

综合评审方案

第一章 意向方须知

意向方必须认真阅读招商文件中所有的事项、格式、条款和招商需求等。

一、说明

(一) 依据《广州农村产权交易所有限公司交易项目综合评审实施办法》有关规定制定本须知。

(二) 本项目的委托方、意向方适用本须知。

二、定义

(一) “招商方/委托方”是指：广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社。

(二) 交易机构是指：广州农村产权交易所有限公司。广州农村产权交易所有限公司，负责整个评审活动的组织，负责编制和发布招商文件，对招商文件拥有最终的解释权，不以任何身份出任评审委员会成员。

(三) 意向方：是指对项目有意向的潜在客户。

(四) 合格的意向方：是指符合招商文件规定的资格要求。

(五) 成交方：是指经评审程序确定中选的合格意向方。

(六) 合作方：是指与招商方签订合作开发合同的成交方。

(七) “合作开发合同”：是指由招商方和成交方签订就本项目约定双方权利和义务的协议。

(八) “日” “天”系指公历日。

(九) 招商文件：是指包括招商公告及附件、补充、变更和澄清等一系列文件。

(十) 评审文件：是指意向方应招商文件要求使用广州农村产权交易所有限公司提供的文件管理软件制作的文件，由商务文件、技术文件、报价文件等部分组成。

(十一) 电子签名和电子签章：是指广东省内依法设立的电子认证服务机构签发的电子签名认证证书和电子签章，意向方应当到上述服务机构办理。电子签名及电子签章具有与手写签名或者盖章同等的法律效力。

三、招商文件

(一) 招商文件的构成

1. 招商文件由下列文件以及在评审过程中发出的修正和补充文件组成：

- (1) 招商公告；
- (2) 意向方须知；
- (3) 招商需求书；
- (4) 合作开发合同格式文本。

2. 在招商过程中由交易机构发出的修正和补充文件等。

意向方应认真阅读、并充分理解招商文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范及要求等）。意向方没有按照招商文件要求提交全部资料，有可能导致其参与交易被拒绝，或被认定为无效文件或被确定为参与交易无效。

3. 现场勘察

(1) 意向方可自行对现场及周围环境进行踏勘，意向方应充分重视和仔细地进行本项目考察，以便获取意向方自行负责编制文件和签署合作开发合同所涉及的资料。

(2) 招商方向意向方提供的有关现场的数据和资料，是招商方现有的、意向方可使用的资料，招商方对意向方依据其所提供的资料作出的任何推论、理解和结论均不负责任。

(3) 本项目不组织现场勘察。

四、一般要求

(一) 关于招商底价（交易底价）

项目招商底价（交易底价）详见“招商公告”。

(二) 报价

意向方的报价为闭口价，成交后结果有效期内价格不再允许变化。若报价被评审委员会评定为恶意竞争的，该意向方报价无效。

(三) 交易服务费

本项目委托广州农交所进行公开招商，交易服务费由成交方支付。在项目交易结果公示发出后3个工作日内，广州农交所从成交方缴纳的交易保证金中扣除交易服务费（交易服务收费标准详见广州农交所官网《广州农村产权交易所有限公司农村集体资产交易服务收费标准（试行）》中“按合同总金额计算收取标准”）。

(四) 招商文件的澄清和修改

1、招商方对招商文件进行必要的澄清或者修改的，在本平台上发布公告。澄清或者修改的内容可能影响招商文件的，更正公告在招商截止时间至少 10 日前发出；不足 10 日的，顺延提交文件截止时间。

2、更正公告为招商文件的组成部分，一经在信息发布网站发布，视同已通知所有意向方。

3、意向方在规定的时间内未对招商文件提出疑问、质疑或要求澄清的，将视其为无异议。对招商文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评审委员会或招商方有权进行评判或解释，但对同一条款的评判应适用于每个意向方。

（五）纪律与保密事项

1、意向方不得相互串通报价，不得妨碍其他意向方的公平竞争，不得损害招商方或其他意向方的合法权益，意向方不得以向委托方、评审委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取成交。

2、在确定成交方之前，不得私下接触评审委员会成员。

3、在确定成交方之前，意向方试图在递交的评审文件审查、澄清、比较和评价时对评审委员会、委托方施加任何影响都可能导致其参与交易无效。

4、由招商方向意向方提供的资料均为保密资料，仅能用于本次交易用途。除非得到招商方同意，不能向任何第三方透露。

（六）关于关联企业

本项目不接受关联企业参与交易。

（七）关于分公司

本项目不接受分公司参与交易。

五、质疑与投诉

（一）意向方有质疑时，应当以书面形式（加盖意向方公章）在质疑有效期限内向广州农交所提交质疑书原件，逾期质疑无效。意向方以电话、传真或电邮形式提交的质疑属于无效质疑。质疑有效期限为：

- 1、对招商文件提出质疑的，为获取招商文件之日或者招商文件公告期限届满之日；
- 2、对招商过程提出质疑的，为各招商程序环节结束之日；
- 3、对评审结果提出质疑的，为评审结果公示期限届满之日。

（二）质疑内容不得含有虚假、恶意成分。依据“谁主张谁举证”的原则，质疑者提供的质疑书应当包括下列主要内容：具体的质疑事项、事实依据及相关确凿的证明材料和注明事实的确切来源、意向方名称、联系人及联系电话、质疑的时间，质疑书应当署名并由法定代表人/负责人或授权代表签字并加盖公章。交易机构受理书面质疑书原件之日起，在规定的期限内作出答复。对于捏造事实、滥用维权扰乱招商秩序的、恶意质疑或举证不全查无实据一年内被驳回三次（含本数）以上，将纳入不良行为记录名单，恶意质疑者应承担相应的法律责任。

（三）广州农交所在收到质疑者的有效书面质疑之日起七个工作日内作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密；如质疑者对广州农交所的质疑答复不满意，或未在规定期限内作出答

复的，可以在答复期满后七个工作日内向招商方书面提出投诉并抄送广州农交所；仍不满意的，可向广州市花都区赤坭镇人民政府、地方农业农村部门或公共资源交易监管机构投诉。

（四）提交质疑书、投诉书机构、地点、联系人、联系电话

1、提交质疑书机构、地点、联系人、联系电话

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

联系人：黄先生、张先生，联系电话：020-89160535，020-89160931

2、提交投诉书机构、地点、联系人、联系电话

名称：广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社。

地址：广州市花都区赤坭镇瑞岭村。

联系人：姚标民，联系电话：13711715558。

（五）本次交易活动中，质疑答复、投诉答复等文件的送达方式为现场取件或邮寄。

六、评审文件

（一）评审文件的制作

1、意向方应使用本交易平台提供的文件管理软件对评审文件进行合成、电子签名、电子签章及加密打包。如因意向方未按要求编制导致系统无法检索、读取相关信息时，后果由意向方承担。

