

留用地合作开发建设合同书

合同编号:



项目名称: 潼侨镇政府留用地合作开发项目 ZCK-045-25 地块



签订时间:

目 录

- 第一条 留用地概况
- 第二条 合作方式
- 第三条 返还物业建设要求
- 第四条 建设期限及产权证的办理
- 第五条 项目建设履约保证金
- 第六条 面积确认及面积差异处理
- 第七条 双方责任
- 第八条 违约责任
- 第九条 其他事项



方应分得的物业，已全部包括了该项目土地的地价款和回报分红利益，除此之外甲方不再享有该项目的其他利益或权益。土地摘牌时，乙方需向政府职能部门缴纳相关的地价款、应由乙方承担的税费及向项目前期服务商支付其垫付的前期服务费用，除上述费用外乙方无需另行向甲方支付任何费用。

2.3 项目建成后须返还给甲方 1 物业的数量:住宅 4139.25 m², 商业 0 m², 合共 4139.25 m², 停车位 43 个. 返还给甲方 2 物业的数量: 住宅 6211.30 m²、商业 2661.98 m², 合计 8873.28 m², 停车位 62 个。在物业返还给甲方前，如甲方、乙双方经协商一致，可另行签订补充协议对乙方返还给甲方物业位置、返还物业性质进行更换。

2.4 返还给甲方的物业须按仲恺区的有关规定执行。

2.5 乙方应当按照城市规划要求和住建部门出具的《规划设计条件告知书》进行设计、建设。在向住建部门报送建筑项目总平面图时，甲方应当提具意见并在总平面图上盖章确认。

2.6 项目涉及与相邻地块的统一规划、统一开发及相关规划指标的调整由乙方负责办理，甲方全程配合相关的工作。

2.7 项目开发建设及建成后由乙方负责经营管理，法定代表人由乙方指派人员担任；甲方不参与项目公司的日常经营管理，不承担项目公司的对外债务，但对项目公司的开发建设过程享有监督的权利。

2.8 当项目住宅商品房实际备案均价超过 13000 元/平方米的 120%时，返还物业比例随实际备案均价上涨幅度进行调整，具体方式如下：

2.8.1 13000 元/平方米 < 住宅商品房实际备案均价 ≤ 16900 元/平方米时，物业返还比例不进行调整；

2.8.2 16900 元/平方米 < 住宅商品房实际备案均价 ≤ 18200 元/平方米

时，实际备案均价每提高 1%，物业返还比例提高 0.1%；

2.8.3 住宅商品房实际备案均价>18200 元/平方米时，实际备案均价每提高 1%，物业返还比例提高 0.2%。

2.8.4 由于实际备案均价上涨增加的返还物业届时由甲方和乙方协商确定具体的户型、面积、用途等。若届时返还物业为非住宅商品房外的其他经营性物业，则按照住宅商品房实际备案价与其他经营性物业实际备案价比例计算转换系数，并得出相应的返还物业面积。如果届时乙方已将全部可售物业售出，则乙方需按照增加的物业返还面积乘以实际备案均价计算得出的金额向甲方支付相应的价款作为补偿。

第三条 返还物业建设要求

乙方直接以实物形式按照下列第 3.1【X】或者 3.2【√】种方案分配给甲方建成物业如下（根据分配给甲方物业所占用的土地独立分割是否能独立分割，选择 3.1 或者 3.2 的分配模式，选定分配模式空格处划“√”，将另一分配模式空格处划“X”）。

3.1 乙方分配给甲方的物业所占用的土地独立分割，单独办证，仍保留原用地性质，分配形式如下：

3.1.1 物业的位置、面积

该物业位置：_____

物业的总面积：_____平方米，其中：

商业部分面积：_____占总商业物业的_____%

住宅部分面积：_____占总住宅物业的_____%

3.1.2 停车位位置：_____数量：_____个

3.1.3 标准：

3.1.3.1 住宅物业层高不低于_____米；

3.1.3.2 商业深度不得超过_____米，层高不低于_____米，商业建筑层数不得超过第_____层；

3.2 乙方分配给甲方的物业所占用的土地非独立分割，乙方按以下比例向甲方分配物业。公共交通部分、公共建筑以及相应的公共设施，甲、乙双方共同使用，不具体分配，但双方拥有相应比例的产权。

