

# 国有征地留用地合作开发意向方案（合同）

甲方：惠州市惠阳区淡水街土湖村井头经济合作社  
惠州市惠阳区淡水街土湖村老围经济合作社

乙方：竞得人

法律依据：根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省征收农村集体土地留用地管理办法（试行）》（粤府办〔2009〕41号）、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》（粤府办〔2016〕30号）、《惠州市征地留用地管理实施办法》（惠府办〔2015〕13号）和《惠州市历史征地留用地问题处理意见》（惠市国土资〔2016〕428号）、《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》（惠阳府办〔2017〕39号）等有关规定。

为加快新农村建设步伐，改善村民居住环境，合理开发村组土地资源，依据有关法律法规，拟甲方出地、乙方出资金，双方合作开发房地产项目。本着互惠互利、公开平等、真诚合作的原则，在事先征得甲方户代表大会表决通过前提下，经多次协商，自愿达成如下条款，供双方共同遵照执行。

## 一、国有征地留用地情况：

1、项目土地位于惠州市惠阳区淡水街道石桥村地段，总面积1491平方米，土地为征地留用地，土地证号为粤（2020）惠州市不动产权第3015942号。甲方作为惠州市惠阳区土湖村井头、老围经济合作社，项目土地权益由上述经济合作社按照村民户数共同享有。

2、项目土地的具体界址、面积、用地性质均以办证后国土部门出具的红线图及相关文件标示的面积及位置为准。

## 二、合作方案：

### （一）合作模式

双方一致同意采取村企合作方式开发项目土地，甲方负责按土地现状提供项目土地，甲方将项目土地使用权委托交易机构挂牌转让，由乙方参与项目土地的竞买，在乙方摘牌竞得项目土地后负责提供整个项目的开发建设资金，在项目开发建设完成后，甲乙双方按本合同约定的比例分配项目房产，项目开发盈亏与

甲方无关。

## （二）项目开发资金投入

1、乙方负责提供整个项目的开发建设资金，包括但不限于：地上建筑物，附着物的拆迁补偿费用、项目土地委托挂牌和摘牌的费用、项目土地办证过户至项目公司名下的税费、项目规划、设计、报建的费用、项目的全部建安费用、项目验收、确权至村民名下等一切开发建设费用和项目建设过程中增容部分的土地出让金、地下车位补缴的土地出让金（如有）由乙方承担。

2、项目土地竞买时乙方缴纳的竞买保证金、土地成交价款在扣除政府职能部门收取的地价款、税费后剩余款项拨付给甲方。

## （三）分配方式

1、甲乙双方一致同意，项目取得首期预售许可证时，按照项目总建筑面积 3578.40 平方米进行分配，甲方可得总建筑面积为 1118.25 平方米，其中商铺 1118.25 平方米以及相应的停车位，乙方分取其他可售房产面积及项目房地产的其他权益。

2、甲方分配得的物业包括商铺、车位和地下室，甲方按每 100 平方米建筑面积分得 1 个车位的标准分取报建文件中批准的车位，如果车位不能办证，则确认甲方享有相应车位面积所有权。

3、甲方分得物业的分配方案为：在项目设计阶段，就项目整体设计方案及户型设计乙方应征得甲方书面同意；项目取得预售许可证后 15 个工作日，由甲方优先、任意选择物业。

4、甲方分得物业面积均含分摊（公摊）面积，以房产证或房管部门委托出具的实测报告记载的建筑面积数据为准；如因保持整体分割原则导致甲方取得物业的房产证记载总面积与甲方应分得物业总面积不符时，双方同意按照预售当时的市场均价多退少补。

5、乙方可以对合作房地产项目进行分期开发建设，乙方按每期开发项目预售许可证所确定的建筑面积，按照合同约定甲乙双方分配的比例将物业分配给甲方，乙方应在当期项目取得建设工程规划许可证后 一 个月之内与甲方进行书面分配确认。



配确认。

### 三、履约保证金

乙方在本合同签订之日起 15 个工作日内向甲方支付人民币 200 万元（贰佰万元整）的履约保证金。该履约保证金在项目土地开发至取得的《预售许可证》之日起 15 个工作日内，甲方应一次性不计息方式退还给乙方。

