

广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社“牛岭脚”地块

使用权定额合作开发合同

甲方：广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社

统一社会信用代码：N2440114724346568N

住所：广州市花都区赤坭镇瑞岭村村民委员会

法定代表人：姚标民

联系地址：广州市花都区赤坭镇瑞岭村瑞岭大路 20 号

联系电话：13711715558



乙方：

统一社会信用代码：

住所：

法定代表人：

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《广东省农村集体资产管理条例》、《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》、《广州市农村集体资产交易管理办法》、《广州市集体建设用地使用权流转管理办法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》等有关法律、法规、规章之规定，本着平等、自愿、有偿、公平、公正和诚实信用的原则，甲、乙双方现就赤坭镇瑞岭经济联合社“牛岭脚”地块进行使用权定额合作开发建设项目具体事宜达成协议，特订立本合同，以资各方当事人共同信守。

第一条 概况

1、地块资产名称：花都区赤坭镇瑞岭经济联合社“牛岭脚”地块。

2、四至、面积：位于赤坭镇瑞岭村山前旅游大道南侧与古树大道西侧之间牛岭脚，东至牛岭脚3号、南至机耕路、西至造福三社田、北至牛岭脚1、2号。面积6523.92平方米（其中造福一经济合作社占57.35%，约3741.47平方米，造福三经济合作社占42.65%，约2782.45平方米）（可建设用地面积以办政府职能部门最终核准的规划面积为准）。

3、土地类型：规划为城镇用地，现状为水浇地、村庄、其他草地，地块目前已完成土规（建设用地）、控规（加油加气站用地）调整，已取得《项目选址意见书》、《用地报批批复》、《建设规划许可证》、《建设用地使用权不动产权证书》。

4、用途：加油加气站及相关配套设施，最终用途以政府职能部门核准的证件、规划条件及相关条件规定为准，必须符合法律法规规定和合同约定。

5、权属：地块所有权属甲方下属广州市花都区赤坭镇瑞岭造福一经济合作社、广州市花都区赤坭镇瑞岭造福三经济合作社，甲方接受广州市花都区赤坭镇瑞岭造福一经济合作社、瑞岭造福三经济合作社委托将上述地块在广州农村产权交易所，以综合评审方式进行挂牌交易，以甲方作为主体与乙方签订使用权定额合作开发合同，合同履行期间代表权属方与乙方对接洽谈。

6、现状：闲置。

7、地块有关证件：已取得粤(2021)广州市不动产权第08035753号、粤(2021)广州市不动产权第08035754号不动产权证书(集体土地所有权)、穗规划资源(用地)批(2023)104号《广州市规划和自然资源局关于广州市花都区2022年度第

十二批次城镇建设用地的批复》、建设用地规划许可证（地字第4401142025YG0056564号穗规划资源地证【2025】339号）、《集体建设用地使用权不动产权证》（粤（2025）广州市不动产权第08049654号）。

8、乙方对合同项下地块已作充分了解，具体位置和情况已清晰，并按照法律法规有关土地的管理要求进行定额合作开发和经营使用。

第二条 合作条件

1、甲方通过在广州农村产权交所，以综合评审方式进行挂牌交易将本合同项下地块使用权与乙方进行定额合作开发，合作期间乙方应向甲方支付相应的土地使用收益，地块所有权仍属于甲方及其属下农村集体经济组织，除非国家征收本合同项下地块，否则本合同项下地块所有权不得转移。甲方负责提供本合同项下地块使用权，甲方委托乙方以甲方名义办理有关规划、报建、开发建设、经营全部手续，所有费用由乙方承担支付。

2、乙方负责办理规划、报建、投资、开发建设、经营及管理，乙方必须在本合同项下地块上按政府职能部门核准的证件、规划条件及相关条件要求依法建设，未完成建设用地有关手续前按照地块性质进行经营。

