本项目的运营及享有本项目的一切权利和义务。

## 第五章 接管与退出机制

### 第十八条 接管

本协议签订后，如发生乙方及其项目公司违约情形（包括一般违约、根本违约）、乙方及其项目公司股权或实际控制人变化、本协议终止以及其他影响本项目建设、经营情形的，甲方有权决定对本项目进行临时接管或者清退乙方，乙方必须按照甲方书面接管通知无条件接受甲方的接管。

### 第十九条 临时接管费用及责任

19.1 临时接管发生的管理费用、应急费用等必需费用均由乙方承担，甲方可从履约保证金中予以先行扣取。

19.2 甲方可以根据接管情况以及乙方继续履行协议的状况确定是否退出接

管。

19.3 不论是否退出接管，甲方均有权追究乙方不能履行协议或者导致接管事宜的违约责任、赔偿责任等。

## 第二十条 限制退出

本协议签订后，乙方应自行、全面履行本协议。非经甲方同意乙方不得退出本项目的建设以及经营，退出形式包括乙方及其项目公司控股权的转移。

## 第二十一条 建设期的退出

21.1 建设期的退出是指本协议签订生效后、项目竣工验收完成并开始委托经营前（包括本协议签订后项目开工建设之前的退出），乙方退出本项目的建设。

21.2 乙方在建设期内退出项目的，未返还的履约保证金全部不予退还，已完成的工程全部属于甲方，甲方无需对乙方作出任何补偿。乙方在退出前应当将全部工程及其资料交付甲方。

## 第二十二条 委托经营期间的退出

22.1 委托经营期的退出是指本项目竣工验收后委托经营期间，乙方退出本项目经营。

22.2 乙方退出经营后已经履行的经营期间缴纳的经营使用费甲方不予退还，乙方不再享有本项目任何经营收益权，乙方放弃其已与相关商户等第三方签订的经营协议权益。乙方已收取的尚未到期经营收益及相关保证金应全部转交给甲方。甲方不负任何补偿或赔偿责任。

## 第二十三条 委托经营期满后自动退出

23.1 本协议履行完毕，乙方即自动退出，并按照本协议第四章的要求完成有关移交手续。

23.2 甲乙双方按照本协议的约定核对并支付完相应的费用后，双方权利义务关系终止。

---

## 第二十四条 退出的清场

24.1 本协议期限届满或发生上述退出情形的，不论是何种原因造成，乙方应在 5 个工作日内撤出本项目的建设或经营，不得以任何理由拖延，乙方已兴建的物业不得要求任何补偿。

24.2 如乙方未在上述期限内退场的，每逾期一天应按当期或期满前应支付的委托经营费用的 3 倍向甲方支付占用费；甲方还有权通过包括司法强制程序在内的各种方式将乙方清退出场，并保留追究乙方相应责任的权利。

## 第六章 转让、变更与终止

### 第二十五条 协议的转让

乙方不得直接或间接将协议的权利全部或者部分转让给第三人，也不得直接或间接将协议的义务全部或者部分转移给第三人。包括但不限于采取对外进行项目整体或部分转让，以及向股东以外的人让出公司的实际控制人或控股股东地位的方式进行权利转让或债务转移，但法律法规许可且经甲方书面同意的除外。

### 第二十六条 协议的变更与终止

26.1 本协议约定的合作期届满且双方未续签委托经营合同，本协议的全部权利义务关系自动终止。

26.2 双方当事人协商一致，可以变更或提前终止本协议。

26.3 因不可抗力造成的协议变更或终止。

本协议约定的不可抗力是指在签订本协议时不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于地震、海啸、火山爆发、山体滑坡等自然灾害，征收、征用等政府行为，战争等社会异常事件等。由于不可抗力事件，致使一方在履行其在协议项下的义务过程中遇到障碍或延误，不能按约定的条款全部或部分履行其义务的，遇到不可抗力事件的一方（“受阻方”），只要满足下列所有条件，不应视为违反协议：（1）受阻方不能全部或部分履行其义务，是由于不可抗力事件直接造成的，且在不可抗力事件发生前受阻方不存在迟延履行相关义务的情

