

广州市白云区清湖漂染厂地块留用地项目招商方案



广州市白云区均禾街清湖经济联合社

2023年 月 日
清湖经济联合社



广州市白云区清湖漂染厂地块留用地项目招商方案

广州市白云区均禾街清湖经济联合社（以下称：招商方）拟对白云区清湖漂染厂地块留用地（以下简称“项目土地”）使用权出让进行招商，项目土地定位为均禾街中部清湖社区清湖工业路。具体交易方案如下：

一、合作的目的是和方式

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（以下称：合作方），开发建设广州市白云区清湖漂染厂地块留用地开发项目，全方位带动均禾街的商业发展，为周边提供服务配套，为青年人才提供创业基地。合作模式为招商方提供土地，合作方出资开发建设。

二、招商地块基本信息摘要

合作开发建设的地块位于广州市白云区均禾街清湖村工业路（详见建设用地规划红线图）（建设用地规划许可证号：穗规划资源地证（2021）265号，用地批准书证号：地字第440100202100796号），总用地面积8932平方米，其中可建设用地面积7884平方米，容积率为2.5，计算容积率建筑面积为19710平方米，用地性质为商业用地（B1）兼容商务用地（B2）、娱乐康体用地（B3）。规划条件最终以政府相关部门的批复文件为准。

三、竞投方的资格要求

1、意向方须是在广州市白云区办理工商注册和税务登记，合法存续的具备独立履约能力的企业法人，注册资金实缴不低于1000万元，意向方控股股东或者自身经营范围为商业综合体管理服务、非居住房地产租赁、园区管理服务、供应链管理服务、企业管理、企业总部管理（提供营业执照复印件并加盖公章，以营业执照注册资金、经营范围、资金证明等为准，并提供实缴注册资本的银行证明或相关验资报告）。

2、意向方应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价资格的状态、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的状态、2015年1月1日至今没有发生过重大建设项目责任事故，意向方须在报名时书面做出以上承诺。

3、意向方须提供项目开发符合相关产业要求的承诺书（见附件）。

4、本项目不接受自然人、联合体、境外单位报名。

四、招商合作条件

（一）产业项目要求须符合白云区“6+6”现代产业集群和区域产业定位，以发展产业为主导，构建产业生态圈，满足以下要求：

1.用于产业招商物业建筑面积 \geq 项目总计容建筑面积的70%。

2.符合《产业结构调整指导目录（2019年本）》《广州市产业用地指南（2018年版）》《广州市发展改革委关于公布实施广州市流溪河流域产业绿色发展规划的通知》（穗发改〔2018〕784号）等产业政策要求，结合片区需求，以都市时尚消费工业为基础，为片区产业升级提升优越的产业服务配套。打造集新品展示、产品销售、产品体验、活动交流等功能的创新商业商务空间。

3.合作方须提供书面承诺并交纳保证金，自取得项目开发合作开发权后 1 个月内，与广州市白云区属国有企业或其子公司签订项目产业导入合作协议。

4.合作方须在取得项目合作开发权且接收土地后 6 个月内开工，开工后 24 个月内竣工。

5.合作开发项目的营收（产值），自项目竣工之日起培育期为 5 年，第 5 年须达产。达产年合作开发项目的年营收 \geq 29565 万元（1.5 万元/平方米）、年纳税额 \geq 1183 万元（600 元/平方米），如下表：

年份	年营业收入 (万元)	年纳税金额 (万元)
竣工后第一年	60	5
竣工后第二年	130	20
竣工后第三年	270	45
竣工后第四年	530	100
竣工后第五年	29565	1183

(二)招商方须协助合作方完成项目建设阶段的立项、报建、验收及项目经营阶段营业执照等相关手续办理，招商方对相关手续负有主体责任。合作方或其设立的项目公司，负责项目具体设计、建设、建成后的招商、运营和管理。

(三)本项目合作期限 27 年，前 2 年为建设期，从签订合作开发协议并移交土地之日开始计算。前 2 年免交经营使用费。第 3 年起为经营期，合作方按计容建筑面积 19710 平方米支付经营使用费（以最终成交价为

