江华瑶族自治县沱江镇新城村

预留安置地建设项目合作开发意向协议书

甲 方: 江华瑶族自治县沱江镇新城村

地 址：沱江镇长征路126号 （以下简称甲方）

乙 方：

公司地址：

法人代表：

（以下简称乙方）

为开发利用好江华瑶族自治县新城村返还安置用地，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 新城村滨江大道安置地块四、新城村翠华路安置地块五 ，两块地面积共计约74.3亩，计49540㎡，是甲方依法取得的征地预留生产生活安置用地。土地取得方式为：先期办理国有划拨地手续，后再转为国有出让地手续。国有土地出让金暂时由开发商代缴，再按规定奖补到村，然后再转为该项目履约保证金。用地性质为城镇住宅用地， 具体位置及面积以《项目用地规划红线图》为准。项目以建设城镇住宅及其配套设施为主要内容，容积率≦3.0，建筑密度≦30%，总建筑面积约148620.21㎡，具体建设方案以江华瑶族自治县规管委会审定为准。

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，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，不享受分配安置之外的经营收益，不承担任何经营风险。

（二）甲方安置房分配具体规定及附加条件

1.乙方分配安置甲方的商品房（以下简称安置房）：安置房面积按27㎡/人，含公摊面积但不含赠送面积（赠送面积包含阳台及扩展面积）。安置总人口1660人，安置总面积为44820平方米，一楼200㎡门面及300㎡以上的村民活动中心不包含在安置总面积内。但必须在设计之前统计好数据移交给乙方，乙方再根据数据统一设计施工。

2.分配给甲方的安置房建设地点为：滨江大道西、苍松东路南（新城村安置地块四）临中兴路，整块整栋集中安置分配。

3.安置村民安置面积不够的情况下，需要购买的，开发商以备案价为标准，再优惠600元/平方米。

4.该小区内所有车位在售出或出租前甲方有权无偿使用，但是开发商车位如果对外出售或出租，村民必须无条件交还所占车位。有需求的村民，开发商以折扣价按 元/每个车位出售给村民（折扣价待签订正式协议再确定）。

5.乙方在安置楼一楼门面安置200㎡作为村委办公场地，并免费为村委办出《不动产权证》。

6.安置小区必须配套300 平方米以上的村民活动中心给村民。

7.乙方要确保甲方的安置房必须优先于乙方的商品房施工、竣工，验收合格后优先交付给甲方（以质监部门验收合格并达到交房条件为准），安置房建设三年内完成，即： 年 月 日前完成全部交房（起算时间从安置房基础建设至正负零开始计算，**取得该项目用地规划备案后就须动工**，不得借口拖延。）。

8.乙方未经甲方同意，不得将该宗项目用地进行抵押、贷款，如有以上行为甲方将有权解除协议，由此产生的一切经济损失及法律后果将由乙方承担。

9.安置房应达到国家商品房建设规定标准，乙方按商品房质量保修规定承担安置房的质量保修责任，且安置房统一办理商品房《不动产权证》。

10.安置房由乙方负责将《不动产权证书》办到甲方及甲方指定的安置户名下，也可由乙方协助甲方村民自行办理。

乙方负责办理时，甲方及相应的安置户业主只限于按照每130㎡/户以上按照1.2万元，130㎡-120㎡/户的按1.1万元，120㎡/户以下的按1万元标准承担用于办理《不动产权证书》及水、电、气入户的费用，包括但不限于房屋维修基金、契税、工本费、打捆收费等税费，如有超过的税费均由乙方承担。由甲方按乙方的书面通知及时足额交纳，安置户所缴纳的费用由甲方村民理事会统筹统管配合乙方办证工作。如因甲方安置户逾期交纳的，乙方可以延迟该户安置房交付。

11.到户的具体分配以及安置房后期管理由甲方自行负责。

12.分配到户的安置房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》登记面积为准。

13.安置房如有需要对外出售和统一招商的，双方另行签订委托出售和委托招商协议。

14.安置房分三种户型：5人\*27㎡/人户型，4人\*27㎡/人户型，3人\*27㎡/人户型，具体实际面积以 元/㎡ 形式多退少补。

三、意向保证金、履约保证金及土地出让金缴纳规定

1.①合作方报名时向新城村交纳项目意向保证金人民币贰佰万元整（¥2000000.00元）至新城村返还安置用地项目“村委乡财政代管”账号。②甲方缴纳办理划拨转国有出让手续的国有土地出让金（约叁仟捌佰万元，具体以实际缴纳金额为准。）由乙方代缴，根据实际情况，将优先开发的新城村安置地块四的国有土地出让金先行缴纳，剩余的新城村安置地块五的国有土地出让金待后续开发时再进行缴纳。正式协议签订后再根据政策将意向保证金和乙方代甲方缴纳的国有土地出让金转入新城村返还安置地项目的“村委乡财政代管”账号作为该项目的履约保证金。

2.履约保证金用于担保乙方对合作协议的履行，在乙方摘牌后并签订正式协议且规划通县国土自然资源局专家会审定后60天内，将先期开发地块的履约保证金足额缴纳至县财政税务指定账户。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，乙方包括但不限于该公司其他资产、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、履约保证金（含暂用于补缴土地出让金到县财政系统后退还到村委的实际资金）由甲方根据协议规定按比例退还乙方，其退还的时间节点和比例以安置房建设进度为依据，拟定为：完成全部安置房工程基础正负零进度返30%、主体工程封顶30%、取得五方（建设单位、施工单位、监理、地勘、设计院）验收30%，验收交房（取得质监部门验收合格证明）5%、办证（取得《不动产权证书》）5%。（具体以2019第11期县委常委会议纪要和2019第35期县政府常务会议纪要精神为准）