形; (2) 受阻方已尽最大努力履行其义务并减少由于不可抗力事件给另一方造成的损失。不可抗力事件发生时, 受阻方立即通知了对方, 并在不可抗力事件发生后的七个工作日内提供有关该事件的有效证明文件和书面说明, 书面说明中应包括对延迟履行或部分履行协议的原因说明。

不可抗力事件终止或被排除后, 受阻方应继续履行本协议, 并应尽快通知另一方。受阻方应可延长履行义务的时间, 延长期应相当于不可抗力事件实际造成延误的时间。如果不可抗力事件的影响持续达90天或以上时, 双方应根据该事件对本协议履行的影响程度协商对本协议的修改或终止。

甲乙双方任何一方违反协议约定, 另一方有权书面责令违约方改正, 违约方拒不改正的, 或者乙方根本违约的, 另一方有权单方解除本协议, 另一方根据协议的约定单方解除协议时, 可采用特快专递邮寄协议解除通知书的方式解除, 自解除通知书发出之日起三日后视为解除通知到达。

## 第七章 违约责任

### 第二十七条 乙方的违约责任

27.1 乙方应当严格按照本协议第 7.1 款约定的工期进行工程建设, 如因非甲方原因导致延误, 乙方应就发生的任何延误向甲方支付违约金(政府审批部门延迟除外)。每延误一日, 乙方应向甲方支付违约金额      万元(违约金直接从履约保证金中扣取), 逾期达到或超过      日, 视为乙方根本违约, 甲方有权立即发出解除通知书解除本协议。甲方解除协议的, 乙方所有未返还的履约保证金作为违约金予以没收, 本项目所有已完成或未完成的工程或设施设备归甲方所有, 同时甲方有权要求乙方赔偿甲方因此所造成的一切经济损失(包括预期利益损失)。

27.2 乙方须严格按照双方当事人协商约定标准及项目规划批复要求进行工程建设, 不得擅自降低工程质量标准。否则视为乙方根本违约, 甲方有权单方解除本协议, 没收履约保证金并追究乙方的赔偿责任。

27.3 在委托经营期限内, 乙方应按时足额向甲方缴交经营使用费, 如乙方逾期缴交, 则每逾期一日, 乙方除需缴清所欠费用外, 还需按欠缴金额的 1%标准

向甲方支付违约金;如乙方逾期缴交时间超过 60 天,则视为乙方根本违约,甲方有权单方解除本协议,并有权将乙方的履约保证金作为违约金予以没收,甲方同时有权要求乙方赔偿甲方因此所造成的一切经济损失(包括预期利益损失)。

27.4 发生下述事件的,如果不是甲方违约或不可抗力所致,有纠正期限的;

乙方未在该期限内予以纠正的(包括甲方发现乙方出现不符合本项目利益的行为后甲方书面发出通知责令乙方限期纠正的),视为乙方根本违约,甲方可以据此单方解除本协议,甲方有权没收保证金作为违约金,违约金不足以弥补甲方损失(包括预期利益损失)的,乙方应另行赔偿补足:

- (1) 乙方或其项目公司擅自停止、退出本项目建设或委托经营;
- (2) 乙方不按本协议约定及时向甲方报告工程进度;
- (3) 不按约定移交本项目资料;
- (4) 不按约定补足履约保证金;
- (5) 乙方或其项目公司出现股权或控制人变动影响本项目的建设或委托经营并拒绝甲方接管;
- (6) 乙方或其项目公司因管理不善,发生特别重大质量、生产安全事故;
- (7) 乙方或其项目公司从事违法经营或利用特别经营权进行犯罪活动;
- (8) 乙方或其项目公司因违法经营或非法经营导致被政府相关部门查封的;
- (9) 乙方公司或其项目公司解散或进入破产程序的;
- (10) 乙方或其项目公司在本协议或委托经营合同中的虚假声明导致甲方对其履约资格、权限和能力产生严重误判;
- (11) 乙方将本项目、本项目投资开发权、本项目物业委托经营权、委托经营收益权及属于甲方所有的建筑物(包括在建工程)擅自对外转让、合作、赠予,或以抵押、质押进行担保融资;
- (12) 乙方擅自向第三人转让本协议项下的权利或义务;
- (13) 项目不得用于商品房地产开发建设或类商品项目开发建设、住宅建设及“长租公寓”建设;
- (14) 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;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;项目建成后出租经营的,收取承租人租金周期要与支付村集体合作款项周期对等。
- (15) 其他侵害甲方合法权益的行为。