3.2.1 住宅物业

位置：_____ / _____ 层高不低于：_____ / _____
面积： 10350.55 平方米，占总住宅物业的 _____ / _____ %。

3.2.2 商业物业

位置：_____ / _____ 层高不低于：_____ / _____
深度不得超过 _____ / _____ 米，面积： _____ / _____ 平方米；
位置：_____ / _____ 层高不低于：_____ / _____
深度不得超过 _____ / _____ 米，面积： _____ / _____ 平方米；
位置：_____ / _____ 层高不低于：_____ / _____
深度不得超过 _____ / _____ 米，面积： _____ / _____ 平方米；
甲方分得商业物业总面 2661.98 平方米，占总商业物业的 _____ / _____ %。

3.2.3 停车位

位置：_____ / _____
数量： 105 个

3.3 物业标准

凡建设给甲方的工程项目，一律应完善好公共部位的室内外装修、整体水电安装、周边的绿化、下水道、小区内的道路、路灯、监控等相关设施，各项目工程以甲方及相关单位验收为准。甲方应得商业用房及住宅的室内外装修标准：甲方及其指定机构应得物业的室内外装修标准应与乙方对外销售的商品房标准一致，住宅部分（含地下室）装修单价标准不低于 1000 元/平方米，商务用房部分装修单价标准不低于 800 元/平方米，街铺商业和下沉广场商铺装修单价标准不低于 800 元/平方米。

3.4 本合同约定返还甲方的物业面积按不动产权证载的权益容积率计算进行分配，超出权益容积率部分甲方不再进行物业分配。

3.5 项目建成后,物业管理工作由乙方或乙方委托有资质物业管理公司负责管理。

3.6 甲方分得的地下、室内、室外停车位及其使用权属甲方所有,甲方享有绝对的处理权利,但甲方应将停车位委托给项目物业公司统一管理,同时甲方应缴纳相应的物业管理费给物业公司。

3.7 物业收费标准执行惠州市物业管理行业二级管理服务标准的相关文件,最终以物价局批准为准。

第四条 建设期限及产权证的办理

4.1 乙方应在《成交确认书》签发之日起12个月内动工,乙方负责在项目取得《建筑工程施工许可证》之日起36个月内完竣工验收合格并分配给甲方物业并交付给甲方,由于非乙方原因及不可抗力(洪水、地震、战争)造成停工,交付时间可相应顺延。

4.2 乙方负责在建筑工程竣工验收合格并交付物业给甲方后12个月内为甲方办理好甲方分得物业的分户《不动产权证书》。(涉及分户到村民的,需根据甲方提供的名单一户一证,但具体必须按照相关部门的要求办理),办证所涉及的税费按照法律法规规定各自承担。甲方未将明确的分户情况提供给乙方,不能视为乙方迟延办证。除甲方自用物业外,已办证至甲方名下的物业或其他需委托乙方对外销售的,对外销售所产生的销售费用及所有税、费由甲方自行承担,销售收入扣除销售费用及所有税、费返还甲方。

4.3 甲方应在分得物业之日前1个月内向乙方提供物业分配名单及处理方案(落实直接办至指定村民名下、委托销售或回购物业等的具体名单)。

第五条 项目建设履约保证金

5.1 乙方应当在土地挂牌出让(招标)《成交确认书》签发之日起60日内,按照地块土地挂牌交易总金额10%及甲方1所拥有的地块面积占该地块总面积的比例确定支付缴交履约保证金,履约保证金汇入甲方1指定的银行专用账户内;缴交合作开发履约保证金人民币3000000元整,汇入甲方

