

【广州广奥房地产发展有限公司】

与

【中建四局城市发展投资有限公司】

及

【广州启瑞房地产开发有限公司】

关于

广州市海珠区上涌果树公园北侧地块

之

合作协议

2023年12月



【广州广奥房地产发展有限公司】

与

【中建四局城市发展投资有限公司】

及

【广州启瑞房地产开发有限公司】

关于

广州市海珠区上涌果树公园北侧地块

之

合作协议

2023年12月

本合作协议（“本协议”）由以下各方于2023年12月15日在中国广州市越秀区签订：

甲方：广州广奥房地产发展有限公司，系一家由中海企业发展集团有限公司根据中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，注册地址：广州市海珠区基立北街5号1层23号铺，法定代表人：刘显勇，统一社会信用代码：91440101567939027A

乙方：中建四局城市发展投资有限公司，系一家由中国建筑第四工程局有限公司根据中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，注册地址：广州市天河区科韵路16号自编2栋701号房，法定代表人：李根胜，统一社会信用代码：91440101061102449W

丙方（项目公司）：广州启瑞房地产开发有限公司，系一家根据中国法律合法设立并有效存续的有限责任公司，注册地址：广州市海珠区新滘中路88号之三十一101；法定代表人：刘显勇；统一社会信用代码：91440105MACYE19W8K

（以上主体单称“一方”，合称“各方”，增资完成后，甲方和乙方合称“股东方”，“双方”指甲方、乙方）。

鉴于：

1、甲方已于【2023】年【9】月【11】日竞得位于广东省广州市海珠区上涌果树公园北侧地块（下称“目标地块”）的土地使用权，目标地块用途为二类居住用地、商务用地（B2）兼容商业用地、商业用地（B1）兼容商务用地，土地面积：【107,150】平方米，计算容积率面积为364,544平方米，容积率为【3.8】。目标地块具体信息详见本协议附件【1】，甲方已于【2023】年【9】月【20】日与【广州交易集团有限公司】签署了本协议附件【2】的《成交确认书》（NO:【2023】第163号），下称“成交确认书”，并已于【2023】年【9】月【25】日签署了编号为【440105-2023-000005】的《国有建设用地使用权出让合同》（下称“土地出让合同”，见附件3）。

2、目标地块的土地出让总价款为人民币【1,278,973】万元（大写：人民币【壹佰贰拾柒亿捌仟玖佰柒拾叁】万元整）（下称“目标地块土地出让金”）。甲方于2023年【9】月【7】日缴纳地块竞买保证金人民币【2,225,000,000】元，该款项已于2023年【10】月【24】日自动转为第一期目标地块土地出让金的其中一部分；甲方于2023年【10】月【24】日缴纳剩余第一期目标地块土地出让金人民币【4,169,865,000】元。截至2023年【10】月【24】日，甲方已合计缴纳第一期目标地块土地出让金共人民币【6,394,865,000】元，即甲方已经完成第一期目标地块土地出让金支付，第一期目标地块土地出让金缴纳凭证详见本协议附件【4】。

3、甲方已于2023年【9】月【15】日全资设立项目公司。截至本协议签署之日，项目公司的注册资本为【2000】万元，实缴注册资本为【0】万元。甲方、项目公司于【2023】年【10】月【12】日与【广州市规划和自然资源局】签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（下称“土地出让合同变更协议”，见附件5），将目标地块土地使用权转移至丙方。由项目公司作为目标地块的唯一受让人和开发主体，项目公司拟在目标地块上建设项目（下称“标的项目”）。

4、甲方拟根据相关法律、法规，通过增资扩股形式引入合作方，乙方有意参与标的项目合作。若乙方经甲方上级主管单位批准/同意程序成为项目公司股东，则股东方同意根据本协议条款，并按照“同股同权同投”的原则通过项目公司共同参与标的项目的开发建设，项目公司的日常经营管理（包括目标地块和标的项目的开发、建设和经营）由甲方操盘，具体由项目公司总经理领导的经营

管理团队进行开发经营管理，并由项目公司总经理向项目公司董事会负责。项目公司的财务报表由甲方合并，项目公司财务报表编制时间、内容及方式按照甲方及其最终控股母公司中国海外发展有限公司合并财务报表编制要求执行。

各方按照本协议及相关交易文件的约定享有权利并履行义务（下称“本次交易”）。各方在自愿、平等、互惠互利的基础上经友好协商，就本次交易达成本协议如下，以兹信守：

第一条 合作模式

1.1 项目公司

截至本协议签署之日，项目公司的认缴注册资本为人民币【2000】万元，实缴注册资本为人民币【0】万元，甲方持有项目公司的100%股权。本协议签署及满足本协议第1.4.1条的先决条件后，甲方拟依据国有企业增资的相关法律法规对项目公司进行增资（下称“增资”），双方拟认缴项目公司新增注册资本，并最终使项目公司股权结构变更为：甲方持股90%、乙方持股10%。

如该等增资完成后，项目公司的股东、认缴出资情况及持股比例情况如下表所示：

股东	股权比例	认缴出资额 (人民币：万元)	出资方式
甲方	90%	270,000	货币
乙方	10%	30,000	货币
合计	100%	300,000	

增资价格：增资以经国资监管机构核准或备案的评估结果作为项目公司增资价格定价基础。相应增资款作为项目公司注册资本金，溢价部分（如有）计入项目公司资本公积。各方均不再以基准日【2023年10月31日】至增资的工商变更登记完成日期间的的项目公司的经营性损益为由对已达成的增资价格进行调整。

本协议项下增资所发生的包括但不限于印花税、验资费用以及工商变更登

记费等税费的承担原则：双方按法律规定各自承担，无明确规定的由项目公司承担。

1.2 乙方订金/增资款出资

1.2.1 乙方须于签署本协议之日起【7】日内向项目公司下列账户支付【967,530,167.80】元作为本次交易之订金（下称“订金”）。在下述第1.4.1条（4）款所列条件成就当日，订金转为应由乙方实缴的项目公司注册资本，超出注册资本部分金额为乙方向项目公司提供的标的项目开发建设资金。甲方应在乙方缴纳注册资本的同时，按照持股比例同步完成项目公司注册资本的实缴。

账户名称：广州启瑞房地产开发有限公司

开户行：中国银行广州锦城大厦支行

银行账号：660077852966

1.2.2 经过甲方上级主管单位批准/同意，本次增资无需通过产权交易所公开进行，各方应根据本协议第1.3.1条（1）款就本次增资签署本协议附件【6】的《项目增资扩股协议》（下称“《增资协议》”）。为上述增资之目的，股东方还应于签署《增资协议》的同时共同签署《项目公司章程》，且乙方应配合甲方于《增资协议》签署后根据相关政府职能部门的要求办理项目公司增资相关的工商变更登记手续。

1.3 交割事项

1.3.1 下列事项应于第1.4.1条（4）款中所列的条件达成后【30】个工作日内完成（下称“交割事项”），交割事项全部满足之日为交割日（下称“交割日”）。具体交割事项为：

（1）《增资协议》应于第1.4.1条（4）款中所列的条件达成后【3】个工作日内签署；

（2）乙方根据第2.2条向甲方支付甲方建设资金占用补偿；

（3）按增资后持股比例完成项目公司工商变更登记（下称“增资工商变更登记”）及《项目公司章程》的工商备案，且项目公司取得新的营业执照（如有）；及

(4) 各方按本协议约定各自委派的项目公司董事、监事、总经理及财务总监等高管均已开始履行职权，且完成相应的工商备案（如需）。

1.3.2 乙方应根据工商登记备案的要求配合项目公司开展相关工作，并于接到项目公司书面通知后【10】个工作日内向项目公司提供工商登记备案所需的相关材料。前述乙方准备相关材料的时间不计算在上述【30】个工作日期限内。

1.4 先决条件

1.4.1 各方一致确认，本协议项下之责任及乙方在本协议项下向甲方或者项目公司提供的其他任何出资均应以满足以下出资先决条件（下称“先决条件”）为前提：

(1) 项目公司系根据中国法律规定合法设立并有效存续的有限责任公司，项目公司的设立已取得所有必要的批准和许可，并依法有效存续；

(2) 本协议及相关交易文件已完成签署且生效，且各方签署前述文件均已根据其章程以及适用法律的要求履行完毕相应的内部批准等有关程序；

(3) 土地出让合同及土地出让合同变更协议与本协议之条款和条件不存在任何冲突；

(4) 甲方的控股母公司中国海外发展有限公司于其股东大会以投票方式取得股东批准本协议及本协议项下之交易；

(5) 甲方的控股母公司中国海外发展有限公司已就本协议及本协议项下之交易遵守所有香港上市规则之规定。

1.4.2 在上述第1.4.1条（4）款所列条件无法成就时（即甲方（如需要或适用）或乙方任何一方的股东不批准本协议及本协议项下之交易的当日），本协议将立刻终止，除已积累的权利及责任外，各方在本协议内的所有权利及责任会即时终止消失，并且无权主张本协议内其他任何权利及责任。为免疑义，乙方已支付的订金，由项目公司无息返还。

第二条 标的项目开发建设资金

2.1 各方投入的建设资金

2.1.1 甲方投入的建设资金：截至本协议签署日，甲方已向项目公司投入本协议附件【7】“甲方投入的建设资金明细”中所列明的累计已投入资金。在第1.4.1条（4）款所列条件成就当日或之前，如根据标的项目需要，甲方向项目公司投入其他资金（包括但不限于第二期标的地块土地出让金及相关税费等支付）的，具体以实际发生为准。

2.1.2 乙方投入的建设资金：乙方支付的订金依照本协议第1.2.1条约定转为乙方投入的建设资金

2.1.3 在上述第1.4.1条（4）款所列条件成就当天，甲乙双方同时就各自投入的建设资金进行对账确认，投入建设资金不足的一方应于上述第1.4.1条（4）款所列条件成就当天后【1】个工作日内向项目公司补足相应金额（下称“资金补足日”），使双方届时投入的建设资金金额比符合双方股权比例。

2.1.4 为免疑义，甲乙双方同意，自资金补足日起，如项目公司有任何资金需求，双方应按下述第2.3条根据双方股权比例投入建设资金。

2.2 甲方建设资金占用补偿

乙方应向甲方支付因甲方向项目公司投入建设资金而产生的资金成本的10%（下称“资金成本分担”）。甲方应于上述第1.4.1条（4）款所列条件成就当日与乙方结算资金成本分担，乙方应于资金补足日向甲方支付资金成本分担的金额。资金成本以第2.1.1条甲方建设资金为基数，按照4.35%/年的利率计算，计息天数如下：

（1）竞买保证金：甲方自2023年【9】月【12】日起算至乙方订金支付之日止（不含当日）；

（2）除竞买保证金外的其他由甲方于截至本协议之日所投入的建设资金：自项目公司实际收到由甲方投入的各笔建设资金之日起算至乙方订金支付之日止（不含当日）；

（3）其他由甲方于本协议之日起至第1.4.1条（4）款所列条件成就当日所投入的建设资金（如有）：自项目公司实际收到该笔由甲方投入的建设资金至资金补足

日止（不含当日）。

甲方应于收到乙方资金成本分担后【10】工作日内按资金成本分担金额向乙方开具利息收入增值税发票。

2.3 后续资金需求

(1) 如项目公司遇有资金需求且无法通过第三方融资、归还股东已调用的富余资金的方式解决时，由项目公司根据本协议约定，要求双方按照届时持股比例通过向项目公司提供股东借款的方式或向项目公司注资的方式投入资金，以确保项目公司的正常经营及标的项目的正常建设。

(2) 项目公司应当于实际用款日前提前【15】日向双方发出资金需求通知，通知内容包括项目公司需要的资金数额（包括需求资金总额、双方按照届时持股比例分别应提供的资金数额）、资金用途、资金应到账日期及收款账号等。双方应在收到项目公司发出的资金需求后，按照资金需求通知中明确的到账日或以前履行后续投资义务。

(3) 为免疑义，甲乙双方同意，如双方按照持股比例向项目公司投入的资金视为股东借款，均不对项目公司计息。如甲乙双方以提供股东借款方式履行后续注资义务，针对双方股东借款，甲乙双方同意均不计收项目公司利息。

2.4 项目资金峰值

标的项目运营所需（含财务费用）资金峰值预算约为【137】亿元。根据交易文件项下的交易安排，除对项目公司注册资本投入【30】亿元外，股东方应按照持股比例承担对标的项目的资金投入，其中，甲方对标的项目的资金投入暂定约为【96.3】亿元，乙方对标的项目的资金投入暂定约为【10.7】亿元。其余营运资金需求预期将从银行、金融机构及其他第三方的外部融资及出售物业发展收益拨付。

2.5 第三方融资

(1) 项目公司具备开发贷款融资条件后，经项目公司董事会三分之二以上表决权的董事同意，项目公司可向外部金融机构申请开发贷款或者通过其他外部融资渠道取得开发资金。

(2) 如项目公司融资时需股东方提供担保的，股东方应按届时持股比例提供担保（为免疑义，股东方按照届时持股比例对项目公司融资形成的债务提供按份担保责任，股东方互不承担连带担保责任）。

2.6 富余资金的调用

项目公司资金封闭运作管理，项目公司在满足未来三个月标的项目正常开发及项目公司正常运营所需要的资金之外仍有富余的资金，可按下列顺序调用：

(1) （如有）按照届时持股比例用于归还股东方提供的股东借款；

(2) 若富余资金仍有剩余，股东方可按照届时持股比例采取委托借款或项目公司对股东借款的方式调用剩余富余资金，不得违反法律、法规和项目公司章程的规定。

但如项目公司仍有任何未全数清缴的外部融资，上述富余资金的调用仍然及应受有关外部融资条款所规限(如有及如适用)。

第三条 权益分配与税费承担

3.1 权益分配

如在本协议约定归还全部借款（包括但不限于银行等金融机构贷款、关联方借款、(如有)股东借款等）后，项目公司仍有盈余收益的，在不影响项目公司、标的项目运营的情况下，经项目公司股东方同意，项目公司应按本协议及适用法律规定的顺序进行可分配权益分配，权益分配方式包括但不限于利润分配、股东减资等。前述利润分配和股东减资分配金额均应按照股东方在项目公司的持有股权比例同时向股东方进行分配。

