关于国有征地留用地合作开发意向方案（合同）

甲方：惠州市惠阳区淡水街桥背村嶂下经济合作社

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。

1. 项目土地概况：

1.项目地块位于惠州市惠阳区淡水街道迎宾大道南侧，松山楼路东侧，建设用地面积40152平方米，不动产权证号为：粤【2019】惠州市不动产权第【3001797】号，现状基准容积率2.4，计容建筑面积96364.8平方米。

2. 项目土地的具体界址、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. 项目土地竞买时乙方缴纳的竞买保证金、土地成交价款在扣除政府职能部门收取的相关税费后，剩余款项拨付给甲方。

（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27704.88平方米，其中住宅24934.392平方米（占可分配物业面积的90%），商铺2770.488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。

2. 甲方按照规划设计方案要求分配到相应停车位，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277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人防车位、非人防车位，如果人防车位不能办证，则甲方双方书面确认甲方享有相应分得的车位面积的所有权。

3. 甲方分得物业的分配方案为：在获得规划许可等证书后甲乙双方进一步签订建设方案，原则上按照建筑物的栋数，集中垂直分配，具体每套商铺及住宅的户型、朝向、建设面积等由双方另行协商。

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：如因保持整体分割原则导致甲方取得物业的房产证记载总面积与甲方应分得物业总面积不符时，双方同意按照预售时的市场均价多退少补。

三、项目用地取得方式

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。

1. 由甲方向政府及相关部门依法申请村企合作项目，经批准后，甲方将确认登记至甲方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，由乙方负责挂牌转让所需缴纳的办证税费。

2.甲方必须与国土部门及住建部门协调关于回拨地的面积的界线界址的确认，全力争取项目土地不被规划的道路所占用，争取测量出实际可用于建设合作的面积与合同项下约定的合作开发面积相符。甲乙双方应服从政府规划及用地调整安排，如项目土地因政府控规、规划道路等原因需整合、调整的，双方共同协助政府部门进行整合和调整。并按政府整合要求配合、办理相关国有用地手续，项目用地及分成物业选址以政府相关部门批准为准。

3. 本合同签订后，非经甲方书面同意，乙方不得引进第三方合作，也不得转让项目公司的股权。

四、项目运营及管理

（一）项目公司的设立与管理

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。

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”的国土证办到项目公司名下且甲方将土地移交给乙方之日起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），若因甲方或甲方村民（社员）过错原因导致项目延期的，开发建设期限顺延，不视为乙方违约。

五、物业的交付

（一）交付标准

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，交付标准与乙方对外销售的商品房同一标准。

（二）交付方式

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，并将甲方分得物业办证登记至甲方、甲方村民（社员）名下（不需要办理产证的物业双方办理书面移交手续），即视为甲方应分取的物业分配权得到全部实现。甲方不再享有该项目的其他利益或权益。乙方如何处分其他物业，甲方不得以任何理由进行干涉。

（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或甲方村民名下，甲乙双方按照政策规定价格对甲方分得物业进行网签备案（甲方分得的车位需经房管局确认可办理产权后方可网签办证，不可办证的由甲乙双方书面确认车位所有使用权归属甲方），上述物业确权办证至甲方或甲方（社员）名下所发生的全部税费由乙方承担。

2、乙方办证以甲方后续提供的名单为准，该名单需在乙方书面通知甲方提交名单三个月内提供乙方。乙方应在甲方签收物业后十八个月内完成房屋产权证办理。

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. 甲方负责清理地面建筑物及附着物、包括但不限于简易工棚等临时建筑、青苗、果树、坟墓、土地庙、电线杆等；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⅔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（含住房维修基金）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。

8. 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。甲方所分得的房产物业，应按照有关部门核准的标准缴纳物业管理费。

（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，因此所增加的税费与乙方无关。

3. 负责项目地块开发建设的一切工作，包括勘探、工程建设等工作，并承担其全部费用。

4. 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安全标准）交付甲方使用。

5. 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。

6. 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、经济等争议几份由乙方自行承担，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3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息损失。

2. 如果非因甲方原因（不包含不可抗力原因和国家、政府政策及法规原因）造成的乙方逾期交房，乙方应当按照逾期时间、按照应分配且未分配给甲方的物业建筑面积，以住宅15元/平方米/月、商铺50元/平方米/月的标准向甲方支付违约金直至交房之日止。若逾期满12个月乙方需向甲方提交合理的书面说明和后续建设计划，若逾期满24个月且无合理有效的解决方案则甲方有权解除合同，乙方应当赔偿甲方因此造成的一切经济损失，经济损失包括甲方按约定应分配而未分得的市场价值。

3. 若因甲方（包括甲方村民、社员对合作项目实施干扰或阻止等原因）导致合作项目闲置超过3个月的，则乙方有权选择解除本合同，并要求甲方赔偿损失；或者乙方选择继续履行合同，耽误的交付期限顺延，并且甲方应按照延误时间每日乙方投资总额万分之五的标准向乙方支付违约金。

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。

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桥背村嶂下经济合作社（盖章）

法定代表人（或委托代理人）（签名）

乙方：竞得人（盖章）

法定代表人（或委托代理人）（签名）

2019年6月27日