

# 鹤边村经济发展留用地项目

## 合作开发招商方案



广州市白云区鹤龙街鹤边经济联合社全权委托广州市白云区鹤边二社物业管理服务部（以下称“招商方”）对位于黄石北路以北，鹤泰路以南，106国道以东，江夏地铁站以西的留用地（以下称“项目土地”）进行整体合作开发招商，项目土地定位为零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商业金融用地、娱乐用地、其他商服用地、医疗卫生用地、村庄建设用地。具体招商方案如下：

## **一、招商方**

广州市白云区鹤边二社物业管理服务部。

## **二、招商地块基本信息摘要**

1、地块权属人：广州市白云区鹤龙街鹤边经济联合社。

2、地块概况：该地块位置在黄石北路以北，鹤泰路以南，106国道以东，江夏地铁站以西。

3、用地性质：零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商业金融用地、娱乐用地、其他商服用地、医疗卫生用地、村庄建设用地。

4、用地面积 3828 平方米。容积率 $\leq 3.5$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿化率 $\geq 35\%$ ，计算容积率建筑面积 $\leq 13398$  平方米。招商地块已取得以下建设用地批文：

(1) 《建设用地批准书》（穗规划资源建用字[2019]268号）；

(2) 《建设用地规划许可证》（穗国土规划地证[2018]44号）及其附件《规划条件》；

(3) 关于变更《建设用地规划许可证》有关事项的复函（穗规划

资源业务函〔2021〕18251号）。

规划条件最终以政府相关部门的批复文件为准。

5、其他说明：本项目土地实际权属方为广州市白云区鹤龙街鹤边村第二经济合作社（简称“鹤边二社”），但用地指标只能确权至联社一级，因此证载登记用地单位为广州市白云区鹤龙街鹤边经济联合社（简称“鹤边联社”），鹤边联社作为名义权属方，已通过民主表决确认，委托鹤边二社全资设立的下属公司-广州市白云区鹤边二社物业管理服务部全权负责该合作开发项目的招商和后续的管理，项目成交后，由广州市白云区鹤边二社物业管理服务部作为招商方与合作方签订《合作开发协议书》。

### **三、意向方资格条件**

（一）意向方（或联合体任意一方）须是中华人民共和国广东省广州市行政区域范围内注册并合法存续的具备独立履约能力的企业法人，其注册资本不低于人民币 1000 万元（以营业执照的注册资本为准）；

（二）意向方（或联合体任意一方）经营范围包括“健康咨询服务（不含诊疗服务）”或“医院管理”等（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）。

（三）意向方（或联合体任意一方）需具备健康产业投资管理经验，投资或培育医疗健康产业的公司数量不少 2 家（含 2 家），需提供相关证明材料[如控股公司的公司章程、营业执照（经营范围需包括“健康咨询服务（不含诊疗服务）”或“健康管理咨询服务（须经审批的诊疗

活动、心理咨询除外，不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）”，以营业执照的经营为准，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）]复印件等。

（四）意向方（或联合体任意一方）或其控股子公司需具备校企共建实践基地的经验，与不少于2家（含2家）的学校建立合作关系，报名时提供协议书等证明材料复印件。

（五）意向方（联合体双方）应在广州市行政区域内没有严重违反土地出让合同、没有闲置土地和其它不良记录，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、没有被列入失信被执行人名单、2020年1月1日至今没有发生过重大安全生产责任事故，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）。

（六）本项目接受单独或联合体报名。单独报名企业须满足上述条件。联合体须共同满足上述条件外，还应满足如下条件：联合体成员不得超两个，联合报名的，联合体须提交《联合竞投协议》（格式自拟），应列明各成员单位并签章，各成员单位为竞投及竞得后的行为承担连带责任。

#### **四、招商合作条件**

##### **（一）招商合作模式**

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《合作开发合同》开发建设项目。项目涉及土地及物业其

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）。合作期限届满之日，合作方无条件将物业全部移交招商方，合作期限届满次日，视为合作方已完全退出经营场地，并放弃其所有权利，由招商方进场全面接管。

（二）合作方须接受并承诺以下条件

1、合作方须在《成交确认书》签订后5个工作日内向招商方支付人民币200万元（贰佰万元整）作为履约保证金，其中人民币50万元在本项目《施工许可证》核发后且工程开始动工后30个日历天无息退还，人民币50万元在工程竣工验收合格后30个日历天无息退还，最后剩余人民币100万元在40年合作期满后30个日历天无息退还。因合作方原因未能在交易结果公示期结束后5个工作日内签订《合作开发合同》的，招商方有权单方面解除合作合同，没收履约保证金并组织地块重新招商。

