

土地合作开发协议

甲方：

乙方：竞得人

为积极改善村的居住环境，合理地开发利用村内的土地资源，根据我国的相关法律法规规定及双方发展需要，甲、乙双方经友好协商，本着平等互利、真诚合作的原则，就甲方出地、乙方或其指定方（以下并称乙方）出资共同合作开发

7605平方米政府回拨住宅用地建设商业住宅项目事宜，达成如下合作开发协议：

第一条 合作项目目标地块

1.1 双方合作项目位于惠州市大亚湾西区儿童公园东侧地段，地块总面积为7605平方米，为甲方村集体的征地留用地（也即回拨地），不动产权证编号为：粤（2020）惠州市不动产权第 号证号发生变更的，本协议所有内容继续执行），具体位置以规划红线图为准。

1.2 甲方确保本项目土地权属清晰、真实、无债权债务，未设置抵押等他项权利，无行政或司法查封，无第三人主张权利。

第二条 双方合作条件

2.1 合作模式

2.1.1 双方一致同意采取村企合作方式开发项目土地，由甲方提供上述留用地，土地用途为城镇住宅用地，配合协助乙方将项目土地使用权委托挂牌转让的方式，由乙方或乙方指定的项目公司取得上述土地的合作开发权，乙方负责提供整个项目的开发建设资金，双方在开发完后按照约定比例分配物业。

2.1.2 乙方负责筹集承担整个项目的开发建设资金、费用，包括但不限于：按政府规定应补地价、摘牌费、土地办证税费、办理项目建设审批、规划、报建、施工等费用。

2.1.3 项目土地摘牌后，乙方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。

2.1.4 项目土地竞买时缴纳的竞买保证金、土地成交价款可由双方协商退还乙方项目公司用于项目开发建设，双方另有约定的，可按其他约定执行。

2.2 利益分配

2.2.1 双方同意整个项目按可计容积率建筑面积 25%：75%的比例分成：即甲方分得整个项目 25%的物业，乙方分得整个项目 75%的物业。对于合作分成及交付甲方的物业，双方另有约定的，按双方的约定执行。

2.2.2 甲方可分配的物业用途包括住宅、商业、地下停车位（人防车位除外）均按照

上述比例进行分配（小区计容配套设施、公共设施、安置房等面积除外）。

2.2.3 甲方分得物业的分配以集中、垂直分配为原则。在规划建设方案获得政府审批之日起三个月内，甲乙双方共同确定甲方所分配的物业具体位置。

2.2.4 甲方分得物业由甲方分配给村民，乙方不干涉。

2.2.5 甲方分得的物业由乙方委托的专业物业公司管理，物业管理费按乙方委托的物业公司按政府规定标准范围统一收费。

第三条 项目土地的转让

3.1 甲方向政府及相关部门依法申请村企合作项目备案。在获经批准后，该项目土地在相关机构挂牌，挂牌转让的项目土地性质用途应为城镇住宅用地。

第四条 项目运营及管理

4.1 项目公司设立与管理

4.1.1 乙方可自行摘牌或另行出资成立项目公司，由项目公司负责本项目的运营管理，乙方持有项目公司全部股份，甲方不持股。项目公司由乙方全权负责经营管理，甲方不直接参与实际经营管理，甲方及甲方村民有知情权，甲方不干涉乙方经营管理、施工及施工单位选择。

4.2 项目土地开发建设

4.2.1 项目土地策划、设计、施工建设等均由项目公司负责。

4.2.2 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。

4.2.3 合作项目的组织设计、规划建设、工程招标、施工建设、营销策划、房屋销售、直至项目竣工验收等全部工作均由乙方或项目公司完全负责并承担投入所需的全部资金。

4.3 项目建设期限

4.3.1 甲方负责依法向上级政府申报留用地村企合作开发方案及招拍挂相关事宜，乙方依法通过挂牌程序取得村企合作开发权。乙方摘牌后，应当自项目取得施工许可证之日起36个月内，将符合本合同约定交付标准的物业交付给甲方。

4.3.2 如甲方、甲方村民、政府原因、环保、土地挂牌，政策因素、报建或不可抗力导致延误的可顺延开发期限，不视为乙方违约。

第五条 物业交付

5.1 交付标准

5.1.1 甲方可分配的物业用途包括住宅、商铺、车位，均须属于合格物业。

5.1.2 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，楼梯间墙面采用涂料面；毛坯房室内墙面砂浆抹平。

地面：电梯前室地面采用抛光砖，楼梯间采用水泥砂浆原浆抹光，毛坯房室内为原砵面；

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砵面；

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；

管线：水电、燃气管道、互联网及电话管线安装到户，预留总接驳口。

电梯：应当安装符合安全标准的电梯。

5.2 交付方式

5.2.1 自乙方完全按本合同约定按时间将符合交付标准的物业全部移交给甲方（不需要办理产权的物业双方办理书面移交手续），即视为甲方应得物业分配权得到全部实现。

5.2.2 甲方应分得的物业，已全部包括了该项目土地的地价款和回报分红利益，除甲方分得物业外，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。

