

## 留用地开发合作项目三方监管协议

甲方（留用地权属方/合作方）：惠州市仲恺高新区沥林镇山陂村民委员会

法定代表人：翟海旺

地址：仲恺高新区沥林镇山陂村委会

联系电话：0752-3850341



乙方（项目开发合作方）：

法定代表人：

地址：

联系电话：

丙方（监管方）：惠州仲恺高新技术产业开发区沥林镇人民政府

法定代表人：张恺

地址：广东省惠州市仲恺高新区沥林镇惠樟公路北3号

联系电话：0752-3861868

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，以及《关于印发〈仲恺高新区国有工商留用地开发利用操作指引〉的通知》（惠仲自然资〔2025〕374号）文件规定，甲方与乙方就英山片区 ZKE-064-09-02 地块、ZKE-064-12-03-01 地块案涉留用地已签订《村企合作开发建设协议书》（以下简称“合作开发协议”）。为规范项目合作开发行为，保障甲方集体权益，甲、乙、丙三方本着平等自愿、客观中立、权责清晰的原则，就合同履行、物业返还、履约保证金管理等核心事项的监管事宜，订立本协议，以资共同信守。

## 第一章 监管事项

**第一条** 本协议为专项监管协议，仅针对甲方与乙方签订的《村企合作开发建设协议书》履行过程中的关键事项进行监管，不涉及甲乙双方合作开发的具体权利义务、项目投资建设、工程施工、债权债务、安全生产等专属约定，前述专属事项由甲乙双方自行在合作开发协议中约定并承担全部责任。

**第二条** 本协议监管核心范围：项目合作开发协议履行情况监管、约定物业返还监管、履约保证金缴存与退回监管，除此之外，丙方不承担其他监管责任及连带法律责任，丙方也不承担审批责任。

**第三条** 监管期限：自本协议生效之日起，至以下全部事项完成之日止：

- 3.1 合作开发协议约定的全部返还物业完成交付并办理完毕确权手续；
- 3.2 履约保证金全部结清并划转完毕；
- 3.3 甲乙双方无未结的本协议项下监管事项争议。

监管期限届满后，丙方自动终止所有监管义务，不再承担任何与本项目相关的监管责任。

## 第二章 三方核心权责

### 第四条 甲方权责

4.1 按照合作开发协议约定，如实向丙方报送项目履行、物业返还、履约保证金缴存等相关资料，对报送资料的真实性、合法性承担全部责任。

4.2 积极配合丙方开展监管工作，及时反馈甲乙双方合作开发过程中的违约、争议等情况。

4.3 自行与乙方协商处理合作开发过程中的非监管事项纠纷，不得通过任何方式要求丙方承担本协议约定之外的协调、赔偿、兜底等责任。

### 第五条 乙方权责

5.1 严格按照合作开发协议约定履行义务，主动接受丙方对本协议约定事项的专项监管，不得拒绝、阻挠丙方正常监管工作。

5.2 按约定足额缴存履约保证金，配合丙方完成保证金专户监管、核算。

5.3 按合作开发协议约定的标准、时间、质量完成物业返还，主动向丙方及甲方报送建设进度、验收资料。

5.4 乙方拒绝、阻挠丙方正常监管工作，或未按要求报送相关资料的，丙方有权要求乙方整改；整改期间产生的一切损失由乙方自行承担。

5.5 乙方须在项目关键施工节点、报验节点以及住建、质检、安监等部门送审报验前，提前告知甲方、丙方，届时甲方、丙方委派工作人员及时到项目现场共同对工程进行监管。

### **第六条 丙方权责**

6.1 按照本协议约定，对甲乙双方合作开发协议履行、物业返还、履约保证金管理进行中立、程序性监管，不承担项目投资、建设、运营、赔偿等任何民事责任。

6.2 对甲方提交的监管申请、资料进行审查，按约定流程监管履约保证金退回、物业返还核查等事项。

6.3 不参与甲乙双方合作开发的具体经营决策、工程管理、资金结算（除履约保证金监管外）等事项，不对甲乙双方的债权债务、劳资纠纷、工程质量等承担任何责任。

## **第三章 合作开发协议履行监管**

**第七条** 丙方对《合作开发协议》履行情况行使程序性监管与重点事项核查职权，不参与项目日常经营、具体施工组织及现场实操管理。丙方重点监管及核查范围包含：

7.1 核查乙方是否按约定完成项目土地摘牌、项目土地摘牌后不动产权证办理等前期相关手续；

7.2 监管项目工程建设进度、安全生产管理落实情况，核查乙方是否按协议约定工期节点推进项目核心建设（丙方仅管控整体节点与安全合规，不介入具体施工工艺及现场日常施工过程）；

