

广州市白云区大源街石湖村留用地 项目合作开发招商方案

广州市白云区大源街石湖经济联合社



(二〇二四年二月)

广州市白云区大源街石湖经济联合社拟对广州市白云区大源街石湖村留用地（以下称：该地块）通过竞投方式确定该地块的合作开发单位。具体交易方案如下：

一、招商目的和方式

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，开发建设招商方村级商业地块，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。根据《广州市农村集体资产交易管理办法》（广州市人民政府令第119号）及《广州市白云区农村集体资产交易管理办法》，本项目在白云区集体经济组织三资管理平台、公告栏及标的物所在地等发布经交易管理机构审核的交易信息。

二、项目地块基本信息

广州市白云区大源街石湖村留用地（下称：该地块），位于广州市白云区大源街石湖村，北至石湖新大路，西至新广从路，南至规划一路。总用地面积55541平方米（约83.3亩），其中城市道路用地面积5294平方米，可建设用地面积50247平方米，规划计容建筑面积约125618平方米（本方案中所有涉及的建筑物建筑面积以现场放线测量为准，如无特殊说明，均指计容建筑面积），建筑限高100米。

（1）地块的基本情况和规划指标要求如下：

地块基本信息 (具体以政府最终批复文件为准)	土地所有权人	广州市白云区大源街石湖经济联合社	土地所有权证	穗国房留函[2010]390号、穗国房留函[2010]386号
	土地使用权人	广州市白云区大源街石湖经济联合社	土地使用权证	穗国房留函[2010]390号、穗国房留函[2010]386号
	用地面积	55541平方米	合作年限	40年
	用地现状	耕地、幼儿园、部份集体物业	容积率	2.5
	建筑密度	40%	计容建筑面积	125618平方米
	建筑限高	100米	绿地率	不低于35%
	用地性质	商业设施用地、道路用地	选址意见书号	穗国土规规划选[2017]16号
	其他批准手续	建设用地批准书/建设用地规划许可证/建设用地规划红线图等		
备注	备注：以上计容建筑面积为旧的规划设计条件，如文件过期需要更换则以新的规划指示为准			

(2) 地块现状：耕地、幼儿园、部份集体物业（该具体以测绘数据为准）。

三、意向合作方资格要求

(一) 意向合作方须是中华人民共和国境内具有独立法人资格的企业，不接受自然人、两个或多个法人企业组成联合体参与竞投。

(二) 意向合作方注册资金不少于500万元（以营业执照的注册资本为准），提供营业执照复印件加盖企业公章。

(三) 意向合作方需注册在广州民营科技园（营业执照上显示注册地址在广州民营科技园），经营范围需包含“供应链管理服务”（以营业执照的经营范围为准，如营业执照未说明的，则提供“国家企业信用信息公示系统”的查询打印件），提供营业执照复印件加盖企业公章。

(四) 意向合作方或意向合作方的关联企业（包括意向

合作方的参股公司、意向合作方的母公司、意向合作方母公司的参股公司)需为白云区内四上企业,需提供相关认定部门公布或印发的证明资料。

(五)意向合作方或意向合作方的关联企业(包括意向合作方的参股公司、意向合作方的母公司、意向合作方母公司的参股公司)需在白云区已有取得M0新型产业用地,需提供相关证明文件,如土地出让合同等复印件。

(六)意向合作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的状态、近3年内无不良诚信记录;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;2019年1月1日至今没有发生过重大建设项目责任事故,在广州市不存在工程烂尾或其它违法情况。意向合作方须在报名时书面作出以上承诺(以招商方出具的承诺书模板为准)

四、招商合作条件

(一) 规划要求

1、总体布局按照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。

2、功能分布比例以政府审批为准,其中非居住物业不

能用作居住、住宅等功能；配套设施需包含生活配套和商业配套，全部物业只能作为出租使用。

3、地块产业定位：引入智慧物流供应链、上下游龙头企业、专业卖场、设计创意、基材批发、主题商业、商务办公、餐饮娱乐全部业态，合作方需接受该地的产业定位。

4、本项目用于产业招商物业建筑面积应不低于本项目总计容建筑面积的 70%。

（二）招商要求

1、项目合作期限为 40 年，合作期限自双方签署《合作开发协议书》之日开始计算，包含建设期和经营期，其中项目建设期限为 36 个月，自签订《土地移交确认书》之日起开始计算，并按照约定，自签订《土地移交确认书》之日起第 37 个月开始计算经营使用费。