2、意向方不得将项目内容拆开，否则其报价将被视为无效报价。

3、意向方应按招商文件的规定及附件要求的内容和格式完整地填写和提供资料。意向方须对其递交的评审文件资料的真实性负责，承担相应法律责任，并无条件接受招商方对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。招商方核对发现有不一致或意向方无正当理由不按时提供原件的，按无效投标处理。

4、意向方须对招商文件的对应要求给予唯一的实质性响应，否则将视为不响应。

5、除招商文件另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，以人民币填报所有报价。

6、意向方必须按招商文件指定的格式填写各种报价，各报价应计算正确。

7、评审文件以及意向方与招商方就有关评审的往来函电均应使用中文。意向方提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释评审文件时以中文文本为准。

8、意向方须按照要求对部分要求签章的文件进行签章，并将签章文件以 PDF 格式编制在评审文件中。

9、评审文件如需编页码，页码必须连续。

10、对完整的电子评审文件首页及文件格式目录要求盖章处进行电子签章，视为具有有效、完整电子签章的文件，具有同等的法律效力。

（二）评审文件的递交

1、意向方应在招商公告要求的截止时间前，将文件完整上传并保存在本平台系统中。截止时间结束后，系统将不允许意向方上传文件。

2、本项目不接受现场纸质、邮寄纸质、电报、电话、传真方式递交文件。

3、本平台对因不可抗力事件造成文件的损坏、丢失的，不承担责任。

4、出现下述情形之一，属于未成功提交文件：

（1）至提交文件截止时，文件未完整上传并保存的；

（2）文件未按要求进行电子签名和电子签章，或电子签名或电子签章不完整的；

（3）文件损坏或格式不正确的；

（4）未使用最新发布文件制作的。

（三）评审文件的修改与撤回

1、在提交文件截止时间前，意向方可以修改或撤回未解密的文件，文件一经解密，将不允许修改或撤回。

2、在提交文件截止时间后，意向方不得补充、修改和更换文件。

（四）评审文件的解密

意向方须在规定的评审文件解密时间内，使用制作该文件的同一业务数字证书对文件进行解密，逾期未解密的文件作无效处理。

（五）意向方提交的文件有效期

评审有效期为 90 天，自提交评审文件的截止日期计算。评审有效期比规定时间短的，将被作为非实质性响应招商文件而予以拒绝。

在特殊情况下，招商方可于评审有效期满之前要求意向方同意延长有效期，要求与答复均以书面形式进行。意向方可以拒绝上述要求，但其评审将会被拒绝并无息退还交易保证金；同意延期的意向方其权利与义务相应延至新的截止期。

（六）交易保证金

1、意向方应按照招商文件要求按时足额缴纳交易保证金，交易保证金须由意向方支付。交易保证金缴纳时间以实际到达系统提示的银行账号的时间为准，详见招商文件。

2、意向方须按照广州农村产权交易所有限公司网站公告约定的时间，将交易保证金以意向方名下的银行账户缴纳到以下指定账户，以银行到账为准。

户 名：广州农村产权交易所有限公司

账 号：15000036877506

开户行：平安银行广州越秀支行

（1）交易保证金采用电汇（转账）方式递交的，交易保证金的汇款单位名称必须与意向方名称一致，交易保证金应从意向方的账户转出，并在缴纳保证金截止时间前到达上述账户。同时，在评审文件内附上电汇单据扫描件。为保证评审工作进行，建议意向方在缴纳保证金截止时间前两个工作日将保

证金款项转达指定账户。

(2) 通过银行柜台转账时, 必须在银行进账单或汇款凭证中准确填写收款人和缴款人名称、账户, 以及缴付金额、缴款人证件号码信息; 银行进账单或汇款凭证的备注/用途/附言等备注信息栏中必须准确填写交易项目名称和项目编号(如无法填写完整项目名称, 可缩写)。

(3) 通过网上银行转账时, 必须在网上银行支付界面准确填写收款人和缴款人名称、账户、缴付金额, 备注/用途/附言等备注信息栏中必须准确填写交易项目的项目名称和项目编号。

3、缴款人名称须与意向方名称一致。

4、如需开具保证金收据的, 须现场签收票据。

5、意向方未按招商文件要求递交交易保证金的, 在评审时作否决响应资格处理。

6、在项目交易结果公示发出后 3 个工作日内, 广州农交所从成交方缴纳的交易保证金中扣除交易服务费。在广州农交所从交易保证金中扣除交易服务费后, 且在公告要求签订项目合同的期限内收到成交方与招商方签订的项目合同原件之日起 5 个工作日内, 将扣除交易服务费后剩余的交易保证金款项作为合同履约保证金按约定不计利息转至招商方指定账户, 不足部分, 成交方须向招商方补足; 扣除交易服务费及合同履约保证金外超出部分, 不计利息原路退回。

7、下列任何一种情况发生时, 交易保证金将不予退回:

(1)意向方在招商文件中规定的评审文件截止日期的响应有效期内撤回其响应的;

(2)成交方无正当理由未能在规定期限内签订合同的;

(3)成交方无正当理由放弃中选的;

(4)国家规定的其他情况。

(七)评审无效的情形

1、意向方不满足“意向方资格要求”所列的条件。

2、意向方文件(或评审报价)未按招商文件规定的要求提供。

3、意向方文件(或评审报价)未按招商文件规定加盖公章。

4、意向方文件(或评审报价)未按招商文件规定签署及盖章的。

5、意向方文件(或评审报价)的内容或所参与的项目与招商公告有严重背离。

6、意向方报价严重偏离行业合理价格,经评审委员会审议为恶性报价,或者评审价格低于招商公告约定的招商价格;