2 指定的银行专用账户内（户名：仲恺高新区潼侨镇红岗社区移民股份经济合作社，开户行：惠州农村商业银行股份有限公司侨场支行，账号：80020000004551829），以保障合作开发建设合同能够全面、顺利地履行以及甲方合同权益能够如约得到实现。

5.2 合同履行过程中，甲方按照合同中约定归甲方享有分配权的物业的建筑工程实际完成时间、进度和甲乙双方的共同申请，经现场查看核实后，按如下方式（5.3）分期分批退回合作开发履约保证金给乙方。

5.3 甲方所分配的物业与合作开发企业的物业连成一体，退回的时间与比例为：

5.3.1 项目取得建筑施工许可证后的 10 个工作日内，退回履约保证金总额的 50%；

5.3.2 项目取得预售许可证之日后的 10 个工作日内，退回履约保证金总额的 30%；

5.3.3 项目办妥竣工验收备案手续，并办妥所分配物业的分户不动产权证书手续后 10 个工作日后，退回履约保证金总额的 15%；

5.3.4 余款 5% 作为工程质量保证金，待合作开发合同约定保修期满无质量问题后 10 个工作日内，一次性退回。

第六条 面积确认及面积差异处理

6.1 合同约定面积与不动产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

6.2 甲方分配的物业不动产权证书上登记面积与合同约定面积相差不得超过 3%。产权登记面积与合同约定面积发生差异在 3% 以内，产权登记面积大于合同约定面积时，由甲方按照 备案价乘以超出的面积 向乙方支付差价；产权登记面积小于合同约定面积时，由乙方按照 备案价乘以缺少的面积 向甲方支付差价。产权登记面积大于合同约定面积的 3% 的部分，由甲乙双方按照 备案价 协商购买。

6.3 如需要选定评估机构评估确定，由双方共同选定，如果不能达成一致意见，视为同意由项目所在地潼侨镇（街道）确定房地产评估机构。

第七条 双方责任

7.1 甲方责任

7.1.1 确保所提供的合作用的集体经济组织留用地是甲方所有，手续完备，保证该土地产权未设置任何抵押、担保、免遭任何第三者的追索。

7.1.2 负责处理与村民小组及村民的关系。

7.1.3 配合乙方办理合作项目规划、国土、建设等相关手续。

7.1.4 将明确的分户情况提供给乙方。

7.2 乙方责任

7.2.1 负责完成本合同约定合作开发项目包括但不限于地块规划调整、报建、办理建设施工许可证、勘察、设计、采购、施工等全部工作及承担项目建设的全部资金。

7.2.2 承担合作开发项目的全部债务。

7.2.3 保证按照规划建设主管部门审批的图纸施工。

7.2.4 负责按照甲方提供的分户情况，为甲方及村民办理分户的《不动产权证书》，办证相关的税、维修基金及其他费用按照法律法规规定各自承担。

7.2.5 严格遵守法律法规及项目所在地政府对村企合作的相关规定。

第八条 违约责任

8.1 开工期间内，因乙方原因导致项目连续停工超过180日或者逾期向甲方交付物业超过730日，视为乙方根本违反合同，甲方有权单方解除本合同及项目合作的所有协议，解除留用地转让合同并收回留用地，不退还乙方缴纳的履约保证金余额，并要求乙方承担赔偿责任。

8.2 乙方违反8.1约定，甲方提出解除本合同及项目合作的所有协议时，项目内所有在建工程归甲方所有，甲方可以自行委托造价机构对在建工程进行造价鉴定，扣除乙方应承担的违约责任及处理成本外，其余费用待按照程

序选取的新的合作企业或者甲方自行复工后60天内，由甲方退还给乙方，乙方对此不得提出任何异议，且乙方必须在甲方通知的时限内退场，乙方不在甲方通知的时限内退场的，甲方有权自行清场。

