



合作开发合同

甲方：惠州市惠城区水口街道大和村民委员会

乙方：

为积极改善村集体的经济收入和发展，合理开发利用村集体的回拨土地资源，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，乙方出资共同合作开发甲方的回拨用地建设商业住宅项目事宜，达成如下合作意向。

第一条：合作开发建设土地基本情况

1、甲方现有村民回拨地位于仲恺高新区东江产业园区DX-05-24-01号地块范围内两宗总面积为80551.7 m²的划拨征地留用地[其中DX-16-02-01号地块、证载面积76265.7 m²，证号：粤(2016)惠州市不动产权第5002829号；DX-05-04-02号地块、证载面积4286 m²，证号：粤(2018)惠州市不动产权第5046166号]界线调整，调整后面积为75443 m²。

2、土地最终面积、使用年限、性质用途均以补办出让手续后办理的《国有土地使用证》及《建设用地规划许可证》裁定面积为准。

3、甲乙双方对上述的土地基本情况条款无异议。

第二条：合作方式

1、甲方负责提供上述回拨地总面积80551.7平方米作为项目用地，除此之外不再承担项目补出让地价和开发建设的任何费用。

2、乙方负责提供开发所需资金，包括：项目用地挂牌、摘牌费和土地办证税费，及办理项目建设审批、规划、报建、施工等一切费用。

3、由乙方设立房地产开发项目公司(以下简称项目公司)参与土地摘牌并开发本项目。甲方不在该项目公司持股，但乙方应将项目公司的22%股权质押给甲方。乙方以项目公司作为主体对本项目进行商品房开发建设，项目用地办至项目公司名下，以项目公司名义立项、开发、经营、销售等。

4、项目公司由乙方负责经营管理，法定代表人由乙方指派人员担任；甲方不参与项目公司的日常经营管理，不承担项目公司的对外债务，但对项目公司的经营管理享有监督的权利。在项目建设过程中，甲方有权按国家规定抽检建筑材料及工程质量，企业应提供相关的工程资料给甲方，甲方对国家行政管理部门和独立第三方检测结果予以认可。如抽检不合格，甲方有权责令乙方停止项目施工。

5、甲方负责对土地范围内的地上附着物、建筑物、构筑物及果树、青苗拆迁、补偿和清场，并承担所有费用。

6、如项目土地因政府控规、规划道路等需整合、调整的，甲乙双方同意服从政府规划及用地调整安排，并按政府整合要求配合、办理相关用地手续，项目用地及分成物业选址及政府相关部门审核为准。

第三条：合作分配方案

1、甲乙双方意向按约定比例分配物业的方式来兑现双方在项目公司的利益。建成后以容积率计算建筑面积，甲乙双方按照甲方22%、

乙方 78%的比例进行物业分配。该物业包括商品房、商铺、地下车位等在内均按照上述约定的比例进行分配。若项目可建设沿街底层商铺，商铺的每一个方位、朝向同样按照上述 22:78 的比例进行抽签分配。甲方分得的商品房、商铺、地下车库应统一向乙方聘请的有资质的物业管理公司缴纳物业管理费。

2、公共场所与设施不予分配，属法律法规规定及政府规定由项目公司无偿提供的公共业务不予分配。

3、分配给甲方的物业，原则上应设计成独栋建筑交给甲方，或按建筑物的栋数或单元，集中垂直分配，具体分配方法在设计图纸出来后由双方协商确定。

4、甲方地下(室内)停车库面积分配方法:按容易分割原则处理，建筑设计图纸出来后协商确定。

5、以上甲方分得面积为含分摊面积，以房产证为准。以户为单位，若面积零头数不足成为一套房，不足部分乙方按当时市场价格的 8.8 折卖给甲方村民(10 平方米以内按当时市场价格的 8.8 折卖给甲方村民，超出 10 平方米以外的面积按当时市场价格向乙方购买补足)若甲方村民超出一套房面积的 10 平方米以内按当时市场价格的 8.8 折卖给乙方，超出 10 平方米以外的面积按当时市场价格卖给乙方；若甲方村民不须要分配住宅楼房的村民，须在合作项目进行规划报建之前向乙方提出书面申请并报名确认面积，由乙方按每平方米 3500 元的价格向甲方村民回购。

