

村企合作开发土地合同

甲方：惠州大亚湾霞涌街径西股份合作经济社

通讯地址：广东省惠州市大亚湾区霞涌街道办事处晓联村径西小组

联系电话：15899511663

乙方：

通讯地址：

联系电话：



为了积极推进农村城市化进程，加快新农村建设步伐，进一步提高村集体经济，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，在事先征得甲方户代表大会表决通过前提下，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，拟就甲方出地、乙方出资共同合作开发惠州大亚湾西区南部片区，面积为 46650 平方米地块建设产业园区项目一事，自愿达成如下条款，供双方共同遵照执行：

第一条 项目土地概况

1、项目用地位于大亚湾西区南部片区，总占地面积 46650 平方米。（以下简称为“项目用地”），项目用地共有一宗地块组成，具体位置以政府部门出具的红线图及其标识的坐标位置为准。

2、项目用地的权属证书情况：土地性质为工业用地，粤(2018)惠

州市不动产权第 4052068 号(以下称为项目用地)。

3、项目土地现有附着物情况：项目土地无建筑物、构筑物及附着物。

4、除本合同披露外，甲方确保项目土地权属清晰、真实，无债权债务，未设置抵押等他项权利，无任何瑕疵。如有第三人主张权利，由甲方承担相应赔偿责任。

5、项目土地合作开发过程中的商业风险由乙方承担。

第二条 合作方案

(一) 合作模式

1、双方一致同意采取村企合作方式开发项目土地，由甲方负责提供 46650m²的工业用地并将项目土地使用权进行挂牌转让，由乙方负责提供整个项目的开发建设资金，双方在开发完毕后按照约定比例分配物业。

2、甲方分得园区物业后，乙方必须返租甲方所分得物业，返租租金为每月 18 元/m²(含税价)，每 3 年涨幅 5%，返租年限为 20 年，具体租赁面积以该合作项目报建手续通过后为准。

其他租赁细节在办理施工许可证后 10 个工作日内由甲乙双方在与本协议不冲突的前提下另行补充约定并签订租赁补充协议。

如乙方拖欠甲方所分得物业月租金超过一年，或其他导致甲方不能依照本协议约定向乙方出租待返还物业并收取租金，甲方有权解除本合同及租赁补充协议。

(二) 资金投入

1、乙方负责筹集整个项目的开发建设资金，包括但不限于：项目因用地挂牌、摘牌所产生的登报费用、土地评估工作费用和依法缴纳的交易契税、土地增值税、土地过户税费等，及办理乙方或乙方所成立的项目公司名下《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》，项目建设审批，规划，报建，施工，验收，环评等一切费用由乙方负责承担。

2、项目土地由乙方摘牌后，乙方及乙方所成立的项目公司负责完成项目土地开发及承担全部的费用，并在开发完后按约定比例分配物业给甲方。

3、乙方竞得土地后只需向政府职能部门缴纳相关的费用，无需另行向甲方支付任何费用。政府就本合作项目土地返还至甲方的有关土地款、其它款项、税费减免等所有资金全部归乙方所有，且甲方应在收到政府及职能部门返还款项后5个工作日内支付给乙方，用作于项目开发建设资金。

(三) 利益分配

1、甲乙双方同意按照政府部门最终批准的整个项目计容建筑面积的25%:75%比例进行物业分配，即甲方分得整个项目计容建筑面积的25%物业(容积率低于2.5的仍按2.5计算分配给甲方)。

计容建筑面积的物业按甲方占(25)%，乙方占(75)%比例进行分配产权。

2、甲方优先选择物业，但必须遵循集中成片、垂直分配的原则选择。甲方分得物业的设计方案在报相关部门审批之前提供给甲方审

核，甲方必须在乙方提供建设项目设计方案后 15 个工作日内予以审核，甲方有权就该设计方案中甲方分配物业的部分提出合理的修改意见，乙方应按照甲方提出的（合理）修改意见对设计方案进行修改和调整；甲方对符合要求的设计方案进行书面确定，乙方应按已经甲方书面确定的设计方案报相关部门审批。如甲方逾期 7 天未审核或提出意见设计方案意见的，则视为甲方同意乙方的设计方案。

第三条 履约保证金及履约保函

1、履约保证金

自乙方成功摘得合作项目地块后 5 个工作日内，乙方须向甲方缴纳人民币 800 万元（大写：捌佰万元整）履约保证金，履约保证责任由乙方按时确权到甲方名下。自乙方按本协议约定为甲方确权物业后，上述 800 万元（大写：捌佰万元整）保证金甲方不予退还，该保证金性质变更为乙方租赁甲方基于本合作项目分得物业 20 年租期的保证金，该保证金在第 20 年租期中用于抵扣租金，实行多退少补原则，如乙方提前解除租赁合同，则上述保证金不予退还。该 800 万元保证金任何一方都不计算利息。

2、乙方支付履约保证金后，甲方应向乙方开具相应的收款收据。乙方支付租金后，甲方应向乙方开具相应的发票。除本合同约定由乙方支付给甲方的款项及物业外，甲方不得以任何形式及理由再向乙方主张任何经济补偿、费用等。