准)。经营期内，经营使用费每三年为一期在上期基数上递增 8%，直至合作期结束。

(四)本项目新建的建筑物业只可以出租，不得出售，且合作方对外出租的租赁期限最长不得超过 20 年，也不得超出本项目的合作期限，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。

(五)合作方的交易保证金¥700 万元（人民币大写：柒佰万元整）在合作开发协议书签订生效后可转为履约保证金。履约保证金其中¥100 万元（大写：壹佰万元整）为产业导入合作保证金，合作方提供与广州市白云区属国有企业或其子公司签订的产业导入合作协议后，5 个工作日内无息退回。履约保证金其中¥300 万元（大写：叁佰万元整）为项目施工保证金，项目施工保证金在本项目取得《建筑工程施工许可证》并开工后 5 个工作日内无息退回给合作方。合同期届满，如合作方无违约行为，剩余履约保证金 300 万元（大写：叁佰万元整）全额无息退回给合作方。

(六)国家建设或政府改造需要征用土地、拆迁物业的，双方在全部或部分提前解除合同时，政府因征用拆迁而支付的补偿款按以下方式分配：

1.土地补偿归招商方所有；

2.物业征拆补偿及奖励双方按比例分配：招商方获得补偿款=物业征拆补偿款*合作协议已履行年数/27；合作方获得补偿款=物业征拆补偿款*(27-合作协议已履行年数)/27；

3.经营损失补偿、搬迁补偿归实际经营人所有；

4.项目经营过程中所涉及税费按照法律法规的相关规定由合作双方各自依法承担；市容环境卫生费、管理费、垃圾保洁清运费及水电费等所有费用由合作方另行承担，不包含在成交价内。

(七)项目不得用于商品房地产开发建设、住宅建设。

(八)其他条件详见《项目合作开发协议书》。

五、合作方的确定。

(1) 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。

(2)项目竞投底价为经营期首年每月经营使用费¥197100元，竞投阶梯为¥2000元，竞拍溢价到底价的110%（即¥216810元）时转竞投税收，竞税收达到招商方案要求达产年税收（¥1183万元/年，竞投阶梯为¥20万元）的110%（即¥1301.3万元/年）时改为摇号确定合作方。

(3)本项目所涉及各方均应遵守《交易规则》，交易保证金为：人民币柒佰万元整（¥7000000元）。竞投方须按《交易规则》规定向区交易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》，并与成交结果公示期（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。

广州市白云区均禾街清湖经济联合社



交易管理机构盖章：

承诺书



_____镇（街）、_____村集体经济组织：

我司自愿参与位于_____（项目地址）
的_____（项目名称）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

清湖漂染厂地块留用地开发项目产业承 诺书

_____（下称“本公司”）现计划开发建设位于白云区均禾街清湖村的清湖漂染厂地块留用地开发项目（下称“本项目”）。具体承诺如下：

一、本项目产业项目要求须符合白云区“6+6”现代产业集群和区域产业定位，以发展产业为主导，构建产业生态圈。建设项目将结合片区需求，以都市时尚消费工业为基础，为片区产业升级提升优越的产业服务配套。打造集新品展示、产品销售、产品体验、活动交流等功能的创新商业商务空间，本项目用于产业招商物业建筑面积≥楼宇计容建筑面积的70%。

二、自取得项目开发合作开发权后1个月内，与广州市白云区属国有企业或其子公司签订项目产业导入合作协议。

三、自取得项目开发合作权后按照用地性质、设计规范等相关要求组织编制方案，在取得项目合作开发权且接收土地后6个月内开工、开工后24个月内竣工，自取得竣工验收合格文件之日起5年内达产。

四、本项目总投资9855万元（人民币，下同），总建筑面积约26210平方米，计容建筑面积19710平方米，达产年产值（营业收入）29565万元，税收1183万元，且产值（营业收入）、税收的年均增长率不低于白云区

