江华瑶族自治县鲤鱼井村第二村民小组返还安置用地建设项目合作开发意向协议书

甲 方：鲤鱼井村第二村民小组

地 址：江华瑶族自治县沱江镇鲤鱼井村

乙 方：

公司地址：

法人代表：

见 证 方：江华瑶族自治县沱江镇人民政府

 江华瑶族自治县鲤鱼井村民委员会

为开发利用好 鲤鱼井村第二村民小组返还安置用地，做好失地户安置工作，建设优质、精品商住小区，实现合作互利共赢，经甲、乙双方充分协商，签订如下合作开发协议:

一、项目概况

本项目地处湖南省江华瑶族自治县沱江镇寿域路以西、云溪府项目以北，占地面积15184.8平方米，约22.8亩；是甲方依法取得的征地返还安置用地，用地性质为居住用地，具体位置以《项目用地规划红线图》为准。项目以建设商住楼及其配套设施为主要内容，容积率小于等于3.0，建筑密度小于等于30%，总建筑面积约45554平方米，具体建设方案以江华县规管委会审定为准。项目建设期限为 5 年，（即： 年 月 日至 年 月 日完成全部开发建设任务，其中：交付安置物业（交付标准以质监部门验收合格并达到交房条件为准）为 两年。

二、合作开发方式及分配方案

**（一）合作开发方式及甲乙双方分配总原则**

本项目采取公开招商、固定分成、合作开发的方式进行建设，即：甲方提供项目用地，乙方负责筹集和承担项目建设所需资金，组建公司进行开发建设，甲方按固定比例分配开发建设成果（主要是指用于安置甲方鲤鱼井村第2村民小组失地村民住宅商品房，本协议简称“安置物业”）。乙方负责公司营运，取得经营收益，承担经营风险。甲方不参与公司经营管理，不享受分配比例之外的经营收益，不承担任何经营风险。

**（二）甲方安置物业分配具体规定**

1.甲方安置物业分配：①在规划设计通过后以总建筑面积的 21 % 计算（以办证面积为准），若要与本项目所匹配的设计户型属赠送，拓展面积每户按2300元/平方米计算给乙方，②临寿域路临街所有房屋及本项目天地楼、项目设计的1、2号栋高层楼房，甲方不参与21 %的房屋分配中，③若需要地下车库车位的每个车位按成本价补给乙方（需甲方提前书面报备给乙方）。

2、如规划指标调整，建筑面积率上调超过 / 的，相应增加的建筑面积甲方分配 / %，乙方分配 / %。

3、分配给甲方的住宅整栋分配，相对集中，所处位置在规划审批后优先甲方选择。分配给甲方的住宅在规划设计许可的情况下，其户型可协调采纳甲方提出的意见设计。

4、乙方在办理建设工程规划许可证和报建图时，甲方应按乙方的书面通知在规定时间内将其建筑物业类型、面积、户型、住房套数落实到具体楼栋、楼层与部位，双方以补充协议形式予以确定。

5、乙方应安排甲方的安置房优先施工，优先交付，竣工验收合格（以质监部门验收合格并达到交房条件为准）后交付给甲方，其中： 年 月 日前完成不低于 %安置房主体建设， 年 月 日前完成全部安置房建设交付。

6、安置房应达到国家规定标准以及合作开发项目的统一建设标准和乙方销售物业的标准（附交房标准）。乙方按商品房质量保修规定承担安置房的质量保修责任。

7、甲方物业区域的所有配套设施应满足住宅的配套使用功能，不得低于乙方销售物业配套设施设计和建设的数量与质量标准。

8、甲方和到户的安置物业具体分配以及安置物业后期管理由甲方自行负责。乙方在下列情况下协助甲方做好分配工作:①选择安置物业方式的安置户，分配到各户面积与户型面积不一致，安置户可以自行互相置换，选定安置物业户型后安置户剩余的面积由乙方按2600 元/平方米无条件回购，面积不足的由安置户按2600元/平方米向乙方购买补足。②选择货币安置方式的安置户，在签署承诺书后，乙方按2600元/平方米支付货币并视为安置，乙方在安置物业主体验收通过后5个工作日内一次性支付给安置户，逾期，甲方选择安置房安置，乙方无条件提供优质房源。

9、分摊到户的安置物业建筑面积的计算方式（含公共面积分摊）以及每户土地权属的分配按国家有关政策规定执行，以《不动产权证书》登记建筑面积为准。

三、响应金、履约保证金及土地出让金奖补规定

1.①合作方报名后应按不低于项目土地估价的标准向村集体经济组织交纳项目意向保证金人民币贰佰万元整（¥2000000.00）至返还安置用地项目所在行政村“村账乡代管”账号，中标后转为土地出让金（不计息）。②甲方缴纳办理划拨转出让手续的土地出让金，根据2019年4月19日江华瑶族自治县人民政府常务会议纪要、2019年4月24日中共江华瑶族自治县县委常委会议纪要规定，由县财政在15个工作日内奖补拨付至返还安置用地项目所在行政村“村账乡代管”账户。沱江镇人民政府履行“村账乡代管”账号资金代管职责，按政策和合同的约定收付款项。