3、履约保函

自乙方成功摘得合作项目地块后 5 个工作日内，乙方须向甲方提

供履约保函，履约保函应为不可撤销、无条件见索即付银行保函，乙方保证除不可抗力外因乙方自身原因导致无法依约将应向甲方分配的物业交付及确权至甲方，甲方均可无条件获得保函款项。

保函原件由甲方保管，银行保函为人民币 20000000 元(大写：人民币 贰仟万 元整)，保函期限为 3 年（不少于约定交付、确权期限），保函到期前乙方必须提供后续保函。

履约保证责任于合作项目全部建设竣工验收备案且将需移交甲方的物业按本协议约定确权登记至甲方指定的名下解除。

如乙方已在约定期限内办理竣工验收且将上述物业移交给甲方，但因不可抗力原因未能办理完成上述产权确权登记手续的，不影响甲方对上述物业所有权的持有，遇不可抗力情况下银行保函责任自移交期限届满之日起解除。

第四条项目土地的转让

1、由甲方向政府及相关部门依法申请村企合作项目，经批准后，该项目土地在相关机构挂牌，且挂牌的土地性质为工业用地；本条所约定的具体申请审批手续产生的费用由乙方承担。

2、甲乙双方应服从政府规划及用地调整安排，如项目土地因政府控规、规划道路等原因需整合、调整的，双方共同协助政府部门进行整合和调整。甲方必须与国土部门协调关于返还地的面积和界线界址的确认，全力争取项目土地不被规划的道路所占用，测量出实际可用于建设合作的面积，并按政府整合要求配合、办理相关国有用地手续，项目用地及分成物业选址以政府相关部门审核为准。无论政府规



划如何调整，甲方可分得物业仍按本合同约定的比例分配。

第五条项目运营及管理

1、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或乙方所成立项目公司负责，甲方不干预。

(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、施工建设直至项目竣工验收等全部工作均由乙方或乙方所成立的项目公司完全负责并承担投入所需的全部资金。

2、开发建设期限

(1) 自乙方成功摘得合作项目地块，并将该地块不动产权证办至竞得方名下之日起算(办证期限自摘牌之日起算最长不得超过3个月)，整个项目建设期不得超过两年六个月，两年六个月内完成竣工备案，并将约定的25%物业交付予甲方。

(2) 两年六个月内不论乙方是否完成项目竣工备案，乙方都承诺在摘牌后项目地块办理不动产权证至乙方名下之日起算，两年三个月后第一天开始向甲方按上述租金交付。

(3) 如因乙方原因导致合作项目地块未能在摘牌后三个月内过户至乙方或乙方所成立项目公司名下，项目建设期仍以约定最长办证期限届满之日起算。

(4) 如甲方、甲方村民过错原因或政府原因(包括但不限于区、

县级政府及其下属职能部门及区、县级以上政府职能部门出具有关新的规定、通知、政策的调整等)出现拖延的,可顺延相应期限,不视为乙方违约。

第六条 甲方分得物业的交付

1、交付标准

甲方分得物业的装修标准为毛坯,分配给甲方前应通过政府相关部门的综合竣工验收合格,具体交付标准另行在设计方案予以确认。

2、交付方式

乙方将甲方分得物业按上述交付标准向甲方履行交付后,并于交付物业后 90 日内将甲方分得的物业办证登记至甲方名下(不能办理不动产权证的物业双方办理书面移交手续),即视为甲方 25%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。

上述物业确权办证至甲方名下所发生的相关费用由乙方承担。

第七条 物业管理

一、双方同意合作项目自建成、交付并办证后的物业管理,统一由乙方负责组建或聘请物管公司管理,甲方不参与管理。

二、双方所分得的物业无论出售、出租、出让、自用等方式存在,都必须按照规定各自缴纳管理费、水电费、煤气费、卫生费等一切实际发生的费用(甲方分得物业由乙方租赁期间,上述所有费用均由乙方承担)。

三、园区的设备用房、配套用房、公共设施、停车场及园区日常

维护全部交由乙方或乙方聘请的物业管理公司管理和运营。

第八条 双方责任

(一) 甲方责任

1、甲方负责在合同签订之日起5日内向乙方提供政府部门出具的项目土地红线图及应以甲方名义提供的所有相关资料(资料清单由乙方列出非因甲方原因不能提供的除外)。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,并积极配合提供有关资料、文件以保证合作项目顺利进行。

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再与任何第三方就项目土地的任何合作事宜另行谈判和签订任何形式的意向书、协议或合同(因乙方违约导致甲方依照本合同约定或法律规定解除本合同或双方协商解除本合同的情形除外)。甲方提供的合作用地保证产权清晰、未抵押、无债权债务、不受第三方追诉,若甲方违反此条保证导致合作项目搁置长达2个月的,乙方有权解除合同并要求甲方赔偿乙方的全部损失。

3、甲方配合乙方将项目土地的《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》办理至乙方或乙方所成立的项目公司名下。

4、甲方负责协调处理好村的关系, 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乙方或乙方所成立的项目公司所有。