3.2 税费承担

各方应各自依法承担因本协议的签署和履行而产生的应由其缴纳和支付的税金和费用。

第四条 项目公司的治理结构

4.1 股东会

4.1.1 股东会主要行使下列职权：

- (1) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (2) 审议批准董事会的报告；
- (3) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (4) 审议批准公司股权对外转让及引入新股东事项；
- (5) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (7) 对项目公司合并、分立、解散、清算或者变更项目公司形式作出决议；
- (8) 修改项目公司章程。
- (9) 批准公司的年度财务预算、决算方案；
- (10) 公司章程规定的其他职权。

上述所列并非股东会职权之全部，股东仍可按本协议、法律法规及项目公司章程行使职权。

4.1.2 股东会的召集和召开

(1) 项目公司股东会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年召开一次。代表十分之一以上表决权的股东、三分之一以上的董事或监事提议召开临时股东会议的，应当召开临时股东会议。项目公司召开股东会会议，应当至少提前【15】个工作日书面通知全体股东，并通知会议的时间、地点及讨论事项，但全体股东一致同意豁免前述通知时限的除外。

(2) 股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

4.1.3 股东会会议形式。股东会会议可以现场方式召开或者通过视频、电

话等通讯方式召开。股东方以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出股东决议，并由股东方在书面决议文件上签名、盖章。

4.1.4 股东会表决。股东会按股东实缴出资比例行使表决权，股东会决议经【二分之一】表决权的股东同意后通过，但修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议、更改项目公司业务性质及范畴以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，须经全体股东一致同意方可通过。对股东按本协议约定各自提名的董事、监事人选议案、以及本协议已经规定的应当执行的事项，双方均有义务按照本协议规定投赞成票。

4.1.5 股东会决议报备。项目公司应当在历次股东会决议形成后【3】个工作日内向双方提交相应的股东会决议原件或加盖项目公司公章的复印件。

4.2 董事会

4.2.1 董事会构成。项目公司的董事会由【5】名董事组成，甲方委派【4】名董事，乙方委派【1】名董事，董事会设董事长一名，由甲方委派，董事长为项目公司法定代表人。董事任期三年，任期届满可重新选举董事，但上述双方的推荐职务、人数不变。

4.2.2 董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会的决议；
- 3) 选举董事长；
- 4) 董事会决定公司重大问题，应事先听取党组织的意见；
- 5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案
- 6) 制订项目公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 制订项目公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8) 制订发行公司债券及资产证券化的方案；
- 9) 决定聘任或者解聘项目公司总经理，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘合资公司副总经理、财务总监；
- 10) 决定内部管理机构设置。
- 11) 决定项目公司对外融资事项（不含股东借款），审议批准融资方案；
- 12) 决定项目公司为自身或子公司提供保证、抵押、质押等任何形式的担保

事项（不含项目开发贷担保及项目公司为小业主提供的按揭担保）。

13) 其他应由董事会决议的事项。

4.2.3 董事会的召集和召开

(1) 董事长、三分之一以上的董事或总经理提议召开董事会的，应当召开董事会。举行董事会会议通知书须至少提前【10】日通知全体董事，并通知会议的时间、地点及讨论事项，但全体董事一致同意豁免前述通知时限的除外。

(2) 董事会会议由董事长召集和主持，每年至少召开两次。如董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会会议可以现场方式召开或者通过电话、视频、书面传签等方式召开。

4.2.4 董事参会方式。项目公司董事会会议，应由董事本人出席；董事因故不能出席，可以书面委托他人出席，委托书中应载明授权范围。

4.2.5 董事会表决。在董事会会议上，实行一人一票。董事会决议须经全体董事会成员三分之二以上通过方为有效。

4.2.6 董事会决议报备。项目公司应当在历次董事会决议形成后【3】个工作日内向各位董事提交相应的董事会决议原件或加盖项目公司公章的复印件。

4.3 监事

4.3.1 项目公司不设监事会，设【2】名监事。其中，甲方有权委派【1】名监事，乙方有权委派【1】名监事。项目公司董事和高级管理人员不得兼任监事。监事任期三年，连选可连任。

4.3.2 监事行使下列职权：

(1) 检查项目公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行项目公司职务的行为进行监督。对违反法律、行政法规、项目公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害项目公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

(5) 向股东会会议提出提案；

(6) 项目公司董事、高级管理人员执行项目公司职务时违反法律、行政法规或项目公司章程的规定，给项目公司造成损失的，依照《中华人民共和国公司法》的规定对该董事、高级管理人员提起诉讼；

(7) 法律规定、本协议约定的其他职权。

4.3.3 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

4.4 高级管理人员及其他人员

4.4.1 高级管理人员

项目公司的高级管理人员应包括总经理、副总经理、总监、副总监（以下合称“高级管理人员”），总理由甲方人员担任，乙方委派一名副总经理，有权参与了解项目公司财务及运营状况情况，列席项目例会。高级管理人员应当由董事会聘任和解聘，可以连聘连任。

4.4.2 总经理

项目公司的日常管理实行董事会领导下的总经理负责制，项目公司总经理由甲方委派并由董事会聘任，负责处理除本协议及章程明确规定属于股东会和董事会职权之外的全部日常经营性事务。

4.4.3 财务总监

1) 项目公司设财务总监【1】名，由甲方委派并由董事会聘任。

2) 【乙】方有权推荐1名财务经理。该名财务经理有权随时了解项目公司的财务及运营状况，另一方对此要给予必要且积极的配合。

3) 项目公司单笔金额超过人民币【1000】万元的总承包建安工程款项及单笔金额超过人民币【100】万元的其他款项资金支付需经财务总监和经理联合审批，且须在流程到达相应审批节点后2日内审核完毕，审核应依据合理原则进行，不得无正当理由拒不同意或拒不会签；若无正当充分理由，未在前述时限内审核完毕，则视为同意。

4.4.4 其他管理人员

乙方可委派1名合约副经理参与了解项目公司合约成本情况，不负责具体事项审批。

第五条 项目公司经营管理

5.1 公司制度

项目公司经营管理参照【甲】方的运作模式和管理体系，包括薪酬人事体系、目标成本体系、产品方案评审、销售系统、财务系统、团队管理评价体系等，并参照【甲】方的管理制度。

5.2 经营管理及费用

1) 项目公司及项目直接发生、甲乙双方为项目公司及项目经营发生的管理费用、营销费用、财务费用，均由项目公司承担。

2) 项目公司的管理费用和营销费用在项目全盘含税合约额的【3.8%】范围内根据项目情况据实支付，如超出限额的，需项目公司董事会审议通过后使用。

本协议所称“管理费用”，为列支在会计科目“管理费用”及“项目管理费用”的项目公司及目标项目的全部管理支出，根据财务制度界定，包括项目公司员工的工资奖金、差旅、办公费用、行政费用、业务招待费、审计费用等。

本协议所称“营销费用”，是指项目公司为宣传、销售产品、企业形象宣传、推广等发生的费用和税费，包括但不限于营销系统行政性费用、品牌建设费用、市场研究费用、公共关系维护费用、媒介广告费、策划及咨询费、推广活动费、销售代理费及佣金、销售资料费、促销费用、包装制作费用、物业公司及第三方服务费、政府税费、市场调研费、不可预见费。

本协议所称“财务费用”，是指项目公司为筹集生产经营所需资金等而发生的费用。具体项目有：利息净支出(利息支出减利息收入后的差额)、汇兑净损失(汇兑损失减汇兑收益的差额)、金融机构手续费以及筹集生产经营资金发生的其他费用等。

5.3 印鉴证照管理

项目公司的法定代表人名章由【甲】方保管使用，项目公司公章、财务专用章、合同专用章等其他印章及营业执照、贷款卡等公司的所有证照均由【甲】方保管使用，上述章、证照等留存于项目公司。

5.4 银行支付管理

项目公司应全面实行网上银行支付或支票支付，不得使用现金支付。银行预留印鉴至少需预留法定代表人章、项目公司财务章、财务总监名章。

5.5 品牌使用

项目公司拟就项目开发、运营使用甲方商标，甲方将尽量促使权利人授权项目公司使用。权利人同意授权的，项目公司应按照权利人要求签订相关商标许可使用协议，不收取品牌使用费。

5.6 薪酬发放管理

双方委派至项目公司的人员（包括但不限于高级管理人员以及营销和其他管理人员，含股东方招聘后委派至项目公司的人员）的薪酬由项目公司承担并发放，具体薪酬管理制度经董事会确认通过后执行。

5.7 前期物业管理

项目公司应通过合法合规方式选聘物业管理公司，同等条件下优先选择甲方推荐的物业公司负责项目前期物业管理。

5.8 关联交易

经甲乙双方一致同意，项目公司可按照公平性原则，结合行业惯例和市场价格，依据相关招标管理制度规定，确定选用甲乙双方关连公司，涉及的业务包括但不限于建筑工程、物资供应、物业管理等，无须项目公司股东会、董事会批准。项目公司管理层（总经理）应定期在年度股东会、董事会中报告已发生的关连交易情况，包括具体业务类型、金额与核算方式等。

经甲乙双方一致同意，项目公司选取中海领潮供应链公司作为项目物资供应平台。目标地块施工总承包单位同等条件下优先选择乙方母公司或乙方母公司的下属子公司。

如涉及香港上市规则的关连交易，应履行相关披露及股东会审批（如适用）等义务后，方能生效。

5.9 其他

如根据土地出让合同变更协议，非甲方原因导致甲方因标的项目向广州市规划与自然资源局承担连带赔偿责任，则乙方应按照股权比例承担相应比例的赔偿责任。

第六条 转让限制

6.1 双方一致同意，未经对方事先书面同意或除根据上述第2.5条取得第三方融资所需的转让(如有)外，双方均不得以任何直接或间接方式向第三方转让其持有的项目公司的全部或部分股权及（如有）股东借款。包括不得以任何方式（包括转让、质押、托管等）处分双方持有的项目公司的股权及（如有）股东借款，不得以任何方式转让、转移、让与各自对项目公司的各项股东权益（包括表决权、管理权、分配权等）。任何一方未经对方书面同意不得擅自对外转让股权及（如有）股东借款，如果出现未经对方书面同意却擅自完成对外股权转让及（如有）对外股东借款转让的情形，则违约方须向守约方支付违约金人民币【壹仟万】元。

6.2 虽有前述规定，但双方向其直属、中介及最终控股母公司或其关联公司转让股权及/或（如有）股东借款的不受此限制，但应在转让的30日前向项目公司及对方说明情况并提供证明符合条件的材料，且受让方须签署守约协议同意接受本协议的约束，而转让方须签署守约协议承诺就受让方遵守本协议之约定承担连带保证责任。

6.3 双方同意，本款所述股权及（如有）股东借款转让应当遵守国有资产管理的相关法律法规和政策，如因前述原因导致不能按照前述约定履行，不视为双方违约，双方应另行协商确定新的可行方案以实现本款之目的。

第七条 陈述与保证

7.1 各方承诺：具有以自身名义签署本协议、履行并承担本协议项下义务和责任的完全行为能力；在签署本协议时已经履行了必要的公司内部议事和批准程序；代表各方签订本协议的个人已经获得必要且充分的授权，有权代表各方签署本协议，该个人的行为代表并约束公司。

7.2 各方承诺：各方签订并履行本协议不违反对其有约束力的判决、裁决、合同、协议或其他文件，并且不侵害任何其他方权益。

7.3 各方承诺：除本协议各条款中已经明确规定的文件之外，各方应根据本协议的规定及合理解释，签署或出具必要文件或采取必要行动，以使各方完全实现其在本协议项下的权利和义务。

第八条 保密

8.1 为本协议之目的，秘密信息指任何涉及或与本协议各方有关的未公开

的秘密信息，包括但不限于下列信息中的全部或任何部分：任何协议一方的公司结构、股权结构、业务经营和财务资料、经营或发展计划、市场调研信息、营销渠道、价格、银行账户信息及其他财务记录等资料；有关各方拥有的经营信息、方案、数据、标准、程序；各方为本协议目的而签署的任何合同、协议、备忘录、附件、草案或记录（包括但不限于本协议及其附件，以及本协议及其附件中提及、引述之各种文件）；以及本协议一方为本协议之目的而向对方提供的未公开的信息。

8.2 除本条第 3 款所述情形外，本协议任何一方不得将秘密信息以任何方式泄露给任何第三方，也不得以任何方式向公众、媒体宣布本协议的签订和履行等情况。

8.3 发生以下情况，任一方均不被视为披露或泄露秘密信息：

(1) 所泄露的秘密信息在泄露之前已为公众所知（但以违反本条款方式泄露的除外）；

(2) 经协议各方事先书面同意；

(3) 为本次交易之目的将秘密信息披露给各自的有关职员、代理人或专业顾问，并要求其承担保密责任；

(4) 应政府部门或法律法令的强制性要求而披露，但政府部门的要求必须是以正式书面文件发出的，否则协议任一方应当加以拒绝并不得披露或泄露任何秘密信息。

8.4 本协议各方均应采取必要措施，将其知悉或了解的秘密信息限制在其有关职员、代理人或专业顾问的范围内，并要求其严格遵守本条款，不将有关秘密信息以任何形式泄露。各方均承诺不将从对方取得的秘密信息披露或泄露给其无关的职员、代理人或专业顾问。

8.5 本协议任一方如果依据本条第 3 款之规定对外披露秘密信息，在不违反法律法规的前提下，其应当事先通知协议其他方。

8.6 本协议任一方违反本条款的规定，应当赔偿协议其他方的损失。

8.7 尽管有上述第8.1至8.6条及/或其他相关本协议项目之交易的文件(包括但不止于本协议或《增资协议》)所限，本第八条并不可及不会限制：

(a)各方向其控股母公司（包括直属、中介及最终控股母公司）（纵使没有各方的同意）披露本协议、标的地块、标的项目、项目公司及任何有关资料、文

件、数据等；

(b)各方、其直属、中介及最终控股母公司（纵使没有各方的同意）（i）按法律法规，任何交易所或任何监管部门要求发出公告、通函及任何年度申报(包括但不止于甲方为成就上述第1.4.1(4)及(5)条的先决条件而所需作之披露)及（ii）向其职员、代理人或专业顾问透露所获得的相关资料、文件、数据等。

