

合作开发协议

甲方：

作经济社

乙方：竞得人

为了积极推进农村城市化进程，加快新农村建设步伐，进一步改善村的居住环境，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，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惠州大亚湾区西区街道荷茶地段 5000 平方米地块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

双方合作项目位于惠州大亚湾区西区荷茶，总占地面积 5000 平方米。用地权利人为：惠州大亚湾区澳头街土湾股份合作经济社，《不动产权证书》编号为：粤（2020）惠州市不动产权第 4038321 号，《建设用地规划许可证》编号为：地字第 441303202020079 号（以下称为目标地），用地性质为出让，具体以《不动产权证书》上证载内容为准。

第二条 双方合作条件

1、甲方提供 5000 平方米地块按现状转让，地上附着物，包括青苗、果树及其他树木、坟墓等建筑物、构筑物由甲方负责清理，乙方配合。

2、乙方负责提供整个合作项目的开发资金及协理相关手续的费用，并以组织设计、开发、经营管理为条件与甲方合作。

第三条 双方合作项目规模

1、根据双方商定，上述用地的建筑容积率及可计容积率建筑面积以及建筑层高以当地建设主管部门审批为准。

合作开发协议

甲方：

作经济社

乙方：竞得人

为了积极推进农村城市化进程，加快新农村建设步伐，进一步改善村的居住环境，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，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惠州大亚湾区西区街道荷茶地段 5000 平方米地块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

双方合作项目位于惠州大亚湾区西区荷茶，总占地面积 5000 平方米。用地权利人为：惠州大亚湾区澳头街土湾股份合作经济社，《不动产权证书》编号为：粤（2020）惠州市不动产权第 4038321 号，《建设用地规划许可证》编号为：地字第 441303202020079 号（以下称为目标地），用地性质为出让，具体以《不动产权证书》上证载内容为准。

第二条 双方合作条件

1、甲方提供 5000 平方米地块按现状转让，地上附着物，包括青苗、果树及其他树木、坟墓等建筑物、构筑物由甲方负责清理，乙方配合。

2、乙方负责提供整个合作项目的开发资金及协理相关手续的费用，并以组织设计、开发、经营管理为条件与甲方合作。

第三条 双方合作项目规模

1、根据双方商定，上述用地的建筑容积率及可计容积率建筑面积以及建筑层高以当地建设主管部门审批为准。

2、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计的设计图纸严格施工。

3、上述地块用地总面积为 5000 平方米，《建设用地规划许可证》编号为：地字第 441303202020079 号，《不动产权证书》编号为：粤（2020）惠州市不动产权第 4038321 号。

第四条 双方分成比例及方式

1、甲、乙双方同意按照整个项目总建筑面积 20%:80%的比例分成，即甲方分得整个项目总建筑面积 20%的物业，乙方分得整个项目的总建筑面积 80%的物业。

2、甲方参与项目管理，甲方确定设计方案，甲方优先选择物业，具体位置按照物业垂直分配的方式（包括商铺、住宅和停车位）。

3、甲方所分得物业除自用外需进入市场交易的，甲方可委托乙方代为销售。税费、销售和管理费用的承担由双方另行协商。

4、挂牌成交后 5 个工作日内乙方需签订合作合同，否则视为乙方放弃签约，甲方有权单方取消合作并没收乙方的保证金。

5、签订合同后 5 日内乙方需组织相关单位进场、配合清表和开始前期工作。

6、若挂牌成交价高于起始价，竞买成功后 5 日内，乙方须将成交价减去起始价后的款项支付给甲方，支付方式由双方协商约定。

7、补交地价由乙方承担，土地交易税费由乙方承担。

第五条 合作过程

1、按政府的相关规定操作程序，挂牌成交后，由甲方协助，将目标地办理到乙方名下，此工作完成后，由乙方负责完善相关手续，进行项目开工建设。

2、乙方的一切债务与甲方无关，包括乙方的法定代表人及其在其他公司担任法定代表人的公司一切债权债务均与甲方无关。

3、乙方在合作项目开工建设施工过程中所造成一切工伤、事故、劳资纠纷甲方概不负责，但有义务协助处理。

第六条 物业管理

1、双方同意合作项目的物业管理，统一由乙方负责组建物管公司管理。

2、双方所分得的物业无论出售、出租、出让、自用等方式存在，都必须按照规定缴纳管理费、水电费、煤气费、卫生费等一切实际发生的费用。

3、小区的设备用房、配套用房、公共设施、停车场全部交给物管公司管理及负责维修。

第七条 双方责任

一、甲方责任

1、甲方负责提供双方合作项目用地 5000 平方米，并负责协助乙方拆迁地上建筑物以及青苗补偿，费用由乙方负责。

2、甲方提供的合作开发用地按现状交付。

3、甲方负责提供上述地块挂牌转让所需的一切合法、有效的资料（包括本村村民（户）代表表决书等）。

二、乙方责任

1、乙方负责提供合作项目的全部开发资金及办理相关手续的费用。

2、乙方负责处理合作项目开工后与当地政府等部门的关系，积极配合甲方的工作。

3、乙方保证分给甲方的物业在乙方办理合作项目施工证之日起 40 个月内交付甲方，逾期则乙方须每月向甲方支付人民币壹拾万元（¥100000.00 元）作为违约金，直至物业交付之日。若因政府原因导致项目无法推进，

交付的物业则相应顺延。

4、乙方负责为甲方所分得的物业办理《不动产权证》手续。

5、乙方需在签订合同后5天内进场、清表和开始前期工作，如未能完成，则视为乙方违约，甲方有权单方取消合作。

第八条 其他约定

1、本协议所有条款最终须由甲方村民（户）代表表决同意通过。

2、本协议经双方签章后生效，具有法律效力，除法定情形外，未经许可，任何一方不得单方面解除本合作开发合同书，任何一方违约应赔偿守约方的全部经济损失。

3、本协议在双方执行过程中如遇到人力无法抗力的因素时双方免责（如天灾、战争、政府政策调整等）。

4、合作开发合同书正式签订后，如有分配、建设时间等未尽事宜，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开发协议同具法律效力。

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。

（以下无正文）

甲方：

法人代表：

乙方：竞得人

法人代表：

签约时间： 年 月 日