

合作开发协议

甲方：惠州大亚湾区澳头街妈庙一村股份合作经济社

乙方：竞得人

为了积极推进农村城市化进程，加快新农村建设步伐，进一步改善村的居住环境，高效、集约、合理地开发利用村的土地资源，根据我国的相关法律、法规及双方发展的需要，甲、乙双方经过友好协商，双方本着平等互利、真诚合作的原则，就甲方出地、乙方出资共同合作开发澳头妈庙7386平方米地块建设商住小区项目一事，双方达成如下合作开发合同条款。

第一条 合作项目目标地块

双方合作项目位于澳头妈庙，总占地面积7386平方米。不动产权证号为：【粤（2022）惠州市不动产权第4004161号】、建设用地规划许可证号为：【地字第441303202120329号】（以下称为目标地），具体位置以国土证规划红线图为准。

第二条 双方合作条件

1、甲方提供7386平方米地块按现状合作，地上附着物，包括青苗、果树及其他树木等，土地现状已清表完成按土地现状交付。

2、乙方负责提供整个合作项目的开发资金及协理相关手续的费用。

3、乙方或乙方股东应在本协议签订后10个工作日内向甲方提供以下证明材料：（1）足以证明具备项目开发所需资金的银行资信证明或其它资产证明；（2）相应的房地产开发资质；（3）近三年内完成或在建的房地产项目案例。

4、若乙方未能按时提供上述材料，甲方有权解除本协议。

第三条 双方合作项目规模

1、根据控规上述用地的建筑容积率为2.5，总计容面积为18465平方米，若审批容积率超过2.5，以最终实际计容面积分配给甲方。

2、建设标准均按政府相关部门最终批准的方案执行及根据政府主管部门审计的设计图纸严格施工。

3、乙方应确保项目建设符合城市规划和土地利用总体规划要求，并在开发过程中严格遵守相关法律法规和政府规定。乙方应按照政府规划要求，配套建设必要的公共设施、绿地等。

第四条 双方分成比例及方式

1、双方同意按照整个项目可计入容积率28.5:71.5的比例分成，即惠州大亚湾区澳头街妈庙一村股份合作经济社分得整个项目28.5%的物业（按项目用地计容面积的百分比分配），乙方分得整个项目的71.5%的物业。（即甲方分得5262.5平方米和52个车位，乙方分得13202.5平方米）

2、经甲方股东户代表决议，甲方要求竞得方分配给本经济社的5262.5平方米物业中必须有2000平方米（证载面积）商铺。

3、乙方承诺自本协议签定之日起10个工作日内支付人民币293万元给甲方作为生活补助费用，若乙方逾期支付，乙方需每月额外支付甲方10万元违约金，直至该笔生活补助付清为止。