上述该等披露及/或作为并不会视为违反上述第8.1至8.6条及/或其他相关本协议项目之交易的文件(包括但不止于本协议或《增资协议》)。

第九条 违约责任

9.1 除本协议另有约定，任何一方违反本协议的条款，皆应在守约方规定的合理期限内采取违约补救措施，否则守约方有权解除协议。如因任一方实质性违反本协议的条款导致另一方遭受损失的，违约方向守约方作出足额赔偿，包括但不限于赔偿因该等违约行为而使守约方、项目公司遭致或支付的全部损失、债务、税费、损害赔偿、判决、和解及开支，包括合理的诉讼费、律师费、公证费、保全费开支等（合称“损失”）。

9.2 除本协议另有约定，任何一方出现以下违约行为的，即构成重大违约，违约方向守约方支付人民币【壹仟万】元违约金。

(1) 未经各方协商一致，违反本协议擅自终止本协议或违反本协议约定的排他性条款的；

(2) 任何一方违反合同其他约定导致协议被终止或解除的。

9.3 任何一方违反投资义务的，应按照以下约定承担违约责任：

9.3.1 除本协议另有约定外，任何一方未能按照本协议的约定及时足额投入标的项目开发建设所需的任一笔资金（包括但不限于股东借款（如有））且逾期在90日内的（其中未及时投入支付标的地块土地出让金及其税费（全数或任何部份）逾期在10日内的），另一方有权选择代为投入，代为投入的股东投入按万分之二/日计算违约金，违约金计算期间为该部分股东投入的实际出资日（实际出资日早于相关协议约定的付款日期的，以协议约定的付款日期为准）至被代投方实际投入股东投入款之日止；被代投方实际投入该股东投入款的同时应支付相应违约金，否则，项目公司可直接自应偿还被代投方的股东投入中扣除并支

付给代投资方；被代投方的股东投入仍不足抵扣的，可在利润分配时，自被代投资方实际应分配的税后利润中抵扣。

9.3.2 任一方未能按照本协议的约定及时足额投入标的项目开发建设所需的任一笔资金自逾期第91日起(其中未及时投入支付标的地块土地出让金、分期支付利息及其税费(全数或任何部份)自逾期第11日起)，除承担9.3.1款约定的违约金外，守约方有权以书面通知的形式选择行使下述任一权利：

(1) 提前终止本协议，并就违约金尚不足以弥补的已经产生或必将产生的损失要求违约方予以补偿；

(2) 根据书面通知时的股东投入，按评估结果调整股权比例；

(3) 追加投资补足差额，根据追加后的股东投入，按评估结果调整股权比例。

9.4 任一方违反本协议而给项目公司造成的全部损失概由违约方承担：项目公司可自应偿还给违约方的股东投入中进行抵扣，支付给守约方；应偿还违约方的股东投入不足以抵扣的，可在违约方应分配净利润中抵扣，以超额利润分配形式分配给守约方；应分配净利润仍不足以抵扣的，可在违约方剩余财产分配中抵扣，如违约方剩余财产仍不足以抵扣的，守约方有权采取任何合法有效的法律措施向违约方予以追偿。

第十条 特殊情况下的股权处理

10.1 甲乙双方承诺，除本协议另有约定外，在合作期间双方所各自持有的项目公司股权不应因其他债务纠纷被司法机关查封、冻结等。合作期间一旦发生任何一方（下称“责任方”）所持项目公司股权被司法查封、冻结等，责任方应采取积极措施解除股权的非正常状态。如责任方在股权被查封、冻结之日起30日内仍未能将股权恢复正常状态，给项目公司造成损失的，则视为责任方违约，责任方除继续负责解除所持项目公司股权的非正常状态外，还向守约方支付违约金人民币【1000】万元。

10.2 若合作期间其中一方因司法拍卖、变卖等情况下不得不对外转让其持有的项目公司的股权，则责任方应向守约方支付违约金人民币【1000】万元，还须承担因此对项目公司以及守约方所造成的所有损失。责任方所持项目公司

股权通过司法拍卖、变卖由第三方（下称“新股东方”）受让后，如守约方选择转让其所持项目公司股权的，则守约方不受股权转让需全部股东一致同意的限制，新股东方需无条件配合同意守约方转让项目公司股权。

10.3 双方同意，本条所约定的特殊情况下的股权处理应纳入工商核准登记的项目公司章程中。

第十一条 公司僵局

11.1 僵局定义

(1)对于任何需股东会决议的事项，如经召开股东会会议无法作出决议的（包括出席会议的股东所持表决权少于规定比例、经过一方召集未能成功召开的股东会），则应在前次股东会会议【5】日后但不迟于【30】日内，再次召集股东会会议，就同一事项进行决议；如第二次股东会会议就该事项仍无法作出决议时，则各方一致认为此时项目公司正常经营存在严重障碍，已陷入僵局状态。

11.2 僵局处置

(1) 协商处置

项目公司形成僵局后，双方应当协调其有直接决策权的股东代表列席会议，对僵局事项或解决方案进行诚信讨论和沟通，争取在僵局形成后的【30】日协商期内，就僵局事项或解决方案达成一致。

若各方协商进行股东间的股权转让及（如有）股东借款，并能够对股权转让事宜及价格达成一致（其中若转让方或受让方为国资，各方同意转让价格和程序须符合国资监管要求），则各方应无条件配合相关方完成转让事宜，否则违约方应向守约方支付人民币【1000】万元违约金，并赔偿守约方因此造成的一切损失（包括但不限于，诉讼费、律师费、仲裁费等）。

(2) 对外出售

如前述协商期内，各方仍无法达成实质性解决，则各方股东可以对外出售其所持有的股权及（如有）股东借款，不受股权转让须一致同意条款约束；同等条件下其他股东保留优先购买权。同时，各方应无条件配合相关股权（及

（如有）股东借款）变动手续，否则违约方向守约方支付人民币【1000】万元违约金，并赔偿守约方因此造成的一切损失（包括但不限于，诉讼费、律师费、仲裁费等）。

（3）公司解散

如项目公司处于僵局状态【120】日（不含因股权变动需要履行国资监管程序时日）后，仍无法通过本条第一款、第二款或其他方式达成实质性解决，则各方股东一致认为项目公司已处于严重内部障碍、经营管理已发生严重困难，持有百分之十以上股权股东方可以依法提起项目公司解散。

11.3、最低经营保障

僵局解决过程中，各方应确保：

（1）项目公司作为一方当事人的合同得到适当履行，项目公司不会出现违约；

（2）不影响按照已批准的最新年度经营计划安排对目标项目进行开发和运营，及按已经批准的销售计划对外销售房产。

第十二条 不可抗力和情势变更

12.1 不可抗力

（1）本协议有效期内，因地震、洪水、战争、政府行为（包括但不限于政府规划变更）等不可抗力因素，造成本协议内容部分或全部不能履行，各方均不承担其他方的违约责任，另行协商解决。遇到上述情况的任一方，应在不可抗力事件结束后48小时内，将相关事件、可能引发后果等情况以书面形式通知合同其他方，并在事件发生后的【15】天内，向其他方提交有关权威部门的证明，及本协议约定义务与责任不能履行或需要延期的报告。

（2）在发生不可抗力时，各方均应在条件允许的情况下采取一切必要的补救措施，以减少由此可能带来的经济损失，同时各方应就本协议终止或延期履行等有关问题进行协商，并努力达成一致意见。

12.2 情势变更

本协议成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可

抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，可以协商变更或者解除合同。但各方一致同意，下述情形之一均属于“商业风险”，出现相应情形时，受影响或发生下列情形的一方当事人不能因此请求变更或者解除本协议：

- (1) 合同一方经济实力发生变化，经营范围及目标发生调整的。
- (2) 合同一方无力支付后期应缴付的价款或其他需该方投入的资金的。

第十三条 通知与送达

13.1 本协议生效后，有关本协议履行过程中相互送交的文件，均采用书面形式送达对方（包括但不限于直接送达、书信、电报、传真、电子邮件等）方为有效。收件方应对送达方送达的文件予以签收。采取特快专递送达的，以特快专递回执上记载的交寄日（含交寄当日）的第二日视为送达，当面递交的，以对方签收日为送达日。

13.2 甲方指定的文件签收人为：王豪

联系地址：【广东省广州市越秀区东风东路850号2501房】

邮政编码：【510030】

联系电话：【18620914596】

电子邮箱：【wang_hao@cohl.com】

乙方指定的文件签收人为：韦汉超

联系地址：【广东省广州市天河区科韵路16号信息港B座4楼】

邮政编码：【510665】

联系电话：【13431080159】

电子邮箱：【weihanchao@cscec.com】

项目公司指定的文件签收人：王豪

联系地址：【广东省广州市越秀区东风东路850号2501房】

邮政编码：【510030】

联系电话：【18620914596】

电子邮箱：【wang_hao@cohl.com】

13.3 上述第 2 款约定的内容，任何一方如发生变更，变更方均应在变

更之日起 5 个工作日内将变更内容书面通知其他方。凡按各方最后的地址送达的通知或文件均视为有效送达。

第十四条 适用法律与争议解决

14.1 本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决适用正式颁布的中国（为本协议项下之目的，不包括香港、台湾、澳门地区）法律和法规。

14.2 对因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，各方应通过友好协商解决。如果协议各方在【30】日内无法达成一致，任何一方应提交标的地块所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十五条 协议生效及其他

15.1 本协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，生效后对各方均具有法律约束力。

15.2 各方同意，若经工商备案的任何交易文件(包括但不限于《增资协议》、《项目公司章程》)未能真实、准确、完整地反映本协议所约定的各方之间的权利与义务，则备案的交易文件未尽事宜，以本协议为准。并且，若备案的交易文件与本协议有冲突的，亦以本协议为准。除非被各方以明确直接的书面文字注明之新签协议取代，本协议不因项目公司的成立和章程等与本协议不一致而废止失效。

15.3 本协议未尽事宜和在本协议履行过程中如遇国家法律、法规政策变更，影响本协议的履行，则各方另行协商确定。所有经各方协商后签订的补充协议均属本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等法律效力。

15.4 本协议附件是本协议有效组成部分，同本协议具有同等法律效力。

15.5 本协议某一条款被撤销或宣告无效不影响其他条款的效力。

15.6 本协议一式【玖】份，各方各执【叁】份，均具有同等法律效力。

附件 1：《标的地块基本信息》

附件 2：《成交确认书（NO：【2023】第 163 号）》

附件 3：《国有建设用地使用权出让合同（440105-2023-000005）》

附件 4：《标的地块土地出让金缴纳凭证》

附件 5：《国有建设用地使用权出让变更协议》

附件 6：《项目增资扩股协议》

附件 7: 《甲方投入的建设资金明细》

(以下无正文)

(本页为《广州市海珠区上涌果树公园北侧地块之合作协议》签署页, 无正文)

甲方: (盖章)



法定代表人或授权代表:

Handwritten signature

2023年12月15日

乙方: (盖章)



法定代表人或授权代表:



2023年12月15日

丙方: (盖章)



法定代表人或授权代表:

Handwritten signature

2023年12月15日

附件 1 标的地块基本信息

1. 标的地块基本信息

项目	广州市海珠区上涌果树公园北侧地块项目
土地受让人	广州启瑞房地产开发有限公司
地块编号	440105012004GB00060
土地位置	广州市海珠区上涌果树公园北侧
地类(用途)	城镇住宅用地、零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、其他商服用地
出让年限	居住用地 70 年，商业用地 40 年，综合或者其他用地 50 年
宗地总面积	177,193.00 平方米（净用地面积 107,150.00 平方米）
规划容积率总建筑面积	364,544.00 平方米
容积率	≤3.8（住宅地块）
建筑高度或层数	≤100/120 米（住宅地块）

具体信息以出让合同为准。



成交确认书

广州公资交（土地）字【2023】第163号

在2023年9月8日广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）组织的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动中，广州广奥房地产发展有限公司竞得位于海珠区上涌果树公园北侧地块的国有建设用地使用权。有关事项确认如下：

土地用途：AH061016、AH061037 地块：二类居住用地（R2）兼容其它交通设施用地（S9），AH061027 地块：二类居住用地（R2），AH061002 地块：商务用地（B2）兼容商业用地（B1），AH061033、AH061036 地块：商业用地（B1）兼容商务用地（B2），AH061042 地块：服务设施用地（R22，托儿所）

宗地面积：177193 平方米（可建设用地面积 107150 平方米）

计算容积率建筑面积： ≤ 363744 平方米（其中 AH061016、AH061027、AH061037 地块 ≤ 270400 平方米，AH061002、AH061033、AH061036 地块 ≤ 93344 平方米），AH061042 地块 ≥ 800 平方米

出让年限：居住用地 70 年，商业用地 40 年，综合或者其他用地 50 年

成交价款：1278973 万元（大写：壹佰贰拾柒亿捌仟玖佰柒拾叁万元）

拟成立项目公司：广州启瑞房地产开发有限公司

竞得人缴纳的竞买保证金，自动转作受让地块的定金。竞得人应凭本确认书，根据出让公告要求与规划和自然资源行政主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》，并与相关行政主管部门签订产业进驻协议和有关开发建设合同。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》及有关协议的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

竞得人（盖章）：

广州交易集团有限公司

（广州公共资源交易中心）（盖章）：

2023 年 9 月 20 日





广州交易集团
GUANGZHOU EXCHANGE GROUP





电子监管号：4401052023B000042

国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国自然资源部

制定

中华人民共和国国家市场监督管理总局

电子监管号：

国有建设用地使用权出让合同

(广州市海珠区上涌果树公园北侧地块)