3、本项目未确定合同方时前期产生的费用（包含加油站现状地形图测量及勘测定界测绘工程费用66836.63元，加油站地块耕地开垦费78372元，加油站项目耕地耕作层剥离工作再利用方案编制费70000元，加油站项目水田指标调剂款662625元，加油站项目耕地占用税130500元，加油站用地报批技术服务工作费50000元，瑞岭加油站项目地块剥离层费用26000元、交易价格评估费24000元、不动产权籍调查（办理集体土地使用权证）25294.81元、委托公证机构公证费用（暂未支出）等，以上费用以实际支付的票据为准，如发票等），由乙方承

担,甲方提供有效票据。由乙方于双方现场放线、验线、勘测定界交付土地,并具备进场施工条件后,一次性支付给甲方,最长不得超过签订合同后 60 天(因瑞岭经济联合社原因导致无法进场施工除外),具备进场施工条件,乙方不得无故推延不予确认。

4、乙方应独自承担合作开发使用过程中的债权债务,因乙方原因导致甲方被第三方追责或处罚的,乙方应就此赔偿甲方的全部损失。

第三条 合作期限

甲、乙双方合作期限约 28 年(含 2 年办证和建设期),即自____年____月____日至____年____月____日止。(合同开始日期以实际签订日期为准)。甲方双方签订合同后 30 天内进行现场勘测定界并交付使用。

第四条 合作收益

合作期限内,甲方享有收取土地有偿使用费之权利,合同期前两年为办证和建设期,乙方每年需支付土地有偿使用费(不含税)8 万元,第三年土地有偿使用费(不含税)起按竞得价____元/年/宗支付,从第三年起,每五年递增一次,每次递增幅度为上期土地有偿使用费的____,乙方每年应交土地有偿使用费(不含税)数额如下(土地有偿使用费以四舍五入方式计算,计算至小数点后两位):

从____年____月____日至____年____月____日,这两年土地有偿使用费(不含税)为每年每宗 80000 元(大写:捌万元整)。

从____年____月____日至____年____月____日,这五年土地有偿使用费(不含税)为每年每宗____元(大写:____元整)。

从____年____月____日至____年____月____日,这五年土地有偿使用费(不

含税)为每年每宗_____元(大写:_____元整)。

从_____年____月____日至_____年____月____日,这五年土地有偿使用费(不含税)为每年每宗_____元(大写:_____元整)。

从_____年____月____日至_____年____月____日,这五年土地有偿使用费(不含税)为每年每宗_____元(大写:_____元整)。

从_____年____月____日至_____年____月____日,这五年土地有偿使用费(不含税)为每年每宗_____元(大写:_____元整)。

从_____年____月____日至_____年____月____日,这一年土地有偿使用费(不含税)为每年每宗_____元(大写:_____元整)。

甲方收取乙方支付的土地有偿使用费及税费(按税务机关核定的完税证明金额支付)后七个工作日内向乙方开具发票,开具发票所产生的一切税费(包括但不限于增值税及其附征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加)均由乙方全部承担支付。此外,乙方自行承担合作期间使用土地及进行建设所产生的一切税费(包括但不限于房产税、土地使用税、所得税、消费税)。

第五条 支付方式

1、乙方必须在签订本合同之日起7日内向甲方支付第一年土地有偿使用费。

2、采取先交款后使用方式,按年收取,乙方于每期(年)开始前30日向甲方支付当期(年)土地有偿使用费,如乙方逾期支付,每逾期一日按逾期支付金额的万分之一向甲方支付逾期付款利息;逾期90日以上,则甲方有权单方解除本合同,乙方除应按前述方式支付逾期付款利息外,还应承担相应的违约责任。

2、土地有偿使用费支付至以下账号：

账号名称：广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社

账号：370108001000023399

开户银行：广州农商银行广州花都赤坭支行

第六条 合同履行保证金

在签订本合同当天，乙方须一次性向甲方交纳 1000000 元（大写：人民币壹佰万元整）作为履行本合同的保证金，保证金不计利息，不抵作土地有偿使用费。在本合同合作期满后，如乙方无违约，乙方结清包括但不限于土地有偿使用费、水电费、税费、工人工资等，且乙方在不拆除附着物、不拆除固定装饰装修物，不损坏原有物业现状等情况下搬迁完成、返还物业给甲方、并经甲、乙双方书面确认后，甲方在 10 个工作日内，无息返还合同履行保证金人民币 1000000 元（大写：人民币壹佰万元整）予乙方。如乙方中途自行退包或违反本合同有关条款，视作违约处理，保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，且收回上述地块使用权；如甲方违约，双倍退还保证金。

