

国有征地留用地合作开发合同

甲方：惠州市惠阳区淡水街土湖村禾场经济合作社

乙方：竞得人

法律依据：根据《中华人民共和国土地管理法》、《广东省征收农村集体土地留用地管理办法(试行)》(粤府办[2009]41号)、《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》(粤府办[2016]30号)、《惠州市征地留用地管理实施办法》(惠府办[2015]13号)和《惠州市历史征地留用地问题处理意见》(惠市国土资[2016]428号)、《惠州市惠阳区历史征地留用地问题处理意见》(惠阳府办[2017]39号)等有关规定。

为加快新农村建设步伐，改善村民居住环境，合理开发村组土地资源，依据有关法律法规，拟甲方出地、乙方出资金，双方合作开发房地产项目。本着互惠互利、公开平等、真诚合作的原则，在事先征得甲方户代表大会表决通过前提下，经多次协商，自愿达成如下条款，供双方共同遵照执行：

第一条 项目土地概况

1、项目土地位于惠州市惠阳区淡水街道土湖村禾场村民小组地段，总面积为 1668 方米，土地为征地留用地，不动产权证号：粤(2020)惠州市不动产权第 3063960 号。

2、项目土地的具体界址、面积、用地性质均以摘牌办证后自然资源部门出具的红线图及相关文件标示的面积及位置为准。

第二条 合作方案

(一) 合作模式

双方一致同意采取村企合作方式开发上述项目土地，甲方负责按土地现状提供项目土地，甲方将项目土地使用权委托交易机构挂牌转让，乙方参与项目土地的竞买。乙方摘牌竞得项目土地后，负责筹集项目的开发建设资金。项目开发建设完后，甲乙双方按本合同约定的比例分配物业。

(二) 开发资金投入

1、乙方负责筹集项目的开发建设的全部资金，包括但不限于：项目用地挂牌、摘牌费和土地办证税费，及办理项目公司名下《不动产权证》、《建设用地规划许可证》，项目建设审批，规划，报建，施工等费用由乙方承担。

2、政府就本合作项目土地返还至甲方的有关土地款等所有资金全部归乙方或项目公司所有，乙方摘牌竞得项目土地后，土地成交价款由政府职能部门返还给甲方。甲方自收到政府及职能部门返还款项3日内，全额支付到乙方指定账号，用于项目开发建设。

(三) 分配方式

1、甲乙双方一致同意，项目建成房屋按照项目计容面积4003.2 m²计算，甲方应分得建筑面积为1000.8 m²（该建筑面积包含住宅、商业服务业设施建筑面积，其中住宅、商业服务业设施的比例按政府批复的规划设计要点所确认的该类用途面积占总的计容建面的比例确定），其中住宅为3602.9平方米，商业服务业设施建筑面积为400.3平方米（其中商业服务业设施建筑面积需分摊公共服务设施面积）。另外，分配给甲方停车位10个（不含人防停车位，并按相关规定办理村民车位产权证，甲方所分得停车位如政府职能部门不能办证，则乙方书面确认甲方享有其停车位的使用权）除

上述约定归属甲方的物业外，其它物业的所有权、收益权归乙方所有。

2、甲方应分得物业包括住宅、商业、停车位，服务业配套设施按政府规定处理。

3、甲方分得物业的分配原则：以集中、从上向下垂直分配为原则，在同一栋楼内选择物业。

4、甲方应分得物业面积(住宅、商业、停车位、人防车位)包含公摊面积，以房管部门出具的实测测绘建筑面积数据为准：如因保持整体分割原则导致甲方取得物业的签约办证总面积与甲方应分得物业总面积存在差异时，双方同意差异部分按照住宅 6000 元/m³、商铺 12000 元/m 的价格，多退少补。

第三条 项目土地的转让

甲方向政府及相关部门依法申请村企合作项目，经批准后，甲方将确权登记至其名下的项目土地委托交易机构挂牌转让；乙方竞得该土地后，由乙方缴交挂牌转让所需的办证税费。

第四条 项目运营及管理

1、项目公司管理

项目公司由乙方设立，项目资金由乙方筹集，项目土地以乙方的名义进行开发建设，合作项目由乙方负责经营管理，甲方不参与经营管理，但是甲方享有监督权和知情权。甲方有权派遣一人到项目公司担任监督员，监督员的工资由乙方承担。