中华人民共和国自然资源部
国家市场监督管理总局

制定

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 440105012004GB00060，宗地总面积大写壹拾柒万柒仟壹佰玖拾叁平方米（小写 177193平方米），其中出让宗地面积为大写壹拾万柒仟壹佰伍拾平方米（小写 107150平方米），以及宗地范围内应由受让人配建的服务设施用地（幼儿园）3600平方米，城市道路29845平方米、绿地19173平方米、河涌17425平方米。

本合同项下的出让宗地坐落于海珠区上涌果树公园北侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为 ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 为上界限，以 为下界限，高差为 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为城镇住宅用地（0701）、零售商业用地（0501）、批发市场用地（0502）、餐饮用地（0503）、旅馆用地（0504）、商务金融用地（0505）、其他商服用地（0507）。

第六条 出让人同意由广州市海珠区土地开发中心在2024年9月25日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（二）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 ；周围基础设施达到 。

（二）现状土地条件按现状交地。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价

款为人民币大写壹佰贰拾柒亿捌仟玖佰柒拾叁万元（小写12789730000元），每平方米人民币大写拾壹万玖仟叁佰陆拾叁元（小写119363元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写贰拾伍亿伍仟柒佰玖拾肆万陆仟元（小写2557946000元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第（二）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）合同签订之日起30日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款。

（二）按以下时间和金额分三期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期：人民币大写陆拾叁亿玖仟肆佰捌拾陆万伍仟元（小写6394865000元），付款时间：在签订出让合同之日起30日内支付出让价款的50%。

第二期：人民币大写叁拾壹亿玖仟柒佰肆拾叁万贰仟伍佰元（小写3197432500元），在2023年12月15日前支付出让价款的25%。

第三期：人民币大写叁拾壹亿玖仟柒佰肆拾叁万贰仟伍佰元（小写3197432500元），余款在2024年6月30日前付清。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付

第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 万元（小写 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 元（小写 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 万元（小写 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、

构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质（见附件3）；

附属建筑物性质（见附件3）；

地上计算容积率建筑面积：≤363744平方米（其中AH061016、AH061027、AH061037地块≤270400平方米，AH061002、AH061033、AH061036地块≤93344平方米），AH061042地块≥800平方米；

建筑容积率（见附件3）；

建筑限高（见附件3）；

建筑密度（见附件3）；

绿地率（见附件3）；

其他土地利用要求（见附件3）。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 %，即不超过 平方米，建筑面积不超过 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设

管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 1 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 1 套，住宅建设套型要求为 1。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 1%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 1 种方式履行：

1. 移交给政府。
2. 由政府回购。
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行。
4. 1。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：见附件 3。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2025 年 3 月 25 日之前 开工，在 2028 年 3 月 25 日之前 竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

受让人不能按期竣工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权。

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上。

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设

用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国

有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因

造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 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，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权

出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款。

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，未按期动工开发满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；未按期动工开发满两年的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.5‰ 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定

日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.5% 的违约金。

第三十四条 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1% 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1‰ 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解

决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

（一）提交 仲裁委员会仲裁。

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经广州市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式陆份，出让人贰份，受让人贰份，广州市财政局贰份，具有同等法律效力。

第四十七条 根据本合同项下宗地的具体情况，出让人、

受让人双方补充约定以下条款，以下补充条款与上述条款不符的，以补充条款为准：

一、第四条补充：本合同项下用地范围内的城市道路 29845 平方米、绿地 19173 平方米、河涌 17425 平方米，并按照本款第（一）项的约定履行。

（一）按规划实施建设并无偿移交政府有关部门。

（二）无偿移交有关部门实施建设。

二、第六条补充：出让人在拆迁、平整本合同项下土地过程中，因下列任一情况，需经相关部门、单位批准、许可或确定保护措施后才能实施，影响拆迁、平整工程进度，导致出让人不能按本合同约定时间全部或部分交付土地的，不视为出让人违约，但本合同第十条项下约定未支付的国有土地使用权出让价款的支付时间及第十六条项下约定的受让人开工和竣工期限可顺延：

（一）出现人防等隐蔽设施。

（二）发现历史、艺术、科学价值的文物。

（三）发现军事设施或出现影响军事设施的正常使用的情形。

（四）发现具有特殊用途的管线，存在其他共有人，需经得其他共有人同意才能迁移或继续施工。

（五）发现其他涉及公共利益或者国家安全等地下设施

的。

三、第七条补充：本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为：居住用地 70 年，商业用地 40 年，综合或者其他用地 50 年，出让年期自土地交付使用之日起算。

四、第八条补充第二款，按本款约定履行：

（一）出让价款由以下构成，其中地上部分（计算容积率建筑面积364544平方米）出让价款为人民币大写壹佰贰拾肆亿壹仟陆佰贰拾陆万玖仟捌佰捌拾肆元（小写12416269884元）占比97.08%；地下部分（非计算容积率建筑面积114485平方米）出让价款为人民币大写叁亿柒仟叁佰肆拾陆万零壹佰壹拾陆元（小写373460116元）占比2.92%。

（二）出让价格包含地下空间非计算容积率建筑面积114485平方米。项目地下空间规划方案明确后，办理房屋首次登记前，受让人需申请缴交超出建筑面积的出让金：（一）地下商业、办公、住宅等计容部分按规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时所在地段对应用途基准地价（不作基准地价系数修正，其中商业用途的基准地价为商业首层基准地价，含路线价加价）的一定比例乘以建筑面积计收出让金，其中地下负一层的比例为10%，地下负二层比例为5%，地下负三层及以下不计收，按已办理土地出让手续处理。（二）除上述情形外的其他地下空间（包括非机动车库、机动车库、设备用房等）

按规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时所在地段停车库用途基准地价（不作基准地价系数修正）的一定比例乘以建筑面积计收出让金，其中地下负一层的比例为10%，地下负二层比例为5%，地下负三层及以下不计收，按已办理土地出让手续处理。出让金计收政策明确不需计收出让金的除外。

五、第九条补充，定金抵作土地出让价款后，若受让人违反本合同项下任何一项义务构成违约的，除本合同对违约金的收取另有约定外，出让人仍可在土地出让价款中扣除应没收的定金作为违约金，受让人应补交被抵扣为定金的土地出让价款。

六、第十五条补充：受让人同意在本合同项下宗地范围内，按照附件3所确定的规划条件同步建设、同步验收交付工程配套项目，其中，依据《广州市城乡规划技术规定》（试行）第二十四条“其中，垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得《建设工程规划验收合格证》”的规定，以及《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定（广州市人民政府令第138号）》第七条和《广州市人民政府令第158号》《广州市人民政府令第168号》对《广州市人民政府令第138号》进行修订的有关条

款规定,本合同项下地块规划条件中公建配套要求的设施涉及上述规定的,应根据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定(广州市人民政府令第138号)》《广州市人民政府令第158号》《广州市人民政府令第168号》以及《关于居住区配套公共服务设施装修标准的通知》(穗建房产〔2017〕499号)等有关规定移交。

七、第十六条补充:受让人须在取得本合同项下宗地建设项目《施工许可证》之日起15日内向出让人申报开工情况;受让人须在取得本合同项下宗地建设项目《建设工程规划验收合格证》之日起15日内向出让人申报竣工情况。

八、第十七条补充:经规划批准,市政设施可局部占用本合同项下地块的退缩用地。

九、第十八条补充:受让人依法申请提高开发强度、减少公建配套等出让条件的,应征得出让人和市、县人民政府城市规划行政主管部门同意;涉及调整出让价款的,按照本款第(一)项的约定履行。涉及出让金减少的,不予退减。

(一)增容面积补交国有建设用地使用权出让价款的单价标准有如下两种方式:

1. 按照本合同项下地块成交楼面单价[成交总价/计算容积率建筑面积(需扣除公共服务设施、配建的政府性房源和政府回购房建筑面积)]。

2. 按照申请补交国有建设用地使用权出让价款时的市场价格单价。

出让人和受让人双方共同确认按照以上两种方式中价格高的方式由受让人补交国有建设用地使用权出让价款。

(二)按改变出让条件时执行的土地出让金计收政策调整国有建设用地使用权出让价款。

十、第三十一条补充第二款：受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行合同并请求退还土地，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府后未获批准的，应继续履行本合同；拒不履行的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权及地上已建建筑物、构筑物及其附属设施，受让人已支付的定金及其国有建设用地使用权出让价款出让人不予返还。

十一、车位销售须按照国家、省、市有关规定执行。

十二、交付土地后，对地表以下的各类设施，包括但不限于人防、文物、军事设施、电缆、通信设备、供热、供水、供电、供气等隐蔽专业管线和地质情况造成受让人施工困难的，由受让人自行解决，并承担全部的开发经营风险。

十三、受让人须在受让宗地范围内进行开发建设，并不得对周边市政道路及相关市政设施、管线、绿化等造成损坏。否则，应承担全部赔偿责任。若受让人在开发建设中，需临时占

用受让宗地以外场地时，不得自行占用，必须经得场地所有权人同意，并办理相关手续后方可使用。

十四、受让人须在取得本合同项下宗地建设项目《建设工程规划验收合格证》前完成对开发项目的白蚁预防处理并取得《广州市房屋白蚁防治工程质量验收备案证明》。

十五、本合同项下宗地须配建公共租赁住房 $\underline{\quad}$ 平方米（公共租赁住房单套建筑面积不大于60平方米，套数不少于套，其中单间、一房一厅、二房一厅、三房一厅户型比例为 $\underline{\quad}$ ）。受让人须同意按照《广州市保障性住房及人才公寓建筑设计指引》（2022版）规定要求进行建设，本款上述约定的配建的公共租赁住房开发建设总面积包含在本合同第十四条第二款套型建筑面积90平方米以下住房的计算面积范围内。配建的公共租赁住房的开发建设成本及由此产生的全部费用由该地块受让人承担。该公共租赁住房建成后须按出让人要求无偿移交给广州市住房保障办公室或其指定单位。受让人须在签订本合同之日起30日内与广州市住房保障办公室签订《建设监管协议书》。

本款约定配建的公共租赁住房须与本合同项下主体工程同步设计、同步实施、同步交付使用且外观统一。设计方案在向规划部门报批修建性详细规划和建设工程规划许可证前，需经广州市住房保障部门审核同意且不得擅自修改。本合同项下

主体工程在首次取得《建设工程规划验收合格证》及首次办理初始登记手续时，必须包括本款约定配建的全部公共租赁住房。

受让人未按本合同第十六条约定的动工及竣工时间履行本款项下义务的，适用本合同第三十三条的约定向出让人支付违约金。

受让人未按照《广州市保障性住房及人才公寓建筑设计指引》（2022版）规定的任一项标准配建公共租赁住房的，应及时采取补救措施进行整改，并自行承担整改费用。因此造成迟延竣工交楼的，适用本合同第三十三条的约定向出让人支付违约金。

公共租赁住房及其档案的移交，受让人在与广州市住房保障办公室开展承接查验后30日内，与广州市住房保障办公室签订移交确认书，确认移交事宜。

受让人须在取得公共租赁住房《建设工程规划验收合格证》之日起7日内向我市不动产登记部门立案办理产权初始登记手续，协助将产权登记至广州市住房保障办公室名下。

本款项下公共租赁住房面积的国有建设用地使用权出让价款包含在本合同第八条项下的国有建设用地使用权出让价款中。

除市住房保障部门同意单独管理外，配建公共租赁住房与普通商品住宅应实施统一物业管理，其住户按照同等收费标准，享受同等服务、共用配套设施。建设单位及物业服务企业不得通过增设围栏、绿色植物等方式，将同一个物业管理区域内的配建公共租赁住房与普通商品住宅分割。物业服务企业须执行广州市保障性住房相关管理规定，配合广州市住房保障办公室做好配建公共租赁住房的日常管理工作。承担配建任务的普通商品住宅项目在出售时，必须对小区物业管理要求进行公示，并在购房合同中予以约定。

十六、本合同项下项目建成后，受让人须负责建设政府性统筹用房计算容积率建筑面积 25347 平方米（住宅，以不动产登记的建筑面积为准，不少于 / 套）。受让人须同意按照 《广州市保障性住房及人才公寓建筑设计指引》（2022版） 规定要求进行建设。配建的政府性统筹用房的建设成本该地块受让人承担。

无偿移交的配建政府性统筹用房成本价格 3513 元/平方米，建成后须按出让人要求并通过相关部门验收后无偿移交给广州市海珠区政府指定单位，有关转移过户所需缴纳税费按税务部门核定为准，由接收单位负责缴交。

本款约定配建的政府性统筹用房的位置、户型套数等需在报建（设计方案审查、建设工程规划许可证）前取得广州市海

珠区政府指定单位的审核同意且不得擅自修改。

本款约定配建的政府性统筹用房须与首期工程同步建设、同步验收、同步交付使用。本合同项下首期工程首次通过规划条件核实及办理首次登记手续时，必须包括本款约定配建的全部政府性统筹用房。

受让人未按本合同第十六条约定的动工及竣工时间履行本款项下义务的，适用本合同第三十三条的约定向出让人支付违约金。

受让人未参照《广州市保障性住房及人才公寓建筑设计指引》（2022版）规定的任一项标准配建政府性统筹用房的，应及时采取补救措施进行整改，并自行承担整改费用。因此造成迟延竣工交楼的，适用本合同第三十三条的约定向出让人支付违约金。

受让人须在主体工程通过相关部门验收后30日内，与广州市海珠区政府指定单位签订移交确认书，向广州市海珠区政府指定单位交付相关配建的政府性统筹用房。

受让人须在主体工程首次通过规划条件核实之日起180日内，协助广州市海珠区政府指定单位办理权属首次登记手续。

本款项下政府性统筹用房建筑面积的国有建设用地使用权出让价款包含在本合同第八条项下的国有建设用地使用权

出让价款中。

十七、受让人未按本合同第十四条约定的比例建设套型建筑面积 90 平方米以下住房的，适用本合同第三十五条的约定向出让人支付违约金。

十八、本合同项下民用建筑(含工业用地范围内用于办公、居住等民用建筑功能的建筑)，应当按照绿色建筑基本级或以上等级进行建设，其中政府投资公益性建筑和大型公共建筑应当按照绿色建筑二星级及以上等级进行建设；建筑面积大于10万平方米的居住小区按照绿色建筑一星级及以上等级进行建设。