第七条 盈亏风险承担

1、甲方不提供建设资金，不参与经营管理，不承担债务和亏损，不承担开发建设、经营过程中任何风险与责任，亦不分享除本合同第条合作收益约定的土地有偿使用费等以外的盈利。

2、乙方负责开发建设及经营成本，自负债务，自主经营，自负盈亏，除甲方依约取得的享有土地有偿使用费以外的全部盈利亦归乙方享有，亏损亦全部由乙方承担。

第八条 项目建设

一、项目用地移交

1、本项目合同项下 6523.92 平方米 地块按照现状进行移交；

2、移交时甲、乙双方应现场放线、验线、勘测定界。

二、项目建设

1、乙方负责规划、建设、装修等过程的各项申请手续并承担规划、建设装修等过程中产生的所有费用。在合作土地上建设的物业的所有权属于甲方，产权登记在甲方名下。

2、本合同项下项目设计、报建、建设工程招标、建设工程合同签约、施工、竣工验收等全权由乙方根据相关法律法规办理，费用亦由乙方自行承担。

3、本合同履行期间，乙方需在本合同项下地块范围内新建、改建建筑物、构筑物及其附属设施的，应当符合规划管理部门确定的规划条件，甲方应按乙方要求协助办理报建等相关手续，办证费用由乙方承担。

4、加油站外观设计，为配合赤坭镇乡村振兴特色产业发展，瑞岭村大力开发盆景产业，加油站计划配合瑞岭村产业特色，加油站整体风格融入盆景的设计元素，乙方聘请专业设计院对加油站进行设计并出具图纸，其设计方案图纸，需经赤坭镇、瑞岭村委审核通过。甲方可以利用乙方销售平台和网络文化传播协助推广瑞岭盆景文化传播和销售。

5、红线范围内的建筑设计、建筑用途等必须符合土地利用要求，涉及交通、管线、消防、环保、人防、航道等问题，还须报经有关主管部门审批后建设，并由地方政府有关部门(机构)管理，由此所发生的一切费用均由乙方负担。

6、乙方必须在签订合同后 6 个月内完成场地的“三通一平”，两年内以甲方名义办理加油站相关证件，所有费用由乙方承担支付，逾期未办理的甲方没收

合同履行保证金和终止合同。

三、 产权登记

1、自竣工验收合格之日起一年内（暂定一年，具体以办理的实际期限为准）甲方委托乙方办理产权登记，并以甲方名义取得房地产权属证书，税费等相关费用由乙方承担；如因乙方原因导致甲方无法取得房地产权属证书，乙方须赔偿包括但不限于土地物业价值差异、土地物业收益差异、浪费留用地指标价值差异等损失予甲方。

2、产权登记资料及房地产权属证书复印件，甲、乙双方各留存壹套备用；房地产权属证书原件由甲方保管，乙方办理相关经营事务有需要时可提出书面申请，甲方应无条件提供房地产证书原件予乙方，但乙方办完相关经营事务后十个工作日内应将证书原件交还甲方，乙方不得在利用产权证时作出有损甲方利益的行为（包括但不限于将房产进行抵押、担保等有损甲方利益的行为）。

第九条 物业维护与管理

本合同项下开发建成的物业装修、消防、保险、修缮、物业服务、治安、环境卫生等方面管理由乙方自行负责。

第十条 项目经营

1、本合同项下地块开发建成后，产业必须符合国家、地方、行业有关环保要求，符合国家和地方的产业政策，符合地域能源双控目标要求，导入符合产业发展规划、与建设地块相匹配的产业，产业准入应符合《市场准入负面清单（2022年版）》、《产业结构调整指导目录（2024年版）》、《广州市产业用地指南（2018年版）》、《花都区农村集体经营性建设用地合作开发项目产业导入指引（2024年修订版）》要求；具体项目进驻前，乙方应根据《中华人民共和国环境影响评

