附件1

**陈屋贝高端精密智造基地项目合作开发商公开招引方案**

1. 项目概况

（一）、项目名称

陈屋贝高端精密智造基地项目

（二）、项目地块概况

1、地块地点：地块一面积25亩（又名川田厂地块），位于陈屋贝村，东至现状民居，南至宏达眼镜厂旧址，西至牛路吓路，北至常东路；地块二面积13亩，位于陈屋贝村，东至旧围大街，南至辰昌厂，西至博龙厂，北至宏达眼镜厂旧址。地块具体位置详见附件1项目位置示意图。

2、地块现状情况：

地块一（25亩）：该地块已办理用地手续（东府集建(1999)第1900242602127号），面积17619平方米（26.43亩），经控规调整后地块面积为16503.55平方米（24.76亩，最终实际面积以重新办理的土地证为准），容积率为3.0，土地证未变更。现在建有11847.9万平方米厂房（厂房7665平方米，宿舍3810平方米，配套设施面积368.9平方米）。该地上物业租期将在2023年2月28日到期。

地块二（13亩）：该地块现状为空地，已有用地指标，未办理供地，地块已办理规划批准书，面积8701.03平方米（13.05亩），容积率3.0。

1. 合作方式

（一）地块一（25亩）

1、地块采用合作开发方式。由我社提供项目地块（该地块不作流转或转为国有土地），负责注销项目现状地上建筑物的资产、权属登记。合作商负责出资建设项目范围内物业，负责包括但不限于立项、环评、水保、勘探、测量、设计、建设等工程建设等工作并承担全部费用。物业整体竣工验收合格后按计容面积（地下室及配套车位，我社不作分成）由我社和合作商按我社30%：合作商70%的比例进行分成，移交的物业由厂房和宿舍组成（分成物业为计容物业，不含地下室及配套车位，下同），其中我社分成的物业按厂房占比为97%，宿舍占比为3%，厂房部分必须要为独栋建筑物，分成物业的具体位置由双方在获批的建筑设计方案协商确定，且应当按统一规划条件、统一标准建设与项目范围内的其他物业同步设计、同步施工、同步验收。地块的规划条件以规划部门最终批复的规划条件为准。

2、我社将分成的物业返租给合作商20年（自两年建设期届满之次日起计算，届时再签订租赁合同书），不设免租期，租金起始价为17元，熔断价为21元（租金金额以平台成交价为准，租金含税），租金每4年递增10%；签订返还物业租赁合同书之日起10天内或2年建设期满后，合作商须缴交3个月的租金作为租赁履约保证金，同时预付3个月的租金（具体金额以中标价为准），履约保证金在租赁期满后由我社无息退还给合作商；若合作商在两年建设期满后尚未建成或交付物业的，合作期限不变，合作商仍须从两年建设期满之日起向我社全额支付前述的预缴租金和履约保证金，以及按照返租物业每月租金总额的标准向我社支付补偿（补偿标准与返租物业每月租金一致，租金金额以中标价为准）。同时，签订合作协议之日起10天内,合作商需向我社支付地块一的建设履约保证金9000000元（大写：玖佰万元整），可用银行履约保函、担保公司保函或履约保证金等三种方式提交。

3、合作年限为50年（含建设期2年）。

4、我社就地上旧建筑物作价100万元转让给合作商，相关拆除工作由合作商自行负责，拆除过程中有关废旧物品的收益归合作商，拆除过程中相关风险和责任也由合作商自行负责，在签署合作协议之日起10天内一次性向我社全额支付，旧建设物处理期限包含在2年建设期内。

5、合作商在物业整体竣工验收后半年内将注册地址变更到该地块，或者在该地址上注册成立全资子公司。

6、合作期间，项目范围内物业竣工验收合格且通过政府主管部门备案后，双方同意按照“谁收益谁纳税”的原则承担建成物业相关的税费（包括但不限于土地使用税、房产税等税费），即按照双方物业分成的比例各自承担。

7、合作期满后，合作商不得拆除或损坏资产、建（构）筑物，项目所有土地及物业、水电、消防附属设施等一切地上附着物无偿归我社所有。

8、若该项目有政府相关产业升级专项补助、相关政策返还及补助等全部归陈屋贝经联社所有。

（二）地块二（13亩）

1、地块由我社全资负责建设，一并出租给地块一合作商。该地块由地块一的合作商按照《东莞市招商引资项目管理办法》（东投促〔2022〕38号）的有关规定，无条件与镇政府及我社签订经济效益审查协议书，协助我社办理该地块的供地手续；地块一合作商需要履行《东莞市招商引资项目管理办法》（东投促〔2022〕38号）和《常平镇招商引资项目管理办法》关于产出、营收、财政贡献（税收承诺）的有关要求和承担有关责任，其中年财政贡献（税收）不低于50万元/亩。

