



招商公告

项目编号:

项目名称: 广州市花都区赤坭镇集益村土地招商引资项目

委托方: 广州市花都区赤坭镇集益经济联合社

交易机构: 广州农村产权交易所有限公司

2024年12月17日

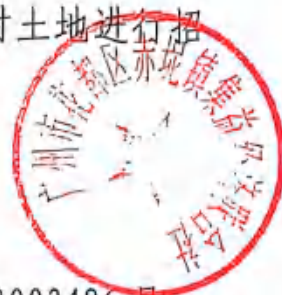
目录

一、项目基本情况	1
二、项目合作模式	2
三、项目交易组织	7
四、项目合作方资格条件	10
五、相关费用	10
六、其他事项	11
七、联系方式	12
八、综合评审方案	14



广州市花都区赤坭镇集益村土地招商引资项目

根据《中共中央国务院关于稳步推进农村集体产权制度改革的意见》《广东省农村集体资产管理条例》《广州市农村集体资产交易管理办法》《花都区加强留用地管理工作方案（试行）》等相关文件，广州市花都区赤坭镇集益村（以下称：招商方）委托广州农村产权交易所有限公司（以下称：广州农交所）对位于广州市花都区赤坭镇集益村土地进行招商引资。现将有关事项公告如下：



一、项目基本情况

（一）项目土地产权状况：

集体土地所有权证：穗集有（2012）第 03003486 号、穗集有（2012）第 03003487 号

（二）项目位置及面积：项目位于广州市花都区赤坭镇集益村培正红蓝新村以东、新赤公路以南、旧会堂村道以西、彭屋门口以北，占地面积 13787.084 平方米、约 20.68 亩。

（三）项目经营用途：

1. 项目现在土地性质为园地，经营用途须符合农业土地使用权的相关规定，确保农地农用，符合当地农作物生产等产业规划，保持农用地环境干净整洁，不得弃耕抛荒，不得破坏农业综合生产能力和污染农用地生态环境。

2. 集体建设用地使用权证办理完成后，经营用途以政府职能部门最终核准的规划用途为准，如商业用途可经营零售商业、旅馆、餐饮、商务金融等。

（四）项目用地现状：空地

二、项目合作模式

本次招商分为办理集体建设用地使用权证及合作开发两个阶段。

第一阶段，现阶段为办理集体建设用地使用权证，通过本次交易选取合作方，由合作方为招商方办理项目留用地指标落地及集体建设用地使用权证，并提前为土地进行规划布局。办理期间合作方需先行签订《招商引资合同》租赁本项目土地，待本项目土地取得集体建设用地使用权证后，进入下一步合作开发阶段。

第二阶段，该阶段为合作开发，招商方将对项目地块重新评估后，以不低于本次招商的合作收益金价格，依据政府相关政策通过公平、公正、公开的交易程序选定合作方，订立联营开发合同书，以联营方式进行合作开发建设，招商方依据合同约定提供项目地块，并享有建成物业的所有权属及约定的合作经营收益，合作方依据合同约定对项目进行开发建设及享有收取经营收益的权利。

（一）办理集体建设用地使用权证阶段

1. 集体建设用地使用权证办理

（1）合作方需在3年内根据法律法规规定，完成项目地块留用地指标落地及集体建设用地使用权证办理工作，办理过程中，招商方将协调政府相关部门协助合作方工作。

（2）办理年限：3年，自双方签订正式的《招商引资合同》之日起计算，合作方应自合同签订之日起为招商方向政府相关部门积极争取留用地指标落地，并完成该地块集体建

设用地使用权证办理。

(3) 合作方参与本次招商并成为成交方，为招商方完成办理集体建设用地使用权证后，在招商方启动下一阶段交易时，合作方依据合同要求参与交易。

(4) 如招商方未按合同约定的交易条件进行公开选取合作方，或合作方参与交易但未能成交，招商方须向合作方支付办理留用地指标落地及集体建设用地使用权证过程中产生的费用（相关费用须经招商方确认，合作方需提供费用说明及正规渠道开具的发票）。

