

国有征地留用地合作开发合同

甲方：惠州市惠阳区淡水街道洋纳村河背股份经济合作社

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的前提下，双方就合作事宜达成如下条款，以资共同遵守。

一、项目土地概况：

1、目标地块位于惠州市惠阳区淡水街道洋纳村河背地段，土地为征地留用地，用地面积 37864 平方米，不动产权证号为：粤（2020）惠州市不动产权第 3065146 号。

2、目标地块的具体界址、面积、用地性质均以国土部门出具的红线图及相关规划文件标示的信息为准。

二、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，乙方摘牌竞得项目土地后负责提供整个项目开发建设资金，在项目开发建设完成后，甲乙双方按本合同约定分配项目房产，项目开发盈亏与甲方无关。

（二）项目开发资金投入

1、乙方负责提供整个项目的开发建设资金，包括但不限于：项目土地办证过户至项目公司名下的税费、增容补交地价款、项目规划、设计、报建的费用、项目的全部建安费用、项目验收费用等。

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，甲方可分配的物业面积为 25216.92 平方米，其中住宅 22695.228 平方米（占可分配物业面积的 90%），商铺 2521.692 平方米（占可分配物业面积的 10%），剩余物业及项目其他权益为乙方所有；若政府批复的规划设计方案中住宅、商铺的配比（90%：10%）有变动的，按政府最终批复

的住宅、商铺配比相应调整分配面积，总的分配面积不变。

2、甲方按照规划设计方案分配到相应停车位，具体标准为：每 100 平方米“物业”一个专用停车位，甲方可分得的可使用停车位 252 个，剩余车位为乙方所有。甲乙双方按各自应分得的车位比例分得相应的地面车位、地下车位。

3、甲方分得物业的分配方案为：在规划设计方案获得政府批复后两个月内甲乙双方进行确认分配方案，原则上按照建筑物的栋数，集中垂直分配，甲方有权优先选择具体楼栋。物业分配给甲方后，其余物业的所有权、收益权均归乙方所有。

4、甲方分得物业面积含分摊（公摊）面积，以房产证或房管部门委托第三方出具的实测报告记载的建筑面积数据为准。

5、甲方分配的物业，按房屋建筑面积按套分配，在甲方应分配的总的物业面积内，若最终分配面积尾数不足一套房屋（限于本项目最小户型）的，按备案价 70%卖给乙方或向乙方购买，由甲方优先选择。

三、项目用地取得方式及履约保证

1、项目用地需通过公开挂牌转让（通过区公共资源交易分中心）。乙方竞得该土地后，由乙方负责挂牌转让所需缴交的办证税费。

2、自本合同签订之日起五个工作日内，乙方支付 500 万元保证金给甲方，该保证金在应分给甲方的所有房屋竣工验收合格一周内，甲方返还给乙方或直接抵扣房屋。

3、竞得人竞得土地后，应自签订《成交确认书》之日起 10 个工作日内与甲方签订《国有征地留用地合作开发合同》，竞得人逾期签订《国有征地留用地合作开发合同》的，甲方有权解除《成交确认书》，竞得人支付的保证金不予返还。

四、项目运营及管理

（一）项目公司的设立与管理

1、项目公司由乙方设立，资金由乙方自行筹集，乙方或乙方指定人持有 100%股权，甲方不持股。

2、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，但是甲方享有对其应分配物业的建设的监督权和知情权。

（二）项目土地开发建设

1、项目土地策划、设计、施工建设等均由项目公司负责。

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、合作项目的组织设计、规划报建、工程招标、施工建设、营销策划、房屋销售、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。

（三）开发建设期限

该地块建设时限为 3 年，乙方应自“项目土地”的不动产权证办到项目公司名下且取得施工许可证之日起 3 年内，完成本合同约定项目的开发建设（受不可抗力影响的除外），若因甲方原因、政府原因、人力不可抗拒因素、土地权属争议、以及村民房屋、坟墓、青苗及其他地上建筑物、附着物的拆迁补偿争议导致项目开发拖延的，乙方的开发时间则顺延，交付甲方房屋的时间也顺延。

五、物业的交付

（一）交付标准

1、甲方分得物业的装修标准为毛坯，交付给甲方前应通过政府相关部门的综合竣工验收合格。

2、交楼标准如下：

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瓷砖，室内墙面用砂浆批平；地面：电梯间采用优质砖，楼梯间水泥沙浆抹光，室内地面为原混凝土地面；窗：采用优质铝合金窗；客厅阳台门：采用优质铝合金门；电梯：采用国产电梯；首层电梯用大理石门套；入户门采用钢质防火防盗门；水、电、电视管线、电话管线接驳到户。

（二）交付方式

1、乙方将甲方应分取的物业按上述交付标准向甲方履行交付，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。

2、在取得预售许可证后六个月内，甲方必须将甲方盖章确认的具体办证名单提供给乙方，并由乙方向房管部门办理网签备案；若因盖章的具体办证名单存在争议的，由甲方处理，与乙方无关。