5、项目开发建设过程中, 所有与村民有关的其它问题均由甲方

负责处理并承担费用。

6、合作项目开发过程中的相关管理、供应商确定、销售、成本及开支费用等由乙方全权负责，甲方不予干涉。

7、甲方确保本合同的签订履行了相关手续及程序符合法律规定，负责召集甲方村民小组会议，并由村民户代表表决通过本合同的全部条款及事项。

8、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，村民个人不能推翻或者否定。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。

9、甲方保证上述项目土地 46650 平方米均为返还地，如非返还地，甲方应赔偿乙方因此而受到的所有损失。

(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。在项目设计阶段，乙方应按照甲方要求提供园区设计并将甲方应分得的物业集中设计于同一区域、同一幢建筑或同几幢建筑内。

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，不与村民个人直接发生任何关系。

5、乙方及乙方所成立的项目公司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。甲方所分得的物业，应按照国家有关部门核准的标准缴纳物业管理费。

第九条不可抗力

1、任何一方如遇不可抗力(包括天灾、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继续履行的情形)双方自不可抗力情形解除之日起继续履行合同，无法继续履行的，双方互不承担违约责任。

2、任何一方因发生不可抗力致使本合同无法履行时，当事方应采取必要的补救措施，将不可抗力损失将至最低。同时，在发生不可抗力发生后30日内书面通知对方，并向有关部门申请出具不可抗力证明文件。

第十条违约责任

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

失,包括实际损失和可得利益损失,并承担由此造成的一切法律后果。

2、若因甲方(包括甲方村民)对合作用地开发建设期间实施干扰或阻止等原因导致合作项目搁置时间超过6个月的,则乙方有权单方选择解除本合同,且甲方应赔偿乙方的损失。

3、如除不可抗力外因乙方或乙方所成立的项目公司自身原因导致项目中途停工并导致未能在约定时间向甲方交付返还物业,逾期超过6个月甲方有权解除本合同;

4、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或提供履约保函给甲方的,每逾期一日,乙方应就应付未付款项或未提供的履约保函金额按万分之五的标准计付逾期违约金给甲方,逾期超过30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,还应就其他损失承担赔偿责任。

5、乙方未依约完成移交物业产权移交及确权登记至甲方指定的名下的,须按人民币10000元/日的标准向甲方计付违约金,直至乙方将移交物业产权移交至甲方指定的名下,因不可抗力的原因导致的除外。

6、若因工程质量不合格或不符合设计标准导致未能按期完成竣工验收的,视为乙方违约,自乙方违约责任发生之日起1个月内,甲方可向出具该保函的担保方提出支付履约保证金,已建的约定移交物业仍归甲方所有,乙方须按甲方要求及时对上述物业进行整改,整改费用由乙方承担,乙方不得有异议。

7、移交物业不符合约定要求且不具备整改可能的,或自产权登

记约定期满之日起180个日历天内仍未能按甲方要求完成整改的，均视为乙方违约，自乙方违约责任发生之日起1个月内，甲方可向出具该保函的担保方提出支付履约保证金，已建的约定移交物业仍归甲方所有，甲方并可追究乙方的违约责任，乙方不得有异议。

8、如因甲方或甲方村民的原因，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。

9、如项目土地的竞买价未超过挂牌出让起拍价的，乙方不参与或不竞得项目土地摘牌的则视为乙方违约，乙方已付款项甲方不予以退回；如项目土地的竞买价超过挂牌出让起拍价的，则乙方有权放弃项目土地摘牌，且不视为乙方违约。同时，乙方有权单方解除本合同，甲方应在项目土地挂牌之日起15个工作日内一次性全额无息退还乙方已付款项；如政府原因造成的，甲乙双方互不追究责任，甲方应一次性全额无息退还乙方已付款项。

第十一条 特别约定

如因乙方或乙方所成立的项目公司自身原因导致本合同解除，乙方须将合作用地归还甲方，由此产生的过户等费用由乙方承担，已收取的款项全部不予退还，由此给甲方造成其他损失，还应就其他损失承担赔偿责任。

第十二条 争议和解决

因履行本合同发生争议双方应协商解决，协商不成由项目所在地人民法院管辖。由此产生的诉讼费用、律师代理费用等均由违约方承

担。

第十三条 其他约定

- 1、本合同经甲乙双方签名盖章后即生效，本合同未尽事宜，双方可另行协商解决并签订补充协议。
- 2、甲乙双方保证本合同记载的地址、联系电话真实有效，若其中一方以该地址向对方送达，自邮局或快递公司寄出视为送达。
- 3、本合同是甲乙双方的真实意思表示，若在项目土地摘牌、办证过程中甲乙双方就本项目向政府有关部门提交的相关合同文本、资料与本合同约定不一致的，以本合同约定为准。
- 4、该地块按现状交地。
- 5、本合同涉及的款项币种均为人民币。
- 5、本合同一式七份，甲方五份，乙方两份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)：惠州大亚湾霞涌街径西股份合作经济社

代表(签名)：

签订时间： 年 月 日

乙方(盖章)：

代表(签名)：

签订时间： 年 月 日

附：1、村民户代表表决书

2、合作项目地块红线图