7、意向方报价出现缺项漏项。

(1)对合同范本提出差异性条款的。

(2)评审有效期不满足招商文件要求的。

(3)未按招商文件要求提供授权证明文件的。

(4)国家法律法规和招商文件规定的其他无效情形。

(八)招商文件的解释权

本招商文件由广州农村产权交易所有限公司负责解释。

第二章 招商需求书

一、项目名称：广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社牛岭脚土地合作开发项目

二、招商底价（交易底价）：土地经营使用费不低于人民币（下同）2500000 元/年/宗。

自合同签订之日起两年内为建设期及物业办证期，该期间合作方向招商方支付土地经营使用费 80000 元/年/宗（不含税）；自合同签订之日起第三年开始合作方向招商方按照成交价支付土地经营使用费。从第 3 年起，土地经营使用费每 5 年递增一次，每次递增幅度为上期土地经营使用费的 5%。

报价要求：意向企业参与时须按不低于招商底价（交易底价）金额进行报价。

三、目标

（一）项目开发和建设和运营

1. 前期工作：合作方应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。应当依照相关法律法规和项目所在地主管部门的要求开展上述可行性研究、勘察、设计等前期工作。

2. 合作开发年限：28 年（含建设期及物业办证期共 2 年），自合作方与招商方签订正式的《合作开发项目合同》之日起计

算。

3. 建设方案：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并承担全部建筑费用。

4. 建设资金：由合作方筹措资金，承担本项目所需的全部资金。

5. 资金监管：履约保证金由招商方指定监管账户进行监管，交易保证金由广州农交所监管。

6. 项目面积和容积率：以政府批复的最终结果为准。

7. 项目交付预期状态：项目须在政府部门批准的容积率基础上足额建设，整体设计方案合作方须以书面形式交给招商方，并经招商方书面确认。如规划条件经政府批准发生变更的，合作方承诺无条件按照变更后的规划条件进行建设。

8. 工程招标：合作方按照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. 工程验收：项目完工后，合作方应按有关规定向政府相关部门申请进行项目的竣工验收。合作方应至少提前3个工作日内向招商方发出竣工验收的书面通知。

10. 企业个数：选择1家企业。

（二）项目合作方合作条件

1. 合作方自筹资金以招商方的名义办理项目有关规划、报建、开发建设、经营等全部手续。开发建设过程中涉及的建设工程如：施工临水、临电、岩土工程勘察、用地周边管线探测、

土壤氡浓度检测、测量工程、施工图审查、场地清理临时围蔽、项目施工报建、永久用水用电报装等建设工程办理的所有手续及费用均由合作方负责。物业建成后亦由合作方对场地和物业进行经营管理。

2. 招商方对本项目土地及地上、地下所有建筑物享有所有权。合作方在合同期内对本项目地上、地下所有建筑物享有占有、使用、经营、收益权。项目整体竣工（不可抗力除外），建成符合经营用途的建筑主体工程，经政府相关部门全部验收合格。

3. 合作方在经营过程中应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定办理相关证照依法经营。所产生的一切税费（包括但不限于所得税、消费税、水电费、物业管理费、清洁费、维修费等），均由合作方全部承担。如需进行转租、转包或分租的需征得招商方同意。

4. 合作方项目建设必须符合国家、地方、行业有关环保要求，符合国家和地方的产业政策，符合地域能源双控目标要求，导入符合产业发展规划、与建设地块相匹配的产业，产业准入应符合《市场准入负面清单（2022年版）》、《产业结构调整指导目录（2024年版）》、《广州市产业用地指南（2018年版）》、《花都区农村集体经营性建设用地合作开发项目产业导入指引（2024年修订版）》要求；并应在广州市花都区赤坭镇注册公司进行经营，且在广州市花都区赤坭镇依法纳税，并必须就项目建设进度、投资额、年营业额、年创税额等事项与广州市花

都区赤坭镇政府签订《投资服务评估协议》。

5. 合作方必须在签订合同后 6 个月内完成场地的“三通一平”，24 个月内以招商方名义完成土地相关证照办理及项目整体竣工，经政府相关部门全部验收合格并投产；自竣工验收合格之日起一年内（暂定一年，具体以办理的实际期限为准）招商方委托合作方办理产权登记，并以招商方名义取得房地产权属证书，税费等相关费用由合作方承担。

6. 因合作方自身过错导致招商方选择解除合同的，合作方已支付的土地经营使用费不予退还，已完成的工程全部无偿归属于招商方所有，合作方应自行承担已投入的经济损失（包括但不限于未付清的工程款和工人工资等费用），并按照《合作开发合同》约定承担相应的违约责任。因不可抗力因素导致未能按时完成竣工验收的情形，双方可另行协商解决。

7. 合作期内，如国家、集体征用该土地，招商方应提前一个月通知合作方，合作方必须无条件服从，项目合同自动终止，征用土地补偿费归招商方所有。合作期内由合作方投入的建筑物、生产设施设备 etc 经营性补偿按照征收时合作年限来划分补偿标准，具体如下：

年限	招商方占比(%)	合作方占比(%)
第 1-20 年	0%	100%
第 21 年	2%	98%
第 22 年	4%	96%
第 23 年	6%	94%

第 24 年	8%	92%
第 25 年	10%	90%
第 26 年	12%	88%
第 27 年	14%	86%
第 28 年	16%	84%
除上述补偿外，招商方不再做任何补偿；土地经营使用费计付至实际交还之日。		

8. 合作期满国家、集体征用土地的，土地补偿款及地上开发、合作建成的物业补偿款归招商方所有，征收土地时间以征收土地机关发布收回土地决定公文时间为准。

9. 合作方须在签订合同后 60 天内（因招商方原因导致无法进场施工除外）一次性支付招商方本项目前期已产生的投入费用，包含项目现状地形图测量及勘测定界测绘工程费用 66836.63 元，项目地块耕地开垦费 78372 元，项目耕地耕作层剥离工作再利用方案编制费 70000 元，项目水田指标调剂款 662625 元，项目耕地占用税 130500 元，项目用地报批技术服务工作费 50000 元，项目地块剥离层费用 26000 元，交易价格评估费 24000 元，不动产权籍调查（办理集体土地使用权证）25294.81 元，委托公证机构公证费用（以实际为准）等，以上费用以实际支付的票据为准（如发票等）。

10. 合作方须按政府职能部门核准的证件、规划条件及相关条件要求依法建设，未完成建设用地有关手续前按照地块性质进行经营。

11. 合作期满时，本项目地块上开发建成的物业（包括但不限于建筑物、构筑物、附属设施、设备、嵌装装饰物、装修物）无偿归招商方所有，属于合作方所有的库存物品、办公设备等不附属在物业上的动产归合作方所有。