4、乙方同意甲方优先选择物业，但必须遵循集中成片原则，乙方负责提供整个合作项目的开发资金及办理相关手续的一切税费。

第五条 合作过程

1、按合作项目的相关规定操作程序，由甲方协助，把用地过户到乙方成立的项目公司名下，所需税费由乙方承担，此工作完成后乙方

立即着手进行法定程序手续，完成相关手续后即着手进行项目开工建设。

2、项目公司成立后所产生的一切债务与甲方无关，包括项目公司乙方法人及其在其他公司担任法定代表人的公司一切债权债务与甲方无关。

3、项目公司成立后再合作项目开工建设施工过程中所造成一切工伤、事故、劳资纠纷甲方概不负责。

4、项目公司（乙方）将甲方应分得的物业交付给甲方使用时，双方合作结束。

5、若乙方未能在规定时间内完成项目公司设立、取得施工许可证或开工建设，甲方有权解除合同并要求乙方承担相应违约责任。

第六条 物业管理

1、双方同意合作项目的物业管理，统一由乙方负责组建物管公司管理，甲方不参与管理。

2、双方所分得的物业无论出售、出租、出让、自用等方式存在，都必须按照规定缴纳管理费、水电费、煤气费、卫生费等一切实际发生的费用。

3、小区的设备用房、配套用房、公共设施、停车场全部交给物管公司管理及负责维修。

第七条 双方责任

一、甲方责任

1、甲方负责提供双方合作项目商住用地7386平方米，并负责协助乙方拆迁地上构筑物以及青苗补偿，拆迁及补偿费用由乙方负责。

2、甲方提供的合作开发用地必须为没有纠纷、没有股东户代表异议、没有抵押、不受第三方追诉的无争议用地。

3、甲方负责协助乙方办理双方合作开发项目的相关政府批文及涉及双方合作开发的一切手续。

4、甲方负责协调处理好当地政府和股东户代表的关系，双方积极配合。

5、甲方负责召开股东户代表大会，表决通过双方本合作合同全部条款及事项。

二、乙方责任

1、乙方负责提供合作项目的全部开发资金及办理相关手续的费用。

2、乙方负责整个合作项目的规划、设计、开发、管理。

3、乙方负责处理合作项目开工后与当地政府等部门的沟通协调，积极配合甲方的工作。

4、乙方保证分给甲方的物业在取得该地块的《施工许可证》2年内达到验收条件并交付。乙方应在签订本协议6个月内开工建设，并在开工后24个月内完成项目建设。在项目竣工验收合格后30日内，乙方应向甲方发出书面交付通知，并在通知发出后30日内完成实际交付。交付时，乙方应提供完整的竣工验收报告等相关文件。如因不可抗力或政府审批原因导致延期，乙方应及时向甲方说明情况并提供相关证明材料。

5、乙方负责为甲方所分得的物业办理房产证，办证所产生的一切税费由乙方承担。乙方应保证甲方分得物业权属清晰，不存在任何抵押、查封或其他权利限制。乙方应在项目竣工验收后90日内完成甲方

分得物业的产权登记。

第八条 违约责任

1、如因乙方自身原因导致未能按约定时间向甲方交付房产物业的，乙方应按项目土地总面积7386m²，每月6元/m²向甲方支付违约金。如乙方擅自改变土地用途、转让土地使用权，或者违反本协议约定的开发建设要求，甲方有权要求乙方限期改正；逾期不改正的，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿损失。

2、如因甲方、甲方股东户代表过错的原因，致使项目未按本合同约定的期限完成项目报建、施工、办证的，乙方相应的履约时间及工期顺延。如乙方出现下列情形之一，甲方有权单方面解除合同：（1）乙方未能在约定时间内支付生活补助费用，且逾期超过30日；（2）乙方未能在约定时间内开工建设，且逾期超过60日；（3）乙方擅自改变土地用途、转让土地使用权，或者违反本协议约定的开发建设要求；（4）乙方违反本合同约定的其他重大义务，经甲方书面催告后30日内仍未纠正。合同解除后，双方应当恢复原状，乙方应赔偿甲方因此遭受的实际损失。

第九条 其他约定

1、甲方及相关政府部门有权对项目开发过程进行监督检查，乙方应予以配合。如发现问题，乙方应及时整改。甲方可依据政府相关工程质量监督部门出具的意见，聘请第三方机构对项目质量、进度等进行评估，相关费用由乙方承担。

2、竞得方摘牌后，并办理新的不动产权证之日起10个工作日内和惠州大亚湾区澳头街妈庙一村股份合作经济社共同设立一个共管账户，竞得方需缴交500万元作为项目保证金。共管账户的开立、使用 and 解除均需双方共同签字确认。未经双方一致同意，任何一方不得单独动用共管账户资金。该保证金专项用于保障甲方权益，包括但不限于支付违约金、补偿损失等。待取得项目预售许可证且乙方已履行全部合同义务后，剩余保证金退还乙方。如乙方未能按期缴纳保证金，每逾期一日，应按未缴纳金额的万分之五向甲方支付违约金。若逾期超过30日，甲方有权解除本协议。项目保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方继续赔偿。

3、竞得方摘得该用地，并办出新的国土证当日，必须到大亚湾自然资源局，将该用地抵押登记给我合作经济社。

4、本合同所有条款须由甲方股东户代表书面表决通过后生效，合作开发合同经双方签章后具有法律效力，未经许可，任何一方不得单方面解除本合作开发合同书，任何一方违约应赔偿守约方的全部经济损失。

5、本合作开发合同书在双方执行过程中如遇到不可抗力因素时，遭受不可抗力的一方应及时通知另一方，并在15日内提供不可抗力的详细情况和证明。因不可抗力导致合同无法履行的，双方可协商解除合同；合同解除后，根据实际情况进行结算。若不可抗力因素消除后合同仍可继续履行的，

双方应继续履行。受不可抗力影响的一方免除不能履行合同义务 的责任，但应采取一切必要措施减少损失。

6、本合作开发合同书正式签订后，如有分配、建设时间等未尽事宜，双方可另行协商解决并签订补充协议，双方签订的补充协议与本合作开发合同书同具法律效力。

7、双方合作期间如发生纠纷，双方应通过协商解决。如协商不成，双方均可在项目所在地有管辖权的的人民法院诉讼。

甲方（盖章）：惠州大亚湾区澳头街妈庙一村股份合作经济社
法定代表人（签名）：

乙方（盖章）：
法定代表人（签名）：

签约时间：2025 年 2 月 18 日

1