2. 土地的经营与使用

合作方在办理证照期间，需承诺以 2500 元/亩/年租赁土地，租赁条款将列入《招商引资合同》中，合作方关于土地的经营使用需遵守以下规定：

(1) 合作方应依据有关法律法规，合法依规使用和保护出租土地，未经招商方书面同意，合作方不得改变租用土地的租赁用途。禁止占用出租土地建窑、建坟或者擅自在出租土地上建房、挖沙、采石、采矿、取土等，禁止占用出租的永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

(2) 合作方应当依法落实园地用途管控相关要求。未经有关部门批准不得将园地转为林地、草地等其他土地。禁止违规占用园地绿化造林、挖湖造景等行为。禁止故意毁坏在园地上种植的作物。

(3) 合作方向招商方归还土地时，土地有损毁耕作层的，合作方要负责修复。合作方拒绝修复的，招商方有权委

托第三方进行修复，由此产生的费用由乙方承担。

(4) 未经招商方书面同意，合作方不得填高或挖深土地。不得在土地上搭建设施。经招商方同意搭建的设施，其权属归招商方所有，如发生政府征地或招商方发展需要提前终止合同的情况，地上设施不另行赔偿。

(5) 未经合作方书面同意，招商方不得增加租金费用。

(6) 租赁期间，土地的维护管理由合作方负责，相关费用由合作方承担。

(7) 合同期内，合作方不得转让、转包分包、转租租赁的土地。如确需转让、转包分包、转租，须经招商方书面同意并签订补充合同，否则按合作方违约处理，招商方有权单方解除合同，收回出租的土地，合同履约保证金归招商方所有。

(8) 合同期内，如遇国家征收（征用）该土地、城中村改造、招商方以合法手续征收（征用）该土地，或国家法规政策规定、城市管理要求不允许出租，或城市管理要求拆除地上附着物等情况的，招商方应提前一个月通知合作方，合作方必须无条件服从，并按时搬迁，合同自招商方发出书面解除通知之日起解除，双方互不承担违约责任。

(9) 合作方在土地使用过程中，出现土地违法、违法建设、环境违法等违法行为，被立案查处或者处理未完结等情况的，相关法律责任由违法合作方自行承担。

(10) 合作方是资产安全生产、消防安全第一责任人，在实际使用前，应确保相关设备、设施必须符合现行法律法

规及有关部门的规定和要求；若设备、设施的配置不符合规定和要求，由此引起的相关行政及法律责任，由合作方负责。

(11) 在合同期内，合作方必须按规定期限缴交租金。凡拖欠租金的，需加收滞纳金，滞纳金每天按照所欠租金 6‰ 计算，并与所欠租金一同缴交。如合作方拖欠招商方租金达到 60 天，则视作合作方违约，招商方有权单方解除合同，收回出租的土地，合同履约保证金归招商方所有；同时，合作方在租赁土地范围内的种植(养殖)物、附着物等物资财产均归招商方所有。

(二) 项目合作开发阶段

招商方以政府批准的集体建设用地使用权证土地属性，在重新评估土地价格后以不低于第一阶段预期收益为底价（即评估价低于预期收益，以预期收益作为底价，如预期收益低于评估价，以评估价作为底价），参照以下的合作开发预期，通过公开交易选取合作方。

1. 经营用途：商业服务（具体以政府职能部门最终核准的规划用途为准），需符合环境保护规划，政府职能部门最新核准的证件及相关条件规定（具体指相关部门对该资产的土规、城规性质、用途等具体情况），用途必须符合法律法规规定和后续合同约定，产业准入应符合《市场准入负面清单（2020 年版）》《产业结构调整指导目录（2024 年本）》。项目必须符合环境保护规划，符合国家和地方的产业政策，符合地域能源双控目标要求。

2. 合作方需根据法律法规规定自行或委托有相应资质

的第三方开展项目可行性研究(或项目申请)、勘察、设计、环境影响评估等项目的前期工作,并承担项目前期工作的所有费用。

3. 合作开发年限: 40 年。

4. 开发建设期限: 合作方需在自双方签订联营合同之日起 24 个月完成全部项目建设, 并经政府相关部门全部验收合格。

5. 项目整体规划概念方案和业态模式由招商方与合作方相互协商, 经双方确认后, 由合作方根据政府批复的规划条件建造主体建筑及附属工程(如垃圾中转站等配套设施), 并承担全部建筑费用。