12. 具体未尽事项，按双方签订的合同执行（详见附件 2）。

四、相关费用

（一）交易服务费

本项目委托广州农交所进行公开招商，交易服务费由成交方支付。在项目交易结果公示发出后 3 个工作日内，广州农交所从成交方缴纳的交易保证金中扣除交易服务费（交易服务收费标准详见广州农交所官网《广州农村产权交易所有限公司农村集体资产交易服务收费标准（试行）》中“按合同总金额计算收取标准”）。

（二）办理与本项目招商有关的其他费用由成交方直接向有关单位或机构缴纳。

（三）在该项目地块上的用水、用电、网络等由成交方自行负责办理及承担费用。

五、意向方要求：

1. 意向方须为中华人民共和国境内合法存续的法人。本次交易不接受联合体报名。

2. 意向方须为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 1000 万元，经营范围需包括成品油批发、仓储及专用化学产品销售等（提供营业执照复印件及相关

证明资料并加盖公章,以营业执照及相关证明资料的注册资金、经营范围为准)。

3.意向方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委托的代理人(提供法人证明书或委托授权书并加盖公章)。

4.意向方须具有良好的商业信誉,征信记录良好,参与本项目交易前三年未被列入失信被执行人名单或公司法定代表人未被列入失信被执行人或限制高消费名单(提供相关证明材料并加盖公章)。

5.意向方须以书面形式承诺以下内容(需加盖公章):

(1)意向方已知悉并清楚本项目公告所涉及的条款,充分了解该项目相关应披露事项。

(2)意向方存续期间不存在以下情况:

①被行政或司法机关责令停业、停止经营承租项目或中止投标资格;

②出现严重的信用和信誉危机;

③处于财产被接管或冻结或破产状态;

④发生过重大建设项目责任事故;

⑤被司法机关或纪检监察机关以书面认定的行贿记录;

⑥列入花都区三资交易平台信用警示名单。

6.交易保证金缴款凭证(提供交易保证金缴款凭证作为证明材料)。

六、成交后的交付

（一）成交方须在交易结果公示结束后 5 个工作日内与招商方签订《合作开发合同》并按合同约定履行相关义务。

（二）工程验收：项目完工后，合作方应按有关规定向政府相关部门申请进行项目的竣工验收。办理竣工验收前，合作方应至少提前 3 个工作日向招商方发出书面通知。

第三章 评审文件开启和招商结果确定

一、文件开启

(一) 本次招商采用评审形式。评审开启时，开启评审文件，由交易机构工作人员解密《报价一览表》中的报价。

(二) 交易机构按招商文件规定的时间进行线上解密，评审委员会专家成员不参与开启过程。

(三) 开启时，意向方应由相关授权人员上传的评审文件在指定时间进行解密。对开启评审文件有异议的意向方代表应凭法定代表人/负责人证明书原件、授权委托书证明书原件（委托授权代表出席开标会的）、本人身份证明原件，提出异议。

(四) 开启文件，由交易机构工作人员检查文件的加密情况。经确认无误后，将各电子评审文件按顺序进行解密。

(五) 意向方逾时提交或撤回的评审文件将不予以解密。

(六) 交易机构将记录开标的有关内容，存档备查。

二、评审

(一) 评审原则和方法

基本原则：依据有关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、信用”的原则进行评审。

(二) 评分方法及标准

1. 本次项目通过综合评审方式公开选择合作方，交易申请人为1个或1个以上的，本次交易活动有效；通过资格评审的

意向方为 1 个或 1 个以上的，本次评审活动有效；若无意向方报名或报名意向方均未能通过资格评审的，本次评审活动即宣告终止，交易机构将另行组织交易活动。本次综合评审总分为 100 分，评审委员会通过对意向方的技术文件、商务文件及价格文件进行综合评分，标准如下：

评分项目	技术评分	商务评分	价格评分
分值	50 分	20 分	30 分

各项得分按四舍五入原则精确到小数点后两位。将综合评分由高到低顺序排列。综合评分相同的，按报价由高到低顺序排列；综合评分相同，且报价相同的，按技术评分由高到低顺序排列。若出现上述各项得分及报价均相同的，且报价和技术评分均相同的，由评委会开启第二轮评审。评委会按上述综合评分排序向招商方推荐第一名为本项目第一候选人。

（三）评审活动在有关行政监督管理部门的监督下，由交易机构组织评审委员会进行评审，评审委员会按照本招商文件确定的评审方法和标准，对意向方提交的评审文件进行比较和评分。

（四）评审委员会由交易机构负责组建，评审委员会成员人数为 5 人，由招商方代表 1 名、赤坭镇政府相关部门工作人员 2 名及相关行业、经济、法律等方面的社会专家 2 名组成。行业、经济、法律等方面的专家由交易机构在广东省政府专家库随机抽取的专家组成。评审委员会将本着公平、公正、科学、择优的原则，严格按照法律法规和招商方案设定的程序和规则

推荐评审结果，任何单位和个人不得非法干预或者影响评审过程和结果。

（五）评审专家有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，交易机构也可以要求该评审专家回避：

1. 本人、配偶或直系亲属 3 年内曾在参加该项目的意向方中任职（包括一般工作）或担任顾问，或与参加该项目的意向方发生过法律纠纷；

2. 任职单位与招商方或参加该项目意向方存在行政隶属关系；

3. 曾经参加过该项目的招商文件论证和咨询服务工作；

4. 是参加该项目意向方的上级主管部门、控股或参股单位的工作人员，或与该意向方存在其他经济利益关系；

5. 评审委员会成员之间具有配偶、近亲属关系；

6. 法律法规、规章规定应当回避以及其他可能影响公正评审的。

（六）评审委员会判断评审文件的有效性、合格性和响应情况，仅依据意向方所递交一切文件的真实表述，不受与本项目无直接关联的外部信息、传言而影响自身的专业判断。

（七）评委依法独立评审，并对评审意见承担个人责任。评委对需要共同认定的事项存在争议的，按照少数服从多数的原则做出结论。持不同意见的评委应当在评审报告上签署不同意见并说明理由，否则视为同意。