价法》和《建设项目环境影响评价分类管理名录》的规定，编制环境影响报告书、环境影响报告表，并报相应的具备管理权限的环保部门审批（审查），或者网上备案环境影响登记表，同时，具体项目进驻前应根据《广州市“三线一单”生态环境分区管控方案》（穗府规〔2021〕4号），符合管控单元要求；不得为从事养殖产业。若发现环境污染问题，甲方有权单方解除合同，并有权没收保证金，要求乙方承担相应的法律责任。

2、乙方应在广州市花都区赤坭镇注册公司进行经营，且在广州市花都区赤坭镇依法纳税，并必须就项目建设进度、投资额、年营业额、年创税额等事项与广州市花都区赤坭镇政府签订《投资服务评估协议》作为本合同的附件。

3、项目未开发建成投入使用之前乙方不得以转让、转租、承包、委托经营、合伙型或松散型联营等方式交由第三人或与第三人合作经营直接或间接从中谋利；如设立项目公司，项目未开发建成投入使用之前乙方不得减资、抽逃注册资本金、亦不得转让其持有的项目公司股权。

4、本合同项下开发建成的物业，若乙方转租、转让、转包或分租，需经甲方书面同意后才能转租、转让、转包或分租，转租、转让、转包或分租合同期限不得超过本合同约定的剩余合作期限，不得加重甲方义务或减损甲方土地有偿使用费，用途不得超出本合同规定的用途，乙方应在与第三方的转租、转让、转包或分租协议中列明，若甲方提前终止本合同，乙方与第三方的转租、转让、转包或分租协议应同时终止，乙方须要求第三方签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关规定，并承诺与第三方就本合同的履行对甲方承担连带责任。乙方终止本合同时，转租、转让、转包或分租协议同时终止，承租方无条件迁离流转地。无论乙方是否提前终止本合同，因转租、转让、转包或分租行为产生的一

切纠纷概由乙方负责处理，与甲方无关，如导致甲方损失的，由乙方负责赔偿甲方。

5、乙方有权对出租加油站进行改造、重修、扩建，对该站的站容、站貌、设施、环境、等进行改造和维修，且不得破坏房屋结构。乙方的该项权利必须征得甲方的同意。

6、乙方项目经营主体及其物业实际使用人或附加利用关系的第三人均须取得合法经营必备有关证照，包括但不限于营业执照、市场经营许可证、特种经营许可证、食品卫生许可证、排污许可证、组织机构代码证、税务登记证等，如需甲方协助，甲方予以配合。

7、乙方项目经营主体及其物业实际使用人或附加利用关系的第三人必须依法利用开发建成的物业开展合法经营活动，并自行承担非法利用、违法经营所产生的一切法律责任。

8、乙方项目经营主体及其物业实际使用人或附加利用关系的第三人经营过程中发生的债权、债务及盈亏均由乙方享有和承担，与甲方无关。

9、本合同项下项目开发建设、经营过程中的建设工程质量安全、施工安全、生产安全、消防安全、环境保护、劳动用工等产生的一切法律责任均由乙方、项目经营主体及物业实际使用人或其附加利用关系的第三人自行承担，与甲方无关。

10、乙方项目经营主体及其物业实际使用人或附加利用关系的第三人经营过程中所发生的税费均应自行依法缴纳，与甲方无关。

11、国家已经开征或将来开征的以土地及地上房屋为征税对象的税费及其他税费均由乙方自行承担，即或甲方为纳税义务人，也均由乙方承担。

第十一条 合作各方不动产权利划分

1、所有权归属甲方，除非国家征收本合同项下地块，否则本合同项下地块所有权不得转移。

2、自本合同签订之日始至合作期满之日止，甲方不得以出让、出租或其它任何方式为第三人在本合同项下地块上设立他物权性质或契约性质发展留用地使用权，甲方不得以本合同项下地块使用权设立抵押权、地役权等他物权。