27.5 乙方发生上述根本违约行为导致甲方解除本协议的，相关建设工程、物业经营及补偿等问题按照本协议第五章“接管和退出机制”处理。

27.6 如乙方引进的招商项目于达产年未能兑现承诺的税收，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，并自属地镇街出具未履约通知书之日起 30 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甲方。甲方所获得资金的 50% 用于基础设施建设、民生、扶贫、教育等工作，并由属地镇街统筹和监督此部分资金使用。

#### 第二十八条 甲方的违约责任

甲方须严格按照约定向乙方移交工程土地并履行相关协助义务。否则，乙方有权顺延受影响的工期，甲方应当赔偿乙方因此造成的直接损失。

### 第八章 特别约定

#### 第二十九条 项目融资限制

本协议签订后，甲乙双方不得将在建的本项目或建成竣工验收的物业、经营权、经营收益权等以任何形式对外进行质押、抵押等担保融资行为。

#### 第三十条 履约保证金

30.1 乙方竞价本项目的竞价保证金¥\_\_\_\_\_（大写：人民币\_\_\_\_\_元整）在本协议签订生效后即自动转为履约保证金。

30.2 履约保证金可用于抵扣乙方违约金、代付乙方未履行相应义务的费用（如乙方应维修维护相应的设施设备不予维修维护的），但抵扣后乙方应在\_\_\_日内补缴至约定的数额。

#### 第三十一条 项目水电工程

31.1 本项目建设期内甲方在开工前提供施工用水用电接至项目地块边缘，水

---

电费用由乙方承担。

32.2 本项目委托经营期内所需的水电工程全部由乙方负责投资建设，水电工程的所有权归甲方。

### 第三十二条 项目所在地地下排水、排污工程

乙方不得破坏项目所在地现有排水渠、排污设施等排水工程，并保证相关工程符合排水、排污的需要，如有需要由乙方负责投资进行改造、扩建（现有排水渠、排污设施具体情况详见附件7），甲方应给予必要的协助和配合。

### 第三十三条 项目建设、委托经营期间责任的承担

本项目在建设期间以及乙方经营期间，因本项目发生的任何与第三方的纠纷、责任，均由乙方承担，包括但不限于项目业主（即甲方）在法律上需承担的连带责任，最终均由乙方承担。

### 第三十四条 征收补偿分配

34.1 在本项目合作期内，如本项目地块及地上建筑物被国家征收，则项目地块的土地补偿费、安置补助费等按政府有关规定执行。

## 第九章 其他约定

### 第三十五条 知识产权及保密

35.1 双方在此确认，（1）乙方对甲方提供的任何资料、信息及其上的知识产权不享有任何权利，该等权利为甲方或者甲方指定的第三方所独有；（2）乙方在本次合作中所制作的、提供的任何作品均为甲方所独有，除为履行本协议项下的服务，乙方不得保留或使用、或允许他人使用该等作品。

35.2 乙方在本协议履行磋商、签署和/或履行过程中获知的甲方提供的资料、信息、商业秘密，应当严格保密，在未事先取得甲方书面同意的情况下，不得向

第三方披露或公开，也不得用于除履行本协议之外的任何其他目的。本条款项下的保密义务在本协议期间以及本协议无论因何原因解除、终止、撤销或者失效后五年内持续有效。

### 第三十六条 法律适用及争议的解决

36.1 本协议的成立、有效性、解释、履行、签署、修订和终止以及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

36.2 如果任何争议或权利要求起因于本协议或与本协议有关或与本协议的解释、违约、终止或效力有关，都应由双方通过友好协商解决。协商应在一方向另一方送达关于协商的书面要求后立即开始。如果在一方提出协商要求后的\_\_\_\_天内，双方通过协商不能解决争议，则各方同意向甲方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼，败诉方应支付双方因诉讼所发生的一切法律费用，包括但不限于律师费。诉讼进行过程中，除双方有争议的部分外，本协议其他部分仍然有效，各方应继续履行。