2、合作方自签订《合作开发合同》后，全资设计、办理报批手续、开发、建设集体物业、公建配套、树木迁移、市政配套工程及移交手续。合作方负责办理本项目的所有建设审批手续、新建建筑物的不动产权证以及承担由此涉及的所有税费（包括但不限于测绘费、评估费、开发建设税费、公证费、律师费、设计费、环评费、土壤修复费，监理、申报消防、城市基础设施配套费、树木迁移费、不动产登记税费、土地使用税、报建费用、房产税、土地出让金等一应相关费用）。基于该地块的权属人系“广州市白云区鹤龙街鹤边经济联合社”，报批手续、办证手续以“广州市白云区鹤龙街鹤边经济联合社”名义办理相关证件或支付

相关费用的，合作方负责实际办理缴纳并最终承担相关费用，若系由合作方或项目公司名义代招商方缴纳的，合作方及项目公司承诺不向招商方追回款项；若需以招商方或“广州市白云区鹤龙街鹤边经济联合社”先行支付/缴纳的，招商方有权凭借相关真实有效的票据向合作方报销，合作方应在招商方提交报销申请及票据后 10 个工作日内向招商方支付完毕报销款项，否则，招商方有权从尚未向合作方退还的任意一笔费用中扣除，不足抵扣的部分有权向乙方全额追偿。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，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。项目经营过程中所涉及的税费，包括但不限于市容环境卫生费、垃圾保洁清运费及水电费等所有费用由实际使用人另行承担。

3、本项目合作期限 40 年（包含建设期及经营期）。建设期自签订《合作开发合同》之日起计 24 个月内（合作方承诺在签订《合作开发合同》之日起 6 个月内开工，开工后 18 个月内竣工）；建设期内，土地使用费按每年 200 万元计取，合作方于当年首月 5 日前支付当年土地使用费给招商方，后续从经营期的第 1 年和第 2 年应支付的经营使用费中每年扣除 200 万元。经营期自签订《合作开发合同》之日后第 25 个月起计，经营期内，合作方应向招商方支付经营使用费，经营使用费包含地上建筑经营使用费和地下建筑经营使用费，地上建筑经营使用费从经营期首月起开始以竞投成交价（不低于 25 元/平方米/月）按照不低于 13398 平方米计算；地下建筑经营使用费从经营期首月起开始以 4 元

/平方米/月按照不低于 5934 平方米计算；经营期内，合作方于每月 5 日前支付当月经营使用费给招商方。

经营期内，地上建筑经营使用费以每 5 年（60 个月）为一期在上期基数上递增 10%，直至合作期结束。地下建筑经营使用费在经营期前 25 年不递增，从第 26 年开始递增，以每 5 年（60 个月）为一期在上期基数上递增 10%，直至合作期结束。（详见下表）

递增周期	地上建筑经营使用费 (元/m <sup>2</sup> /月)			地下建筑经营使用费 (元/m <sup>2</sup> /月)		
	基数	递增率	经营使用费	基数	递增率	经营使用费
经营期前5年	25	0	25	4	0	4
经营期第6年至 第10年	25	10%	27.5	4	0	4
经营期第11年至 第15年	27.5	10%	30.25	4	0	4
经营期第16年至 第20年	30.25	10%	33.28	4	0	4
经营期第21年至 第25年	33.28	10%	36.60	4	0	4
经营期第26年至 第30年	36.60	10%	40.26	4	10%	4.4
经营期第31年至 第35年	40.26	10%	44.29	4.4	10%	4.84
经营期第36年至 合作期结束	44.29	10%	48.72	4.84	10%	5.32

备注：上表暂以交易底价地上建筑 25 元/m<sup>2</sup>/月、地下建筑 4 元/m<sup>2</sup>/月为例，竞投结束后以最终成交价格据实修改。



合作期内，合作方必须按时支付经营使用费给招商方。如乙方逾期缴交，则每逾期 1 日，乙方除需缴清所欠费用外，还需按欠缴金额的万分之五标准按日向甲方支付违约金；如乙方逾期缴交时间超过 90 日，则视为乙方根本违约，甲方有权单方解除《合作开发合同》，无偿收回土地使用权、全部地上建筑物和附属构筑物（含地下停车场等地下建筑），并有权将乙方的履约保证金作为违约金予以没收，甲方同时有权要求乙方赔偿甲方因此所造成的一切经济损失（包括预期利益损失）。乙方在 30 天内必须清退离场。

4、合作方须在签订《合作开发合同》1 个月内，合作方需注册项目公司在广州市白云区鹤龙街，同步将实际经营地和统计关系迁入广州市白云区鹤龙街，合作方项目公司全部经济数据在鹤龙街纳统，全部税收在鹤龙街汇缴。