8.3 乙方违反 8.1 约定，甲方提出解除本合同及项目合作的所有协议时，甲方通过特快专递方式将《解除合同通知书》快递至乙方在工商行政管理登记注册登记的地址，不管乙方是否收取，即使退件，均视为乙方收到，也即视为双方解除合同。

8.4 乙方逾期交付物业未达到解除条件或者甲方未选择解除本合同，乙方按照甲方应分配物业面积支付违约金，具体如下：

8.4.1 街铺商业按照每月租金50元/平方米；

8.4.2 下沉广场商铺按照每月租金25元/平方米；

8.4.3 办公、酒店物业按照每月租金20元/平方米；

8.4.4 住宅物业按照每月租金20元/平方米。

8.5 乙方逾期办理相关产权登记证，乙方按照甲方应分配物业面积支付违约金，具体如下：

8.5.1 街铺商业按照每月租金50元/平方米；

8.5.2 下沉广场商铺按照每月租金25元/平方米；

8.5.3 办公、酒店物业按照每月租金20元/平方米；

8.5.4 住宅物业按照每月租金20元/平方米。

8.6 在开工期间内，因甲方原因致项目连续停工超过180日。视为甲方根本违反合同，乙方有权单方解除本合同及项目合作的所有协议，并要求甲方无偿退还乙方缴纳的履约保证金余额，承担赔偿责任。

8.7 甲方违反 8.6 约定，乙方提出解除本合同及项目合作的所有协议时，由双方共同委托造价机构对在建工程进行造价鉴定，由甲方按照在建工程进行造价金额向乙方支付费用。

8.8 在合作开发过程中，甲方能配合而拒绝配合致使乙方无法办理项目

土地证、规划手续、工程建设、验收手续等，为此给乙方造成损失，甲方承担赔偿责任，项目交楼期及办证期相应顺延。

8.9 乙方违反本合同约定的房屋、商铺、停车位分配方案将应分配给甲方的物业转让给其他人，或者被人民法院查封致使乙方无法向甲方交付物业，乙方向甲方承担以下违约责任：

8.9.1 甲方不退还乙方缴纳的履约保证金余额。

8.9.2 按照所处分得物业价值的1倍向甲方承担违约责任、以及赔偿损失的责任。

8.9.3 上述违约责任一并执行。

8.10 其他违约责任约定：_____

第九条 其他事项

9.1 甲乙双方需要共同遵守仲恺区政策规定，本合作项目的所有合同内容均不得违反该规定。

9.2 与本合同相关的政府批文是本合同的有效组成部分。

9.3 合作开发建设项目总平面设计方案及其单体建筑设计方案经规划部门审批后，甲乙双方应当就甲方可分得房产（住宅或商铺）的位置、朝向、层数、户型结构、装修标准、公共活动场地、公共绿化等相关事宜进行充分协商和明确，另行签订补充协议。

9.4 未尽事宜或者在合同履行过程中遇到的新情况新问题，双方可以协商签订另行书面的补充协议。

9.5 本合作开发建设合同，经双方授权代表签名盖章后生效，双方遵照本合同约定严格履行。

9.6 本合同一式拾贰份，甲方1、甲方2、乙方各执肆份，其余用于办理相关事务使用，均具有同等法律效力。甲方需在合同签订后十日内，将正式合同文本及其相关附件材料报送区政府备案。

第十条 本合同项下纠纷提交项目所在地人民法院处理解决。

(以下无正文)



【此页为签字页，无正文】

甲方 1(盖章)： 潼侨镇人民政府

法定代表人：

联系电话：

签订时间：

甲方 2(盖章)： 仲恺高新区潼侨镇红岗社区移民股份经济合作社

法定代表人：

或授权代表：

联系电话：

签订时间

乙方(盖章)：

法定代表人：

或授权代表：

联系电话：

签订时间