### 第三十七条 协议的补充与修改

协议未尽事宜，应由双方友好协商解决。如需对协议及其附件作任何修改或补充，须由双方以书面做出方为有效。修改或补充文件与协议有不一致的，以修改或补充文件为准。

### 第三十八条 签署授权

协议签署前，双方将分别向其他方提供其授权协议签署人代表其签署协议的授权文件。

### 第三十九条 协议效力

本协议由双方授权代表签字并加盖公司印章，自双方签署并在乙方缴交履约保证金后生效。协议将保持其效力直至双方已完全履行协议项下的所有义务并且双方之间的所有付款和索赔已结清。

在协议履行过程中，项目公司的行为视同为乙方的履约行为，乙方不因项目公司的设立而免除本协议及其他法律文件项下任何法律责任，并对项目公司违约时应承担的违约责任、以及权利方为实现权利支出的诉讼费、公证费等全部费用，提供连带责任担保。

#### 第四十条 通知与送达

与履行本协议相关的通知和文件均采用特快专递的方式递送，自发出之日起\_6\_日后视为送达;需要回复的，送达之日起期限之内（如未明确回复期限的则应在\_30\_日内）不予答复的，视为同意通知方的相关要求。

#### 第四十一条 协议附件

本协议附件为协议的组成部分，与本协议正文具有同等法律效力。若协议附件与本协议正文有任何冲突，以协议正文为准。

（以下无正文。）

本协议一式 \_\_\_份，甲方执\_\_\_份，乙方执\_\_\_份。

甲方\_\_\_\_\_

乙方\_\_\_\_\_

(盖章)

(盖章)

法定代表人：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

签署日期：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

签署日期：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

附件三

## 土地使用权移交确认书

甲方（移交方）：

乙方（接收方）：

根据双方签订的《广州市白云区同德街粤溪村留用地（“牛角”地块）项目合作开发协议》有关规定，甲方于 年 月 日将粤溪村留用地（“牛角”地块）以现状交付给乙方。

乙方对该地块的权属及四至范围、面积和土地现状均没有异议，同意按现状条件接收土地，并承诺不再提出异议和新的权利主张。

本确认书自签订之日起生效，生效后，即视为完成土地移交。本确认书一式两份，双方各执一份。

甲方（盖章）：

法定代表人或

委托代理人（签名）

移交日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或

委托代理人（签名）

接收日期：



### 附件 3：成交确认书

## 成交确认书

项目编号：BYJ20240019

招商方：广州市白云区同德街同德经济联合社粤溪经济合作社

竞得人：

交易服务机构：白云区集体资产交易中心（承办机构：广州白云产权经纪有限公司）

兹白云区集体资产交易中心（承办机构：广州白云产权经纪有限公司）受招商方委托，通过公开市场方式对广州市白云区同德街粤溪村留用地（“牛角”地块）（以下称该项目）进行合作招商，并于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日组织了该项目的公开竞拍活动。现三方签订成交确认书如下：

一、竞得人已认真审阅该项目相关资料（包括但不限于《交易规则》及其附件等），对该项目设定的《交易规则》和程序无异议。

二、三方共同确认，在本次竞拍中竞得人确认以项目经营期内首年经营使用费¥\_\_\_\_元/月（人民币大写：\_\_\_\_\_元整）对该项目进行合作开发。

三、竞得人承诺在竞拍结果公示期（公示期为 5 个工作日，自签订《成交确认书》次日起开始计算）结束后 5 个工作日内与招商方签订《合作开发协议书》，并按该《合作开发协议书》的约定支付合同履约金等相关费用，同时按《交易规则》的约定支付交易服务费。否则，愿意承担因违约而造成的一切经济 and 法律责任。