十九、本合同项下地块所有建筑物设计应符合本地区的总体城市设计控制要求，并按照兼顾时代性、地域性、文化性的要求，做好景观园林设计和建设。

二十、出让人鼓励受让人在本合同项下地块的设计、开发、建设、经营中引入以“绿色、低碳、生态”的理念，通过科学的整体设计，集成绿化配置、自然通风与采光、低能耗围护结构、太阳能利用、中水利用等技术，建设绿色建筑示范单体。在此基础上推进区内绿色建筑规模化建设，按照国内外领先水平，共同建设城市重点功能区内具有国际影响力的“绿色低碳示范区”。

二十一、本合同项下地块的建筑方案及地下建筑布局设计

施工须服从项目的建设要求。充分利用各类市政管线地下共管沟，优化合理利用地下空间，节约集约利用城市土地。

二十二、本合同项下地块所开发项目的产业业态为/。

二十三、本合同项下地块内须保留永久使用的管线，由相关部门组织迁移。属受让地块范围内的管线迁移费用，经财政评审后由受让人支付。

二十四、本合同项目下出让宗地在工程建设中有重大考古发现、需要实施原址保护的，出让人报市政府批准后，收回该地块的国有建设用地使用权，不视为出让人违约，出让人应按地块收回时有关政策规定对受让人给予补偿。

二十五、根据出让公告及《广州市住房和城乡建设委员会广州市国土资源和规划委员会广州市金融工作局关于对竞买商品住宅用地资金来源核查的通知》（穗建房产〔2016〕2144号）规定，经认定购买资金有来源于金融机构各类融资资金、房地产产业链上下游关联企业借款或预付款、其他自然人、法人、非法人组织的借款、竞得人控制的非房地产企业融资等范围的，视为违反竞买承诺，由土地出让人取消竞得（中标）人的竞得（中标）资格，对竞得（中标）人已缴纳的竞买保证金不予退还并禁止竞得（中标）人在三年内参加广州市国有建设

用地使用权招标采购挂牌出让活动。

二十六、本合同所指的“中国人民银行公布的贷款利率”是指中国人民银行公布的一年期金融机构人民币贷款基准利率。

二十七、受让人须购买该项目的住宅工程质量潜在缺陷保险。

二十八、政府指定单位可凭配套公共服务设施的建设合同或接收协议，申请办理需移交的配套公共服务设施的不动产登记手续，土地来源按划拨办理。

二十九、本合同项下项目建成后，受让人须按规划条件要求配建 AH061002 地块、AH061033 地块、AH061036 地块（商业用地/商务设施用地，回迁安置地块），配建的商业商务物业及地下车位（567 泊）的建设成本由该地块受让人承担。

AH061002 地块无偿移交的回迁商务商业物业成本价格 4412 元/平方米，AH061033 地块无偿移交的回迁商业商务物业成本价格 4211 元/平方米，AH061036 地块无偿移交的回迁商业商务物业成本价格 3285 元/平方米。上述三个地块商业商务物业及地下车位（567 泊）建成并通过相关部门验收后，AH061002 地块、AH061033 地块、AH061036 地块（含公配）须无偿移交给广州市海珠区政府指定单位，有关转移过户所需缴

纳税费用按税务部门核定为准，由接收单位负责缴交。

该商业商务物业的建设方案需在报建(设计方案审查、建设工程规划许可证)前取得广州市海珠区政府指定单位的审核同意且不得擅自修改。

本款约定配建的 AH061002 地块商业商务物业及地下车位需与住宅用地首期工程同步建设，并于 2027 年 8 月前完成验收并交付使用。AH061033 地块、AH061036 地块商业商务物业及地下车位需与住宅用地首期工程同步建设、同步验收、同步交付使用。受让人在住宅用地首期工程首次通过规划条件核实及办理首次登记手续时，必须包括约定的 AH061002 地块、AH061033 地块、AH061036 地块配建商业商务物业及地下车位。

受让人未按本合同第十六条约定的动工及竣工时间履行本款项下义务的，适用本合同第三十三条的约定向出让人支付违约金。

受让人未参照上述规定的任一项标准建设，应及时采取补救措施进行整改，并自行承担整改费用。因此造成迟延竣工交楼的，适用本合同第三十三条的约定向出让人支付违约金。

受让人须在主体工程通过相关部门验收后 30 日内，与广州市海珠区政府指定单位签订移交确认书，向广州市海珠区政府指定单位交付配建的商业商务物业及地下车位。

受让人须在主体工程首次通过规划条件核实之日起 180

日内，协助广州市海珠区政府指定单位办理权属首次登记手续。

本款项下商业商务物业建筑面积的国有建设用地使用权出让价款包含在本合同第八条项下的国有建设用地使用权出让价款中。

三十、受让人须按规划要求配建规划条件中 AH061041 地块（服务设施用地，幼儿园），并按照 2016 年 3 月 1 日实施的广州市人民政府令第 138 号、2018 年 2 月 13 日实施的广州市人民政府令第 158 号和 2019 年 11 月 14 日实施的广州市人民政府令第 168 号以及《关于居住区配套公共服务设施装修标准的通知》（穗建房产〔2017〕499 号）的要求进行建设，AH061041 地块（服务设施用地，幼儿园）建成验收合格后无偿移交给广州市海珠区教育局。受让人须在签订本合同之日起 1 个月内与广州市海珠区教育局签订 AH061041 地块（服务设施用地，幼儿园）的建设合同，否则出让人有权单方面解除出让合同，竞买保证金不予退还。

三十一、出让用地范围内的城市道路用地 29845 平方米、绿地 19173 平方米、河涌（含消防通道）17425 平方米需由受让人负责出资建设；另地块东部纵向规划道路，南至新滘西路，由受让人负责出资建设。上述道路、绿地、河涌（含消防通道）按照规划要求与项目主体同步建设、同步验收，竣工建成和验

收合格后无偿移交广州市海珠区政府指定部门。受让人须在签订本合同之日起1个月内与广州市海珠区政府指定部门签订该地块城市道路、绿地、河涌的建设合同，否则出让人有权单方面解除出让合同，竞买保证金不予退还。

三十二、受让人需自持 $\underline{\quad}$ %的商品住房建筑面积（以不动产登记建筑面积为准，政府回购安置住房和竞配建拆迁安置住房除外）作为租赁住房，持有年限与土地出让年限一致，不得分割处分，抵押、转让须与本项目全部自持租赁住房整体一并办理。

三十三、受让人须采用装配式建筑的建造方式，实施装配式建筑面积比例不低于该地块地上计算容积率建筑面积的45%，若地块分期开发，需在首期落实装配式建筑的面积比例要求，实施装配式建筑的技术要求须符合国家或地方现行的装配式评价标准规定，接受市、区住房和城乡建设部门的监管。

三十四、本合同项下共有产权住房 $\underline{\quad}$ 平方米，须无偿移交广州市住房保障办公室或其指定单位，受让人须在签订本合同之日起30日内与广州市住房保障办公室签订《建设监管协议书》。人才公寓、拆迁安置房 $\underline{\quad}$ 平方米，须无偿移交广州市住房和城乡建设局或其指定单位。

三十五、同一名申请人只能进行一次交易申请（含联合申请）。自然人及由其担任法定代表人的法人或其他组织，或者

同一法定代表人的法人或其他组织视为同一名申请人；凡与申请人之间有控股关联关系的法人或其他组织，也视为同一名申请人，但申请人的母公司为上市公司的，该上市公司的非控股股东除外。如申请人违反上述规定的，出让人有权单方面取消申请人竞买资格，已签订土地出让合同的，有权单方面解除出让合同，竞买保证金不予退还。

三十六、受让人须按规划条件要求配建 AH061027 地块社区居委会、社区议事厅、社区服务站、社区警务室、垃圾收集站、再生资源回收点、公共厕所等公共服务设施，建成验收合格后无偿移交广州市海珠区政府指定单位。

三十七、受让人须合理优化建筑布局，并采取有效措施减缓交通噪声对居民生活的影响，确保建筑室内噪声达标。

(以下无正文)

出让人(章):



法定代表人(委托代理人)

(签字):

邓懋强

受让人(章):



法定代表人(委托代理人):

(签字):

显勇

2023年9月25日

附件 1

出让宗地平面界址图

北
↑
- - -

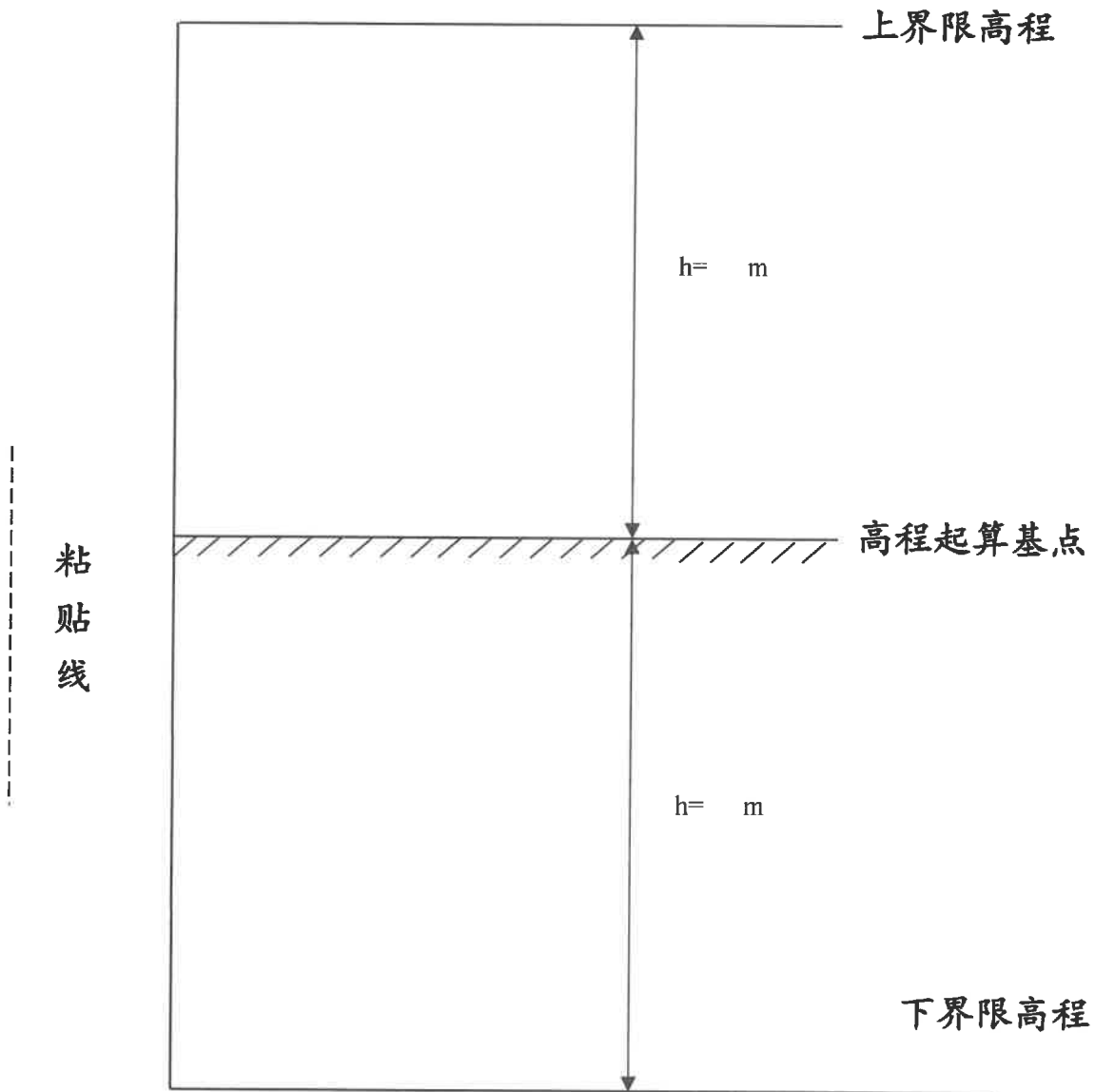


界址图
粘
贴
线
- - -

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系： _____

比例尺： 1： _____

附件 3

广州市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

广州市建设用地规划条件（穗规划资源业务函〔2023〕10377号）

广州市规划和自然资源局

广州市建设用地规划条件

穗规划资源业务函〔2023〕10377号

建设单位	广州市海珠区人民政府征用土地中心(广州市海珠区土地开发中心)		
用地位置	海珠区上涌果树公园北侧		
地形图号	220-38-4(4)、220-42-1(1)、220-42-1(2)、220-42-1(3)、224-38-20(12)、224-38-20(16)、224-42-17(9)、224-42-17(10)、224-42-17(13)、224-42-17(14)、224-42-17(15)		
用地类型	<input checked="" type="checkbox"/> 政府储备用地 <input type="checkbox"/> 国有建设用地 <input type="checkbox"/> 集体建设用地 <input type="checkbox"/> 自有建设用地		
一、规划技术指标			
总用地性质 (含兼容性)	二类居住用地R2兼容其它交通设施用地S9;二类居住用地R2;商务用地B2兼容商业用地B1;商业用地B1兼容商务用地B2;服务设施用地R22	总计算容积率建筑面积(m ²)	≥ 3320 , ≤ 363744 。
总用地面积 (m ²)	177193	可建设用地面积(m ²)	110750.00
		道路用地面积(m ²)	29845
		绿地用地面积(m ²)	19173
		河涌用地面积(m ²)	17425
各分地块指标			
分地块1编码	AH061016	用地性质(含兼容性)	二类居住用地R2兼容其它交通设施用地S9
用地面积(m ²)	18444.00		