2、项目暂定规划计容面积约为 125618 平方米，其中约 3850 平方米作为公建配套，合作方无需缴纳该部分公建配套的经营使用费，因此，项目计价计容面积约为规划计容面积减去公建配套面积即约 121768 平方米。项目的计容面积最终以规划部门批复为准，若最终批复的计容面积多于 125618 平方米，计价计容面积按最终批复的计容面积减去公建配套面积计。

经营期自签订《土地移交确认书》之日起第 37 个月开始计算，在本项目直线距离 1.5 公里范围内获批开设 14 号线

地铁出入口，则获批后招商方同意给合作方增加免租期 12 个月（即建设免租期由 3 年增至 4 年），在自签订《土地移交确认书》之日起第 49 个月开始计算经营使用费。

经营期内，合作方按项目计价计容面积（计容面积以规划部门最终批复为准）支付经营使用费。若规划部门最终批复的计容面积少于 125618 平方米的，按经营使用费单价计算，应付的经营使用费计价计容面积按最终批复的计容面积减去公建配套面积计。地下建筑物的经营使用费为 28000.00 元/月（地下室的非计容面积部分仅作停车用途，如合作方将该部分用作非停车用途，则双方需另行签订补充协议就该变更部分约定经营使用费的具体支付标准及细则。）。经营使用费为不含税价，具体税费按税务等相关部门的征税标准执行，由合作方另行承担支付。

3、地上建筑物和地下建筑物的经营使用费，合作方开始缴纳经营使用费的前 3 年不作递增，缴纳经营使用费第 4 年开始至第 9 年每三年在前一期的价格基础上递增 6%，缴纳经营使用费第 10 年至第 21 年每三年在前一期的价格基础上递增 8%，缴纳经营使用费第 22 年至合作期满每三年在前一期的价格基础上递增 10%（详见下表）。合作期满后，地块、建筑物及除公建配套外的全部配套设施（须达到经营期满前 6 个月的正常经营使用状态）无偿交还招商方。

递增周期	地上建筑物			地下建筑物		
	基数 (人民币) (元/m ² /月)	递增率	经营使用费 (人民币) (元/m ² /月) [基数 (人民币) (元/月)	递增率	经营使用费 (人民币) (元/月)
第 1 至第 3 年	建设期					
第 4 至第 6 年	11	不递增	11	28000.00	不递增	28000.00
第 7 至第 9 年	11	6%	11.66	28000.00	6%	29680.00
第 10 至第 12 年	11.66		12.36	29680.00		31460.80
第 13 至第 15 年	12.36	8%	13.35	31460.80	8%	33977.66
第 16 至第 18 年	13.35		14.42	33977.66		36695.88
第 19 至第 21 年	14.42		15.57	36695.88		39631.55
第 22 至第 24 年	15.57		16.82	39631.55		42802.07

第25至第27年	16.82	18.50	42802.07	47082.28
第28至第30年	18.50	20.35	47082.28	51790.51
第31至第33年	20.35	22.38	51790.51	56969.56
第34至第36年	22.38	24.62	56969.56	62666.51
第37至第39年	24.62	27.08	62666.51	68933.16
第40年	27.08	29.79	68933.16	75826.48

备注：1. 以上起算点为双方签署《土地移交确认书》之日；上表暂以交易底价地上建筑物人民币11元/m²/月、地下建筑物28000.00元/月为例，竞拍结束后以最终成交价格据实修改。

2. 在本项目直线距离1.5公里范围内获批开设14号线地铁出入口之后，招商方同意给合作方额外增加免租期12个月（即建设免租期由3年增至4年），上述租金递增周期整体往后顺延1年。

4、合作方须在获得合作开发权起一个月内在广州市白云区办理工商注册和税务登记，成立独立法人运营机构和项目投资公司。合作方或合作方新成立的项目公司需保证在签订《土地移交确认书》的一个月内将工商注册地址迁至大源街道，项目公司负责项目的开发、建设和运营，合作方对该项目公司所有行为承担连带责任。在协议履行过程中，项目公司的行为视同为合作方的履约行为，合作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，承担连带责任。