四、本成交确认书壹式叁份，招商方、竞得人、交易服务机构各执壹份，均具同等法律效力。本成交确认书自三方签字盖章之日起生效。

招商方：

法定代表人/负责人：

委托代理人：

联系电话：

竞得人：

法定代表人/负责人：

委托代理人：

联系电话：

交易服务机构：白云区集体资产交易中心（广州白云产权经纪有限公司）

年 月 日

## 情况说明

兹有我街粤溪村留用地（“牛角”地块）合作开发项目，根据广州市白云区投资促进局关于完善《白云区村集体建设产业导入指引》有关要求的通知，项目属地镇街应拟制《村集体建设用地项目投入产出监管协议》文本（以下简称“监管协议”），按照流程与其他挂网材料同步挂网，并在项目完成招选合作方后，与合作方签订《监管协议》。因此项目竞得方在签订正式合同后 10 个工作日内，须与我街签订《村集体建设用地项目投入产出监管协议》，具体协议内容详见附件。

特此说明

附件：村集体建设用地项目投入产出监管协议

广州市白云区人民政府同德街道办事处

2024 年 1 月 15 日

\_\_\_\_\_ 地块

广州市白云区同德街粤溪村留用地

（“牛角”地块）项目

## 村集体建设用地项目

## 投入产出监管协议

甲方：广州市白云区人民政府同德街道办事处（属地镇街）

乙方：\_\_\_\_\_（合作方）



中国·广州

年 月



甲方：广州市白云区人民政府同德街道办事处（属地镇街）

法定代表人：\_\_\_\_\_

通讯地址：广州市白云区西槎路同德花园同雅街 123 号

乙方：\_\_\_\_\_（合作方）

法定代表人：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

根据《广州市白云区投资促进局关于印发白云区村集体建设用地产业导入指引的通知》（云投促〔2021〕1号）等有关文件规定，在符合法律、法规、规章、行政规范性文件和相关政策规定以及在甲方职权范围内，为进一步提升广州市白云区村集体建设用地合作开发产业项目的质量和水平，促进土地节约集约利用，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

### 一、地块基本情况

地块位置：同德街粤溪村岭南北街 41 号（土名“牛角”地块）

权属证明：《广州市建设用地通知书》穗国土建用通字〔1998〕632 号，《建设用地规划许可证号》穗规地证字〔1996〕第 594 号，《建设用地批准书》穗国土建用字〔2001〕第 591 号。

土地用途：村留用地

总用地面积（平方米）：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）

净用地面积（平方米）：2565 平方米

计容建筑面积（平方米）：8978 平方米

产业内容：打造商贸服务综合体

## 二、项目概况

项目名称：广州市白云区同德街粤溪村留用地（“牛角”地块）项目（以下简称“本项目”）；

项目主要内容：该地块拟建成商贸服务综合体。

投资规模：总投资不低于 0.5387 亿元（人民币，下同）；

达产年产值：不低于 1.79 亿元；

达产年税收：不低于 0.0431 亿元。

## 三、项目阶段性承诺及监管评估

鉴于甲方是为支持乙方在广州市白云区投资建设而与乙方达成本协议，为此乙方承诺如下：

### （一）项目开竣工及达产阶段

1.乙方承诺在取得合作开发权前，在广州市白云区办理市场主体登记和税务登记，或成立独立法人运营机构和项目投资建设公司，实际办公经营地址须在广州市白云区。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，无严重失信记录，否则甲方有权建议相关部门停止及追回乙方已经取得或实际享受的优惠政策。

2.在同等条件下，乙方优先选择在广州市白云区注册纳统的建筑业独立法人企业作为项目建设施工单位。承诺在免租期内竣工（其中勘探设计报建期为6个月，建筑期限为18个月），自取得竣工验收合格文件之日起3年内达产，建设内容达到广州市白云区村集体建设用地产业导入要求。

3.本项目（商业商务）用于产业招商物业建筑面积≥项目总计容建筑面积的70%；本项目（工业仓储）用于产业招商物业建筑面积≥项目总计容建筑面积的80%。

4.乙方承诺本项目总投资约5387万元（人民币，下同），达产年产值（营业收入）17956万元，税收431万元（以税收减免前/税收减免后的方式进行考核，考核期内均按此考核方式执行，下同），且产值（营业收入）、税收的年均增长率不低于广州市白云区同期行业总产值（营业收入）、税收年均增长率。达产年引入“四上”企业3个及以上。投入使用3年承诺经济数据见下表。

| 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<br>年（达产年） | 3 | 17956 | 431 |
|------------------|---|-------|-----|

