

白云区留用地柏塘  
商业楼项目  
招商方案

(二〇二四年八月)



广州市白云区龙归街柏塘经济联合社（因行政区划调整，名称变更中，以签订合同时名称为准，以下称：招商方）拟对位于白云区留用地柏塘商业楼项目（以下称该地块项目）进行合作开发招商。具体招商方案如下：

## 一、合作模式

1、招商方提供建设地块，合作方负责投入资金对建设地块进行建设，双方签订《合作开发协议书》开发建设项目。

2、本项目建设完成后，建设地块及建筑物（含水、电、电梯、消防等附属设施设备）所有权归招商方所有，报建规划手续所载建筑面积的 70%的经营权（包括使用权、管理权及收益权）在合作期限内有偿归合作方所有，招商方对此不参与经营管理，合作方自负盈亏。报建规划手续所载建筑面积的 30%物业经营收益权（包括使用权、管理权及收益权）归招商方所有，该部分物业由委托合作方协助招商方招租。合作期满后合作方所有投资建设的物业（含水、电、电梯、消防等附属设施设备）无偿交还给招商方。

## 二、招商地块基本信息

1、地块概况：该地块位于广州市白云区北太路以北，草塘路东侧，用地面积为 13135 平方米，其中建设用地面积 13135 平方米。

2、项目规划条件：项目规划建设用地面积共 13135 平方米，容积率 $\leq 2.5$ ，计容建筑面积共 $\leq 32838$  平方米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地 $\geq 35\%$ 。

3、规划条件最终以政府相关部门的批复文件为准。

## 三、意向方资格条件

(一)意向方必须为注册地址在广州市白云区且已合法存续八年以上的企业法人，是广东省属国有企业或其关联企业，注册资金不低于人民币 1000 万元，意向方控股股东或自身经营范围为创业投资、企业管理咨询、物业管理（注册资金及经营范围须提供工商登记文件或其他相关证明材料）。

(二)意向方报名时须提供该地块项目的开发方案和建筑布局方案。包括项目定位、项目投资额、拟引进产业类型和意向产业、功能布局，工程施工进度计划，预计产生的经济效益（产值、税收等），产业布局定位符合法律法规及白云区政府的规划及发展思路。

(三)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 2 月 1 日至今没有发生过重大建设项目责任事故，意向合作方须在报名时书面作出以上承诺（见附件一）。

(四)意向方须承诺以独立法人、独立核算的形式在白云区注册经营纳税，且承诺在项目合作开发期内市场主体登记地、税务征管关系、主营业务和统计关系不迁出白云区。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。

#### 四、招商合作条件

##### (一) 招商合作条件

1、招商方提供该地块，保证此项目交易按照层级民主决策制度进行，符合相关法律法规，供合作方投资开发建设。

2、招商方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主体责任。

3、合作方或其设立的项目公司负责项目具体设计、报批、建设、项目建成后的招商、运营和管理。

4、合作方利用自身的优势负责为项目引入优质产业，负责项目工程建设施工管理。充分发挥产业资源整合优势，引进和导入优质产业项目，推动下属企业及其供应链上下级企业及相关产业在项目区域落户。项目地块经营方向包含新一代信息技术、智能制造、新材料、生物医药等硬件设施，配备人才、技术、资金、政策等软件配套。

5、合作方或其设立的项目公司，承担本项目所需资金投入包括但不限于竞价保证金、施工保证金、履约保证金、开发建设与管理的所有投入以及支付甲方的经营使用费。

6、地块项目合作期限为 40 年，自双方签订正式《合作开发协议书》之日起计算。包括取得建筑工程施工许可证期间、项目建设期、合作经营期。

## （二）合作方须接受并承诺以下条件

1、合作方在签订正式《合作开发协议书》后 10 个工作日内，合作方应向招商方缴纳履约保证金¥10000000 元（人民币大写壹仟万元整）。如合作方无违约行为，该履约保证金分阶段全额无息退还。