### 四、项目用地取得方式

需通过公开挂牌转让（通过区公共资源交易分中心）。相关税费由竞得人自行负责。

### 五、项目运营及管理

#### （一）项目公司的设立与管理

项目公司由乙方设立，资金由乙方自行筹集，乙方或乙方指定人持有 100% 股权，甲方不持股。乙方应在土地挂牌后将项目公司 100% 的股权质押给甲方。在甲方的物业分配权得到全部实现后，甲方应按照乙方的要求解除对项目公司 100% 的股权质押。项目公司由乙方全权负责经营管理，甲方不直接参与实际经营管理，但是甲方享有监督权和知情权。甲方有权派遣一人到项目公司担任监督员，监督员的工资由乙方承担。

#### （二）项目土地开发建设

（1）项目土地策划、设计、施工建设等均由乙方项目公司负责。

（2）项目土地的规划与建设标准，均按政府相关部门最终审批的方案执行，并根据政府主管部门审核确定的设计施工图纸严格施工。

（3）合作项目的组织设计、规划报建、工程招标、施工建设、营销策划、房屋销售、直至项目竣工验收等全部工作均由乙方或项目公司完全负责并承担投入所需的全部资金。

（4）乙方未完成项目开发建设将甲方应得物业交付给甲方前未经甲方书面同意，不得使用项目公司股权、项目土地、在建项目工程进行抵押融资贷款。

#### （三）开发建设期限

乙方保证自本合同签订后 2.5 年内将符合本合同约定交付条件的物业交付给甲方并在相关房产管理部门网签登记备案至甲方或甲方指定人名下。如乙方逾



人过错原因出现拖延的，可顺延相应期限，不视为乙方违约。

## 六、物业的交付

### （一）交付标准

甲方分得物业的装修标准为毛坯，交付给甲方前应通过政府相关部门的综合竣工验收合格，交付标准与乙方对外销售的商品房同一标准，同时还应符合以下标准：

外墙：采用瓷砖或涂料饰面；

内墙：电梯前室及公共过道部分采用瓷砖涂料饰面，楼梯间墙面采用涂料饰面；毛坯房室内墙面砂浆抹平；

地面：电梯前室采用抛光砖，楼梯间采用水泥砂浆原浆抹光，毛坯房室内为原砧面；

天花：电梯前室、公共通道及楼梯间采用涂料饰面，毛坯房室内天花为原砧面；

门窗：毛坯房需安装入户门，客厅阳台门以及外墙窗户采用铝合金门窗等；

管线：水、电、燃气管道、电视管线、互联网管线、电话管线安装到户，预留总接驳口。

### （二）交付方式

乙方将甲方应分取的物业按上述交付标准向甲方履行交付，并将甲方分得的物业办证登记至甲方或甲方指定人名下（不需要办理房产证的物业双方办理书面移交手续），即视为甲方的物业分配权得到全部实现。甲方不再享有该项目的其他利益或权益。甲方如何处分物业，乙方不进行任何干涉。

### （三）不动产登记及费用承担

（1）甲方分得物业可委托乙方确权到甲方或甲方指定人名下，甲乙双方按照政策规定价格对甲方分得物业进行网签备案（甲方分得的车位需经房管局确认可办产权后方可网签办证，不可办证的由甲乙双方书面确认车位所有权归属甲方），上述物业确权办证至甲方或甲方指定人名下所发生的全部税费由乙方承担。

（2）甲方应在接到乙方通知之日起1个月内向乙方提供物业分配名单及处理方案。



## 七、甲、乙方责任

### (一) 甲方责任

1、甲方负责在本合同签订之日起 20 日内向乙方提供政府部门出具的项目土地的红线图及应以甲方名义提供的所有相关资料(资料清单由乙方根据需要按进度列出,如需制作则乙方应及时制作文稿,非因甲方原因不能提供的除外)。甲方应全力协助配合乙方办理有关开发项目的前期立项、环保、消防、防雷、人防、施工许可证以及规划报建等相关手续。

2、甲方保证乙方是本项目的唯一合作开发方,本合同生效后甲方不得就本合同项下的合作与任何第三方协商、谈判和签订任何合同、协议或意向书。甲方保证提供的合作用地权属清晰、未抵押、无债权债务、不受第三方追诉。

3、甲方负责协调处理好村民的关系,确保项目开发建设的顺利进行。并在符合法律法规及政策支持的前提下向相关政府部门申请和争取合作项目的相关政策优惠,且由此产生的利益均为项目公司所有。