5.项目运营后，乙方须每月按要求向甲方报送物业招租和入驻企业情况，并确保所提供的材料真实、准确、完整。

6.甲方在项目达产年次年（即 年）首月对乙方承诺的年- 年（项目竣工年至达产年）营业收入/产值、纳税金额、项目建设情况进行首次监管评估，乙方承诺数据履约率须达100%，建设项目主要内容需与本协议第二条承诺一致。

#### （二）达产以后阶段

1.乙方承诺项目达产后第一年至第五年（即 年- 年）年均营业收入/产值、纳税金额不低于达产年承诺数据，由甲方在项目达产后第六年（即 年）首月进行监管评估。

2.达产后第六年至后续经营期内，由甲方对项目营业收入/产值、纳税金额进行常态化运行监测。

#### 四、违约责任

1.若乙方未按期运营或运营后税收指标未达到协议约定要求，甲方有权出具未履约通知书，自出具未履约通知书之日起30日内，乙方须一次性将违约金缴付给该合作项目村集体。村集体将所获得资金≥50%用于基础设施建设、民生、扶贫、教育、社会公益事业等工作。甲乙双方确认，违约金按照实际经济贡献与承诺值差额的一半计算。

2.如乙方未履行上述违约金，未缴纳部分的违约金按贷

款市场报价利率（LPR）计算逾期利息，直至乙方缴清违约金及逾期利息为止；如乙方拖欠违约金，甲方有权建议相关部门停止乙方有关优惠政策，以及将乙方及其法定代表人等责任主体失信信息按照《广州市公共信用信息管理规定》（市政府令第166号）规定纳入公共信用信息管理系统，依法予以失信惩戒。

### **五、接管与退出机制**

乙方在建设期内或在委托经营期间退出项目的，视为违约，按照《项目合作开发协议书》违约条款相关规定执行。

### **六、保密要求**

乙方及其相关工作人员严格遵守保密义务。对本协议书与补充协议（如有）的内容，以及在合作过程中形成的或接触到的甲方相关资料和信息，在未取得甲方事先书面同意的前提下，乙方及其相关工作人员将不得以任何理由或者目的向第三方披露。否则，甲方有权追究乙方相应的法律责任。保密条款在本协议期满、解除或终止后仍然有效。

### **七、其他事宜**

（一）乙方因不可抗力，国家法律法规或政策调整等特殊原因，不能按本协议履行承诺，应立即通知甲方，并在不可抗力事件发生后的30天内提供有关该事件的有效证明文件和书面说明，书面说明中应包括对延迟履行或部分履行协议的原因说明；同时有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。自一方收到另一方不可抗力书面

通知之日起，双方应于一个月内通过友好协商决定如何执行本协议。

(二) 本协议项下任何一方向对方发出的通知、文件、资料等，应当以书面形式通过邮寄（如：邮寄、邮箱等）送达至本协议约定的送达地址（邮寄址广州市白云区西槎路同德花园同雅街 123 号；邮箱地址\_\_\_\_\_；联系电话\_\_\_\_\_）。一方变更送达地址、联系方式的，应当及时书面通知另一方，未履行书面通知义务的、一方按原有地址邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。协议送达条款为独立条款，不受协议整体或其他条款的效力的影响。

(三) 如因国家法律法规、政府相关政策文件等调整或者变化，本协议条款须同步变更的，乙方需无条件配合甲方重新签订履约监管协议书，不得以任何理由拒绝。

(四) 若竞拍或持有本协议项下地块或该地块的物业为乙方的关联方，则关联方需无条件接受本协议项下所有的内容并对本协议项下的承诺承担连带责任，若需追加该关联方为本协议一方，则乙方需无条件配合。

(五) 因履行本协议或因本协议有关的任何争议，双方应协商解决。协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼，诉讼费、律师费等相关费用由违约方承担。

(六) 本协议未尽事宜，按照《项目开发协议书》执行。本协议一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律

效力，本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

(七) 本协议有效期与《项目开发协议书》一致。

(以下无正文)

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人/授权代表

法定代表人/授权代表

（签字）：

（签字）：

年 月 日

年 月 日

合同签订地：\_\_\_\_\_