2、履约保证金用于担保乙方对合作协议的履行。乙方违反本协议约定时，乙方以其履约保证金承担违约责任。履约保证金不足以承担全部损失的，乙方包括但不限于本公司其他资产、本项目其他在建工程等另行给予赔偿。乙方作为本协议民事责任主体不以成立新公司开发建设本项目为转移。

3、乙方在签订正式合作协议后6个月内需为鲤鱼井第2村民小组安置地代缴土地出让金1050万元。若未如期缴纳土地出让金甲方有权终止合作，项目意向保证金不予退还，如能按期足额的代缴纳土地出让金1050万元，则该土地出让金转为履约保证金，专款用于返还安置用地安置物业项目建设，履约保证金退还的时间节点与比例为：安置物业完成基础正负零进度30个工作日内甲方实际退还乙方420万元。剩于履约保证金630万元，根据工程形象进度完成第十五层30个工作日内实际退还315万元（包括由甲方支付安置房项目工程建设监理报酬），主体工程封顶后30个工作日内由返还210万元（包括由甲方支付安置房项目工程建设监理报酬），最后105万元在安置物业通过竣工验收交付给甲方后，甲方应在六个月内组织相应的安置户业主办理《不动产权证》，每办理一户《不动产权证书》，甲方退还乙方履约保证金5000元/户，直至剩余的履约保证金退完为止。因甲方安置户业主自身原因致使不能在六个月内办理《不动产权证书》的，六个月期满后30个工作日内甲方应将所剩余的履约保证金一次性退还给乙方。

四、双方权利与义务

**（一）甲方权利与义务：**

1、依法召开村民代表（户代表）大会，并形成合作开发决议；依法推选成立鲤鱼井村第二村民小组返还安置用地建设安置房理事会，全权负责和组织统筹协调本项目建设和管理工作中的各项事宜。

2、甲方负责腾地交地，保证土地的合法性、无争议和可开发性。

3、根据合作开发需要，及时提供合作开发建设及各项行政审批所需的相关文件与资料，全力协助乙方做好项目建设勘测、规划设计、手续报批等前期工作。

4、在规划设计审批之前，有权对安置房提出实际要求和设计主张。最终以规划设计审批为准。在施工过程中，有权对分配给甲方的安置物业工程质量进行监督和提出整改意见。

5、积极协助当地政府、部门及周边关系，处理本村村民可能影响合作开发的有关问题和矛盾纠纷，为合作开发的顺利实施营造良好环境。

6、根据办理安置物业权属证书的需要，及时提供所需文件与资料进行监督和提出合理整改意见。

 7、甲乙双方签订意向合同后，甲方向政府部门申请公开挂网招商，乙方摘网中选后，招商代理相关费用由乙方支付。

**（二）乙方权利与义务**

1、全程负责合作开发项目的运作，包括但不限于制定开发设计方案、办理相关报建手续、筹集开发资金、制订规划设计、组织工程建设、开展商业营销、实施前期物业管理等全程各项工作。

2.承担合作开发项目成本费用，包括但不限于城市基础设施配套费、报建手续费用、前期工程费用、基础设施建设费用、建筑安装工程费用、公共配套设施建设费用（市政道路除外）、开发间接费用、管理费用、财务费用、销售费用、税费等，但按政策和协议规定由甲方及其安置户承担的费用（办理《不动产权证书》的部分费用、水电气入户费）除外。

3、按本协议约定的时间、面积、位置、标准等具体要求向甲方交付安置物业。按本协议约定及时足额交纳履约保证金。

4、负责合作项目实施过程中可能发生的问题和纠纷处理及其费用的承担。如因甲方村民（乙方聘用的村民除外）引发的纠纷由甲方负责处理。

 5、承担合作开发中的其它事项。

五、甲乙双方对合作开发有关事项的承诺

1、甲方提供用于双方合作开发的土地为甲方依法取得，甲方有权依法开发该用地，本协议签订前已经村民代表大会（户代表）三分之二成员签字同意该用地用于双方合作开发，符合民主决策要求。甲方未在该用地设置任何形式的担保，未与其他第三人设立正式合法的合作关系。

2、本合作开发涉及甲方农民的生产生活安置，事关百姓民生与社会稳定，乙方已充分认识本合作开发的实际情况与利害关系。乙方承诺在本协议履行中将恪守诚实信用，做好充分准备确保实现甲方村民安置利益，以防发生村民群体事件，影响社会稳定。

