

广州市白云区石门街鸦岗经济联合社 吉宇商业楼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（以下称“招商方”）拟对广州市白云区鸦岗村“吉宇”商业楼留用地地块（以下简称“项目”）进行合作开发招商，项目位于白云湖数字科技城重点区域，为推动白云湖数字科技城的规划建设，该项目拟打造星级酒店，构建商务洽谈环境，提供专业空间服务，精准满足高端商务需求。该项目具体招商方案如下：

一、合作目的

选择经济实力雄厚的优秀合作开发单位，开发建设广州市白云区石门街鸦岗经济联合社“吉宇”商业楼留用地地块，合作模式为合作方“自主出资建设+经营收益”。

二、项目基本情况

合作开发建设的地块位于广州市白云区石门街鸦岗村。用地手续：

1. 建设用地规划许可证（穗规划资源地证（2023）396号）；
2. 建设用地规划条件（穗规划资源业务函（2023）9562号）。该项目总用地面积 3097 平方米，可建设用地面积 ≤ 1859 平方米，容积率 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，计容建筑面积 ≤ 7436 平方米。
3. 项目现状为空地，土地规划性质为商业用地（B1）、商务用地

(B2)、娱乐康体用地 (B3)。

三、项目整体定位

项目依托于白云区西部科技走廊及白云湖数字科技城规划，紧邻其中物联网产业园、新一代信息技术产业园、数字岭南文化创意村等几个片区，拟建设集酒店、商业配套于一体的高端商务酒店。项目建成后将为白云湖数字科技城的高新人才提供优质的商务服务配套场所。

四、意向合作方资格条件

(一) 意向合作方必须是广州市白云区内注册满 3 年，并合法存续的企业法人，其注册资本不少于 500 万元（大写：人民币伍佰万元整）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，并需提供验资报告或其他实缴证明）；

(二) 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，以招商方提供的承诺书为准）。

注：上述提交资料为复印件，报名时均应携带原件予以核对。

(三) 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存在严重失信行为的（意向方未被列入失信被执行人名单，需提供中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)

查询截图)。

五、招商合作条件

(一) 合作模式

1. 项目合作期限 40 年，自双方签订正式的《合作开发合同》之日起计算。包括取得建筑工程施工许可证的时间、开发建设期、经营期。

2. 招商方与合作方签订《合作开发合同》后，招商方负责提供地块，合作方投入资金并负责项目规划设计、开发建设及招商运营等。

3. 招商方与合作方签订《合作开发合同》后，招商方必须在 15 个工作日内将项目土地及相关资料（包括土地相关建设用地规划许可证、建设用地批准书等地块证件资料）完整交付给合作方供其开发建设。

4. 合作方负责办理项目的所有建设审批手续、不动产权证以及承担由此涉及的所有费用。招商方须主动协助合作方办理各类行政审批手续，该项目合作不受村两委及经济社换届选举影响。

5. 项目建成后，合作方享有该物业的经营权（包括使用权、管理权及收益权），招商方不参与经营管理。合作方须自合作期开始的第 25 个月起，每月须向招商方缴纳物业经营使用费。其中，地上物业经营使用费竞投底价为每月 9.2 元/平方米（含税）（含税价，以最终成交价为准，物业面积按计容建筑面积的 100% 计算，实际面积最终以规划部门审批核实为准，不低于 7436 平方米）。合作方按月向招商方缴纳物业经营使用费，从签订《合作开发合同》开始 61 个自然月（含第 61 个自然月）起按每三年为一期递增 10%，直至合作期满。

6. 本项目无论是建设地块或建筑物（含附属设施设备）最终所有权都归招商方所有，合作期满后建筑物无偿交还给招商方。

7. 本项目涉及的所有面积最终以相关部门核定的实际建筑面积为准。

8. 项目经营期内，在同等条件下合作方须优先录用户口所在地为鸦岗经济联合社的村民。

（二）合作方须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，承担建设所需的全部费用。同时，项目投资强度不少于 7500 元/平方米（按计容面积 7436 平方米计算，总投资额不少于 5577 万元），并保证建筑工程、装修及配套设施设备的质量符合国家规定标准。

2. 合作方须取得合作开发权起 24 个月内竣工、3 年内达产，并承诺：

（1）合作方须承诺于签订《合作开发合同》3 个月内将注册地迁入白云区（如注册地已是白云区，即不用迁移）或在项目所属镇街注册一家独立核算且具备独立法人资格的全资公司或控股超过 60% 的公司，从事该项目的开发建设及运营，合作方须确保合作期内在项目所属镇街纳税、纳统，主营业地不迁出白云区；

（2）营收及税收要求：达产后年度营业收入不低于人民币 5577 万元（即 7500 元/平方米/年），年度纳税总额不低于人民币 371.8 万元（即 500 元/平方米/年）。

