

广州市白云区石门街鸦岗村黄金围新一代信息技术、人工智能产业园“旧占田”（土名）留用地项目合作开发招商方案

广州市白云区石门街鸦岗经济联合社拟对广州市白云区石门街鸦岗村黄金围新一代信息技术、人工智能产业园“旧占田”（土名）留用地项目（以下称“鸦岗黄金围‘旧占田’项目”、该项目）进行合作开发招商，项目位于黄金围新一代信息技术和人工智能产业园内，是产业园的基础配套设施项目，为该片区能源供应提供保障。该项目具体招商方案如下：

一、招商方

广州市白云区石门街鸦岗经济联合社

二、合作目的

通过选择一家在行业内对该项目用地、建设开发以及经营都有经验的优质企业，进行合作开发建设鸦岗黄金围“旧占田”项目。

三、项目基本情况

1. 地块权属人：广州市白云区石门街鸦岗经济联合社。
2. 地块位置：位于广州市白云区石门街鸦岗南大道北侧、联窖路西侧“旧占田”（土名）地块。
3. 用地性质：以《广州市建设用地规划设计条件》为准。
4. 用地概况：项目总用地面积：3699 m²，其中可建设用地面积

2503 m²，计算容积率≤0.5，计算容积率建筑面积≤1252 m²，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，绿地用地面积 1196 m²。招商地块已取得以下用地批文：

(1)《广州市建设用地规划设计条件》(穗规划资源业务函〔2023〕7329号)；

(2)《建设用地规划许可证》(穗规划资源地证〔2023〕426号)。

四、项目定位

项目符合《广州市成品油分销体系“十四五”发展规划(2021-2025年)》，并充分对接我市“氢能基础设施发展规划”，在保障安全、符合相关规范的前提下，经论证评估后，作为远期预留建综合能源站的考虑站点。为黄金围新一代信息技术和人工智能产业园的发展提供配套服务，保障该片区的能源供应需求。

五、意向合作方资格条件

(一)意向合作方须为在广州市白云区内注册并合法存续满10年或以上(含10年)的具备独立履约能力的企业法人,注册资本不少于100万元(大写:人民币壹佰万元整)且已完成实缴(需提供加盖公章的营业执照复印件,注册资本以营业执照为准,并提供验资报告或其他实缴证明);

(二)意向合作方具备成品油零售经营资格,持有有效的《危险化学品经营许可证》《成品油零售经营批准书》等专业资质证明;

(三)意向合作方具备加油站经营经验,在白云区经营不少于一家且连续经营期限在5年以上(不含5年)的加油站(以首次获得《成品油零售经营批准书》的时间起算),且在5年间(即2018年-2022年间)有连续3年列入白云区重点“四上企业”(白云区重点扶持“四上企业”)(具体以白云区发改局已公布名单为准);

(四) 意向合作方或其关联企业有建设经营 LNG 加气站经验，在广州市曾经获得《广东省气瓶充装许可证》《燃气经营许可证》；

(五) 意向合作方现时应处于未被行政或司法机关责令停业或停止承接工程任务或停止评审/评审资格的状态，未被人民法院列入失信被执行人名单，没有出现严重的信用和信誉危机以及财产被接管或冻结或破产的情形。意向合作方须对前述事项作出书面承诺（需提供加盖公章书面承诺书）；

注：上述提交资料为复印件，报名时均应携带原件予以核对。

本项目不接受以下情况的意向报名者报名参加：

1. 自然人、联合体；
2. 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现时存在严重失信行为。

六、招商合作条件

(一) 合作模式

1. 合作模式由招商方负责提供手续完备的建设用地，合作方负责投入资金对建设地块进行开发建设。双方签订《合作开发协议》，合作方承担开发建设的所有费用，项目建成后，涉及的土地及物业所有权归招商方，合作期限内物业使用权归合作方。

2. 合作期限：40 年（包含建设期及经营期），自双方签署《合作开发协议》之日开始起算。合作期限届满之日，合作方无条件将物业全部移交招商方。如合作方有意向继续合作，在与其它竞投方相同条件下，合作方可优先继续合作。

3. 合作方负责营运该项目，正式运营时间由双方书面确认为准。运营后招商方按本项目收益的 40% 进行利润分成。保底收益的特别约定：意向合作方保证项目经营后，如招商方每年按照上述比例可分配