5.2.3 甲方应当于可签订买卖合同且接到乙方通知之日起二个月内，将物业分配方案及办证名单交付乙方，由乙方按名单安排签订合同及办证事宜，因甲方延迟交付分配方案，产生的不利后果由甲方承担。

5.3 物业确权及费用承担

甲方分得物业须确权到甲方村民名下，甲方所分所有物业按 5000 元/m²进行签约备案，确权到甲方本村村民名下的，在备案价范围内的税费由乙方负责；甲方所分得物业对外销售的，销售费用、政府规定的各种税及所发生的各种费用由甲方自行承担。

5.4 物业回购

5.4.1 甲方需要将分配的物业由乙方回购的，具体回购价格由双方另行签订补充协议约定。

5.4.2 甲方村民分配的物业由乙方回购且乙方支付回购款后，甲方不再享有本项目任何权益，所有物业权益均归乙方所有。

第六条 双方责任

6.1 甲方责任

6.1.1 甲方应在本协议签订后积极办理挂牌、过户等事宜，全力配合乙方办理用地有关国土、规划报建手续，并积极配合提供有关资料、文件以保证合作项目顺利进行。

6.1.2 甲方保证乙方是本项目的唯一合作开发方，本协议生效后甲方不得再与任何第三方就项目土地任何合作事宜另行谈判和签订任何形式意向书、协议或合同。

6.1.3 甲方负责协调处理好村民的关系，确保项目开发的顺利进行，项目开发建设过程中，如遇本村民小组村民阻拦开发建设，由甲方负责处理并承担费用。

6.1.4 甲方与政府部门接洽，争取在乙方参与土地项目竞拍成功摘牌后将项目土地交由乙方管理。

6.1.5 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。

6.1.6 在乙方出具的合作开发方案合法合规的前提下，甲方应当依法办理决议、申报手续。

6.1.7 甲方经过村民会议(或户代表会议)表决所形成的决议、文件和经过授权由村民小组负责人签署并加盖甲方公章的合同文件，发生法律效力。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民小组负责人所签署文件的效力。

6.1.8 甲方及其村民就本合作项目出具的所有书面文件、资料及村民表决签名表等应当提交至少一份原件给乙方。

6.2 乙方责任

6.2.1 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。

6.2.2 由乙方负责整个合作项目的规划、设计、开发、建设及管理。

6.2.3 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及安全标准）交付甲方使用。

6.2.4 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关系。

6.2.5 乙方及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。在合作过程中，乙方不得将项目地块进行抵押。

第七条 违约责任

7.1 甲乙双方必须严格按照本协议的约定履行各自的义务，除一方发生根本性违约或经双方协商同意外，任何一方不得单方解除本协议，任何一方违约应赔偿守约方的经济损失（含守约方预期可得利润损失）；但根据本协议约定或法律规定，可由单方解除的情形除外。

7.2 甲方保证乙方是本项目的唯一合作开发方，本协议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（但因乙方违约导致甲方依照本协议约定或法律规定解除本协议或双方协商解除本协议的情形除外）；如果甲方违反本条保证，乙方有权选择按以下方式进行处理：

（1）有权单方解除协议，要求甲方退还已收取的保证金及其他已发生款项，造成乙方其他损失（含可得预期利润损失），甲方仍应承担赔偿责任；

或选择（2）要求甲方继续履行本协议，要求甲方负责解除与第三方签订的合作协议，妥善处理土地开发事宜并承担处理的全部费用，协议期限相应顺延。

7.3 甲方保证提供的合作用地未抵押、无债权债务、不受第三方追索，若甲方违反此条保证的，乙方有权解除协议并要求甲方赔偿乙方的全部损失，或者选择继续履行协议。

7.4 在本协议履行过程中，如遇不可抗力导致不能继续履行，则双方同意解除本协议，双方互不追究责任，不要求赔偿或补偿。

7.5 若乙方在签订合同个月内或自取得项目施工许可证之日起三十六个月内，未将符

合协议约定达到交付标准的物业交付给甲方或甲方指定的村民，并须在相关房产部门网签登记备案至甲方或甲方指定的村民名下，则每逾期一日，须按每月5万元的标准计付逾期违约金，直计付至完成交付且网签登记备案完成之日止。

第八条 争议解决及管辖

8.1 本协议履行过程中发生争议，双方应先友好协商解决，协商不成，则提交项目所在地有管辖权的人民法院诉讼管辖。

8.2 诉讼过程中产生的律师费、诉讼费用、调查取证费、担保费等必要费用，守约方有权要求违约方承担。

第九条 其他约定

9.1 本协议须由甲方全体村民户代表三分之二以上多数书面表决通过，该表决书作为本协议的附件。

9.2 竞得后5个工作日内，乙方需与甲方完成村民表决并签订合作协议，否则视为乙方放弃签约，甲方有权没收挂牌保证金。

9.3 本合作开发协议经双方签字盖章后生效，具有法律效力。

9.4 本合作开发协议正式签署后，如有未尽事宜，双方可另行协商解决并签订书面补充协议，双方签订的补充协议与本合作协议具有同等法律效力，补充内容与本协议不同之处，以补充协议为准。

第 四份，甲乙双方各执二份，共同遵守。

甲方：

乙方：

代表人：

法定代表人：

签约日期：2020 年 月 日