3、自本合同签订之日始至合作期满之日止，乙方不得以转让、抵押或其它形式单独处分本合同项下地块使用权。

4、本合同项下地块开发建成的物业所有权登记在甲方名下，甲方系所有权人，但甲方的权利应受本合同权限的限制，即除收取土地有偿使用费外，甲方不得对地上建筑物、构筑物及附属设施行使占有、使用、收益和处分权能，除本合同合作期届满或提前终止。

5、合作期限内，本合同项下地块在建工程及开发建设的物业占有、使用、收益和除导致物权权属变动以外的处分权能实际均归乙方享有和行使，行使时如需以甲方名义则由甲方出具权属证明或授权委托书予乙方。

第十二条 安宁保障

1、甲方保证本合同项下地块无任何所有权权属争议。

2、甲方保证本合同项下地块使用权未被人民法院或其它有权机关采取查封、冻结等其它任何强制措施。

3、甲方确保本合同订立前合同项下合作开发建设事宜已依照内部民主决策程序讨论通过，竞投程序公开、公平、公正，不会影响本合同效力。

4、甲方未在本合同项下地块设立抵押权、地役权等他物权，无其他权利负

担，无任何土地使用权权属纠纷。

5、自本合同签订之日起至合作期满之日止，甲方保证不以出租、出让形式为第三人设立物权性质或契约性质本合同项下地块使用权；除本合同另有约定或乙方书面同意外，甲方保证不会将本合同项下地块使用权设立抵押权、地役权等其他物权。

6、合作期限内，如因第三人向甲方主张本合同项下地块所有权或使用权等其他物权而发生权属纠纷，或因甲方与第三人之间民事纠纷，导致本合同项下地块所有权或使用权被人民法院或其它有权机关采取查封、冻结等强制措施，则甲方应及时采取有效担保措施请求人民法院或其它有权机关解除强制措施，确保本合同正常履行。

7、甲方负责协调本合同项下项目开发建设、经营与当地人民政府及街道办、规资、消防、交通、环保、卫生防疫、绿化、建设、安监、城管等行政机关、水、电、通信、煤气等公用企业或事业单位及村民、相邻权人、外水、外电接驳单位等公共关系，为本合同项下项目开发建设创造良好外部条件，费用均由乙方负责。

8、甲方负责协调处理好内部权益分配纠纷，不得因此损害乙方合法权益和影响本合同正常履行。

第十三条 国家征收补偿

在合作期内，如国家征收该地块，甲方应提前一个月通知乙方，乙方必须无条件服从，合同自动终止，征用土地补偿费、劳动力安置补助费、村民社会保障等费用归甲方所有；合作期间由乙方投入的建筑物、生产设施设备 etc 经营性补偿归按照征收时承租年限来划分补偿标准。

（一）土地。如国家、集体征用该土地，土地方面的补偿款，归造福一经济

合作社（占 57.35%）和造福三经济合作社（占 42.65%）所有，其他款项按照相关规定另行商定；如涉及留有地指标调整的，原则上由造福一经济合作社（占 57.35%）和造福三经济合作社（占 42.65%）按比例提供符合规划建设相关要求的土地作为留有地；如造福一和造福三经济社无法提供或不能完全提供符合要求的土地，由其他经济社提供的，承接留用地指标的经济社，需按实际占用指标数，向转出指标的经济社（造福一经济合作社或造福三经济合作社）支付征地补偿款，标准为征收当年政府确定的征地补偿款标准。

（二）地上建筑物及设施。合同期内如国家、集体征用，该土地上由乙方投入的建筑物、生产设施设备的补偿，双方按照征收时的合同年限进行分配。第 1-20 年，全部归乙方所有；第 21 年，甲方（造福一经济合作社占 22.94%，造福三经济合作社占 17.06%，瑞岭经济联合社占 60%）占 2%，乙方占 98%；第 22 年，分配比例为：甲方（造福一经济合作社占 22.94%，造福三经济合作社占 17.06%，瑞岭经济联合社占 60%）占 4%，乙方占 96%；第 23 年，分配比例为：甲方（造福一经济合作社占 22.94%，造福三经济合作社占 17.06%，瑞岭经济联合社占 60%）占 6%，乙方占 94%；第 24 年，分配比例为：甲方（造福一经济合作社占 22.94%，造福三经济合作社占 17.06%，瑞岭经济联合社占 60%）占 8%，乙方占 92%；第 25 年，分配比例为：甲方（造福一经济合作社占 22.94%，造福三经济合作社占 17.06%，瑞岭经济联合社占 60%）占 10%，乙方占 90%；第 26 年，分配比例为：甲方（造福一经济合作社占 22.94%，造福三经济合作社占 17.06%，瑞岭经济联合社占 60%）占 12%，乙方占 88%；第 27 年，分配比例为：甲方（造福一经济合作社占 22.94%，造福三经济合作社占 17.06%，瑞岭经济联合社占 60%）占 14%，乙方占 86%；第 28 年，分配比例为：甲方（造福一经济合作社占 22.94%，造福三经济合作社占