的利润抵扣相关税费后不足 150 万元(大写人民币：壹佰伍拾万元整)的，则按税后 150 万元进行分配，高于 150 万元则按上述比例进行分配。

4. 招商方有权直接或委托第三方机构对项目运营的收益情况进行核实和审计，保障招商方收益权。合作方应该严格按照有关法律法规和企业会计制度核算年度收益。若经招商方或第三方审计机构及其他有关部门核查发现合作方核算的年度收益错误的情况，合作方应该补齐收益差额及承担相关违约责任。

5. 项目建成后，如合作方是出租经营的，租赁期限不得超过 20 年，且不超过合作开发剩余期限，收取承租人租金周期要与支付招商方合作款项周期对等。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证，并报招商方备案。

(二) 合作方需接受并承诺以下条件

1. 合作方负责按照政府批复的建设方案建造主体建筑、附属工程、装修及配套设施设备，承担建设所需的资金税费（包括但不限于：测绘费、评估费、设计费、环评费、城市基础设施配套费等一应相关费用）。同时，项目投资强度不低于 5000 元/平方米（以计算容积率建筑面积为基础，即总投 626 万元），并保证建筑工程、装修及配套设施设备的质量符合相关行业及国家规定的工程质量标准。

2. 合作方自接收项目地块后，6 个月内开工，开工后 18 个月内竣工，竣工 3 年内达产，并承诺：达产后年营收不低于 1.5 万元/平方米（以计算容积率建筑面积为基础，即年营收额 1878 万元），年纳税额不低于 600 元/平方米（以计算容积率建筑面积为基础，即年纳税额 75.12 万元）。

3. 合作方须在签订《合作开发协议》2 个月内，在广州市白云区

石门街注册项目公司，同步将实际经营地和统计关系迁入广州市白云区石门街，合作方项目公司全部经济数据在石门街纳统，全部税收在石门街汇缴。

4. 成功竞得项目签订协议后，项目履约保证金为¥200 万元（大写：人民币贰佰万元整），合作方缴纳的交易保证金可转为履约保证金，在合作方未有违约情形的，该履约保证金按以下方式分三期返还：

（1）¥50 万元在项目工程达到“正负零”后 30 个工作日内无息返还；

（2）¥100 万元在建筑物竣工验收合格后 30 个工作日内无息返还；

（3）剩余的¥50 万元，作为履约保证金，合作期满后 30 个工作日内无息返还。

5. 如政府征收项目地块导致合作方退出的，合作双方互不承担违约责任，未返还的履约保证金应全部予以退还，土地使用权补偿款归属于招商方，建（构）筑物补偿按已履行合作年限和未履行合作年限的比例分配，已履行合作年限补偿归招商方，未履行合作年限的补偿归合作方；其他补偿归属合作方（包括但不限于经营补偿、停产停业补偿、属于合作方主体的搬迁、人员等补偿）。

6. 项目不得用于商品房地产开发和住宅建设。

7. 合作方须与白云区人民政府石门街道办事处签订《村集体建设用地项目投入产出监管协议》，详见附件。

8. 其他要求详见招商方提供的《合作开发协议》。

9. 如合作方违反上述承诺，视为合作方违约。招商方有权按照相关协议规定解除合作关系并追究相关的违约责任。

七、交易保证金

交易保证金：¥200 万元（大写：人民币贰佰万元整），交易保证

金由白云区集体资产交易中心收取并监管。

八、合作方的确定

(1) 本项目采取现场举牌方式进行竞投，采取竞保底收益、竞税收和摇号的竞投方式确定合作方。

(2) 只有一个竞投人的，成交价不得低于底价；有两个以上竞投人的，按照价高者得的方式成交。

(3) 本项目的保底收益底价为税后每年人民币 150 万元，竞投阶梯为人民币 5 万元，竞拍溢价到底价的 110%（即人民币 165 万元）时转竞税收；竞税收达到招商方案要求达产后年税收额不低于 600 元/平方米，竞投阶梯为 10 元/平方米，竞拍溢价到底价的 110%（即 660 元/平方米）时转为摇号确定合作方。意向方报价不达交易底价不成交。

(4) 本项目所涉及各方均应遵守《交易规则》，竞投方一经报价，不得撤回。交易保证金为：人民币 200 万元整（大写：贰佰万元整）竞投方须按《交易规则》向区交易中心支付交易服务费。