6、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，除此之外甲方不再享有该项目的其他利益或权益。土地摘牌时，项目公司只需向政府职能部门缴纳相关的地价款及税费，无需另行向甲方支付任何费用。政府就项目土地返还给甲方的全部款项均归项目公司所有，甲方在收到返还款后立即支付给项目公司，用于项目开发建设。

第四条：楼盘设计、开竣工日期、交楼时间等

1、总用地面积 80551 平方米，计算指标用地面积 75443 m²，容积率 ≤2.8，计容积率建筑面积 ≤211240 m²（其中商业建筑面积 ≤21124 m²），机动停车位按每 100 m²计容积率建筑面积 ≥1 个配建。

2、合作项目的设计方案由乙方负责，乙方可根据自身实际操作经验和销售需要进行设计。但分配给甲方的物业，乙方在总体规划和建筑外立面、户型设计等方面应征得甲方的认可，且原则上应设计成独栋建筑交给甲方。

3、甲乙双方在办证过户到项目公司名下之日起，乙方应在八个月内办好施工许可证，自施工许可证下发之日起三年内乙方将应分配给甲方的物业交付给甲方。交付甲方的物业，必须符合法律法规规定的商品房竣工验收和交付入住条件。若因土地权属争议、地上附着物补偿纠纷以及其他不可抗力因素造成逾期的，甲方同意可按照耽误的时间顺延，到时双方另行协商顺延时间。

第五条：乙方分配给甲方村民的商品房、商品应符合以下规格、要求：

1、乙方分配给甲方的应是带电梯的高层住宅。具体的总套数、每套的建筑面积、户型结构等，可由甲方自行决定后以书面的形式交给乙方确认并执行但总计的建筑面积不能超过甲方在项目中应分配的22%的建筑总面积。

2、分配给甲方的物业(包括楼房、商铺、地下车库等)，公共装修标准及设施、配套设备必须按照销售商品房的毛坯房规格和标准，分配给甲方的物业(包括楼房、商铺、地下车库等)与乙方开发商品房的设计、质量、材料等相一致，保证满足如下要求：

外墙：采用优质条砖或优质外墙漆；内墙、电梯间、楼梯间及公共过道部分采用优质抛光砖，室内墙面用砂浆批平；地面、电梯间采用优质抛光砖，楼梯间水泥砂浆抹平，室内地面水泥砂浆批平；窗：采用优质塑钢或铝合金窗；客厅阳台门：采用优质塑钢或铝合金拖拉门；电梯：采用国产知名电梯；入户门采用钢制防火防盗门；水、电、电视管线、电话管线接驳到户。

第六条：甲方分得建筑面积房产的交付及税费承担

1、甲方应分得的物业由乙方办理相关的商品房、商铺、车位、地下车位的产权证及其所占用的房产使用权证到甲方指定的业主名下，办证期限为乙方正式交楼后的个月内完成，相应的办证费用由乙方承担。除甲方自用物业外，已办证甲方名下的物业或非甲方村民委托乙方对外销售，对外销售所产生的销售费用及所有税、费由甲方村民自行承担，销售收入扣除销售费用及所有税、费返还甲方。

2、甲方应在分得物业之日起1个月内向乙方提供物业分配名单及处理方案(落实直接办至指定村民名下、委托销售或回购物业等的具体名单)。

第七条：物业管理、停车位管理

1、物业管理方式和收费：该楼盘的物业管理工作由项目公司委托有资质物业管理公司负责。

2、停车位管理：甲方分得的地下、室内、室外停车位及其使用权属甲方所有，甲方享有绝对的处理权利，但甲方应将停车位委托给物业公司统一管理，同时甲方应缴纳相应的物业管理费给物业公司。