6. 合作方需自行筹措资金支付合作开发及成本费用。合作方承担本项目所需的全部资金(含项目前期费用、工程建设成本、项目运营成本、税费及办理地上建筑物产权证所需费用等)。

7. 项目面积和容积率: 以政府职能部门最终核准的规划条件为准。

8. 工程招标: 合作方应当依照《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《工程建设项目施工招标投标办法》等相关法律、法规和项目所在地主管部门的要求进行招投标。

9. 在同等条件下, 合作方对土地的合作开发享有优先权, 如公开交易中如采取竞价交易形式, 在同等价格内合作方享有优先权; 如采取综合评审的方式, 在总评分相一致的情况

下合作方享有优先权。

三、项目交易组织

本次招商分为办理集体建设用地使用权证及合作开发两个阶段。现阶段招商方已通过第三方评估机构对项目地块预期收益进行了评估，拟通过本次交易选取优质合作方。下一阶段的开发合作交易，招商方将依据办理完成集体建设用地使用权证地块的实际情况进行重新评估价值后，以不低于本次交易确定的预期收益或新评估的价格作为开发底价（即评估价低于预期收益，以预期收益作为底价，如预期收益低于评估价，以评估价作为底价），按照政府相关政策要求公开交易确定合作方。

（一）交易方式：该项目通过综合评审（线上）方式公开招商，按照广州农村产权交易所有限公司的交易规则进行。按时足额交纳交易保证金并通过资格评审的合作方为1个或1个以上的，本次交易活动有效；若无企业报名或报名企业均未能通过资格评审的，本次交易活动即宣告终止，交易机构将根据委托方要求另行组织交易活动。

（二）交易底价：合作方以每年不低于 1,150,000 元/年预期收益，向招商方分配收益。

（三）交易保证金：交易保证金为人民币 46,000 元，履约保证金为人民币 46,000 元。

（四）交易保证金交纳要求：

合作方应按照交易文件要求按时足额交纳交易保证金，交易保证金须由合作方支付。交易保证金交纳时间以实际到

达系统提示的银行账号为准。

本项目保证金具体银行账户需在合作方在报名成功之后，登录用户中心，在“已报名项目”栏目，选择本项目并点击对应的“保证金-待缴款”按钮进行查看，该银行账户为本项目唯一保证金监管账户，请合作方按照公告要求按时向本账号交纳保证金，如有任何疑问，请及时与本项目经办人联系。

1. 注意事项：

（1）交易保证金须在指定时间内实名到账方有效，以银行到账时间为准，如因跨行转账所产生的延迟到账问题由合作方承担不利后果。

（2）交易保证金必须以合作方的同名账户通过银行转账方式缴纳（不接受其他方式：包括但不限于现金汇款、支付宝、微信、第三方、公证委托等）。除项目业主单位同意并书面授权外，所有到账的交易保证金处理方式如下：

①若合作方未被确认为交易标的成交方的，在交易结束后5个工作日内，广州农交所按规定将其交易保证金不计利息原路退回。

②若合作方被确认为交易标的成交方，成交方应按公告的约定与招商方和广州农交所签署《成交确认书》，并在签订《成交确认书》后3个工作日内向广州农交所指定账户支付交易服务费，广州农交所在收到交易服务费后3个工作日内将成交方缴交的交易保证金作为合同履行保证金按约定不计利息转至招商指定账户。

③意向合作方被确认为成交方后，如出现违反本公告约定任一情形的，须承担缔约过失责任，其交纳的交易保证金不予退回，由广州农交所扣除交易服务费后余款作为违约金划归招商方所有。