5、招商方以拆除幼儿园、厂房等建筑物后的现状交地，合作方应在签订《土地移交确认书》之日起后36个月内竣工，竣工第3年达产，承诺项目投资强度不低于80000万元，从项目竣工验收之日起第3年在白云区大源街营业收入不低于人民币18.84亿元，税收不少于7537万元，引入或孵化四上企业不少于32家（上述投资强度、营收、税收、引入或孵化四上企业具体以政府各主管部门要求为准）。根据广州市白云区投资促进局关于完善《白云区村集体建设用地产业导入指引》有关要求的通知，合作方须在签订《合作开发协议书》后10个工作日内与广州市白云区人民政府大源街道办事处签订《村集体建设用地项目投入产出监管协议》（详

见附件4)。

6、合作方负责按照政府批复的规划条件开发建设该地块建筑及附属工程，地块须按照规划指标要求配建地下室和地下车位，并承担全部费用【包括但不限于基建费、测绘费、评估费、公证费、律师费、开发建设税费、房屋不动产权证（如有）办理的相关税费、物业房产税、**土地使用税、城市基础设施配套费**、设计费、环评费、土壤修复费、水土保持及监测、监理费、第三方检测和监测、申报消防、卫生防疫、轨道交通、外水、外电、燃气以及商场、酒店、办公楼等开业及运营所需的一切相关手续等相关费用以及日后政府新规定的所有费用均由合作方承担并支付】。由合作方负责办理的招商方证件，合作方在取得证件后5个工作日内把证件原件交招商方存档，如使用证件原件，合作方需提前3个工作日申请，招商方当天提供证件原件。

7、合作方不得向其关联公司或乙方实控人以外的主体转让本项目投资开发权，不得将本项目用地、所有建筑物或招商方在本项目的权益作为出资、抵押物、质押物提供抵押、质押担保，也不得将本项目用地、全部或部分建筑物或招商方在本项目的权益全部或部分转让、出售。若合作方向关联公司转让本项目投资开发权的，应提供实控人担保或股权质押等增信措施。

8、合作期内，合作方在项目建设期间应遵守相关法律

法规组织建设施工，建设和经营期间的安全责任由合作方承担。

9、项目建成后出租经营的，租赁期限不得超过法律规定的最高年限，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；项目未通过竣工联合验收前不得出租；项目建成后出租经营的，收取承租人租金周期与支付招商方经营使用费周期对等（如合作方一次性收取承租人5年或5年以上租金的，合作方需在收取相应比例的租金之日起10个工作日内将相应比例的相应期限的经营使用费（含递增部分）一次性缴纳给招商方，如合作方与承租人签订10年的租赁合同，约定每5年缴纳租金一次，则合作方需在每次收取5年的租金之日起的10个工作日内将5年的经营使用费（含递增部分）一次性缴纳给招商方）。

10、本项目的招标代理费人民币60万元，竞投人应在被确认为竞得人（合作方）后5个工作日内且在收到收款方开具的税率为1%的等额、合法、有效的增值税专用发票后向广州云诚工程技术咨询有限公司支付招标代理费，收款信息如下：

收款单位：广州云诚工程技术咨询有限公司

收款帐号：3602200319100123746

开户银行：中国工商银行股份有限公司广州金钟支行

竞得人未按照上述要求支付招标代理费且经招商方催促仍不支付的，视为其主动放弃竞得资格，招商方有权取消与其签订《合作开发协议书》。招标代理方未按照要求开具相应发票的，竞得人有权延迟支付招标代理费且不承担任何违约责任。

11、合作方有义务向租户告知合作方与招商方的具体经营合作期。双方签订《合作开发协议书》，竣工后第一年开始，合作方应在每年1月15日前将所有承租人的租赁信息汇总成表，汇总表需包括以下内容：承租人名称、证件号、地址、电话、租期、押金/保证金、承租方式，并加盖出租方的公章，递交招商方签收，招商方应对上述信息严格保密，未经合作方书面同意，不得向第三方透露，否则应承担相应的违约责任。

12、其它条款详见《合作开发协议书》，具体以《合作开发协议书》约定为准。

（三）交易保证金及合同履行保证金

1、交易保证金人民币3000万元（人民币大写：叁仟万元整）。

2、合作方的交易保证金人民币3000万元在签订《合作开发协议书》后转为合同履行保证金，合同履行保证金由招商方监管，并在签订《土地移交确认书》之日起第6年的12

月 15 日前向招商方追加缴交合同履行保证金 300 万（大写：叁佰万元整），其中项目完成地下室结构施工并回填至±0.00，由监理提供验收文件并经招商方书面确认后 20 个工作日内，招商方不计息退回合作方人民币 1000 万元（大写：壹仟万元整）；项目完成结构封顶，由监理提供验收文件并经招商方书面确认后 20 个工作日内，招商方不计息退回合作方人民币 1000 万元（大写：壹仟万元整）；项目竣工验收合格，由合作方提供竣工验收合格证并经招商方书面确认后 20 个工作日内，招商方不计息退回合作方人民币 500 万元（大写：伍佰万元整）；剩余的 800 万元（大写：捌佰万元整）在合作期满后 20 个工作日内由招商方无息退还给合作方，逾期退还的，每逾期一天按照当期应退未退金额的万分之 1.5 支付违约金。以上需由招商方退回的相关款项，届时由合作方提供指定银行帐户。