2、合作方自接收地块后，负责规划设计、办理报批手续、开发、建设工程及竣工验收手续。

3、合作方全资建设地块范围内的市政基础设施（按政府规划条件），并按照要求进行相应的移交。

4、合作方对项目建设后的产业布局地位须符合法律法规及白云区政府的规划及发展思路。

5、合作方承诺：在取得合作开发权6个月内开工，开工之日起24个月内竣工，自取得竣工验收合格文件之日起3年内达产。并承诺按照《广州市白云区留用地产业导入工作方案》有关要求，园区总投资24628.5万元(人民币，下同)，总建筑面积42980平方米，计容建筑面积32838平方米，达产年产值/营业收入16419万元，达产年税收13135200元。

## 五、合作方确定

### （一）合作方确定

项目合作方将建成总物业的30%（该30%物业为独栋建筑物，约9851.4平方米，最终以实际建成为准）的经营收益权（包括使用权、管理权及收益权）归招商方所有作为竞投条件，竞投底价为建成总物业的30%（该30%物业为独栋建筑物，约9851.4平方米，最终以实际建成为准）。采取建成总物业返还成数高的竞价方式确定合作方。

### （二）具体合作规则

1、由广州白云产权经纪有限公司（白云区集体资产交易中心）举行竞投会，竞投方式为现场举牌竞投。

2、建成总物业的分成竞投底价为建成总物业的30%（该30%物业为独栋建筑物，约9851.4平方米，最终以实际建成为准），竞价阶

梯为 100 平方米。竞价溢价到竞投底价的 110%（即约 10836.54 平方米，最终以实际建成为准）改为摇号确定合作方。

3、本项目所涉各方均应遵守《交易规则》，交易保证金为¥10000000 元(人民币大写壹仟万元整)，由意向方报名时缴纳。竞投方若竞得本项目须按《交易规则》规定向区交易中心缴纳交易服务费，交易完成后，本项目交易保证金将转为履约保证金，划转给招商方。

4、意向合作方一经报价，不得撤回。合作方须与招商方现场签订《成交确认书》，并于交易结果公示期（公示期为 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。

附件：承诺书

广州市白云区龙归街柏塘经济联合社

2024 年 10 月 16 日



附件一：

## 白云区留用地柏塘商业楼项目

### 合作开发承诺书

龙归街、柏塘村集体经济组织：

我公司自愿参与位于广州市白云区龙归街柏塘村北太路以北，草塘路东侧的白云区留用地柏塘商业楼项目合作开发，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、项目符合广州市白云区产业发展定位，以发展产业为主导，构建产业生态圈。本项目将结合龙归街产业发展需求，聚焦民营科技园时尚产业领域，打造提升民营科技园周边产业配套服务。

二、本项目在签订合作开发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，在取得合作开发权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3年内达产。

三、本项目总投资24628.5万元(人民币，下同)，总建筑面积42980平方米，计容建筑面积32838平方米，达产年产值/营业收入16419万元，达产年税收13135200元。

四、本公司承诺以独立法人、独立核算的形式在白云区注册经营纳税，且承诺在项目合作开发期内市场主体登记地、税务征管关系、主营业务和统计关系不迁出白云区。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。

五、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。

六、项目未通过竣工联合验收前不对外出租。

七、本公司承诺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。

八、项目建设过程中切实做好安全生产工作。

九、本公司承诺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 2 月 1 日至今没有发生过重大建设项目责任事故，意向合作方须在报名时书面作出以上承诺。

本承诺书系我公司真实意思表示，同意遵照履行。

如果我司未按期运营或运营后经济指标未达到承诺要求，属地镇街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，我司须一次性将违约金缴付给该项目村集体。违约金按照项目实际经济贡献数额与考核要求的经济贡献指标差额的 50% 计算。村集体将所获得违约资金不低于 50% 的额度用于基础设施建设、民生、扶贫、教育、社会公益事业等工作。

如果我司违反上述第五条、第六条、第七条承诺内容之一，村集体经济组织有权单方解除合同，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)

承诺日期: 年 月 日

联系人: , 联系电话:

)

法定代表人