2、租金：租金金额以地块一的中标价为准，租金含税，租金每4年递增10%。租金由物业签订交付确认书之日起计算。

3、交付约定：待我社将物业建成，且经有关部门整体竣工验收后，交付承租方（地块一合作商），交付后双方签订确认书（承租方无故不签订确认书的，我社书面通知后则视作成功交付。），并且需要在签订确认书后10天内双方签订物业租赁合同书。在签订租赁合同书之日起10天内缴交3个月租金作为租赁物业的履约保证金，并提前预付3个月的租金（具体金额以中标金额为准），存入我社指定的银行账户，履约保证金在租赁期满后由我社无息退还给合作商。

4、租期：租期15年，含装修免租期2个月，具体计算租金的起始时间以双方签订的物业租赁合同书为准，租金每4年递增10%（含装修免租期）。

1. 合作商确定

（一）竞投人的报名条件

1、必须是中华人民共和国境内企业法人；

2、公司上一年度纳税额合计不低于325万元（以纳税凭证为准）；竞价人经营范围为精密模具开发、精密结构件、精密电子元器件、精密仪器为主，且必须是国家高新技术企业；仓储、物流、危险化工等产业禁止进入。

3、必须要符合《东莞市招商引资项目管理办法》（东投促〔2022〕38号）和《常平镇招商引资项目管理办法》中关于投资强度、产值、财政贡献等有关指标，其中年财政贡献（税收）不低于50万元/亩。

4、不接受具有以下任一情形的主体报名：

（1）不接受个人和企业经营范围包含物业管理、物业租赁或房产中介等业务且不含实体生产经营业务的房产中介代理机构、房屋租赁运营机构；

（2）不接受被纳入东莞市农村（社区）集体资产交易平台信用风险警示名单的拟报名主体或其法定代表人或其股东或其高级管理人员（包括董事、总经理）；

（3）不接受被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”记录名单的拟报名主体或其法定代表人或其股东或其高级管理人员（包括董事、总经理）（提供竞价日的近三日内该网截图证明）。

(二)竞价方式

项目在常平镇农村资产交易中心实施现场公开交易，按照“公开竞价+股东代表会议投票”的方式确定合作商。

1. 竞价规则

1、公开竞价采用明标明投方式竞价，通过“熔断”（最高限价）方式进行，具体流程为：

租金竞价：地块一分成物业返租租金和地块二自建物业的租金统一起拍价为每月每平方米17元（含税），每次出价幅度为0.5元或整数倍，熔断价为每月每平方米21元（含税）。

2、当竞投人仅有1家竞价时，由交易中心直接确认该竞投人为中标人，不再进行股东代表会议投票，成交价为“起拍物业承租租金”为中标报价。

3、当竞投人的报价未达到熔断价时，区间最高竞价为该阶段的中标价，不再进行股东代表会议投票，直接确认该竞投人中标，成交价为“区间最高物业承租租金”为中标价；

4、 当竞投人有2家或以上竞价达到熔断价时不再进行报价，转入股东代表会议投票，成交价为“熔断物业承租租金”为中标价；

1. 股东代表会议民主投票

当“物业承租租金”竞价均达到熔断价且有2家或以上竞价单位时，随即到陈屋贝村委会三楼会议室，进入股东代表会议投票，确定最终合作商。具体流程如下：

（1）第一轮投票，得票数高的一方票数达到或超过2/3，直接确认其为该项目的竞得人，否则进入第二轮投票；

（2）第二轮投票，只要得票数高的一方票数过半则直接确认其为该项目的竞得人；如果第二轮出现各50%的结果，那么就得进入第三轮投票；

（3）第三轮投票，未过半但得票第一时，则直接确认其为该项目的中标人；

（4）以此类推，直到唯一结果产生。

（四）交易保证金

1、交易保证金：已报名的竞价人应向东莞市常平镇农村资产交易中心提交￥10,000,000.00元（大写：壹仟万元整）交易保证金。竞价人必须保证交易保证金在2024年4月25日前汇入到保证金专用账户（以银行到账为准）。可采用电汇、银行转账方式提交，但不可以采用现金方式提交。

交易保证金专用账户如下：

账户名称： 东莞市常平镇招投标服务所

账　　号： 6232590699050071115

开户银行： 广发银行东莞常平支行

2、确定合作商后，竞价交易保证金￥10,000,000元（大写：人民币壹仟万元整）在3个工作日内无息原路返还合作商。

3、发出交易结果公告之日起5个工作日内，合作商必须凭《成交确认书》与我社签订合同。若在规定时限内，合作商没有与我社签订合同的（特殊情况除外），视为中标人自动放弃中标权，合作商需要承担缔约过失责任，委托交易单位有权收回其交易资产并没收中标人的交易保证金。

1. 其他需要告知的事项

1、本招引方案未尽事宜，以合作协议为准。

2、本招引方案由集体经济组织按民主议事程序表决通过后生效。

常平镇陈屋贝股份经济联合社

2024年 月 日

附件：1、地块位置示意图

1. 地块一（25亩）“陈屋贝高端精密智造基地项

目”合作协议书

3、地块一（25亩）物业租赁合同书

4、地块二（13亩）物业租赁合同书