

项目（土地）开发合作协议

甲方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

甲、乙经充分协商决定，就土地开发合作事宜，在平等、自愿、诚实、信用、互利的基础上，依据《民法典》等现行法律规定，达成如下协议，以资双方信守执行。

第一条 土地概况及合作开发方式

1、土地概况（下简称“该地块”）：甲方拥有原增城区荔湖街五一村旧小学，建筑面积约为 2086 平方米，及“同文义学”区级文保建筑可加固修缮活化面积约为 1873 平方米，周边配套用地以及菜地、园地、林地合计约 12.6 亩。甲方保证拥有合法的出租权，出租程序合法。甲方协助全部内外部合作审批及建设报批手续（产生费用由乙方负责）。

2、合作开发方式：甲方出地、乙方出资合作开发精品酒店（民宿）项目（下简称“项目”）。经双方充分协商决定，该地块甲方意向交由乙方自行开发及出资建设，甲方不承担建设成本及其他费用，乙方除负责全部建设及建设资金外，还须承担该地块上的“三通一平”建设及费用。

第二条 合作期限及收益标准

1、建设期：2 年（合同签订且“同文义学”区级文保建筑的报建审批手续经文物主管部门审批同意实施之日起算，暂定自【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日），其中：第 1 年为免租期（暂定自【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日），第 2 年甲方按 150000.00 元/年标准收取乙方收益金额。

2、正式合作期限：24 年（从建设期满之日开始计算），暂定自【 】年

【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日）。正式合作期甲方按 150000.00 元/年标准收取乙方固定保底收益金额分红（年保底收益金额分红按照每 5 年递增 10% 计算），并享有 5% 的项目年度经营利润分红（含保底收益金额分红，从成交方取得区文物部门审批之日起 2 年后开始向招商方支付）。甲方不参与项目投入运营，项目建设运营全权由乙方负责，本协议约定需要甲方负责或配合的事项除外。

3、以上固定收益不含税，甲方收取收益时仅开具广州市农村财务专用收据，若因乙方需要或政府政策原因需要开具发票的，所涉税费由乙方承担。

第三条 收益支付方式

合作期间，乙方按每年为一期向甲方支付固定保底收益金额分红。免租期结束之日起 10 天内缴交首期收益金额（按免租期结束当年的剩余月份计算），之后于每自然年度首月 10 日前支付当年度固定保底收益金额分红及上一年度项目经营利润分红（即按照 5% 的应分配利润扣除保底后有超出部分）。

如超过 30 天未足额支付前述费用的，甲方有权按欠付费用的日万分之一的标准向乙方收取违约金。

第四条 双方权利与义务

1、合作期间，乙方须遵循前述约定按时支付甲方收益，乙方针对该地块有建设开发权、运营权、出租权、招商权、收益权等，甲方不得干预乙方运营管理，但如乙方严重违约，经双方协商一致后甲方有权解除合作并收回相关地块及地上建筑物，由此导致第三人受损失的，因乙方造成的责任由乙方承担，因甲方造成的责任由甲方承担。

2、乙方负责项目的策划、设计以及建设、装修、设备、软装、园林等相关资金投入，并投资运营该项目，在建设完成后由乙方全权负责项目的运营管理。

3、合作期内项目使用权归乙方，在合作期结束后，根据甲乙双方对项目用地的合作协商情况由乙方优先运营。

4、甲方保证项目的权属清晰无争议，如因项目权属产生争议的，由甲方负责解决，如因此导致乙方损失的，甲方应当承担赔偿责任，甲方全力配合乙方争取上级的政策以及配套设施建设的支持。

5、如果根据国家法律规定和政府部门的要求，乙方需要办理建设用地手续及项目建设报建工作时，甲方协助向当地政府相关部门办理相关手续，在合作期间，乙方经营需要办理的相关证件甲方有义务按照乙方要求予以协助办理，但不作经济上的支持，双方协商的除外。

6、在符合法律法规规定下，甲方应协助乙方处理好社、村民阻碍乙方权益的一切事宜，具体事宜以乙方按实际合法运营的要求为准，甲方全力配合乙方的合法建设及经营行为。

7、乙方在运营中对房屋、场地进行整体转租、分租需提前知会甲方，项目需对目前房屋进行扩、加、改建，甲乙双方需提前对房屋现状确认，确认以后由乙方出具设计规划方案并经甲方上级部门批准后乙方可对房屋进行扩、加、改建。

8、合作期满双方不再合作的或本协议提前终止或解除的，则乙方在本协议终止或解除之日起一个月内按届时物业现状交还甲方，所有建筑物产权归甲方所有，乙方不得破坏、拆除，但乙方有权清理乙方所有的可移动资产（物品），具体资产（物品）清单以届时乙方罗列明细为准。

9、甲方需协助乙方处理水、电等对接公共设施的相关问题，并且负责协助项目所需的农田、果园、停车场等配套用地协调问题，确保项目配套用地的落实，以及经营期间项目公共进出道路的畅通以及停车问题的协调解决。

10、在项目经营过程中乙方需购买公共责任险，如果有其它第三方遭受人身或财产损失的按照保险条例规定由相应方承担相关责任。

11、合作期间，甲方的任何人事变动都不能影响此协议的执行，甲方不得以任何理由影响此协议的执行。

12、本协议签订后，如乙方成功竞得地块开发权，在甲乙双方完成资产交易平台新的合同（以下简称“正式合同”）签订后10天内，乙方向甲方支付人民币100000.00元的履约保证金，并在建设期满后抵扣当年收益金额，甲方出具收据给乙方。如乙方完成了报名并按本协议第二条的内容进行报价，但未能取得项目开发权的情况下，甲方应于项目结果公示后的十天内，无息退回乙方履约保证金。

第五条 争议解决

因本协议引起或与本协议有关的一切争议，双方均应友好协商解决；如果不

能解决的，应向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第六条 其他

本协议自双方盖章之日起生效。本合同一式三份，甲乙双方各执一份，广州农村产权交易所有限公司执一份，均具有同等法律效力。本合同未尽事宜，由双方另行商定。

（其他无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

签订时间： 年 月 日