3、乙方在竣工验收合格后三十天内根据甲方提供的分配名单将甲方物业分配给甲方，因甲方内部原因在竣工备案前仍无法将分配或办理产权证名单提供给乙方的，则由此引起的不利后果（包括延迟办证等）均由甲方自行承担。

4、乙方将甲方分得物业办证登记至甲方、甲方村民（社员）名下（不需要或无法办理产权证的物业双方办理书面移交手续），乙方如何处分其他物业，甲方不得以任何理由进行干涉。

5、项目分期开发，乙方保证将甲方应分得的房屋优先在第一期完成，待验收合格后分配给甲方。

（三）不动产登记及费用承担

1、甲方分得物业可委托乙方确权到甲方、甲方村民或甲方指定人名下，上述物业确权办证至甲方、甲方（社员）或甲方指定人名下所发生的全部税费由乙方承担。若因盖章的具体办证确权名单存在争议的，由甲方处理，与乙方无关。

2、如甲方、甲方村民或甲方指定人需对外销售分得房产，同等条件下乙方有优先购买权。如乙方放弃优先权，则应协助甲方办理销售手续，甲方、甲方村民或甲方指定人转卖给第三人产生的各项税费由甲方、甲方村民或甲方指定人承担。如甲方、甲方村民或甲方指定人委托乙方对外销售其分得的物业，由此产生的过户费用具体由甲方、甲方村民或甲方指定人承担。

（四）物业管理

1、物业管理方式和收费：项目建成入伙后的物业管理由乙方委托物业公司负责，甲方不参与。甲方所分物业（含车位）同样缴纳管理费，收费标准以物业公司规定为准。自交付房屋之日起，甲方本村村民实际用于自住的物业，乙方同意甲方免交两年的物业管理费。

2、停车位权属和管理：甲方分得的地下室内车位的权益属甲方所有，但甲方应将停车位委托给物业公司统一管理。

六、甲、乙方责任

（一）甲方责任

1、甲方承诺该土地权属明晰，不存在与该土地相关的租赁、承包、设定抵押、涉及诉讼等使土地开发受到限制的情形。

2、甲方负责协调村民关系，处理村民在项目建设、销售期间所引发的纠纷。

3、甲方应保证乙方无障碍施工，不得无故阻拦乙方的施工。

4、负责就本协议约定的事项召开村民大会，本协议约定事项应经本集体经济组织村民 以上多数代表表决同意，甲方应提交符合法定人数的村民大会决议文件及签名原件，作为本协议的附件。

5、甲方应协调乙方办理国有土地使用证、建设用地规划许可证等开发所需证照批文，协助乙方办理工程、水电等报建工作。

6、甲方负责自行分配应得物业，统计、组织、确认分配名单、户型、签约及办证的工作，但办证的相关税费由乙方负责。

7、甲方保证乙方为本项目的唯一合作开发方，本协议签订后，甲方不得再与第三方洽谈该土地合作开发等事宜。如有此等情况发生，甲方应双倍返还定金，并赔偿乙方因此而造成的损失，包括但不限于前期投入一切费用。

（二）乙方责任

1、负责筹措为甲方建设住宅、商铺及附属设施等物业所需地质勘探费、设计费、工程建设及报建费等全部建设资金。

2、负责按照本协议的约定向甲方分配物业，并按国家有关法律法规税收政策执行，承担甲方所提供的物业分配办证名单办理物业产权证和自用房所需全部税费，如甲方村民分配到物业后自行转让至他人名下，因此所增加的税费由甲方缴纳。

3、乙方应严格按照国家有关法律、法规及设计、施工规范要求施工，确保工程质量及安全生产，确保工程按质按量（符合国家及行业质量安全标准）交付甲方使用。

4、乙方不负责、不参与甲方村民内部的物业具体分配方案和办法（即由甲方与其村民自行商定），甲方及甲方村民承诺不直接与乙方发生除本协议约定外的其他民事法律关系。

5、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。

七、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履行的情形）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 10 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。

八、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益损失。

2、如果因乙方原因造成的乙方逾期交房，乙方应当按照每月 10 万元的标准向甲方支付违约金直至交房之日止；但因甲方原因、不可抗力原因和国家、政府政策及法规原因造成的逾期交房的，则不属乙方违约，乙方顺延交房日期。

3、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，建设期限相应顺延。

九、争议解决

因履行本合同发生争议的双方应协商解决，协商不成的，提交项目土地所在的人民法院诉讼解决，因此产生的诉讼费用、律师费用等由败诉方承担。

十、其他约定

1、本合同经甲乙双方盖章后生效，本合同未尽事宜，双方可协商一致并签订补充协议予以确认。甲乙双方另行有签订协议约定的，按其约定执行。

2、本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，土地所在的镇人民政府（街道办事处）执壹份。

（以下无正文）

甲方：惠州市惠阳区淡水街道洋纳村河背股份经济合作社（盖章）

法定代表人（或委托代理人）（签名）：叶秋送

乙方：竞得人（盖章）

法定代表人（或委托代理人）（签名）

2021年6月5日