三、评审内容

(一) 资格性审查

评审委员会将根据招商文件的规定，对意向方评审文件进行资格性审查。出现不符合下列情形之一的，该意向方不具备参加交易资格。《资格性审查表》如下：

审查类别	审查内容
资格性审查	合作方准入条件： (一) 意向方须为中华人民共和国境内合法存续的法人。本次交易不接受联合体报名。 (二) 意向方须为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 1000 万元，经营范围需包括成品油批发、仓储及专用化学产品销售等（提供营业执照复印件及相关证明材料并加盖公章，以营业执照及相关证明材料的注册资金、经营范围为准）。 (三) 意向方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委托的代理人（提供法人证明书或委托授权书并加盖公章）。 (四) 意向方须具有良好的商业信誉，征信记录良好，参与本项目交易前三年未被列入失信被执行人名单或公司法定代表人未被列入失信被执行人或限制高消费名单（提供相关证明材料并加盖公章）。 (五) 意向方须以书面形式承诺以下内容（需加盖公章）： 1. 意向方已知悉并清楚本项目公告所涉及的条款，充分了解该项目相关应披露事项。 2. 意向方存续期间不存在以下情况： (1) 被行政或司法机关责令停业、停止经营承租项目或中止投标资格； (2) 出现严重的信用和信誉危机； (3) 处于财产被接管或冻结或破产状态； (4) 发生过重大建设项目责任事故； (5) 被司法机关或纪检监察机关以书面认定的行贿记录； (6) 列入花都区三资交易平台信用警示名单。 (六) 交易保证金缴款凭证（提供交易保证金缴款凭证作为证明材料）。 (七) 招商公告规定需要提交的其他文件。

1. 评审委员会以“信用中国”网站为查询渠道，对各意向方信用记录进行甄别，对列入失信被执行人、重大税收违法案

件当事人名单、政府严重违法失信行为记录名单的企业，应当拒绝其参与评审活动（以评审当天的数据为准）。

2. 资格审核不通过的意向方，不得进入技术、商务和价格的评审程序，否则，一切参与行为无效。

3. 评审委员会进行资格性审查时认定意向方不符合资格的，评标委员会应当场电话或书面形式告知意向方，意向方可在限定时间内以电话或书面方式进行澄清，评审委员会不再接受其他外部资料。如遇无法联系意向方达 3 次的，评审委员会主任（组长）现场宣布该意向方不符合资格的结果，并视为已通知意向方。

（二）说明：以下为属于无效参与的其他情况。

1. 评审期间，意向方没有按评审委员会的要求提交法定代表人/负责人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了评审文件的实质性内容的。

2. 评审文件提供虚假材料的。

3. 意向方以他人的名义参加评审、串标围标、以行贿手段谋取中选或者以其他弄虚作假方式参与的。

4. 意向方对招商方、评审委员会及交易机构工作人员施加影响，有碍评审公平、公正的。

5. 按有关法律法规、规章规定属于无效参与的情形。

6. 如评审委员会认为意向方的报价明显不合理或者明显高于其他意向方报价，有可能影响项目质量和不能诚信履约的，应当要求该意向方作出书面说明并提供相关证明材料。意向方

不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由评审委员会认定该意向方以高于成本报价竞标，该评审文件无效。

7.被评审委员会确定为无效文件的，即被视为意向方不能通过初审，不得参与技术、服务和价格的评审活动。

(三) 评分细则

1.招商文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料，意向方如未按要求提交的，该项评分为零分。

2.将所有评审委员会成员所评各项的得分进行算术平均（按四舍五入原则精确到小数点后三位），再汇总得出该意向方的综合得分（按四舍五入原则精确到小数点后两位）。

3.评审基准价的确定：为所有通过有效性审查的意向方的评审价，取所有合格意向方评审价的最高报价作为评审基准价。

评分标准见下表：

技术评审

分值（50）	评审内容	评分细则
10	项目市场分析方案 意向方对本项目所在区域市场及项目周边情况进行分析，包括但不限于： ①地理位置的优劣性及客流情况； ②项目的市场空间和发展趋势； ③项目定位及预期目标等。	1. 方案分析全面，具有较强可行性，得10分； 2. 方案分析一般，具有可行性，得6分； 3. 方案分析欠妥、可行性较低，得2分； 4. 不提供，得0分。

15	项目规划方案 意向方结合项目土地实际情况及相关用途，提供项目规划设计方案，包括但不限于：效果图、规划设计图及相关文字说明等。	1. 方案与项目实际情况及用途契合度高，规划设计详细，效果清晰，文字说明清楚，得 10 分； 2. 方案对村集体发展所需有所考虑，方案符合项目实际情况及用途，规划设计一般，效果一般，文字说明较清楚，得 6 分； 3. 方案未考虑村集体发展所需，方案与项目实际情况及用途契合度较低，规划设计较差，效果不够清晰，文字说明不清楚，得 2 分； 4. 不提供，得 0 分； 5. 除项目实际需求外，在符合相关规定的前提下，方案中有规划对村集体发展有利的其他内容的，可加分 5 分。
10	项目投资方案 意向方提供项目投资方案，包括但不限于：投资内容、投资计划、投资流程及投资收益等。	1. 方案详细、合理，具体措施完善可行、可操作性强，得 10 分； 2. 方案一般，具体措施完备，具有一定的可行性、可操作性，得 6 分； 3. 方案欠佳，具体措施不够完善，可行性、可操作性较低，得 2 分； 4. 不提供，得 0 分。
15	项目运营方案 意向方提供项目运营方案，包括但不限于：运营内容、运营团队、运营计划等。	1. 方案详细、合理，具体措施完善，可持续发展性强，得 15 分； 2. 方案一般，具体措施完备，可持续发展性一般，得 10 分； 3. 方案欠佳，具体措施不够完善，可持续发展性较差，得 5 分； 4. 不提供，得 0 分。

商务评审

分值 (20)	评审内容	评分细则
10	意向方同类项目经营经验 意向方提供同类项目经营经验证明材料，如租赁合同、合作经营协议等材料。	1. 意向方经营同类项目面积不低于 6000 平方米，得 10 分； 2. 意向方经营同类项目面积低于 6000 平方米，不低于 4000 平方米，得 6 分； 3. 意向方经营同类项目面积低于 4000 平方米，不低于 2000 平方米，得 2 分； 4. 意向方经营同类项目面积低于 2000 平方米，得 0 分。