4、项目开发建设过程中,所有与村民小组内部有关的其它问题甲方均应负责处理并自行承担费用。

5、甲方确保本合同的签订履行了符合法律法规、政策和有关规范性文件规定的程序,已经召集甲方村民小组会议,并由村民户代表表决通过本合同项下的全部合作内容。

6、甲方经过村民代表会议表决所形成的决议、文件和经过授权由村小组(合作社)负责人签署并加盖甲方公章的合同、文件,对全体村民发生法律效力,甲方及甲方村民(社员)不可否定、撤销。甲方换届选举或者变更负责人的,不影响之前村民表决的结果以及以前村负责人所签署文件的效力。如出现上述情形的,则视为甲方违约,甲方需承担赔偿责任乙方的所有投入损失及预期利润损失。

### (二) 乙方责任

1、乙方负责提供合作项目开发建设所需资金(包括但不限于建设工程相关证件办理、立项、国土、勘察、设计、审批、报建等及水电、通讯、管道煤气等配套设施建设的费用)。严格按照施工进度和计划投放足够资金,确保项目顺利进行。



2、由乙方负责整个合作项目的规划、设计、开发、建设及管理。

3、乙方应严格按照国家有关的法律、法规及设计、施工规范要求施工，确保工程质量及安全生产，确保工程尤其是甲方的分配物业按时、按质按量（符合国家及行业质量安全标准）交付甲方使用。

4、乙方不负责、不参与甲方村民内部的物业具体分配方案和办法（即由甲方与其村民自行商定），甲方及甲方村民承诺不与乙方直接发生任何法律关系。

5、乙方在开发建设项目过程中所发生的安全事故、债权债务、劳资、经济等争议纠纷由乙方自行承担，与甲方无关。

6、项目建成入伙后的物业管理由乙方委托物业公司负责，甲方不参与。甲方所分得的房产物业，应按照有关部门核准的标准缴交物业管理费。

#### 八、不可抗力

任何一方如遇不可抗力（包括自然灾害、战争、国家法律、法规、国家政策发生变化、政府原因等导致本合同不能按约定履行的情形）致使本合同全部或部分不能按约定履行或延迟履行，应自不可抗力事件发生之日起3日内将情况以书面或电话方式通知另一方，双方自不可抗力情形解除之日起继续履行，确无法继续履行的，双方互不承担违约责任。

#### 九、违约责任

1、甲乙双方必须严格按照本合同的约定履行各自的义务，未经双方协商同意，任何一方不得单方面解除本合同（符合单方解除的法定条件及约定条件除外），任何一方违约应赔偿守约方的全部经济损失，包括实际损失和可得利息损失。

2、若因甲方（包括甲方村民[社员]）对合作项目实施干扰或阻止等原因（但甲方有证据能够证明确实不可归责于己方的人为或客观因素除外）导致合作项目搁置超过3个月的，则乙方有权选择解除合同，要求甲方赔偿损失，或者乙方选择继续履行合同，耽误的合同期限相应顺延。

3、如乙方未能按本合同约定的时间按时足额支付履约保证金给甲方的，乙方应按逾期支付金额的日万分之五向甲方支付违约金，逾期超过5日的，甲方有权单方解除本合同，已收取的款项全部不予退还，由此给甲方造成其他损失，乙方还应就其他损失承担赔偿责任。



4、如因甲方或甲方村民过错的原因，致使项目未按本合同约定的期限完成合作项目申报、摘牌、报建、施工、办证的，由此造成乙方的损失由甲方负责赔偿，相应的工期顺延。

5、如乙方未按本合同约定的期限向甲方交付约定物业，逾期两年内，若未交付物业包括商铺、住宅，则乙方须每月按合作土地占地面积 20 元/m<sup>2</sup>的标准向甲方支付补偿金。逾期超过两年，则甲方有权单方解除合同或与合作有关的相关合同书。如因甲方或甲方指定人过错原因或政府原因出现拖延的，可顺延相应期限，不视为乙方违约。

#### 十、争议解决

因履行本合同发生争议的双方应协商解决，协商不成的，提交项目土地所在的人民法院诉讼解决。

#### 十一、其他约定

本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，淡水街道办事处执壹份。

(以下无正文)

甲方：

甲方代表（签名）：



乙方（盖章）：

法定代表人（签名）：

签订时间：2020年 5月 26日