



合同编号:YQ(2021)_____号

合作开发协议

为了积极推进衙前村的乡村城市一体化进程，加快衙前村新农村建设步伐，进一步改善村民的居住环境，高效、集约、合理地开发利用土地资源，根据我国的相关法律、法规及地方统一规划，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，就甲方出地、乙方出资，共同合作开发

17512 平方米划拨用地建设商住小区项目一事，双方达成如下合作开发合同条款。

第一条 合作项目目标地块基本概况

- 1、双方合作项目位于惠州大亚湾澳头街道衙前村海边（地名：店仔门）范围内，17512 平方米为划拨用地，现已完成土地补出让程序，土地性质变更为国有出让地，国土证号为：粤（2021）惠州市不动产权第 4034597 号。
- 2、项目规划用途:住房、商业用地。
- 3、项目规模及建设期限:经政府主管部门审批，该地建设容积率为 3.5，具体规划设计方案以政府主管部门审批为准。项目建设期为三年，自合作项目地块取得施工许可证之日计算，以通过政府部门验收交付止。

第二条 双方合作条件（前提）

- 1、甲方不需出资金，只负责供地以及协助竞得方依法办理政府网上



挂牌转让、房地产报建等商品房建设审批手续；在办理现状土地到办妥全部商品房开发建设用地手续过程中，依法缴纳、补缴的：土地出让金或地价、契税、耕地占用税、土地使用税，国有土地使用权转让应缴增值税、土地增值税、印花税，及其滞纳金等所有货币支出（其中，包括票面上名义纳税义务人为：“[REDACTED] [REDACTED] 村民委员会或村民经济合作联社”的上述支出），均由竞得方承担。

上述内容是作为与村民小组或村民经济合作社签订的《村企合作开发合同或协议》，和《国有土地使用权转让合同》的正式实质性执行条款，接受政府有关部门和社会监督。

前述包括票面上名义纳税义务人为：“[REDACTED] [REDACTED] 村民委员会或村民经济合作联社”的上述支出，是竞得方开发建设“17512 平方米村企合作项目”的“取得土地使用权所支付的金额（即土地取得成本）”的必要部分。

2、甲方负责三通一平并全力协助乙方进行建筑物拆迁、清表补偿事宜，有关拆迁补偿费由“竞得方”支付。建设指标以政府部门审批为准。甲方保证在项目开发建设使用过程中不会因其负责人变动而影响本协议的履行。

3、乙方（竞得方）竞得土地后，应立即依法办理报建、开发建设工作，不能延误；甲方积极协助。

4、乙方（竞得方）竞得土地后，在运作过程中如需以地融资的，在融资前需征得甲方同意。在融资时，乙方（竞得方）必须以自有价

值对等的物业作为抵押或者由足够资产的第三方公司对甲方份额进行担保以保障甲方利益，乙方不得私自融资。

5、竞得人负责竞得项目的设计、开发建设，提供全部开发建设资金，整个项目经营管理；甲方不得干涉。

第三条 双方分成比例及方式

- 1、项目建成后，双方同意按照整个项目可计入容积率 2.3: 7.7 的比例分成，即甲方分得整个项目 23%的物业，乙方分得整个项目 77%的物业（竞得项目依法配建的政府调控房，设备用房、物业管理用房、地面停车位、人防设施及人防区域内停车位、公共配套设施等不可售物业除外）。
- 2、双方分成物业的方式按照双方所分得物业面积的比例垂直分配（包括商业和住宅以及地下停车位，不含小区的设备用房、配套用房、公共设施、地面停车位等不可售物业，下同）。
- 3、甲方所分得物业作为竞得方开发建设的“一手商品房”，除自用外需进入市场交易时，甲方可委托乙方（竞得方）代为销售（不收代销手续费），乙方（竞得方）只协助甲方办理商品房买卖等不动产权过户手续（签订商品房买卖合同、办理不动产权证等），但产权过户过程中依法缴纳的税费（增值税、土地增值税、所得税、契税及维修基金、权籍调查、登记等办证费等）均由甲方承担。
- 4、经友好协商，甲方分得物业有权按扣除综合税费后的净价（折现价）要求竞得方支付货币资金。

- 5、甲方所分得物业在规划设计时，根据可计容积率面积按双方约定的比例垂直分配，在等值物业的原则下由甲方优先选定。

第四条 物业交付标准

甲方分得物业的装修标准为毛坯，具体交付标准如下：

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涂料饰面或墙砖，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，毛坯房室内为原砣面；

天花：电梯前室、公共通道涂料饰面或吊顶，楼梯间采用涂料饰面，毛坯房室内天花为原砣面；

门窗：毛坯房安装入户门，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。

第五条 物业管理

- 1、双方同意合作项目的物业管理，统一由乙方（竞得方）负责组建物管公司管理，甲方不得参与管理。
- 2、双方所分的物业无论出售、出租、出让、自用等方式存在，都必须按照规定缴纳管理费、水电费、煤气费、卫生费等一切实际发生的费用。

第六条 违约责任

1、如乙方（竞得方）逾期向甲方交付约定物业，则竞得方须每年按17512 面积平方米占地面积以 5 元/平方米的标准向甲方支付补偿金（不满一年的，按一年计算）。如因甲方（甲方村民）过错原因或政府原因出现拖延的，可顺延相应期限，不视为竞得方违约。

2、乙方（竞得方）未能在甲方应分物业交付之日起二年内为甲方（甲方村民）办理权属登记，乙方（竞得方）按日计算向甲方（甲方村民）支付甲方（甲方村民）应分得物业的签约价格万分之一的违约金。如因甲方（甲方村民）原因或政府原因出现拖延的，可顺延相应期限，不视为竞得方违约。

第七条 其他约定

- 1、 本合同所有条款须由甲方村民户代表书面表决通过，该表
决书作为本合同的附件。
- 2、 本合作开发协议经双方签章后生效，具有法律效力，未经
许可，任何一方不得单方面解除本合作协议，任何一方违约
应赔偿守约方的全部经济损失。
- 3、 本合作开发协议在双方执行过程中如遇不可抗力因素时双
方免责（如天灾、战争、政策调整等）。
- 4、 本合作协议正式签订后，如有未尽事宜，双方可另行协商
解决并签订补充协议，双方签订的补充协议与本合作协议具
有同等法律效力。
- 5、 双方合作期间如发生纠纷，双方应通过协商解决。如协商



不成，双方均可在项目所在地的人民法院诉讼。

第八条 本合作协议一式四份：甲、乙双方各执一份，澳头街道办事处、公证机构各执一份，共同严格执行。

甲方：

乙方：

法人代表：

法人代表：

签约日期： 年 月 日