3	2024 年度纳税信用等级 以国家税务机关认定等级为依据，意向方提供税务机关出具的《纳税信用评价信息》材料。	1. 纳税信用等级为 A 级，得 3 分； 2. 纳税信用等级为 B 级，得 2 分； 3. 纳税信用等级为 C 级，得 1 分； 4. 纳税信用等级为 D 级或其他，得 0 分。
7	项目经营团队 意向方提供拟投入该项目经营团队人员情况说明，相关人员身份证复印件，及证明相关人员为意向方员工的证明材料，如劳动合同等。	1. 拟投入团队人员不低于 10 人，得 7 分； 2. 拟投入团队人员低于 10 人，不低于 5 人，得 4 分； 3. 拟投入团队人员低于 5 人，得 1 分； 4. 不投入，得 0 分。

价格评审

价格 (30 分)	1. 根据意向方提交的开标一览表的有效报价由高至低依次排名评分，第一名 30 分，第二名 25 分，第三名 20 分，第四名 15 分，以此类推，第七名及之后排名得 0 分； 2. 相同价格可并列得分。	30 分
--------------	--	------

四、评审程序

(一) 评审工作将在评审文件开启后当天内完成。不能在上述期限内完成评审的，交易机构将通知所有意向方延长评审时间。

(二) 评审委员会成员在听取交易机构介绍所评审项目的内容，了解招商方案、评分方法、评分标准的基础上，阅读招商文件，独立对各意向方提交的评审文件进行审查、比较、评分。

(三) 评审委员会按照本招商文件规定的方式向招商方推荐第一名为成交选人。若经评审委员会评审后否决所有评审文件的，招商方收回项目。

（四）评审文件差异修正原则

招商文件出现差异时，修正原则及优先修正顺序如下：

1. 评审文件内容与招商文件对应内容不一致的，均以评审文件为准；
2. 报价表与分项明细表或其他相关报价表的报价不一致的，均以报价表为准；
3. 分项报价表中的单价与对应的合计价不相符的，以单价为准，修正对应的该项合计价；
4. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
5. 招商文件描述内容与原始材料引述内容不一致的，以原始材料内容为准；
6. 对评审文件中不同文字文本的解释发生异议的，以中文文本为准；
7. 对出现以上情况或因明显笔误而需修正任何内容时，均以评审委员会审定通过方为有效；
8. 对本项目的关键、主要内容，意向方报价漏项的，作非实质性响应本项目处理；
9. 评审委员会认定为表述不清晰或无法确定的报价均不予修正。

五、评审文件的澄清

（一）在评审期间，为方便对本项目的审核、评估和对比，评审委员会可要求意向方在两个小时内对其评审文件进行澄清，有关澄清的要求和答复应以书面形式提交，但不得对报价

或实质性内容做任何更改;

(二) 评审委员会将允许并书面要求意向方修正评审文件中不构成实质性偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方,但这些修正不能影响任何意向方相应的名次排序。

(三) 意向方的澄清、说明或者补正应当采用书面形式,由其授权的代表签字,并不得超出评审文件的范围或者改变评审文件的实质性内容。

(四) 评审委员会均应当阅读意向方的澄清,但应独立参考澄清对其评审文件进行评审,整个澄清的过程不得存在排斥潜在意向方的现象。

(五) 除上述规定的情形之外,评审委员会在评审过程中,不得接收来自评审现场以外的任何形式的文件资料。

六、评审文件的无效处理

(一) 评审委员会将审查每一评审文件是否对本《招商方案》提出的所有实质性要求和条件作出响应。未能在实质上响应的评审文件为无效评审文件。

(二) 评审文件有下述情形之一的,属于重大偏差,视为未能对本《招商方案》作出实质性响应,并按前条规定作为无效响应处理:

1. 评审文件附有委托方不能接受的条件的;
2. 不符合本《招商方案》规定的其他实质性要求的;
3. 评审文件无单位盖章或没有按评审委员会的要求提交法定代表人或其委托代理人签字的澄清、说明、补正或改变了评

审文件的实质性内容的；

4. 评审文件提供虚假材料的；

5. 评审文件不完整、不真实或未对《招商方案》做出实质的响应导致无效；

6. 评审文件载明的招商项目完成期限超过《招商方案》规定的期限；

7. 报价低过交易底价；

七、确定招商结果

（一）凡发现成交方有下列行为之一的，将移交有关部门依法处理。

1、提供虚假材料骗取成交的；

2、采取不正当手段诋毁、排挤其他意向方的；

3、与招商方、其他意向方工作人员恶意串通的；

4、向招商方工作人员行贿或者提供其他不正当利益的；

5、拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；

6、有法律法规规定的其他损害招商方利益和社会公共利益的情形。

招商结果确认后，交易机构将成交结果在交易机构（<https://www.gzaee.cn>）进行公告。不在成交名单之列者即为落选人，交易机构不再以其他方式另行通知。

（二）成交方放弃成交的，应当按照招商文件约定承担相应的法律责任。

八、《中选通知书》的领取

公开招商的评审程序结束后，广州农交所告知招商方评审结果；在收到招商方确认评审结果后2个工作日内，广州农交所将项目交易结果在广州农村产权交易所网站进行结果公示（招商方负责在村务公开栏及花都区农村集体资产交易管理平台公示结果，公示时间不少于5个工作日）；在项目交易结果公示发出后3个工作日内，广州农交所从成交方缴纳的交易保证金中扣除交易服务费；在广州农交所扣除交易服务费后2个工作日内向成交方出具《中选通知书》，成交方因逾期不领取《中选通知书》致使未能按照招商文件规定时间与招商方签订《合作开发合同》的，由此产生的一切责任及损失由该成交方承担。

九、《合作开发合同》的签订及履行

（一）成交方必须在成交结果公示结束后5个工作日内与招商方签订《合作开发合同》及按约定履行合同约定的相关义务。

（二）成交方确认在交易前已认真阅读《合作开发合同》内容，并按上述规定时间与招商方签订《合作开发合同》。

（三）《合作开发合同》的双方当事人均应严格按照合同的约定切实履行自己的义务，任何一方违反合同的约定，应依照法律的规定和合作开发合同的约定承担相应的违约责任。

（四）如意向方在中选后放弃中选方资格的，已缴纳的交易保证金归招商方所有，交易机构将依照招商公告要求扣除应缴未缴的交易服务费后，将交易保证金余额划至招商方指定的

收款账户。

十、关于瑕疵的说明

本次评审活动对本项目进行公开招商。交易机构及招商方声明对本项目不承担瑕疵担保责任。意向方仔细阅读本招商文件中的规定和要求，意向企业一旦报价即视为其已经知晓该项目的历史情况、认同本项目的现状，并遵守项目公告、本招商文件的有关内容和规定并承担相应的责任和享有相应的权利。