17.06%，瑞岭经济联合社占 60%）占 16%，乙方占 84%。除政府补偿外，不再作任何补偿，租金计付至实际交还之日。

第十四条 合作期满时财产处理

1、合作期满时，本合同项下地块上开发建成的物业（包括但不限于建筑物、构筑物、附属设施、设备、嵌装装饰物、装修物）无偿归甲方所有，属于乙方所有的库存物品、办公设备等不附属在物业上的动产归乙方所有。

2、自合作期满之日起九十日内乙方应清理、腾空物业，并返还予甲方。

3、移交前乙方不得人为损毁建筑物、构筑物、附属设施、嵌装装饰物和装修物。

4、自合作期满之日始九十日内为乙方搬迁交接期（其中：三十日为免费搬迁期，剩余六十日按照合作期满时甲方最后一个月土地有偿使用费标准计付给甲方）；如乙方自合作期满之日起九十日内未能如期返还物业予甲方，甲方有权没收合同履约保证金；逾期期间应按同时段同地段同类物业市场土地有偿使用费标准支付占用费予甲方，但月占用费不得低于本合同约定的同期甲方最后一个月土地有偿使用费，逾期最长不能超过三十日。

5、返还物业当日起三十日内乙方应结清至合作期满之日止应付未付的土地有偿使用费及违约金等予甲方。

6、返还物业之日起三十日内乙方应结清至返还物业之日止乙方应付未付的包括但不限于水费、电费、煤气费、通信费、环卫费、治安费、物业管理服务费 etc 等应付未付的费用。

第十五条 保险

乙方合作期间应负责加油站的设备和资产的维护保养，并由乙方对加油站的

所有资产向保险公司投保，如遇意外事故或自然灾害造成损失，理赔得款项应首先用于对加油站的修复及重建。

第十六条 优先权

合作期限届满前，如甲方决定合作期限届满后继续将本合同项下地块使用权及地上物业继续与第三人合作或出租，若乙方无发生包括但不限于拖欠租金、水电费、税费或工人工资等违约行为，则在同等条件下乙方享有优先权，但乙方必须参与竞投，具体以竞投结果为准。

第十七条 合同变更、解除、终止

1、甲、乙双方协商一致，可以变更本合同内容，但甲、乙双方必须以书面协议形式变更方为有效。

2、有下列情形之一的，可以解除本合同：

- 1) 双方协商一致；
- 2) 因自然灾害、社会事件等不可抗力因素导致本合同目的根本无法实现；
- 3) 乙方延迟履行合同主要义务或其他违约行为致使甲方订立本合同根本目的不能实现的。

3、本合同约定的单方解除权，权利方应自解除情形发生之日起六个月内行使，逾期行使解除权消灭。

4、单方解除权的行使自解约通知到达对方之日起生效，但如对方提出异议之诉则以人民法院作出的生效判决为准；如自解约通知到达对方之日起三十日内，对方仍未就解除效力提出书面异议或虽提出书面异议但未提起诉讼，则解约通知仍自到达对方之日起生效，视为对方自动放弃异议权。

5、有下列情形之一的，本合同终止：

- 1) 合作经营期限届满；
- 2) 双方协商解除；
- 3) 任何一方依约或依法单方解除本合同且已发生法律效力；
- 4) 本合同项下地块及地上开发建成的物业被国家征收；
- 5) 本合同项下地块上开发建成的物业严重损毁或灭失又决定不予修缮或重