3、收费标准执行惠州市物业管理行业二级管理服务标准的相关文件，最终以物价局批准为准。甲方物业管理费(包含住宅房、商铺、停车位等)按8折收取。

第八条：乙方履约保证金的支付

1、乙方在挂牌竞标期间，已交纳履约保证壹亿元整(¥100000000)。

2、上述履约保证金，甲乙双方同意待项目开发完毕竣工验收30天内由甲方无息全额返还给乙方。如不能返还，则乙方有权在乙方分配给甲方的住宅或商铺面积中扣除。

第九条：双方责任

甲方责任

1、因本合同合作地块属村民回拨地，甲方负责处理与合作地块所属村民的关系，并以合法程序将地块过户至项目公司名下。

2、保证提供的合作土地权属合法，地界、权属无争议，未被查封和质押，保证乙方开发利用该土地不受本村村民任何干扰；如该宗地在过户前已存在的合法争议事实，不论何时均由甲方承担责任；如果因此造成乙方的财产损失的，由甲方向乙方及时足额补偿；在甲方应分得的房屋未分配完成之前，乙方从未分配完的房屋中扣减，不足部分由乙方方向甲方追缴直至偿清。

3、该项目土地挂牌前，甲方必须处理好该项目所有村民纠纷、土地补偿及清偿完毕等所有事项，确保该项目摘牌后顺利进行下一步开发工作。

4、协助乙方报装施工建设所需水电设施，费用由乙方承担。

5、协助乙方办理项目报建审批、工程建设等有关工作。

6、甲方负责协调处理好当地政府和村民的关系，对于本项目符合政府的相关优惠政策的，甲方应负责争取最大的优惠，所产生的权益均归项目公司所有。

乙方责任：

1、负责办理项目公司的注册登记手续，承担相关登记注册费用。

2、承担土地挂(摘)牌、过户、保证的全部税费。

3、负责项目开发建设经营的一切工作，包括项目建设的地址勘察、施工图纸设计、立项、环评、报建、工程建设、建筑安装、装修、绿

化和商品房的销售、宣传等工作，承担全部开发资金等。

4、保证合作项目建筑符合建设部关于商品房的相关质量和标准，有配套的绿化休闲场所等公用设施。

5、按约定准时足额向甲方支付合作保证金。

6、按合同约定标准，准时、保质保量向甲方交付符合居住条件的商住小区。

7、项目地挂牌后，乙方必须以项目公司名义开发建设，不得将项目转让他人开发建设。

第十条：违约责任

1、本合同签订后，任何一方悔约，均应向守约方支付项目的所有已投入资金和违约金人民币 2000 万元。

2、因政府行为或政策性原因导致土地无法开发利用的，免除甲乙双方违约责任，但甲方应退还一方已支付的保证金。

3、本合同签订后，甲方违反本合同造成合同无法继续履行的，视为甲方违约，甲方应立即返还乙方所有已支付款项及投资款项，并支付给乙方违约金 2000 万元。（政府行为及人力无法抗拒的因素除外）。

4、乙方迟延交付甲方分配楼房的，每逾期一个月，乙方向甲方支付逾期交付延迟金人民币 5 万元，逾期超过 18 个月的，视乙方违约，乙方支付给甲方违约金 2000 万元。（因甲方原因造成、政府行为及人力无法抗拒的因素除外。）

5、若乙方建成商品房后拒绝按本合同约定分配给甲方，甲方有权

通过诉讼的方式强制性执行甲方在本项目中应分配的商品房。

6、因发生人力不可抗拒(如地震、战争、重在自然灾害)等因素造成乙方交付物业预期的，乙方不属于违约。双方另行协商解决办法。

第十一条：通知

双方在履行合同过程中，向对方发送的各类文件、函件、通知，按以下地址邮寄后3日视为送达。

甲方地址：_

联系人：

电话：

乙方地址：

联系人：

电话：

第十二条：争议和其他

1、因本合同发生争议时，双方应首先协商解决，协商不成时，任何一方可以向管辖权的人民法院提出诉讼或由仲裁委员会裁决。

2、本项目的回拨地国土证、规划许可证(若有)、三分之二以上村民户代表签名同意书、项目用地规划红线图等作为本合同附件。

3、本合同未尽事宜，由双方另行协商约定签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。

4、本合同一式九份，甲方执六份，乙方执三份，均具同等法律效力。

甲方：

上塘村村民小组：

法定代表人：

签名：

一条龙村村民小组：

竹岗岭村村民小组

签名：

签名：

梨园村村民小组：

下马村村民小组：

签名：

签名：

乙方：

法人代表人：

签订地点：惠州市惠城区

签订日期：