（四）经营使用费的缴纳方式

招商方通过公开竞投的方式择取合作方，并由合作方独立经营。经营期内，合作方按约定的方式缴纳经营使用费给招商方。经营使用费按 2 押 1 缴原则，在签订《土地移交确认书》之日起第 36 个月的 15 日前，合作方一次性将相当于 3 个月的经营使用费的款项支付到招商方指定的银行账户，其中 2 个月押金的递增标准和周期与经营使用费的递增保持一致，递增部分押金应在每个递增周期首月的 15 日前补齐。

签订《土地移交确认书》第 37 个月开始（在本项目直线距离 1.5 公里范围内获批开设 14 号线地铁出入口，则获批后招商方同意给合作方增加免租期 12 个月（即建设免租期由 3 年增至 4 年），则在自签订《土地移交确认书》之日起第 49 个月开始计算经营使用费），每个月的 15 日前，合作方缴纳下一个月的经营使用费，招商方 5 个工作日内提供增值税专用发票。

（五）村级留用地开发手续办理

意向合作方应对地块现状进行充分的了解，并对地块达到建设施工开工条件可能发生的费用和存在的风险进行充分的评估，招商方在签订《合作开发协议书》之日后 6 个月内将项目用地以拆除幼儿园、厂房等建筑物后的现状移交给合作方，并签订《土地移交确认书》（详见附件 2）。

招商方以产权方身份协助合作方完成项目立项、国土、规划等用地规划报建手续，合作方负责办理该项目工程建设的三通一平、报建、验收、产权登记、运营所需的各项文件，包括但不限于：消防、人防、环保、水务、市政道路、绿化、燃气、供电、建设局、建设工程质量安全监督、城管、公安、广告、卫生防疫、地铁轨道交通、水土保持、初步设计审查、施工图审查等报建、施工许可证、房屋不动产权证（如有）以及商场、酒店、办公楼等开业所需的营业执照、卫生许可证、环保审批证、消防审批证、门牌审批、旅游局行业管理

登记、烟草专卖、文化项目经营许可证、特种行业经营审批、食品流通许可证、出版物经营许可证、名称预先核准等手续和证件，并由合作方承担全部费用【包括但不限于基建费、测绘费、评估费、公证费、律师费、开发建设税费、不动产权证办理的相关税费、物业房产税、**土地使用税、城市基础设施配套费**、设计费、环评费、土壤修复费、水土保持及监测、监理费、第三方检测和监测、申报消防、卫生防疫、轨道交通、外水、外电、燃气以及商场、酒店、办公楼等开业所需的一切相关手续等相关费用以及日后政府新规定的所有费用均由合作方承担并支付】。

（六）合作期满后的处理

合作期满后，项目地上、地下所有不动产（移交公建配套除外）及设备设施（包括但不限于建筑物及建筑内的不动产配套、消防设施设备、电梯、高低压配电设备、水电设备设施、空调、发电机、擦窗机、电线电缆等设备设施、室内外装修和人防工程等）无偿交还招商方。

（七）合同期内，合作方因建设施工、经营管理等发生的安全责任事故或人身损害、财产损害事件，均由合作方自行承担全部赔偿责任，导致招商方承担责任的，合作方应向招商方赔偿，赔偿范围包括但不限于因诉讼导致的涉诉成本或败诉结果、垫付费用、实际损失（预期可得利益损失除外）。

（八）工程竣工归档资料移交

合作方保证在完成本项目竣工验收后 90 日内，按城市档案馆的要求向招商方移交 1 套工程竣工归档资料（含竣工图纸及其电子版）。

（九）因合作方原因（除不可抗力因素外）未能在交易结果公示期结束后 5 个工作日内签订《合作开发协议书》的，招商方有权单方面取消其竞得资格，取消与其签订合同，并没收交易保证金作为违约金处理。