（3）合同期内，在白云区的营业收入、纳税额的年均增长率不低

于白云区同期行业营业收入、税收年均增长率。

3. 成功竞得项目签订合同生效后，项目履约保证金为 500 万元（大写：人民币伍佰万元整），合作方缴纳的交易保证金可转为履约保证金，该履约保证金在项目工程建设期间、竣工验收合格及合同期满后分期向合作方无息退还，具体退还时间节点及金额如下：

（1）项目完成报建手续 30 个工作日内，返还 200 万元（大写：人民币贰佰万元整）；

（2）项目完成主体建筑封顶工程（正负零零以上）30 个工作日内，返还 200 万元（大写：人民币贰佰万元整）；

（3）项目完成建筑竣工验收合格 30 个工作日内，返还 80 万元（大写：人民币捌拾万元整）；

（4）项目所有物业的有效产权证件以甲方名义办理完毕后，并将原件移交给甲方的 15 个工作日内，返还 6.4 万元（大写：人民币陆万肆千元整）；

（5）项目剩余履约保证金 13.6 万元（大写：人民币壹拾叁万陆千元整）作为合作方经营使用履约保证金，在合作期满后 30 个工作日内无息返还给乙方。

（6）履约保证金经乙方书面确认后，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）。

4. 因国家建设或政府改造等需要征用、拆迁物业的，或物业被全部或部分拆迁的，双方应结清经营使用费及其他费用、款项（如有），且互不承担违约责任。因征用拆迁而支付的补偿款按以下方式

分配：

(1) 土地征收补偿费（包含土地补偿费、安置补偿费、青苗补偿费、按时签约和交地奖励）归甲方所有。对于未被征收的项目用地区域，双方仍按本协议约定继续履行。

(2) 属于乙方具有 40 年使用权部分的地上、地下建（构）筑物及附属设施补偿费（包含按时签约和交房奖励）归甲乙双方共有，按照以下标准分配（年限的计算以政府发布的正式文件的拆迁日期为准）：

年限	甲方占比 (%)	乙方占比 (%)
竣工验收日起至第 5 年	0	100
第 6-8 年	5	95
第 9-10 年	10	90
第 11-12 年	20	80
第 13-14 年	30	70
第 15 年起按照本合同规定的合作年限分配： 甲方获得补偿费 = (1-剩余合作年限/40 年) × 补偿费总额 乙方获得补偿费 = 剩余合作年限/40 年 × 补偿费总额		

(3) 若拆迁补偿中包含基础设施的补偿，甲乙双方按照以上条款规定的分配标准进行分配。

(4) 拆迁补偿中包含的整个园区的装修补偿费用、公共配套设施（电房、地坪等）的拆迁补偿费用由甲乙双方按照【甲方 4 : 乙方 6】的比例分配；设备（生产设备、电线、光纤、管道等）的拆除搬迁费用、特殊行业无法进行搬迁和再次安装使用设备的补偿费用由乙方支配。

(5) 在计算拆迁面积的补偿费用时，属于甲方租赁给乙方的建筑

物面积，均以本合同规定的面积与政府部门批复的面积等比例计算。

5. 若遇整村改造，根据当时的补偿标准执行，拆迁事宜谈判权归乙方所有，补偿标准方案的决定权归乙方所有。项目内地上、地下建（构）筑物及附属设施补偿费归甲乙双方共有，按照上述拆迁条款规定的分配标准进行分配（年限的计算以政府发布的正式文件的拆迁日期为准）。

6. 若项目所涉土地遇公共基础建设等需要临时借地，所产生的借地款扣除税费和地租后没有盈余不需分成，若有盈余时需进行分成，按盈余款甲乙双方各占 50% 进行划分。

7. 项目经营过程中所涉及的税费按照法律法规的相关规定由双方各自依法承担，市容环境卫生费、管理费、水电费、垃圾保洁清运等经营过程中所产生的费用由合作方承担。

8. 合作方向招商方支付该项目前期相关的建筑方案设计服务费及相关报建手续费等费用共计 100 万元人民币。

9. 其他要求详见招商方所提供的《合作开发合同》。

六、交易保证金

交易保证金：500 万元（大写：人民币伍佰万元整），交易保证金由白云区集体资产交易中心收取并监管。

七、招商方式

（一）合作方确定方式

本次项目合作开发招商拟委托广州白云产权经营有限公司采用公开竞价方式进行招商，在所有符合资格的意向合作方中，以地上物业经营使用权的竞经营使用费单价为竞投条件。采取竞经营使用费方式

确定，竞价方式为现场举牌竞价。

(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. 竞投底价（含税）为项目经营期地上物业经营使用费¥9.2元/平方米/月，竞投阶梯为0.5元/平方米/月，上不封顶，在不低于交易底价的前提下，以价高者得为原则确定合作方。

3. 本项目所涉各方均应遵守《交易规则》，竞价（交易）保证金为：伍佰万元（大写：人民币伍佰万元整），竞价方若竞得本项目须按《交易规则》规定向区中心支付交易服务费。

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《合作开发合同》。

5. 本招商方案的最终解释权归招商方所有。

附件：《项目合作开发承诺书》



广州市白云区石门街鸦岗经济联合社

2024年12月15日