4.甲乙双方签订意向合同后，甲方向政府部申请公开挂网招标，乙方摘网中标后，该笔费用由乙方支付。

5.本项目的安置房工程建设监理由甲方选定，全权管理，报酬等一切费用由乙方支付。

四、双方权利与义务

**（一）甲方权利与义务:**

1.依法召开全村代表（户代表）大会，并形成合作开发决议；依法推选成立江华瑶族自治县沱江镇新城村返还安置用地安置房理事会，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.在施工过程中，有权对分配给甲方的安置房工程质量及用料进行监督和提出合理整改意见。

5.积极协调当地政府部门及周边关系，处理本村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.根据办理安置房权属证书的需要，及时提供所需文件与资料及甲方应承担相关税费。

**（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。如果在合同约定的建设期间出现通货膨胀，主要材料，钢材，水泥等价格超过合同签订时的价格30%以上（具体按国家法律法规执行），乙方与甲方协商后停工待建，等待时间如果超过三个月，价格还没有降下来，双方可以商议，由沱江镇人民政府组织双方协商。
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房。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事故、纠纷的处理及其费用的承担。但因甲方村民（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。
6. 为加快建设进度，乙方在缴纳履约保证金，并签订开发协议书后，进行土地平整、地质勘探、售楼部建设等等各种准备工作。

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，本协议签订前已经过村民代表大会（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合作关系。

2.本合作开发涉及甲方村民的生产生活安置，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。甲方同意乙方成立新公司用于项目开发。

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，并承诺无论什么情况(在合同约定的建设期间出现通货膨胀，主要材料，钢材，水泥等价格超过合同签订时的价格30%以上的情况除外)，均不以出现经营风险为由拖延、中止、终止本协议的履行；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。

 6.甲方承诺保证村民安置户选择商品房安置的人数和签字率达到95%以上。

 7.甲方承诺在安置房正式交付前不得将安置房分配到安置户个人名下，不能影响项目商品房的正常销售。

8.甲方承诺：在符合行业规定的前提下，甲方积极配合协助乙方办理本项目在立项、办证、规划设计、图审及实施建设等事项，确保安置地项目有序建设。安置用地为民生工程，在不违反相关规定的情况下不采用装配式建筑。乙方在办理《施工许可证》时，采用单次建筑面积不超过5万平方米的规模申报。

9.见证方江华瑶族自治县沱江镇人民政府，江华瑶族自治县新城村村民理事会承诺并仅限于对协议中涉及到或者法律规定应由甲方承担的职责和义务，按政策按协议约定兑现到位。

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地手续办理的，安置房交付期限相应顺延；因甲方自行延误时间超过6个月的，乙方有权解除本协议。乙方因此解除本协议的，甲方未按约定退还的还应同时按银行同期贷款市场报价利率向乙方支付逾期退还违约金。

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.非乙方原因、国家政策原因外，甲方无故终止本协议的，除应退还乙方缴纳资金和前期投入外，还应按乙方全部缴纳资金及前期进行土地平整、地质勘探、售楼部建设等支出的百分之二十支付违约金。

4.甲方按程序进行挂网招商过程中，非乙方原因导致乙方未摘牌成功，甲方应在10天内将乙方缴纳的意向保证金无息退还给乙方。

 （二）乙方的违约责任

1.在乙方缴纳意向保证金后、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及意向保证金。

2.未经甲方同意，乙方单方转让合作用地使用权的，视为乙方违约，乙方无权要求退还履约保证金，并按履约保证金总额的百分之二十支付违约金给甲方。

3.未经甲方同意，乙方单方与第三方进行合作的，视为乙方违约，甲方有权终止合作，解除合同并没收乙方履约保证金，由此产生的经济损失及法律后果由乙方承担。

4.安置房项目在建设过程中，因乙方原因导致工程停工或不连续施工达12个月以上（包含12个月），甲方下达整改通知后，乙方没有根据甲方要求整改的，甲方有权解除合同，一切损失由乙方承担。乙方超过本协议约定期限3个月未交付安置房的，从期限届满日之次日起，乙方按8元/㎡/月的标准向甲方支付未交付安置房的违约金。因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房作为违约责任履责的标的物，否则视为违约行为，该合同无效。

6.乙方在项目实施过程中发生的任何事故，由乙方负责承担，甲方不负任何责任。

（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，双方互不追究违约责任。

七、其他;

1.合作地块中，翠华路地块：翠华路和艺校之间；滨江大道地块：地块与瑶医瑶药滨江大道通往南屏路的市政道路没有修建，甲方有义务督促政府修建，甲方须在乙方建设的全部安置房达到主体封顶之日后30日前，督促政府完成该道路的修建。否则，乙方交房的时间对应道路完成延后的时间对应顺延。

2.甲方不能督促政府及时返还土地出让金（奖补资金），导致应付款的节点不能支付乙方款项，乙方交房的时间对应延后的时间相应顺延。

3.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，由江华县人民法院裁决。

4.因一方违约致使守约方采取诉讼方式实现债权，违约方应承担守约方遭受的一切损失，包括但不限于诉讼费、保全费、执行费、律师费、评估费、鉴定费、拍卖费、差旅费等。

5.乙方摘牌成功后，进一步完善合作细节，签订正式协议。本协议经甲乙双方签字盖章生效，本协议一式八份，甲乙双方各执两份，沱江镇镇政府两份，相关单位两份。

立协议人签字盖章：

甲方签字：

理事会会长签字：

理事会成员签字：

各户代表签字：

乙方盖章

法定代表人签字：

签定协议日期： 年 月 日