地上容积率	\geq / , \leq 3.8 。	地下容积率	\geq / , \leq / 。
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq / , \leq 70160 。	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq 0 , \leq 70160 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: _____ \geq 0 。 \leq 0 。
建筑密度 (%)	\geq / , \leq 28 。	绿地率 (%)	\geq 35 , \leq / 。
建筑控高 (m)	<p>一般要求: \geq 0 , \leq 100</p> <p>特殊要求:</p> <p><input type="checkbox"/> 位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。</p> <p><input type="checkbox"/> 城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。</p> <p><input type="checkbox"/> 有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。</p>		
分地块2编码	AH061027	用地性质（含兼容性）	二类居住用地R2兼容/
用地面积 (m ²)	44062.00		

地上容积率	\geq / , \leq 3.8 。	地下容积率	\geq / , \leq / 。
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq / , \leq 167440 。	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq 0 , \leq 167440 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: _____ \geq 0 。 \leq 0 。
建筑密度 (%)	\geq / , \leq 28 。	绿地率 (%)	\geq 35 , \leq / 。
建筑控高 (m)	<p>一般要求: \geq 0 , \leq 120</p> <p>特殊要求:</p> <p><input type="checkbox"/>位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。</p> <p><input type="checkbox"/>城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。</p> <p><input type="checkbox"/>有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。</p>		
分地块3编码	AH061037	用地性质（含兼容性）	二类居住用地R2兼容其它交通设施用地S9
用地面积 (m ²)	8633.00		

地上容积率	\geq / , \leq 3.8 。	地下容积率	\geq / , \leq / 。
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq / , \leq 32800 。	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq 0 , \leq 32800 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: _____ \geq 0 。 \leq 0 。
建筑密度 (%)	\geq / , \leq 28 。	绿地率 (%)	\geq 35 , \leq / 。
建筑控高 (m)	<p>一般要求: \geq 0 , \leq 100</p> <p>特殊要求:</p> <p><input type="checkbox"/>位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。</p> <p><input type="checkbox"/>城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。</p> <p><input type="checkbox"/>有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。</p>		
分地块4编码	AH061002	用地性质（含兼容性）	商务用地B2兼容商业用地B1
用地面积 (m ²)	10575.00		

地上容积率	\geq / , \leq 4.8 。	地下容积率	\geq / , \leq / 。
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq / , \leq 50664 。	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq 0 , \leq 50664 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: _____ \geq 0 。 \leq 0 。
建筑密度 (%)	\geq / , \leq 50 。	绿地率 (%)	\geq 25 , \leq / 。
建筑控高 (m)	<p>一般要求: \geq 0 , \leq 150</p> <p>特殊要求:</p> <p><input type="checkbox"/>位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。</p> <p><input type="checkbox"/>城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。</p> <p><input type="checkbox"/>有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。</p>		
分地块5编码	AH061033	用地性质（含兼容性）	商业用地B1兼容商务用地B2
用地面积 (m ²)	16016.00		

地上容积率	\geq / , \leq 2 .	地下容积率	\geq / , \leq / .
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq / , \leq 32180 .	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq 0 , \leq 32180 .
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: _____ \geq 0 . \leq 0 .
建筑密度 (%)	\geq / , \leq 50 .	绿地率 (%)	\geq 25 , \leq / .
建筑控高 (m)	<p>一般要求: \geq 0 , \leq 60</p> <p>特殊要求:</p> <p><input type="checkbox"/> 位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜區、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。</p> <p><input type="checkbox"/> 城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。</p> <p><input type="checkbox"/> 有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。</p>		
分地块6编码	AH061036	用地性质（含兼容性）	商业用地B1兼容商务用地B2
用地面积 (m ²)	8063.00		

地上容积率	\geq / , \leq 1.3 。	地下容积率	\geq / , \leq / 。
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq / , \leq 10500 。	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq 0 , \leq 10500 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: _____ \geq 0 。 \leq 0 。
建筑密度 (%)	\geq / , \leq 50 。	绿地率 (%)	\geq 25 , \leq / 。
建筑控高 (m)	<p>一般要求: \geq 0 , \leq 24</p> <p>特殊要求:</p> <p><input type="checkbox"/>位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。</p> <p><input type="checkbox"/>城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。</p> <p><input type="checkbox"/>有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。</p>		
分地块7编码	AH061041	用地性质（含兼容性）	服务设施用地R22兼容/
用地面积 (m ²)	3600.00		

地上容积率	\geq <u>0.7</u> , \leq <u> / </u> .	地下容积率	\geq <u> / </u> , \leq <u> / </u> .
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq <u>2520</u> , \leq <u> / </u> .	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq <u>2520</u> , \leq <u>0</u> .
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: <u> </u> \geq <u>0</u> . \leq <u>0</u> .
建筑密度 (%)	\geq <u> / </u> , \leq <u> / </u> .	绿地率 (%)	\geq <u>35</u> , \leq <u> / </u> .
建筑控高 (m)	<p>一般要求: \geq <u>0</u> , \leq <u> / </u></p> <p>特殊要求:</p> <p><input type="checkbox"/>位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。</p> <p><input type="checkbox"/>城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。</p> <p><input type="checkbox"/>有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。</p>		
分地块8编码	AH061042	用地性质（含兼容性）	服务设施用地R22兼容/
用地面积 (m ²)	1357.00		

地上容积率	\geq <u> </u> / <u> </u> , \leq <u> </u> / <u> </u> 。	地下容积率	\geq <u> </u> / <u> </u> , \leq <u> </u> / <u> </u> 。
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq <u>800</u> , \leq <u> </u> / <u> </u> 。	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq <u>800</u> , \leq <u>0</u> 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: <u> </u> \geq <u>0</u> 。 \leq <u>0</u> 。
建筑密度 (%)	\geq <u> </u> / <u> </u> , \leq <u> </u> / <u> </u> 。	绿地率 (%)	\geq <u>35</u> , \leq <u> </u> / <u> </u> 。
建筑控高 (m)	<p>一般要求: \geq <u>0</u> , \leq <u> </u> / <u> </u></p> <p>特殊要求:</p> <p><input type="checkbox"/> 位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。</p> <p><input type="checkbox"/> 城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。</p> <p><input type="checkbox"/> 有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3号）要求执行。</p>		
建筑间距	按照《广州市城乡规划技术规定》执行，城市设计有特殊规定的按其执行。		

建筑退让	按照《广州市城乡规划技术规定》执行，城市设计有特殊规定的按其执行。
停车配建	按照《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行。普通中小学校须按照《广州市普通中小学校建设标准指引》执行。
备注	1. 根据广东省住房和城乡建设厅要求，涉及80米以上住宅建筑、100米以上公共建筑建设项目时，应征求同级消防救援机构意见，以确保与当地消防救援能力相匹配。请你单位后续做好相关征询意见工作，并符合主管部门要求。2. 该项目地块范围内若涉及的古树名木及其后续资源，严格按照《广州市绿化条例》《广州市关于科学绿化的实施意见》等规定做好保护措施，具体管理要求以主管部门意见为准。3. 在总建设量不变、建筑限高不突破，并由同一主体开发建设的前提下，在有利于城市设计优化的前提下，允许在二类居住用地AH061016、AH061027、AH061037地块之间统筹计容居住建筑面积，允许在AH061016、AH061027、AH061037地块之间统筹建设地下停车位，具体以经批准的建筑设计方案总平面为准；4. (AH061016、AH061027、AH061037地块)在保证建筑密度、绿地率符合规划要求的前提下，鼓励住宅项目配置主景观阳台等半开敞空间，将半开敞空间的半计容面积上限由住宅套内建筑面积的15%提升至20%，满足开敞率不低于50%的主景观阳台不限制进深；5. (AH061016、AH061027地块)临河涌一侧按照“前低后高”进行建筑高度控制；6. (AH061033地块)临上涌果树公园一侧按照“前低后高”进行建筑高度控制；7. AH061041地块容积率为下限控制，总计算容积率建筑面积2520平方米不纳入总计算容积率建筑面积的上限；8. AH061042地块计算容积率建筑面积为下限控制，总计算容积率建筑面积800平方米不纳入总计算容积率建筑面积的上限。

二、公共服务及市政交通设施配套要求

地块编码	设施名称	数量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	所属地块编码	设置要求
	5G微站无线通信设施	2			AH061016	
	调蓄设施		599.40		AH061016	规模599.4立方米
	社区居委	1		200.00	AH061027	

	会					
	社区议事厅	1		100.00	AH061027	
	社区服务站	1		200.00	AH061027	
	物业管理 (含业主委员会)	1		50.00	AH061027	
	居民健身场所	1		200.00	AH061027	
	社区警务室	1		200.00	AH061027	
	5G微站无线通信设施	2			AH061027	
	5G宏站无线通信设施	1			AH061027	
	垃圾收集站	1		300.00	AH061027	
	再生资源回收点	1		30.00	AH061027	
	公共厕所	1		100.00	AH061027	
	微型消防站	1			AH061027	
	调蓄设施		1432.00		AH061027	规模1432立方米

	调蓄设施		280.60		AH061037	规模280.6立方米
	5G微站无线通信设施	1			AH061002	
	调蓄设施		396.60		AH061002	规模396.6立方米
	文化室	1		400.00	AH061033	
	社区卫生站	1		600.00	AH061033	
	嵌入式社区养老服务机构	1		1233.00	AH061033	
	农贸(肉菜)市场	1		1500.00	AH061033	
	公共厕所	1		100.00	AH061033	
	调蓄设施		600.60		AH061033	规模600.6立方米
	社会停车场				AH061033	泊位100个
	公交首末站	1		1800.00	AH061033	
	调蓄设施		324.60		AH061036	规模324.6立方米
	6班幼儿园				AH061041	
	调蓄设施		117.00		AH061041	规模117.0立方米
	托儿所				AH061042	
	调蓄设施		44.10		AH061042	规模44.1立方米
	5G宏站无线通信设施	1			AH061032	

	调蓄设施		1.70		AH061032	规模1.7立方米
	调蓄设施		1088.30		AH061030	规模1088.3立方米
	调蓄设施		1320.80		AH061028	规模1320.8立方米
	5G宏站无线通信设施	1			AH061034	
	调蓄设施		8.40		AH061034	规模8.4立方米
	调蓄设施		11.40		AH061012	规模11.4立方米
	5G微站无线通信设施	2			AH061035	
	5G宏站无线通信设施	1			AH061035	
	调蓄设施		567.40		AH061035	规模567.4立方米
	调蓄设施		939.80		AH061038	规模939.8立方米

1. 居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成 50% 前建设完毕，并取得规划条件核实意见书。其中，垃圾压缩站、垃圾收集站、再生资源回收站（点）、变电站、公共厕所、综合医院、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、党群服务中心、雨水调蓄

设施等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得规划条件核实意见书，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

2. 居住区公共服务设施应当依据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》相关规定进行规划、建设和移交。其他用地上配置的公共服务和市政交通设施参照上述要求执行。其中，社区卫生服务中心、社区卫生服务站、幼儿园、小学、老年人福利设施应按照《广州市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于印发〈居住区项目预售阶段推行配套公共服务设施建设承诺制的试行意见〉的通知》执行。

3. 用地范围内代征的城市道路、绿地需由建设单位统一实施后，无偿移交政府相关主管部门管理。

4. 普通工业用地内配套行政办公及生活服务设施的用地面积不大于总用地面积的7%，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的15%。

5. 新型产业用地（M0）内配套行政办公及生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的30%；独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的10%。

临近地块规划设置有一处 社区卫生服务中心，位于AH061002地块北侧；一处垃圾转运站，位于AH061041地块北侧；一处公共厕所，位于AH061037地块北侧；一处垃圾收集站，位于AH061037地块东侧；一处地铁派出所，位于AH061016地块北侧；一处公交首末站，位于AH061016地块东北侧；一处垃圾转运站，位于AH061016地块东侧；一处变电站，位于AH061033地块西北侧；地块范围内及周边的规划道路宽度为15-70米，详见附件（明确表示建筑区划内以及区划外直接相邻的市政规划道路位置及宽度、垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站、肉菜市场等配套设施的用途、具体位置、规模等内容），房地产开发企业销售商品房时应以书面方式在销售现场显著位置给予公示。

备注

三、城市设计要求

申请用地已编制城市设计管理图则（见附件），城市设计要求按管理图则执行。

申请用地未编制城市设计管理图则，城市设计要求按下列要求执行。

<p>场地设计与外观设计</p>	<p>1. 建筑工程方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路（渠化）设计、步行系统设计。竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。室外地坪标高满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，地块与周边市政用地之间的高差应在本地块内通过绿化护坡相衔接。建筑红线内应与红线外场地设计协调，保证地块红线内外场地一体化。</p> <p><input type="checkbox"/> 对外弹性通道出入口设置在_____。（地块四周被绿化带、河涌等围住时勾选此项）</p> <p>2. 鼓励设置建筑公共开放空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加公共连廊；鼓励住宅、商场、办公等建筑与公共服务设施、市政交通设施、城市公共空间之间增加公共连廊；鼓励建筑物人行入口增设雨蓬；鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；鼓励在地块内设置集中的低势绿地或雨水湿地作为透水区。鼓励设置互连互通的立体公共空间。</p> <p>3. 应开展精细无障碍设计，满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的相关要求。</p> <p>4. 建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。</p> <p>5. 鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；应符合已批准的城市设计关于公共艺术的要求。建筑红线内应与红线外场地设计协调，保证地块红线内外场地一体化。</p>
<p>建筑设计</p>	<p>1. √ 本项目位于总体城市设计划定的“五边四廊四区”城市设计重点地区，应参照其管控要求执行。其中珠江景观带三个十公里的临江一线建筑（指未审批地块主导功能建筑），高度应控制在60 米以下，形成前低后高的滨水建筑形态，原则上临江一线的商业、办公和住宅等建筑应首层架空增加公共空间、公共绿地，并保障对市民开放。</p> <p>2. 建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。建筑单体风貌应服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调。多栋建筑组成建筑群时应高低错落。</p> <p>3. 原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。</p> <p>4. 鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。</p>

5. 鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。

6. 户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。

7. 建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于T形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。

8. 建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求，鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。住宅屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。

9. 鼓励整体化、艺术化的附属设施设计，建筑设备、管道等附属设施与人行道、公共活动场所宜保持一定距离。

10. 鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准（GB/T50314-2006）》的要求，采用BIM技术进行设计。