（五）时间安排

1、公告时间：2024年12月18日至2024年12月26日。

2、缴交保证金时间：2024年12月18日至2024年12月26日23时59分59秒（北京时间）。

3、递交评审文件截止时间：2024年12月27日9时00分止（北京时间）。

4、提交评审文件的方式：交易申请人须在公告规定截止前将评审文件上传至广州农村产权交易所有限公司综合评审系统。

5、评审文件解密时间：2024年12月27日9时00分至2024年12月27日10时00分（北京时间）。

6、开始评审时间：2024年12月27日10时00分（北京时间）。

7、结果公示：公开招商的评审程序结束后，广州农村产权交易所有限公司以函件方式告知广州市花都区赤坭镇集益经济联合社评审结果，广州农村产权交易所在收到广州市花都区赤坭镇集益经济联合社确认结果2个工作日内向成交方出具《中选通知书》，成交方在收到中选通知书2个工作日内与委托方及广州农村产权交易所签订《成交确认书》，签订《成交确认书》后2个工作日内在广州农村产权交易所

网站、花都区农村集体资产交易中心网站及村村务公开栏进行中选结果公示，公示时间不少于 5 个工作日。

8、合同签订：成交方必须在结果公示结束后 3 个工作日内与广州市花都区赤坭镇集益经济联合社签订《招商引资合同》，广州市花都区赤坭镇负责在花都区农村集体资产交易平台办理录入和备案。

四、项目合作方资格条件

（一）合作方为中华人民共和国境内合法存续的具备独立履约能力的企业法人，注册资本不低于人民币 500 万元整，经营类别中需有种植类别。（提供营业执照复印件并加盖公章，以营业执照注册资金、经营范围为准）。

（二）合作方是法人机构的，参与交易活动的代表必须是法定代表人或法定代表人正式授权并委托的代理人。

（三）合作方需按照网上报名流程完成报名并缴纳交易保证金。

（四）合作方已知悉并清楚本项目公告内容。

（五）本次交易接受联合体报名，联合体中需有一方符合上述准入条件的即可参与交易。（联合体须提供参与各方的上述文件（加盖公章）及授权其中一方办理资料提交、资金交付的授权委托书）。

五、相关费用

（一）交易服务费

本项目交易流程结束，产生成交方后，交易服务费由成交方支付。在成交方按公告的约定与招商方和广州农交所签

署《成交确认书》后 3 个工作日内向广州农交所指定账户支付交易服务费。

（二）若在双方合作过程中任何一方发生违约，本次交易服务费不进行退还。

（三）项目有关的其他费用由成交方直接向有关单位或机构交纳。

六、其他事项

（一）符合资格条件的交易申请人应于网上报名截止前通过网上交易系统进行网上报名。交易申请人必须先行办理 CA 数字证书，才能登录系统参加网上报名活动。

（二）相关交易资料交易申请人可以从广州农村产权交易所有限公司（<http://www.gzaee.cn/>）服务指南栏目的办事指南中下载并认真阅读。

（三）交易申请人应详尽了解本项目改造情况及所列条件及全部交易文件内容，提交报名申请资料及评审文件视同对本次项目的情况和交易文件全部内容无异议并全面接受，违反有关条款的，将承担相应的法律责任。

（四）本项目不接受邮寄、电话、传真、电子邮件及口头申请。

（五）本次交易不组织实地查看，资产以实物为准，符合报名条件的合作方可自行前往项目所在地，查看项目现状。合作方应不依赖于已披露的上述信息，自行调查了解交易项

目的权属情况、合法性、是否存在未决的纠纷等（不限于上述情形）信息，并独立做出是否报名参加交易活动的判断。

七、联系方式

（一）委托方

名称：广州市花都区赤坭镇集益经济联合社

地址：广州市花都区赤坭镇集益村培正路 49-13 号

联系人：江玉球，联系电话：020-86710405

（二）交易机构

名称：广州农村产权交易所有限公司

地址：广州市越秀区流花路 123 号越秀国际会议中心北塔 9 楼，邮编：510030

对外办公时间：工作日 9:00~12:00, 14:00~18:00

项目联系人：张先生，联系电话：020-89160931

黄先生，联系电话：020-89160535

（三）异议受理机构

名称：广州市花都区赤坭镇集益经济联合社

地址：广州市花都区赤坭镇集益村培正路 49-13 号

联系人：江玉球，联系电话：020-86710405

（四）监督机构

名称：广州市花都区赤坭镇人民政府

地址：广州市花都区赤坭镇广源路 8 号

联系人：梁先生，联系电话：13600012808

附件 1.《招商引资合同》

2.土地权属证明