3、未经双方及上级主管部门同意，任何一方不得将合作用地使用权转让或与第三人合作。

4、在本协议签订前，乙方已对该用地情况及周边环境进行了实地考察，对其商业价值、开发前景、预期回报、安置地有关政策和情况等进行了评估与论证，同意接受在土地现状基础上进行合作开发，并承诺除遇不可抗力的情况下，均不以出现经营风险为由拖延、中止、终止本协议的履行或减少甲方的分配，同时承诺也不以甲方不承担经营风险为由，主张本协议无效或转变本合作开发协议的性质。

5、甲方承诺接受乙方的前期物业管理，具体方式另行协商，甲方不承担安置物业前期物业管理费用。

六、违约责任

（一）甲方的违约责任

1、甲方提供的合作用地存在权利瑕疵，或者甲方村民上访、闹事等原因，导致延误划拨转出让手续办理的，安置物业交付期限相应顺延，自延误时间超过6个月的，乙方有权解除本协议。乙方因此解除本协议的，甲方应在解除协议之日起10个工作日内退还乙方履约保证金与拟垫付的土地出让金，同时按银行同期贷款利息向乙方支付违约金，待本项目以后开发时支付。

2、因甲方村民闹事、阻工，导致合作项目不能开工达30天的和项目全面停工的，交付物业期限相应顺延，造成重大损失的，甲方按实赔偿。甲方承担损失赔偿后由甲方向闹事、阻工的村民追究赔偿责任。因乙方原因导致村民闹事、阻工的，甲方不承担责任。

3、甲方无故终止本协议的，除应退还乙方缴纳资金外，还应赔偿甲方履约保证金20%支付违约金。

 （二）乙方的违约责任

1、乙方在中标后，办理划拨转出让地手续前，单方终止本协议的，无权要求退还履约保证金。

2、未经甲方同意，乙方单方转让合作用地使用权的，乙方无权要求退还履约保证金，并按履约保证金总额的20%支付违约金给甲方。

3、未经甲方同意，乙方单方与第三人进行合作的，视乙方为无权处分行为。

4、乙方超过本协议约定期限3个月未交付安置物业的，从期限届满日之日起，乙方按10元/平方米/月的标准向甲方支付未交付安置房的违约金，超过3个月未交付安置物业的，违约金按双倍计算，最长时间不能超过一年，超过一年时间未交付的，甲方有权终止与乙方签定的建设项目合作开发协议书及有权处理乙方在鲤鱼井村第2村民小组返还安置地上所有的建筑，遇不可抗力的原因和政府及有关部门原因和甲方原因导致交付逾期的除外。

5、乙方在与第三方的施工、代建等合同中不得以在建或交付的安置物业作为违约责任履责的标的物，否则视为无效处分行为。

6.乙方在项目实施过程中发生的任何事故（除由甲方引发的事故外）由乙方负责并承担全部费用，甲方不负任何责任。

7.乙方在建设安置物业过程中，出现质量问题（包含建材质量不达标、建筑工艺不符合国家标准等等）甲方有权向政府有关职能部门反映要求乙方停工整改，如双方无法因此达成共识，可申请由第三方专业部门介入鉴定，如鉴定结果确实出现质量问题，该鉴定费用由乙方承担，甲方下达整改通知书后，乙方拒不执行，甲方有权终止本协议，由此产生的经济损失及法律后果由乙方自行承担。如鉴定结果不属于质量问题，则该鉴定费由甲方承担，由此产生的经济损失及法律后果也由甲方承担。

（三）因不可抗力导致本协议不能履行的，本协议解除，甲方自协议解除之日起 10 个工作日内向乙方无息退还履约保证金及垫付资金，双方互不追究违约责任。

七、其他

1、在本协议履行过程中，双方应以平等、自愿、公平、公正和互利双赢、友好合作的立场，协商处理遇到的各项事宜。通过协商达成一致。如发生争议协商不成，首先申请当地政府及有关部门进行协调磋商。经协调磋商不能达成一致的，交由人民法院裁判。

2、本协议经甲乙双方及见证方签字盖章，并且经鲤鱼井村第二村民小组户代表成员人数达到百分之七十签字同意，此意向协议书才能生效。本协议仅用于合作招商响应文件，待招商成功签定正式合作协议。本协议一式伍份，甲乙双方各执 壹 份， 送见证方各 壹 份，相关主管部门备案 壹 份。

立协议人签字盖章：

甲方签字：

第2组村民小组长签字：

理事会会长签字：

理事会成员签字：

监事会会长签字：

乙方盖章：

法定代表人签字：

签定协议日期： 年 月 日

见证方：

江华瑶族自治县沱江镇人民政府（盖章）：

沱江镇鲤鱼井村民委员会（盖章）：

各户主（户代表）签字本页共 户：

见证日期： 年 月 日