11. 大型公共建筑的内部交通组织应在地块内部解决。停车场（库）出入口应当设置缓冲区间，缓冲区间和起坡道不得占用规划道路，起坡道尽量在建筑内部设置，闸机不得占用规划道路和建筑退让范围，入口闸机应设置在入口坡道底端。


12. 新建建筑工程项目空调设置、第五立面设计、裙楼户外广告和招牌设置，应按照《广州市规划和自然资源局关于印发〈关于加强新建建筑工程空调设置、第五立面设计、裙楼户外广告和招牌设置规划审批管理实施意见〉的通知》要求执行。

13. 集中大型商业建筑地下空间不设定建筑层高基准值，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

14. 鼓励提高住宅阳台面积占比，鼓励配置主景观阳台、入户花园等半开敞空间，住宅半开敞空间按水平投影面积一半计算容积率建筑面积的比例上限由住宅套内建筑面积的15%提升至20%，其中满足连续开敞率不低于40%的主景观阳台不限制进深。

15. 鼓励提升工业及仓储物流建筑的土地集约利用水平、资源配置效率，鼓励企业采用工业上楼模式。提高层高基准值，具体包括：

	<p>(1) 非单层厂房首层至第3层层高基准值为8米，第4层至第6层层高基准值为6米，第7层及以上层高基准值为4.5米，超出部分以每2.2米为单位累进增加1倍计算容积率指标；创新型产业建筑首层层高基准值为6米，第2层及以上层高基准值为4.5米，超出部分以每2.2米为单位累进增加1倍计算容积率指标。</p> <p>(2) 单层仓库、盘道式仓库、盘道式物流建筑层高基准值为12米，超出部分以每2.2米为单位累进增加1倍计算容积率指标；除上述情形外的仓库、物流建筑首层至第2层层高基准值为12米，第3层至第6层层高基准值为6.6米，第7层及以上层高基准值为5.4米，超出部分以每2.2米为单位累进增加1倍计算容积率指标。</p>
<p>重点地区管控</p>	<p>√本项目位于珠江景观带重点区段（三个十公里），珠江西航道、后航道及三支香水道一线可视建设地块，琶洲地区、金融城、南站商务区核心区、白云新城及鸣泉居、鱼珠商务区、广州花园、花都中轴线、知识城起步区、万博商务区、明珠湾起步区10个重要功能区；荔湾湖、流花湖、东山湖、麓湖、海珠湖5大城市湖泊周边一线可视建设地块；越秀公园、中山纪念堂、广州动物园、黄花岗公园、珠江公园、天河公园、烈士陵园、晓港公园8大城市公园周边一线可视建设地块；市内22条城市主干道两侧一线可视建设地块等重要景观地段的项目，应进行国际水平的多方案比选。</p> <p>√本项目位于城市重要地段、重要景观地区，根据《广州市规划和自然资源局关于印发〈建筑项目建筑景观设计方案评审的工作指引（修订）〉的通知》要求，在申请建筑工程设计方案审查及调整前取得建筑景观效果专家评审通过意见书或会议纪要。</p> <p>□根据《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局 关于加大优秀作品正面引导力度强化城市设计和建筑风貌管理的通知》中要求“（一）重要公共建筑。具体包括：市、区级体育馆、歌剧院、图书馆、博物馆、纪念馆、美术馆、文化馆、展览馆、青少年宫、艺术中心等重要公共建筑。（二）超高层建筑；重点地段建筑及园林绿化；重点功能平台核心区的建筑及城市更新项目；重要商业商务楼宇和重要轨道交通站点TOD综合体。（三）重要桥梁隧道工程。（四）公开出让土地已在出让方案中明确提出要求的建设项目。”在项目开展前期依法依规、以市场化为导向，严格把控设计方案质量，达到国内外知名设计机构和设计大师（院士）作品的同等设计水平。</p>
<p>备注</p>	
<p>四、附注</p>	

文件有效期	<p><input checked="" type="checkbox"/>政府储备用地在取得规划条件后两年未供应建设用地使用权的，规划条件自行失效；以划拨方式取得土地使用权的，两年内未取得规划审批手续的，规划条件自行失效。</p> <p><input type="checkbox"/>自有国有建设用地的规划条件作为国有建设用地土地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书的附件，涉及缴纳土地出让金的，自用地单位缴清土地出让金之日起生效；不涉及缴纳土地出让金的，自国有建设用地土地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书生效之日起生效。</p> <p><input type="checkbox"/>新增国有建设用地、新增集体建设用地的规划条件作为建设项目用地预审与选址意见书的附件，自建设项目用地预审与选址意见书生效之日起生效。</p> <p><input type="checkbox"/>自有集体建设用地在取得本规划条件后两年内未完善土地手续的，本规划条件自行失效。</p>		
注释	<p>本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、国家现行规划、建筑设计规范和《广州市城乡规划技术规定》要求。凡未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。</p>		
附件附图	<p><input checked="" type="checkbox"/>建设用地规划红线图</p> <p><input type="checkbox"/>城市设计导则</p> <p><input type="checkbox"/>（其他附件）</p>		
核发单位	<p>广州市规划和自然资源局（盖章）</p> 	核发时间	2023-08-03
其他事项告知栏			
名城保护	<p>地块位于历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、骑楼街的核心保护范围或者建设控制地带内的，应同步注明保护要求。地块内有历史建筑、传统风貌建筑、不可移动文化遗产保护线索、名木古树的，应同步注明保护要求；属于历史城区范围或地块内有工业遗产建筑的，未进行历史文化遗产普查，如涉及地面建筑拆除，应对拟拆旧建筑的历史文化价值进行评估论证并按有关程序报审；如涉及不可移动文物或地下文物埋藏区，但尚未进行考古调查、勘探的，应按相关规定依法申请考古调查、勘探报文物管理部门。</p>		
地质	<p>项目位于地质灾害易发区的，应进行地质灾害危险性评估，并在设计、建设时</p>		

灾害危险性评估	落实《地质灾害危险性评估报告》提出的预防治理措施，避免项目建设引发地质灾害或者遭受地质灾害威胁。
河涌水系	地块范围涉及河涌及其管理范围的，临河建筑物边线应按要求退让河涌管理范围（水系控制线），不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽，涉及河涌管理范围的建设项目应当遵循保障安全、保护生态、严格控制、占补平衡的原则，确保基本水面率不减少并应征求水务部门的意见。
轨道交通	轨道交通控制保护区或建设控制区范围内的建设应符合轨道交通相关管理要求；规划地块临近轨道交通站点，鼓励建设与轨道交通站点连接地下通道。在建筑报审前，应取得城市轨道交通建设或经营单位的书面意见。
高压线网	涉及高压线网的，在建筑报审前，应取得供电部门的书面意见。
人防工程	涉及需要配建人防地下室或异地建设人防工程的，应按照《广东省人民政府办公厅转发省人防办 省发展改革委 省财政厅 省自然资源厅 省住房城乡建设厅关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）落实相关要求；应按照《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于实行建设工程规划许可与人防工程行政许可并联审批的通知》（穗规划资源字〔2019〕162号）办理，如无法并联办理的，应在建筑报审前取得人防部门的书面审核意见。
充电设施	新建住宅小区配建停车位必须100%建设充电设施或预留建设安装条件；新建公共停车场停车位应按不低于30%的比例建设快速充电桩。
配电房设置要求	配电房设置按照广州市供电局《关于报送广州市配电房设置要求的函》“公用配电房及供住宅电梯、住宅水泵、住宅梯灯等居住性质用电的专用配电房必须设置在建筑物首层以上；专用配电房应设置在建筑物首层以上，当条件限制且有地下室多层时，应设置在地下负一层（不含易涝地区），不得设置在仅有地下一层的地下室”要求执行。
供节水要求	建设项目应按《广东省节约用水办法》《广州市供水用水条例》落实供节水要求。节水设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用；新建单体建筑面积超过2万平方米的大型公共建筑应安装再生水利用设施。

<p>移动通信基础设施</p>	<p>√根据《广东省通信设施建设与保护规定》和《广州市公众移动通信5G基站站址布局专项规划（2019-2023年）》，地块内应当预留移动通信设施的建设空间、建设位置、用电容量及其配套资源。移动通信设施（宏基站、微基站及室内覆盖系统）所需的机房、供电线路、通信管线、室外支撑物等配套设施应按《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）及工信部门的相关要求配置。</p>
<p>海绵城市</p>	<p>建设项目应确保地块及周边防洪排涝安全，其中中心城区防洪标准按照200年一遇防洪（潮）标准建设，其他区域按50-100年一遇防洪标准建设；中心城区内涝防治设计重现期为100年，其他区域不低于20-30年一遇；新建、扩建和成片改造区域雨水管网设计重现期不低于5年，改建区域设计重现期取值2-3年，重要区域（含立交桥、下沉隧道）设计重现期不低于30年。建设项目室外地坪标高应满足防洪排涝及管线设置要求。</p> <p>按照《广州市建设项目雨水径流控制办法》《广州市排水管理办法》《广州市排水管理办法实施细则》的有关规定，建设项目应采用雨污分流制，同步建设雨污管网，在公共污水管网覆盖范围内生活污水应纳入市政污水管网，公共污水管网未覆盖区域生活污水应自行处理达标排放，阳台排水应接入污水管，并按要求设置化粪池。工业集聚区应当按规定建设工业废水处理设施，工业废水应处理达标后对应排放至自然水体（或回用）或排入市政污水管网。采取雨水径流控制措施，使建设后的雨水径流量不超过建设前的雨水径流量。</p> <p>√R类居住用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应$\geq 70\%$；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜$\geq 70\%$（鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地块用地面积\times（1-建筑密度）$\times 40\%$）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率$\geq 50\%$（约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积\times地块绿地率$\times 50\%$））。</p> <p>√B类商业服务业用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应$\geq 70\%$；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜$\geq 80\%$（鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外</p>

可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地块用地面积×（1-建筑密度）×40%）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积×地块绿地率×50%）。

□M类工业用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 60\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地块用地面积×（1-建筑密度）×40%）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积×地块绿地率×50%）。

□A类公共管理与公共服务用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 60\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地块用地面积×（1-建筑密度）×40%）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积×地块绿地率×50%）。

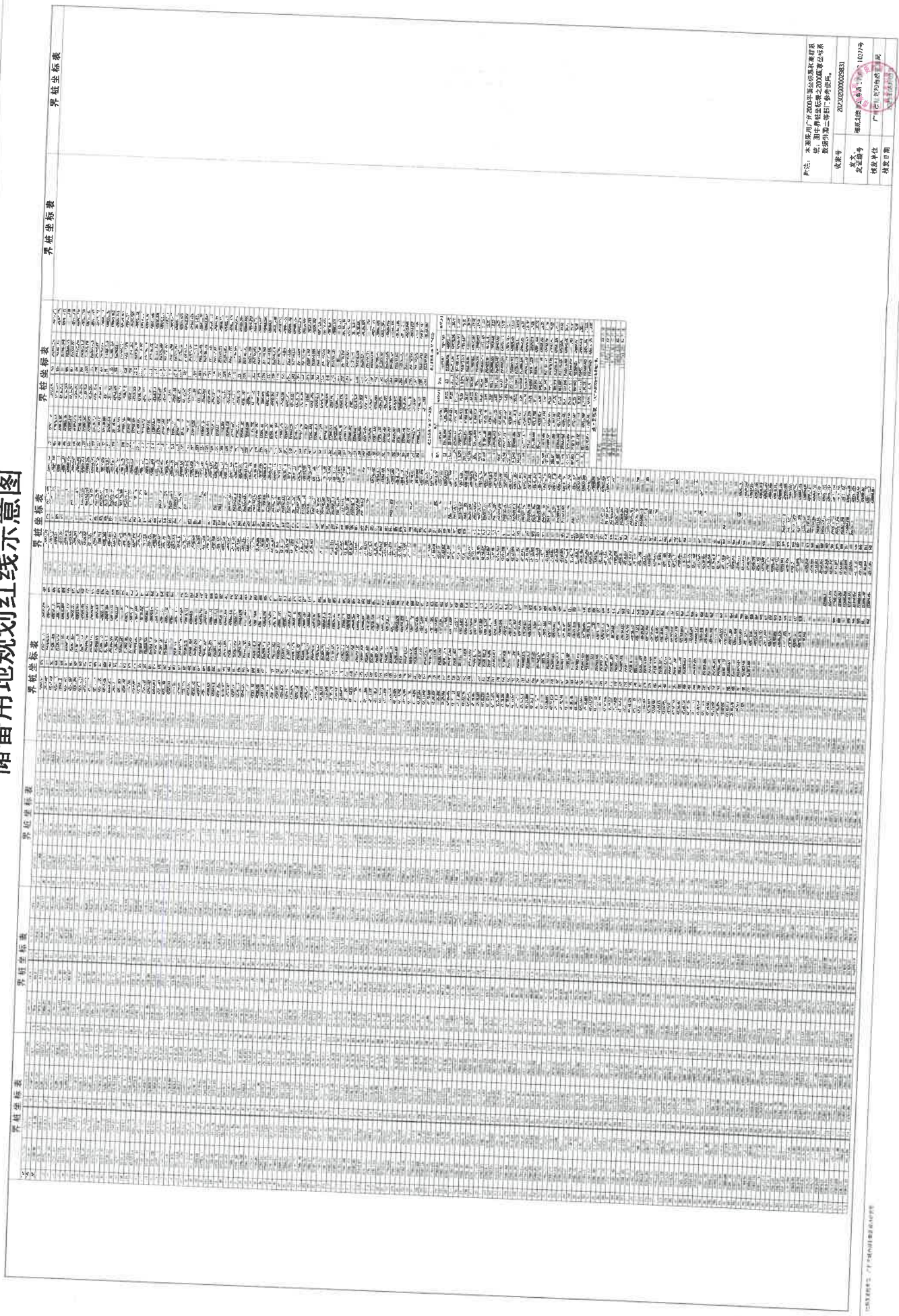
√G类绿地（公园绿地）应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；宜建设雨水收集、蓄存和利用设施，绿地系统雨水资源利用率 $\geq 10\%$ （约束性指标）；透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小