十一、评审委托

（一）为保证本次评审活动的公开、公正、公平、诚实信用，招商方特委托交易机构作为本次项目择优选定成交方的受托方，具体办理评审相关事宜。

（二）交易机构按照国家有关法律法规的规定办理与本次评审活动有关的发放招商方案，收取交易保证金、意向方资格认定文件、意向方评审文件，组织评审活动、公布评审结果等手续。

资格评审文件格式

资格评审文件包括但不限于以下组成内容,请按顺序制作,资格评审文件有提供格式文件的,请按格式要求提交。(盖章要求:完成资格评审文件的制作后,意向方需就每一份文件进行盖章)

序号	项目	提交资料要求	盖章要求
1	封面	原件	电子公章
2	报名申请书	原件	电子公章
3	营业执照复印件	复印件	电子公章
4	法定代表人身份证明书(原件)及其身份证复印件	原件/复印件	电子公章
5	委托授权他人代为申请及办理相关手续的,应提交授权委托书(应当列明具体委托事项和委托权限)及委托代理人的身份证复印件	原件/复印件	电子公章
6	企业商业信誉,征信记录及参与本项目交易前三年未被列入失信被执行人名单或公司法定代表人未被列入失信被执行人或限制高消费名单的证明	复印件	电子公章
7	开标一览表	原件	电子公章
8	承诺书	原件	电子公章
9	交易保证金缴款凭证	复印件	电子公章
10	招商公告规定需要提交的其他文件		

封面

广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社牛岭脚土地使用权定额合
作开发项目

评审文件

投标单位: -----

二〇二五年-----月-----日

广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社牛岭脚土地使用 权定额合作开发项目报名申请书 (参考范本)

广州农村产权交易所有限公司：

经过认真审阅广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社牛岭脚土地使用权定额合作开发项目(项目编号：_____，以下简称该项目)招商公告，明确知晓招商文件条款，我司愿意遵守该公告的要求和规定，对招商公告内容和项目现状无异议并全面接受。

现我司申请报名参加由贵司组织的该项目公开选择合作方的交易活动。

我司将按照招商公告要求，在规定期限内将交易保证金存入贵司指定的账号。

我司同意并接受：按照招商公告及《合作开发合同》的约定对该项目进行开发建设，否则，视为我司违约，自愿承担相应的法律责任。

我司郑重承诺：

(一)如能中选成交，保证按招商公告的规定与招商方签订该项目的《合作开发合同》。否则，视为我司违约，贵司和招商方有权取消我司的成交资格，我司已缴纳的交易保证金在贵司扣除本项目应缴未缴的交易服务费后，余额归招商方所有，因此造成贵司及招商方的其他损失由我司承担。

(二)我司保证所提交的报名及资格评审文件及相关证明

材料的真实、合法、有效，并将依法参与该项目的公平竞争，
不以任何不正当行为谋取不当利益，否则承担相应的法律责任。

申请单位（盖章）：

法定代表人（签字）：
或委托代理人：

申请日期：2025 年 月 日

法定代表人证明书

_____ (身份证号码: _____) 在我司任 _____ 职务, 是
我公司的法定代表人。
特此证明。

申请方 (公章):

日期: 2025 年 月 日

说明:

可使用上述格式, 也可使用工商部门统一印制的法定代表人证明书格式。

法定代表人身份证复印件:

人像面:
国徽面:

授权委托书

广州农村产权交易所有限公司：

申请方_____公司的法定代表人_____（身份证号码：_____），现授权_____（身份证号码：_____）为我司的合法委托代理人，参加“广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社牛岭脚土地使用权定额合作开发项目”（项目编号：XXXX）招商活动及相关事宜。该授权代表在本招商活动过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我司均予以确认，由此所产生的一切法律责任及后果由我司承担。本授权书有效期与本公司评审文件中标注的响应有效期相同。

附：受托代理人身份证复印件。

申请方（单位公章）：

法定代表人：（签字）

2025年 月 日

受托人身份证复印件：

人像面：
国徽面：

承诺书

广州农村产权交易所有限公司：

经过认真审阅广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社牛岭脚土地使用权定额合作开发项目（项目编号：_____）的交易公告，我司承诺如下：

（1）我司已知悉并清楚本项目公告所涉及的条款，充分了解标的交易相关的披露事项。

（2）我司存续期间不存在以下情况：

①被行政或司法机关责令停业、停止承租项目或中止投标资格；

②出现严重的信用和信誉危机；

③处于财产被接管或冻结或破产的状态；

④发生过重大建设项目责任事故；

⑤有被司法机关或纪检监察机关书面认定的行贿记录；

⑥列入花都区三资交易平台信用警示名单的法人。

申请方（盖章）：

法定代表人（签字）：

或委托代理人：

日期：2025 年 月 日

开标一览表

货币单位：人民币元

开标项目名称	开标项说明	开标内容
广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社牛岭脚土地使用权定额合作开发项目	不得低于招商公告交易底价	大写（人民币）：____元/年/宗 小写：¥ ____元/年/宗

技术商务评审文件格式

技术商务评审内容包括但不限于以下组成内容，请按顺序制作，评审文件有提供格式文件的，请按格式要求提交。（盖章要求：完成资格评审文件的制作后，申请人需要对每一份文件进行盖章）

序号	评审项目	提交资料要求	盖章要求
1	项目市场分析方案	原件	电子公章
2	项目规划方案	原件	电子公章
3	项目投资方案	原件	电子公章
4	项目运营方案	原件	电子公章
5	意向方同类项目经营经验	复印件	电子公章
6	2024 年度纳税信用等级	复印件	电子公章
7	项目经营团队	原件/复印件	电子公章