五、违约条款

（一）合作方按月缴纳经营使用费，因合作方原因逾期缴纳经营使用费，每逾期 1 天按应缴经营使用费的万分之 1.5 向招商方支付滞纳金。拖欠经营使用费超过 3 个月，经招商方催告后 5 个工作日（以催告通知书发出之日起计）内仍未缴纳的，招商方有权单方面解除合同，合作方应向招商方补足欠缴的经营使用费，招商方没收 2 个月押金作为违约金，违约金不足以弥补招商方损失的（预期可得利益除外），招商方有权另行要求赔偿。若发生三次拖欠行为的，招商方有权无偿收回现状物业和经营收益权。

（二）合作方达产年度税收未达到承诺要求，自属地镇街及招商方出具未履约通知书之日起 30 个自然日内，合作方须将实际缴纳额与考核要求纳税额的差额的一半以特殊经营费的形式缴付给招商方。招商方将所获得资金的 50% 用于基础设施建设、民生、扶贫、教育等工作，并由属地镇街

统筹和监督此部分资金使用（另外 50%由招商方自行使用，属地镇街监督此部分资金使用）。合作方若逾期不缴付上述纳税额差额，大源街道办事处有权将合作方的上述失信行为纳入信用体系。

备注：其它条款详见《合作开发协议书》，具体以《合作开发协议书》约定为准。

六、合作方的确定

（一）采取竞经营使用费、竞税收和摇号的竞投方式确定合作方。

（二）竞投会的竞投底价为项目经营期内地上建筑物经营使用费每月每平方米人民币 11 元（不含税，**按计价计容面积 121768 平方米计**），竞投阶梯为人民币 0.55 元（地下建筑物的经营使用费为固定价格人民币 28000.00 元/月（不含税价）无竞投阶梯），竞投溢价到竞投底价的 110%时（即每月每平方米人民币 12.10 元）转竞税收，竞税收起拍价为建筑物业（按计容面积 125618 万平方米计算）年度纳税总额人民币 7537 万元，竞投阶梯为人民币 100 万元，竞投价达产年税收 110%即人民币 8290.70 万元时改为摇号确定合作方。

（三）本项目所涉各方均应遵守《交易规则》，交易保证金为人民币叁仟万元整（¥3000 万元）。竞投方若竞得本项目须按《交易规则》规定向广州白云产权经纪有限公司支

付交易服务费。

（四）注意事项

招商方不统一组织安排现场踏勘和召开答疑会，意向合作方应在报名参加竞投前，自行对项目及项目涉及的相关事宜进行考察（包括但不限于预留地位置、用地规划、建设标准、审批手续及施工、验收条件和确权办证手续等），考察费用由意向合作方自行承担，并独立做出参与竞投判断。一经报名，视为意向合作方已完全了解竞投标的全部内容，并认可竞投标的现状，同时愿承担参加竞投所产生的一切风险及责任。

广州市白云区大源街石湖经济联合社

2024年 月 日

附件 1:

承诺书

广州市白云区大源街石湖经济联合社:

我方自愿参与广州市白云区大源街石湖村留用地项目合作开发招商活动,已认真阅读并完全理解招商方案中所列各项内容,并承诺如下:

1、严格遵守竞投活动中各项规定,不参与恶意竞投、串通竞投等扰乱秩序的活动,否则,我方同意贵方没收我方缴纳的交易保证金,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缴纳的交易保证金,并愿意赔偿贵方的经济损失:

(1) 在本项目竞投会后撤回报价,或者放弃中标资格,或者中标后未在规定期限内签订合作开发协议书;

(2) 擅自将中标项目转让给其关联公司或乙方实控人以外主体的;

(3) 未按照招商方案要求支付本项目招标代理费的。

4、如果我方中标,我方将严格按照招商方案的规定按时与贵方签订合作开发协议书,并严格履行与贵方签订的合作开发协议书中的各项条款。

5、我方提供的一切资料均真实及有效,所有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。如提供虚假材料或作出虚假承诺导致中标的,我方同意贵方无条件取消我方的中标资格,并没收交易保证金。

6、我方承诺在签订《土地移交确认书》的一个月内将工商注册

地址迁至大源街道。

7、我方认可招商方以拆除幼儿园、厂房等建筑物后的现状交地，我方承诺在签订《土地移交确认书》之日起后36个月内竣工，竣工第3年达产，并承诺园区总投资额不低于人民币8亿元（投资强度不低于人民币6369元/平方米）。达产当年实现园区企业在白云区入统的年度营业收入不低于人民币18.84亿元（1.5万元/平方米），年度纳税总额不低于人民币7537万元（600元/平方米），引进不少于32家“四上”企业。