7.3 核查甲乙双方是否按协议约定履行项目报备、信息公示等相关义务。



**第八条** 监管方式：甲方每季度的最后一个工作日前向丙方报送一次合作开发协议履行进度报告，丙方进行存档备查；丙方有权根据监管需要，随时要求甲乙双方报送相关资料，甲乙双方应当在7个工作日内予以配合。若乙方出现逾期履行、违约履行等情形，甲方应及时告知丙方，丙方收到告知后，督促乙方按合作开发协议约定限期完成整改。

**第九条** 甲乙双方因合作开发协议履行产生的任何纠纷，由双方自行协商、诉讼解决，丙方仅可根据甲方申请提供政策解读、见证等协助服务，不承担任何裁决、赔偿责任。

#### 第四章 物业返还监管

**第十条** 物业返还监管流程：项目达到物业返还约定条件后，由甲方牵头组织办理物业返还移交手续，甲乙双方签订物业返还确认书，明确固化物业返还事实及各方权责；甲乙双方完成确认手续后，将全套相关资料书面报送丙方，由丙方收文后开展合规审查；丙方审查完毕后，由甲乙双方自行办理物业正式交付手续，物业交付后的质量责任、权属纠纷、日常使用及后续相关一切责任，均由甲乙双方自行承担，与丙方无涉。

**第十一条** 若乙方逾期返还物业、返还物业不符合约定标准，由甲方依据合作开发协议直接追究乙方违约责任，丙方不承担任何督促之外的责任，亦不代为承担赔偿责任、补偿责任。

#### 第五章 履约保证金监管

**第十二条** 乙方履约保证金存入甲乙双方共管账户，退还节点及比例严格遵照合作开发协议约定执行：返还甲方物业厂房形象进度达±0节点后7日内退30%；进度达50%（按层数比例计算）后7日内退30%；主体封顶完工后7日内退30%；竣工备案达标交付后7日内退7%；剩余3%作为质量保证金，竣工备案满1年后免息退还。若甲乙双方任一方无故拖延、未按上述节点按时足额退还履约保证金的，守约方应书面函告丙方，由丙方牵头居中协调督促责任方限期完成保证金退还事宜。

**第十三条** 履约保证金的退还不免除乙方在合作开发协议约定的保修期内的质量保修责任。

**第十四条** 丙方仅对履约保证金的缴存、划转进行程序性监管，不对履约保证金的足额性、合法性承担担保责任，不对履约保证金退还承担审批责任。若乙方未按约定足额缴存履约保证金，由甲方依据合作开发协议追究乙方违约责任，丙方不承担任何责任。

## 第六章 附则

**第十五条** 项目前期阶段由丙方委托第三方评估及造价机构，对留用地进行土地价值评估及项目开发总成本测算，第三方评估及造价服务费用由乙方承担。乙方应在签收《成交确认书》之日起5个工作日内，将评估及造价服务费用一次性足额支付至相关评估及造价机构指定账户。

**第十六条** 三方因本协议产生的争议，优先协商解决；协商不成的，向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十七条** 本协议一式陆份，甲乙丙三方各执贰份，三方法定代表人或授权代表签字盖章后生效，补充协议与本协议具有同等法律效力。

**第十八条** 甲乙双方确认，已充分理解本协议所有条款的含义，明确知晓丙方的监管边界和责任范围，承诺不会以任何理由要求丙方承担本协议约定之外的任何责任。

甲方(盖章):

乙方(盖章):

丙方(盖章):

代表(签字):

代表(签字):

代表(签字):

签字时间: 年 月 日

签字地点: 广东惠州仲恺高新区