附件：《村集体建设用地项目投入产出监管协议》

本招商方案最终解释权归招商方所有。

广州市白云区石门街鸦岗经济联合社

年 月 日

承诺书

广州市白云区石门街鹤岗经济联合社



我司自愿参与位于广州市白云区石门街鹤岗村黄金围新一代信息技术、人工智能产业园“旧占田”（土名）的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、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）



(本页为签署页)

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 :)

_____地块

鸦岗村黄金围新一代信息技术、人工智能产业园
“旧占田”（土名）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石门街道办事处（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石门街道办事处（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，为进一步提升我区村集体建设用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

（1）地块位置：位于广州市白云区石门街鸦岗南大道北侧、联窖路西侧“旧占田”（土名）地块。

权属证明：《建设用地规划许可证》（穗规划资源地证〔2023〕426号）及附图、《广州市建设用地规划设计条件》（穗规划资源业务函〔2023〕7329号）

土地用途：加油加气站（B41）

总用地面积（平方米）：3699 m²

净用地面积 (平方米) : 2503 m²

计容建筑面积 (平方米) : ≤1252 m²

产业内容 : 零售商业及其配套服务

二、项目概况

项目名称 : 鹤岗村黄金围新一代信息技术、人工智能产业园“旧占田”(土名)留用地项目(以下简称“本项目”);

项目主要内容 : 该地块拟建成加油加气站。

投资规模 : 总投资不低于 0.0626 亿元 (人民币 , 下同);

预计达产后年产值 : 0.1878 亿元 ;

预计达产后年税收 : 0.0075 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白云投资建设鹤岗村黄金围新一代信息技术、人工智能产业园“旧占田”(土名)留用地项目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.在广州市白云区石门街办理工商注册和税务登记,且必须在取得合作开发权前注册,或成立独立法人运营机构和项目投资建设公司,办公地点须在广州市白云区石门街。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。

2.在同等条件下，乙方优先选择在白云区石门街注册纳统的建筑业独立法人企业作为项目建设施工单位，并确保建设期间产生的建筑业增值税纳入白云区石门街征管。承诺自合作方取得合作开发权 6 个月内开工建设，开工之日起 18 个月内完成合同项下整个地块竣工验收，自取得竣工验收合格文件之日起 3 年内达产，建设内容达到白云区村集体建设用地产业导入要求。

3.项目不得用于商品房地产开发建设、住宅、“公寓”及小产权房建设。

4.乙方承诺本项目总投资 626 万元（人民币，下同），达产年产值（营业收入）1878 万元，税收 75.12 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 1 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(亿元)	年纳税金 额(亿元)
竣工后第一年	-	1124.55	-
竣工后第二年	-	1499.4	-
竣工后第三年 (达产年)	-	1878	75.12

5.项目运营后，乙方须每月按要求向甲方报送项目经营

情况，并确保所提供的材料真实、准确、完整。

7.甲方在项目达产年次年(即20__年)首月对乙方承诺的20__年-20__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.甲方在项目达产后第六年(即20__年)首月对项目达产后第一年至第五年年均营业收入/产值、纳税金额进行监管评估，考核结果数据须不低于达产年承诺数据。

2.达产后第六年至经营期内，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，原则上不低于达产后第五年的营业收入/产值、纳税金额，并且营业收入/产值、纳税金额 \geq 白云区同期行业总产值(营业收入)、税收年均增长率。

四、违约责任

若乙方未按期运营或运营后税收未达到协议约定要求，乙方违约行为将由甲方按程序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，并自甲方出具未履约通知书之日起30个自然日内，乙方须将实际纳税额与考核要求纳税额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约50%用

于基础设施建设、民生、扶贫、教育、社会公益事业等工作，并由甲方统筹和监督该部分资金使用。

五、接管与退出机制

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，村集体有权决定对本项目进行临时接管或者清退乙方，乙方必须按照村集体书面接管通知无条件接受村集体的接管。

乙方在建设期内或在委托经营期间退出项目的，按照《项目合作开发协议书》相关规定执行，乙方应提前 30 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。

(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（邮寄地址_____；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该签订。

（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，任何一方有权向甲方所在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乙方承担。

（六）本协议未尽事宜，按照《项目开发协议书》执行。本协议一式__份，双方各执__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)

负责人/授权代表
(签字):

法定代表人/授权代表
(签字):

年 月 日

年 月 日