8、我方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的状态、近3年内无不良诚信记录；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；2019年1月1日至今没有发生过重大建设项目责任事故，在广州市不存在工程烂尾或其它违法情况。

9、我方承诺本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；项目未通过竣工联合验收前不得出租；项目建成后出租经营的，租赁期限不得超过法律规定的最高年限，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；收取承租人租金周期与支付给招商方的经营使用费周期对等，并报招商方备案。如违反上述条款，招商方可单方解除《合作开发协议书》，所产生的经济损失由我方单方承担。

10、我方已充分了解项目涉及的相关事宜（包括但不限于预留地

位置及现状、用地规划指标、建设标准、合同条款等），同时愿承担参加竞投所产生的一切风险及责任。

意向合作方（公章）：

法定代表人（或授权代表）签字：

日期： 年 月 日

附件 2:

土地移交确认书

甲方（移交方）：

乙方（接收方）：

根据双方签订的《广州市白云区石湖村留用地项目合作开发协议书》有关约定，甲方于双方签订《合作开发协议书》之日后 6 个月内将位于广州市白云区石湖村留用地以拆除幼儿园、厂房等建筑物后的现状交付给乙方。

乙方对该地的权属四至范围、面积和交地时的土地现状（**含地上范围和地下情况**）没有异议，同意按以上条件接收土地，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：项目用地示意图及用地照片



附件 4:

广州市白云区大源街石湖村留用地项目

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大源街道办事处（属地镇街）

乙方：_____（合作方）



中国·广州

____年____月

1944年

甲方：广州市白云区人民政府大源街道办事处（属地镇街）

法定代表人：_____

通讯地址：_____

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、地块基本概况

地块位置：位于广州市白云区大源街石湖村，北至石湖新大路，西至新广从路，南至规划一路

权属证明：《关于核定农村集体经济发展留用地指标的函》（穗国房留函〔2010〕390号、穗国房留函〔2010〕386号），《建设用地规划许可证》（穗国土规地证〔2017〕230号），《建设用地批准书》（穗规划资源建用字〔2018〕299号）。

用地性质：商业设施用地、道路用地。

总用地面积（平方米）：55541

净用地面积（平方米）：50247

计容建筑面积（平方米）：125618

产业内容：引入智慧物流供应链、上下游龙头企业、专业卖场、设计创意、基材批发、主题商业、商务办公、餐饮娱乐全部业态；

二、项目概况

项目名称：广州市白云区大源街石湖村留用地项目（以下简称“本项目”）；

项目主要内容：引入智慧物流供应链、上下游龙头企业、专业卖场、设计创意、基材批发、主题商业、商务办公、餐饮娱乐全部业态。

投资规模：总投资不低于8亿元（人民币，下同）；

达产年产值：18.84亿元；

达产年税收：0.7537亿元。

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. 乙方承诺在本项目《合作开发协议书》签订之日起【30】个自然日内在广州市白云区办理工商注册，成立具备独立法

人机构和项目投资公司，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。承诺自本项目在签订《土地移交确认书》之日起后 36 个月内竣工，竣工第 3 年达产，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 \geq 项目总计容建筑面积的 70%。

4. 乙方承诺本项目总投资不低于 80000 万元（人民币，下同），达产年产值（营业收入）不低于 188400 万元，税收不少于 7537 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 32 个及以上。取得竣工验收合格文件之日起三年内经济数据见下表。

年份	累计引入或孵化四上企业 (个)	年营业收入/年 产值总额 (亿元)	年纳税金额 (万元)
----	--------------------	-------------------------	---------------

竣工后第一年	/	5	1500
竣工后第二年	/	17	5000
竣工后第三年	32	18.84	7537

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 2031 年）首月对乙方承诺的 2028 年-2030 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 2030 年-2034 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 2035 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经济指标未达到协议约

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 个自然日内，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 $\geq 50\%$ 用于基础设施建设、民生、扶贫、教育、社会公益事业等工作。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，按照本项目《合作开发协议书》相关规定执行，乙方应提前 15 日向甲方报备。

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_____；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无限连带责任，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，任何一方有权向协议签订地有管辖权的人民法院提起诉讼，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，按照本项目《合作开发协议书》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) 本协议有效期与本项目《合作开发协议书》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：_____