5、合作方承诺在该地块总投资额不低于人民币 14499 万元。自签订《合作开发合同》之日起计 24 个月内竣工并投入使用，并承诺三年内达产，达产后在白云区纳统的企业自然年度营业收入不低于人民币 5000 万元，在本项目内进驻的企业年纳税总额不低于人民币 200 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。本项目投产三年内累计引入“四上”企业或推进入驻企业升规纳统数量不少于 3 个。项目培育期为 3 年、第 3 年须达产，起算时间从项目竣工之日起计算，投入使用三年内合作方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/年生产总值总额（万元）	年纳税金额（万元）
竣工后第一年（投产期）	1	1500	60
竣工后第二年（投产期）	2	3000	120
竣工后第三年（达产期）	3	5000	200

6、本项目建成后的运营管理监督部门按相关文件执行。若合作方未按期运营或运营后税收未达到承诺要求，按照《广州市白云区投资促进局关于印发白云区村集体建设用地产业导入指引的通知》相关条款，企业违约行为将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，并自街道出具未履约通知书之日起 30 个自然日内，合作方须将实际经济贡献额与考核要求经济贡献额的差额的一半以违约金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，其余 50%由招商方统一支配使用，并由街道统筹和监督此部分资金使用。

7、项目产业招商物业建筑面积 $\geq$ 项目总计容建筑面积的 70%，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；项目未通过竣工联合验收前不得出租；不得销售或通过以租代售等方式变相出售。如有违规销售行为由项目所在地街道办事处实施相应处罚，并将处罚情况抄送广州市白云区住房和城乡建设和交通局。项目建成后出租经营的，租赁期限不得超过 20 年，且不超过合作开发剩余期限，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；项目建成后出租经营的，收取承租人租金周期要与支付村集体合作款项周期对等，并报招商方备

案。

8、合作方应在被确认为竞得人（合作方）后 5 个工作日内支付项目招标代理费用人民币 30 万元，收款信息如下：

收款单位：广东元正招标采购有限公司

收款帐号：44034501040004829

开户银行：农行广州永福南支行

9、合作方应在被确认为竞得人（合作方）后 5 个工作日内向招商方指定的第三方支付项目前期策划方案服务费人民币 40 万元。

10、其他条件详见《合作开发合同》。

## 五、合作方的确定

(1) 本项目采取现场举牌方式进行竞投，采取竞经营使用费、竞税收和摇号的竞投方式确定合作方。

(2) 本项目竞投底价为项目经营期内地上建筑物的经营使用费人民币 25 元/平方米/月（不含税价），竞投阶梯为人民币 0.5 元[地下建筑物的经营使用费为固定价格人民币 4 元/平方米/月（不含税价）无竞投阶梯]，竞拍溢价到底价的 110%（即人民币 27.5 元/平方米/月）时转竞税收，竞税收达到招商方案要求达产年税收（人民币 200 万元/年，竞投阶梯为人民币 10 万元/年）的 110%（即人民币 220 万元/年）时改为摇号确定合作方。意向方报价不达交易底价不成交。

(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 300 万元整（大写：叁佰万元整）。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》。

**本招商方案的最终解释权归招商方所有。**

附件：

一、承诺书

广州市白云区鹤边二社物业管理服务部

2023 年 月 日

附件一：

## 承诺书

广州市白云区鹤边二社物业管理服务部：

我方自愿参与鹤边村经济发展留用地项目竞价活动，已认真阅读并完全理解了招商方案中所列各项内容，并承诺如下：

1. 严格遵守竞价活动中各项规定，不参与恶意竞价、串通竞价等扰乱秩序的活动，否则，我方同意贵方没收我方交纳的交易保证金，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《四、招商合作条件》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交纳的交易保证金，并愿意赔偿贵方的经济损失：

1) 在本项目竞价会后撤回报价，或者放弃竞得资格，或者竞得后未在规定期限内签订合作开发合同；

2) 未经贵方同意将竞得项目转让给他人的；

3) 未在规定时间内支付本项目招标代理费的。

4. 如果我方本次竞得，我方将严格按照招商方案的规定按时与贵方签署合作开发合同，并严格履行与贵方签署的合作开发合同中的各项条款。

5. 我方提供的竞价文件及所提供的一切资料均真实无误及有效，相关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。

6. 本公司在广州市行政区域内没有严重违反土地出让合同、没有闲置土地和其它不良记录，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、没有被列入失信被执行人名单、2020年1月1日至今没有发生过重大安全生产责任事故。

7. 本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；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，单次租赁期限不得超过20年，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《合作开发合同》，所产生的经济损失由我方单方承担。

竞价人（公章）：

法定代表人（或授权代表）签字：

日期：年月日

# 交易方案补充说明

兹有我单位的鹤边村经济发展留用地项目，现就项目招商方案作以下补充说明：

招商方由“广州市白云区鹤边二社物业管理服务部”更正为“广州白云区鹤边二社物业管理服务部”，《招商方案》和《合作开发合同》中涉及到招商方名称的统一进行更正。特此说明。

广州白云区鹤边二社物业管理服务部

2023年11月30日