	<p>于500立方米的雨水调蓄设施。</p> <p><input type="checkbox"/>G类绿地（广场用地）应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应$\geq 70\%$；年径流污染消减率应$\geq 50\%$（约束性指标）；一般城市道路绿地率宜$\geq 15\%$（鼓励性指标），园林道路绿地率宜$\geq 40\%$（鼓励性指标）；广场绿地率宜$\geq 30\%$（鼓励性指标）；广场可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地块用地面积\times（1-建筑密度）$\times 40\%$）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（约束性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率$\geq 50\%$（约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积\times地块绿地率$\times 50\%$）。</p> <p>除上述指标外，应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》《广州市海绵城市建设管理办法》《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》《广州市房屋建筑工程海绵设施建设指引（试行）》《广州市海绵城市规划设计导则》《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》等规定的要求。</p>
<p>装配式建筑</p>	<p>推动建筑产业现代化，鼓励开展装配式工程建设。自愿实施装配式建筑的奖励条款或要求按照《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》等执行。</p>
<p>绿色建筑等级要求</p>	<p>地块内建筑的绿色建筑等级应满足《广州市绿色建筑发展专项规划（2021-2035年）》要求，根据专项规划图集中的绿色建筑目标单元划定图，该地块位于√核心目标单元<input type="checkbox"/>基础目标单元。</p>
<p>智能电子报批</p>	<p>根据《广州市建筑工程试行智能电子规划报批告知承诺制的工作指引》通知要求，本地块项目为<input type="checkbox"/>中小型（住宅、办公、商业）项目<input type="checkbox"/>产业区块范围内工业项目，在办理建设工程规划许可证时应实行告知承诺制，进行智能电子报批。</p> <p><input type="checkbox"/>根据《关于进一步加快推进我市建筑信息模型（BIM）技术应用的通知》要</p>

求，本地块项目为□政府投资单体建筑面积2万平方米以上的大型房屋建筑工程、

	<p>大型桥梁（隧道）工程和城市轨道交通工程□装配式建筑工程□重点发展区域大型建设项目，在办理建设工程规划许可证时应组织建立BIM设计模型，并按要求提供BIM设计模型进行审查。 根据《关于进一步加快推进我市建筑信息模型（BIM）技术应用的通知》要求，本地块项目在办理建设工程规划许可证时建议组织建立BIM设计模型，并按要求提供BIM设计模型进行审查。</p>
档案管理	<p>建设单位应按照《建设工程文件归档规范》（GB/T 50328-2014）和《建设工程档案编制规范》（DBJ 440100/T 153-2012）的要求，在工程招标及与勘察、设计、施工、监理等单位签订协议、合同时，应明确工程档案收集、整理及编制要求，及时汇总建设工程各环节的文件材料，建立、健全建设工程档案；在工程竣工验收后6个月内向市（区）城建档案管理机构报送一套符合要求的工程档案。逾期未报送工程档案的，将依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条进行处罚。</p>
备注	
<p>本告知提示栏的内容系根据行业主管部门（单位）需求，在提供建设用地规划条件时一并告知或提示的事项，相关管理权限和法律义务相应由行业主管部门（单位）承担。</p>	

储备用地规划红线示意图



说明：本图是广州市规划和自然资源局编制的
 图，图中所有数据均以自然资源局提供的
 数据为准，如有变更，恕不另行通知。
 图例：20230000000000
 图号：1001号
 编制单位：广州市规划和自然资源局
 编制日期：

中央非税收人统一票据（电子）



票据代码：00010223
交款人统一社会信用代码：91440105MACYE19W8K
交款人：广州启瑞房地产开发有限公司

票据号码：4401082814
校验码：ce189b
开票日期：2023年10月24日



项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额（元）	备注
30148	国有土地使用权出让收入		1	4,169,865,000.00	¥4,169,865,000.00	电子税票号码：344018231000012035
金额合计（大写）人民币肆拾壹亿陆仟玖佰捌拾陆万伍仟元整					（小写）¥4,169,865,000.00	
其他信息	合同编号：GZ-30148-20230927-000054 征收品目名称：土地出让价款收入 征收子目名称：招标、拍卖、挂牌出让土地收入市县（区）分成（市级27.75%，县区级72.25%） 合同号：440105-2023-000005；地址：海珠区上涌果树公园北侧地块 入库日期：					

收款单位（章）：国家税务总局广州市海珠区税务局第一税务所
（第1次打印）妥善保管

复核人：

收款人：对应电局虚拟用票人（海珠）

查验网址：<https://etax.guangdong.chinatax.gov.cn/tycx-cjpt-web/view/sscx/gzcx/qgsspzcy/qgsspzcy.jsp>



电子监管号：4401052023B000042-1

440105-2023-000005 号的变更协议之一号

国有建设用地使用权出让合同变更协议

(海珠区上涌果树公园北侧地块)

广州市规划和自然资源局



甲方：广州市规划和自然资源局

地址：广州市越秀区吉祥路 80 号

邮政编码：510030

电话号码：020-83350040

传真：020-83331394

乙方：广州广奥房地产发展有限公司

法定代表人：刘显勇 职务：

委托代理人：

地址：广州市海珠区基立北街 5 号 1 层 23 号铺

邮政编码：510000

电话号码：020-38893130

传真：

丙方：广州启瑞房地产开发有限公司

法定代表人：刘显勇 职务：

委托代理人：

地址：广州市海珠区新滘中路 88 号之三十一 101

邮政编码：510000

电话号码：020-38893130

传真：

土地出让

广州市规划和自然资源局
广州市海珠区新滘中路 88 号之三十一 101

鉴于：

1、甲方、乙方于 2023年9月25日 签订了《国有建设用地使用权出让合同》（440105-2023-000005 号，下称原合同），约定乙方受让海珠区上涌果树公园北侧地块用地的国有土地使用权。

2、乙方根据《广州公共资源交易中心国有建设用地使用权网上挂牌出让竞买须知》、《关于印发〈招标投标挂牌出让国有土地使用权规范〉（试行）和〈协议出让国有土地使用权规范〉（试行）的通知》（国土资发〔2006〕114号）、《广州市市场监督管理局关于印发广州市企业名称自主申报登记管理办法的通知》（穗市监规字〔2020〕1号）的要求，在竞买前承诺竞得海珠区上涌果树公园北侧地块后，100%出资成立项目公司广州启瑞房地产开发有限公司即丙方开发建设，并于 2023年9月15日 办理工商登记手续，且没改变企业名称自主申报登记的企业名称、股东组成成分及投资比例。

3、乙方和丙方要求以丙方名义受让海珠区上涌果树公园北侧地块的国有土地使用权并签订《国有建设用地使用权

出让合同变更协议》予以确认。

4、甲方同意将原合同受让方由乙方变更为丙方。甲乙丙三方经协商，就原合同项下地块受让方变更事宜达成一致意见，签订本协议，共同遵守。

第一条 甲方、乙方、丙方在本协议中确认，原合同项下由乙方受让海珠区上涌果树公园北侧地块的国有土地使用权，其受让方变更为丙方，丙方承接乙方在原合同项下海珠区上涌果树公园北侧地块的国有土地使用权的一切权利和义务。

第二条 乙方、丙方确认，乙方、丙方应就变更受让方一事依法办理变更手续及履行相应义务。

本协议未涉及的原合同其他内容继续有效。乙方、丙方之间及乙方、丙方与第三人之间因本协议项下地块发生的债权债务等一切纠纷由乙方、丙方自行解决，与甲方无关联，由此造成甲方损失的，还应赔偿甲方的实际损失，乙方、丙方因违反原合同和本协议约定而应承担的法律责任，由乙方、丙方承担连带责任。


第三条 本协议是对原合同的修改和补充，内容有抵触

的，以本协议为准。

第四条 本协议一式八份，甲方执四份、乙方、丙方各执二份，均具同等法律效力。

第五条 本协议一经甲方、乙方、丙方三方签字盖章后生效。

第六条 备注


甲方：广州市规划和自然资源局
 (盖章)

签约代表人：  (签字)

乙方：广州广奥房地产发展有限公司
 (盖章)

法定（签约）代表人： (签字)



丙方：广州启瑞房地产开发有限公司
 (盖章)

法定（签约）代表人： (签字)



2023年10月12日

项目增资扩股协议

甲方：广州广奥房地产发展有限公司

注册地址：广州市海珠区基立北街5号1层23号铺

法定代表人：刘显勇，统一社会信用代码：91440101567939027A

乙方：中建四局城市发展投资有限公司

注册地址：广州市天河区科韵路16号自编2栋701号房，

法定代表人：李根胜，统一社会信用代码：91440101061102449W

鉴于：

1. 广州启瑞房地产开发有限公司，（以下称“项目公司”）于2023年9月15日在广州市海珠区依法登记成立，注册资本为人民币2000 万元，统一社会信用代码为：91440105MACYE19W8K，公司拟通过增资扩股的方式引进资金，扩大经营规模。
2. 截至本协议签署日，甲方为项目公司唯一股东，持有项目公司100%的股权。
3. 乙方有意按本协议向项目公司投资；
4. 双方同意按本协议约定对项目公司投入资金进行增资扩股。

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规的规定，本着平等自愿的原则，经过友好协商，达成一致，特订立如下协议条款，供双方共同遵守执行。

第一条 增资扩股

甲、乙双方一致同意通过增资扩股将乙方吸收为项目公司新股东，本次增资扩股完成后，项目公司注册资本增至¥300,000万元，具体变更情况如下：

1. 项目公司股权变更前：甲方认缴出资额2000万元人民币，占项目公司100%股权。

2. 项目公司股权变更后：甲方认缴出资270,000万元人民币，乙方认缴出资30,000万元人民币。甲方占项目公司90%股权；乙方占项目公司10%股权。

3. 实缴时间：2024年3月30日前(或于双方另订的日期)。

第二条 项目公司变更登记

1. 本次项目公司增资扩股后，依法应向工商管理机构申请办理变更登记，以保证本次项目公司增资扩股符合有关法律、法规和政策的规定。

2. 召开新的股东会，选举项目公司新的董事会、监事，并修改《公司章程》；

3. 召开新一届董事会，选举项目公司董事长、确定公司新的经营班子；

4. 申请办理工商变更登记手续。

第三条 公司增资后的经营范围

1. 继承和发展项目公司目前经营的全部业务。

2. 项目公司最终的经营范围由公司股东会决定，经审批机构及工商行政管理部门核准后确定。

第四条 新增资金的投向和使用及后续发展

本次新增资金用于项目公司的全面发展。

第五条 公司的组织机构安排

1. 甲乙双方同意，在本协议约定的原则基础上修订项目公司的章程。

2. 项目公司的组织机构安排以章程为准。

第六条 公司章程

1. 本协议签署后10个工作日内召开股东会，修改项目公司章程，经修订的章程将替代项目公司原章程。

2. 本协议约定的重要内容写入项目公司的章程。

第七条公司注册登记的变更

本协议签订后即由项目公司向审批机构及工商行政管理部门申请工商变更登记。甲乙双方应全力协助、配合项目公司完成工商变更登记。

第八条有关费用的负担

1. 在本次增资扩股事宜中所发生的一切相关费用(包括但不限于验资费、审计费、评估费、律师费、工商登记变更费等)由增资后的项目公司承担。
2. 若本次增资未能完成, 则所发生的一切相关费用由甲乙双方各自负担。

第九条保密条款

本协议任何一方(“接受方”)对从其它方(“披露方”)获得的有关该方业务、财务状况及其它保密事项与专有资料(以下简称“保密资料”)应当予以保密; 除对履行其工作职责而需知道上述保密资料的本方雇员, 不得向第三方披露或用于本协议目的之外的任何目的。

第十条违约责任

- 1、 任意一方违反本协议的任何约定, 包括协议双方违反其于本协议第三至四条所作的陈述与保证, 均构成违约, 应根据中华人民共和国相关法律规定和本合同的约定承担违约责任。违约赔偿责任的范围限定在法律允许的、相当于因违约而给另一方所造成的全部实际损失(包括但不限于因此产生的诉讼费、律师费等)。
- 2、 任何一方迟延向项目公司支付出资的, 按照未付金额的每日万分之二计算向项目公司支付逾期违约金。

第十一条争议的解决

凡因履行本协议而发生的一切争议, 双方首先应争取通过友好协商的方式加以解决。未能解决的, 则任何一方均可向项目公司所在地有管辖权的人民法院提起诉

讼。

第十二条其它规定

1. 生效

本协议生效的先决条件是本协议的签订以及本协议全部内容已得到双方上级主管单位的批准。本协议自双方盖章及其授权代表签字之日起生效。

2. 修改

本协议经双方签署书面文件方可修改。

3. 可分性

本协议任何条款的无效不影响本协议任何其它条款的有效性。

4. 文本

本协议一式伍份，甲乙双方各自执壹份，项目公司存档壹份，其余用于办理与本协议有关的报批和工商变更手续，每份具有同等法律效力。

第十三条附件

1. 本协议的附件构成本协议的一部分，与本协议具有同等法律效力。

2. 本条所指的附件是指为增资目的，签约双方提供的证明履行本增资扩股协议合法性、真实性的文件、资料、专业报告、政府批复等。

(以下无正文)

(此页无正文，为协议双方签署页)

甲方： (签章)

法定代表人：

签署时间

乙方： (签章)

法定代表人：

签署时间

附件 7：《甲方投入的建设资金明细》

序号	费用类型	金额（元）	投入时间
1	竞买保证金	2,225,000,000.00	2023年9月12日
	第一笔地价	4,169,865,000.00	2023/10/24
	土地合同印花税	3,300,000.00	2023/10/23
	累计已支付	6,398,165,000.00	
	第二笔地价	3,197,432,500.00	2023/12/15（待付）
	地价利息	19,704,178.00	2023/12/15（待付）
	春节前运营资金	60,000,000.00	2023/12/15（待付）
	上述合计		9,675,301,678.00