意向方技术商务评审文件提交情况表

评审项目	意向企业响应情况	需提供的证明资料
项目市场分析方案		意向方对本项目所在区域市场及项目周边情况进行分析，包括但不限于： 1. 地理位置的优劣性及客流情况； 2. 项目的市场空间和发展趋势； 3. 项目定位及预期目标等。
项目规划方案		意向方结合项目土地实际情况及相关用途，提供项目规划设计方案，包括但不限于：效果图、规划设计图及相关文字说明等。
项目投资方案		意向方提供项目投资方案，包括但不限于：投资内容、投资计划、投资流程及投资收益等。
项目运营方案		意向方提供项目运营方案，包括但不限于：运营内容、运营团队、运营计划等。
意向方同类项目经营经验		意向方提供同类项目经营经验证明材料，如租赁合同、合作经营协议等材料。
2024 年度纳税信用等级		以国家税务机关认定等级为依据，意向方提供税务机关出具的《纳税信用评价信息》材料。
项目经营团队		意向方提供拟投入该项目经营团队人员情况说明，相关人员身份证复印件，及证明相关人员为意向方员工的证明材料，如劳动合同等。

填报要求：

1. 请意向方正确填写本表，并提供表中所需要的证明资料，所填内容将作为评分的依据。其内容或数据应与对应的证明资料相符，如果不一致，可能导致该项的得分为 0 分。
2. 请意向方根据自身实际情况，在评审项目中对应的“响应情况”列内打“√”。

申请方名称（公章）：

法定代表人（签字）：

或委托代理人:

日期: 2025 年 月 日

投资服务评估协议

甲方：广州市花都区赤坭镇人民政府

乙方：（农村集体经营性建设用地流转竞得人）

根据《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号）《广州市农村集体资产交易管理办法》（广州市人民政府令第119号）、《广州市进一步促进企业投资发展的若干措施（第一批）》等规定，为加强留用地开发利用监管，甲乙双方订立本协议。

一、用地基本情况

土地权属单位名称：广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社

合同编号：

土地位置：花都区赤坭镇瑞岭经济联合社“牛岭脚”地块

土地用途：加油加气站及附属服务设施

总用地面积（平方米）：6523.92

净用地面积（平方米）：6523.92

建筑面积（平方米）：

不动产权证：

规划文件：

准入产业类型：

二、用地对应投资项目

项目名称：_____（以下简称“本项目”）。

项目主要内容：加油加气站及附属服务设施等。

投资规模：总投资额不低于2000万元（人民币，下同）。

预计年产值：不低于3000万元。

预计年税收：不低于300万元。

三、乙方承诺：

（一）乙方（含项目公司，下同）按照项目用地准入指标要求以及本协议第一条用地基本情况、第二条用地对应投资项目，在花都区投资、建设、经营本项目，并确保本项目符合环保、安全生产等各方面法律、法规、规章、行政规范性文件、政策和有关约定要求。

（二）乙方应立即办理项目施工相关手续，并按以下建设时序开发，达到花都产业规划和建设要求：

1. 土地交付之日起3个月内开工建设；
2. 开工之日起6个月内完成本项目地基基础工程；

3. 开工之日起 15 个月内完成本项目主体结构封顶;

4. 开工之日起 18 个月内完成土地出让合同项下整个地块竣工验收并投产。

5. 其他除不可抗力影响外, 以上开工、竣工时限不因任何理由(如设计变更、资金问题等)调整或顺延。

(三) 乙方在本项目的投资强度不低于 206 万元/亩 (3090 元/m²)

1. 投产后第 1 个完整会计年(以下简称: 年, 下同)起年产值/营收不低于 1500 万元, 累计固定资产投资总额不低于 750 万元(其中设备投资额不低于 500 万元), 年纳税额不低于 100 万元;

2. 投产第 3 年视为达产年, 达产年产值/营收不低于 3000 万元, 累计固定资产投资总额不低于 1500 万元(其中设备投资额不低于 1000 万元), 年纳税额不低于 300 万元;

3. 达产年之后 5 年内, 平均年产值/营收不低于 3000 万元, 平均年纳税额不低于 300 万元。

4. 如乙方提前完成以上合计固定资产投资总额、产值/营收及税收总额, 视同乙方提前完成该条义务, 以上承诺期自乙方完成义务之日起终止。乙方完成以上合计产值/营收及税收总额后, 应确保其在花都区赤坭镇内的经营活动持续稳定, 以促进地方经济发展。

(四) 非经甲方书面同意, 乙方不得转让合同(合同编号:)项下地块使用权, 并不得通过股权转让、质押及其他导致实际控制权变更等

方式变相转让合同项下地块使用权。因公司融资、上市、集团重组并购、引入战略投资人、发行 REITs 等投融资经营活动而导致项目公司的股权变更的，甲方依法依规推进相关流程。

（五）项目建设中，地下工程涉及矿产资源的，应主动与花都区规资部门对接，依法依规进行处置。

四、违约责任

（一）若乙方未兑现或违反本协议第三条规定，乙方应承担违约责任，并要求其承担甲方的相应损失，且其不再享有花都区有关政策支持。乙方对项目公司的违约责任向甲方承担连带保证责任。

（二）若乙方未兑现或违反本协议第三条第（二）项规定，因乙方原因造成项目整体停工、拒绝动工、逾期动工或延期竣工超过 6 个月、均视为乙方违约，农村集体有权解除已签订的合同，没收乙方所交纳的合同履约保证金，合同项下地块上开发建成的物业（包括但不限于构建筑物、附属设施、设备、嵌装装饰物、装修物）无偿归农村集体所有。

（三）若乙方未兑现或违反本协议第三条第（三）项规定，甲方有权不批准乙方申请和享受花都区的政策支持，甲方可通报违约行为，乙方对此无异议。

（四）合同（合同编号： ）合作期限内，如乙方无故提前结束营运，乙方须按照本合同剩余合作期限支付本项目后续营运费（具体由农村集体委托符合资质的公司对本项目后续营运费进行核算，因核算所产生的

一切费用由乙方承担)予农村集体。

五、不可抗力

(一)任何一方因不可抗力不能履行本协议的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律法规规章另有规定的除外。任何一方迟延履行期间发生的不可抗力,不具有免责效力。

(二)遇有不可抗力的一方,应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方,并在不可抗力发生后15日内,向另一方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

六、其他条款

(一)本协议的订立、效力、解释、履行及其争议的解决等,均适用中华人民共和国法律。因履行本协议或与本协议有关的争议,双方应协商解决;协商不成的,任何一方可依法向甲方所在地法院提起诉讼。

(二)本协议未尽事宜,由双方另行协商,签订补充协议,补充协议与本协议具有同等法律效力。

(三)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。本协议一式肆份,双方各执贰份,具有同等法律效力。

甲方:

法定代表人或授权代表:



乙方:

法定代表人或授权代表:

签订日期: 年 月 日