2、项目土地开发建设

(1)项目土地策划、设计、施工建设等均由乙方负责。

(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。

(3)项目的组织设计、规划报建、工程招标、施工建设、营销策划、房屋销售、竣工验收等工作均由乙方负责。

3、开发建设期限

自本合同签订之日起，乙方在42个月内完成项目开发建设，完工后甲方应积极配合乙方办理竣工验收备案手续。如因甲方、政府、不可抗力等原因造成进度延误的，应顺延相应期限。

第五条 物业交付

1、交付标准

甲方应分得物业的装修标准为毛坯交付，交付标准最终以政府审批的规划设计方案为准，交付前应通过政府相关部门的综合竣工验收，并取得竣工验收备案表。

2、交付方式

在取得竣工验收备案表，达到交付条件后，乙方书面通知甲方，即视为甲方的物业分配权得到全部实现。乙方协助甲方办理应分得物业的不动产权证，办证涉及的契税及其他税费、首次房屋维修基金由乙方承担。乙方必须在交付村民房屋1年之内办理出甲方村民名下的不动产权证。甲方如何处置物业，乙方不进行干涉，但甲方期不提供物业分配及办理产权证方案，则由乙方直接将不动产权证办理至甲方名下。

第六条 双方责任

(一)甲方责任

1、本合同签订之日起20日内，甲方应按乙方要求，配合乙方办理项目开发建设相关手续，包括但不限于：前期立

项、环保、消防防雷、人防、规划报建以及施工许可证等相关手续。

2、甲方负责协调处理好村民关系，解决好村小组内部问题，确保项目开发建设顺利进行

(二) 乙方责任

1、乙方负责项目的规划、设计、开发、建设及管理，严格按规范进行施工，确保项目顺利进行

2、乙方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。

3、项目建成入伙后，由项目公司委托物业公司负责物业管理。

第七条 不可抗力

任何一方如遇不可抗力(包括自然灾害、战争、国家法律、法规国家政策发生变化、政府原因等导致本合同不能按约定展行的情形)致使本合同全部或部分不能按约定履行或延迟履行，应自不可抗力事件发生之日起15日内将情况以书面或电话方式通知另一方，双方自不可抗力情形解除之日起继续履行，确无法继续履行的，双方互不承担违约责任。

第八条 违约责任

1、甲乙双方必须严格按照本合同的约定履行各自的义务，未经双方协商同意，任何一方不得单方面解除本合同(符合单方解除的法定条件及约定条件除外)，任何一方违约应赔偿守约方的全部经济损失，包括实际损失和可得利息损失

2、如因资金不足等乙方原因导致项目中途停工未能按约定时间完工的，则以甲方应分得的总面积为基数，按每月6元/m计算处罚。逾期超过1年时，甲方有权单方解除本合

同。如因甲方或政府原因造成延期的，应顺延相应期限，不视为乙方违约。

3、如因甲方不配合办理与本项目有关的合理合法的相关手续，对项目实施干扰或阻止等原因，导致项目搁置超过1年的，乙方有权选择解除合同，并由甲方赔偿损失，或者乙方选择继续履行合同，履约期限相应顺延。

4、如因甲方或甲方村民(社员)的原因，致使项目无法顺利完成项目申报、报建、施工、办证的，由此造成乙方的损失由甲方负责赔偿，建设期限相应顺延。

第九条 争议和解决

因履行本合同发生争议双方应协商解决，协商不成由项目所在地有管辖权的人民法院裁决。由此产生的诉讼费、律师代理费等由败诉方承担。

第十条 其他约定

1、本合同经甲乙双方签字、盖章后生效。本合同未尽事宜，双方可另行协商并签订补充协议。

2、本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，淡水街道办事处执壹份。

甲方(盖章):  
甲方代表(签名): 

乙方(盖章):

法定代表人(签名):