

合作开发合同

甲方：

乙方（竞得方）：

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龙海三路地段，面积为 35321 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 项目用地概况

一、项目用地位于惠州大亚湾区西区龙海三路地段，总占地面积 35321 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。

二、项目用地的权属证书情况：土地性质为 工业用地，粤（2017）惠州市不动产权第 4075315 号（以下称为项目用地）。

第二条 双方合作条件

一、甲方提供上述合计 35321 平方米地块按现状挂牌转让。

二、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费用，并以全权负责组织设计、开发建设、经营管理为条件与甲方合作。

第三条 双方合作项目规模

一、根据双方商定，上述项目用地的建筑容积率及可计容建筑面积以及建筑层高以当地政府主管部门审批为准。

二、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批的设计图纸严格施工。

第四条 合作方案

一、合作模式

1、甲方和乙方一致同意采取村企合作方式开发项目用地，甲方将项目用地使用权委托交易机构挂牌转让，乙方成功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，甲方和乙方按本合同约定的比例分配项目物业。

2、甲方不需出资金，只负责供地以及协助乙方依法办理政府网上挂牌转让、配合竞得方完善办证手续；与项目用地有关的相关费用，包括规划条件告知书申请、土地评估工作、依法缴纳的交易契税、土地增值税等相关费用均由竞得方乙方承担。

3、甲方负责提供目标地块进行项目合作，仅享有本协议项下可分得的约定物业份额，不得另行向乙方收取任何费用及地价等。除甲方分得的约定物业份额以外的其他物业项目全部归乙方所有。

4、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，具体租赁细节在办理施工许可证后 10 个工作日由甲乙双方签定租赁协议约定。

二、分配方式

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）

2、计容建筑面积的物业按甲方占（25）%，乙方占（75）%比例进行分配使用权。

3、甲方优先选择物业，必须遵循集中成片、垂直分配的原则选择。

第五条 开发建设期限及交付期限

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（办证期限自摘牌三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，两年内完成竣工备案，并将约定的 25%物业分配予甲方，两年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，两年后第一天开始向甲方按上述租金交付。

第六条 甲方分得物业的交付

一、待移交物业交付标准

乙方交付给甲方前应通过政府相关部门的综合竣工验收合格，交付标准按照项目最终设计图纸标准执行。

二、待移交物业交付价值标准

双方同意，待移交物业在交付时的价值与该土地摘牌交易成交金额一致。

三、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 90 日内将甲方分得的物业办证登记至甲方名下（不能办理房产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。

四、确权及费用承担

1、甲方分得物业可委托乙方确权到甲方名下，甲乙双方分别按照政府政策的规定对甲方分得物业进行登记备案，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、双方同意合作项目的物业管理，统一由乙方负责组建或聘请物业管理公司管理，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返租期间，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。

2、甲方提供的合作开发用地必须为没有纠纷、没有村民异议、没有抵押、没有地上附着物征拆补偿及不受第三方追诉的干净用地。

3、甲方负责协调处理好当地政府和村民的关系，双方积极配合。项

目开发建设过程中，所有与村民小组内部有关的其他问题甲方均应负责处理并自行承担费用。如因甲方及其村民无故阻碍或干扰乙方正常开发建设工作及生产经营的，甲方应负责在前述阻碍或干扰行为发生后5日内解决完毕，否则由此给乙方造成的损失由甲方负责承担。

4、甲方经过村民户代表会议表决所形成的决议、合同等文件，均对全体村民发生法律效力，甲方及甲方村民不可否定、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前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。

5、若因甲方或甲方村民对合作项目实施干扰或阻止等原因致使项目未按本合同约定的期限完成建设的，由此造成的损失由甲方负责，相应的工期顺延。

二、乙方责任

1、乙方负责提供合作项目的全部开发资金及本合同约定的其他应承担费用。

2、乙方负责整个合作项目的规划、设计、开发、建设、管理，严格按照相关法律法规及规范执行。（甲方拥有知情权）

3、乙方负责处理合作项目开工后与当地政府等部门的工作关系，甲方积极配合。

4、乙方在开发建设过程中所产生的安全事故、一切债务、劳资纠纷、经济等争议纠纷由乙方自行承担，与甲方无关。

5、乙方不负责、不参与甲方村民内部的具体分配方案。

第九条 违约责任

一、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益损失。

二、甲方保证提供的合作用地产权清晰、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 3 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。

三、若因乙方原因（包括但不限于乙方无法如期交付返还物业、拖欠待返还物业月租金超过一年等情形）本协议解除，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，乙方须将合作用地归还甲方，同时甲方不予退还乙方已交租金和违约金。

第十条 其他约定

一、甲方于 2019 年通过大亚湾区三资平台出租了项目用地给惠州市惠阳华润实业有限公司（以下简称华润公司），由于政策原因华润公司至今一直无法建设使用。乙方须自完成不动产权证办理后 10 个工作日内支付 6086044.00 元给华润公司作为甲方与华润公司提前解除租赁协议的补偿费用（此笔款项由竞得方自行承担）。待此笔款项支付后，甲方须保证其与华润公司因原协议履行及终止等所产生的全部权利义务、债权债务及相关法律责任等已全部结清，不存在任何纠纷，若甲方违反此条保证导致合作项目搁置长达 3 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。

二、如甲方以项目地块开展融资贷款用于项目开发时必须取得乙方书面同意，融资款项必须由甲方共同监管，双方确保融资款项全部用于合作

项目建设。

三、该地块按现状交地。

四、本合同签订后，任何一方毁约，应赔偿给对方造成的损失。

五、本合作开发合同在双方执行过程中如遇到不可抗力的因素时双方免责（如天灾、战争、政府政策调整等）。

六、本合作开发合同正式签订后，如有未尽事宜，双方可另行协商解决并签订补充合同，双方签订的补充合同与本合作开发合同同具法律效力。

七、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有管辖权的人民法院管辖。由此产生的诉讼费用、律师代理费用等均由败诉方承担。

八、本合作开发合同经双方签章后生效，本合同一式七份，甲方一份，乙方二份，街道办备案二份，其他相关部门备案二份，各份具有同等法律效力。

甲方：

负责人或授权代表：



乙方：

法定代表人或授权代表：

签约时间： 年 月 日