建;

6) 乙方因被有关行政机关作出责令关闭、撤销、吊销有关证照等行政处罚或被人民法院宣告破产导致主体资格丧失且无其他主体承继本合同项下权利与义务。

7) 人民法院作出确认解除有效的判决、调解或作出解除本合同的生效判决、调解。

本合同终止(含解除合同)并不影响终止前各方依照本合同应承担的义务履行,不影响守约方依约追究违约方违约责任,不影响结算条款和争议解决条款之效力。

第十八条 违约责任

1、如甲方违反本合同约定时间交付土地乙方,甲方应自解除合同之日起三十日内无息返还合同履行保证金本金予乙方。

2、如乙方在合同期内发生违约,乙方的合同保证金归甲方所有。

3、乙方应自解除合同之日起三十日内返还本合同项下开发建成的物业予甲方。乙方应于返还物业前清偿至本合同解除之日止应付未付的租金给予甲方。乙方应于返还物业当日结清至返还物业之日止应付未付的包括但不限于水费、电费、燃气费、电信费、有线电视费、网络宽带费、清洁费、治安费、物业管理费等。

4、自解除合同之日,如乙方逾期返还本合同项下开发建成的物业予甲方,逾期期间应按解除合同时同地段同类物业市场租金标准支付占用费予甲方。

5、如乙方逾期支付土地有偿使用费给甲方,每逾期一日按逾期支付租金数额的万分之一支付逾期付款利息予甲方;逾期连续九十日以上(含九十日),则甲方有权单方解除本合同,且追加乙方违约责任,没收保证金。

6、本合同项下项目开发建设、经营过程中因可归属于乙方原因给甲方及第

三人人身、财产造成损害的，乙方应及时承担赔偿责任。

7、如乙方未能部分或全部履行本合同项下义务、责任，由此产生的责任均由乙方承担，因此导致甲方被卷入诉讼等给甲方造成的损失（包括但不限于代偿债务本金、利息、诉讼费、公证费、评估费、律师服务费），乙方应负责及时全部赔偿予甲方。

8、如乙方经营本合同项下项目未在广州市花都区赤坭镇纳税，则乙方每年应按在广州市花都区赤坭镇以外纳税总额支付违约金予甲方。

9、任何一方违反本合同其它约定造成对方经济损失的，均应向对方承担赔偿责任。

第十九条 不可抗力

1、“不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于：天灾、水灾、地震或其他灾难，战争或暴乱，以及其他在受影响的一方合理控制范围以外且经过该方合理努力后也不能防止或避免的类似事件。

2、由于不可抗力的原因，而不能履行合同或延迟履行合同的一方可视不可抗力的实际影响免除部分或全部违约责任。但受不可抗力影响的一方应在通知可能的情况下立即通知对方，并在不可抗力发生后 15 天内特快专递邮寄相关的主管部门签发的证明文件，以便其他各方审查、确认。

3、发生不可抗力事件终止或消除后，受不可抗力影响的一方，应立即通知对方。

4、因地震、战争、洪水、火灾等不可抗力原因，造成一方不能履行合同的，免除违约责任。

第二十条 通知

在合同实施过程中，合同双方一切联系均以书面通知为准。双方共同签署的有关文件，属于合同的补充文件。

甲、乙双方的联系信息如下：

1) 甲方的联系信息如下：

通讯地址： 广州市花都区赤坭镇瑞岭村瑞岭大路 20 号

联系人及联系电话： 姚标民 13711715558

2) 乙方的联系信息如下：

通讯地址：

联系人及联系电话：

第二十一条 争议解决方式

在合同执行过程中，如甲乙双方发生争端，双方应首先本着相互谅解、平等互利原则充分协商，解决争端；若协商失败，任何一方均可向有关部门申请调解争端；若调解无效，双方同意按照租赁物当地人民法院提起诉讼解决。

第二十二条 合同的生效、变更、终止

1、合同生效。按本合同书规定的全部有效的签字盖章完成后，本合同书立即生效。双方应按本合同书全部条款所约定的事项完整全面地履行合同。

2、合同变更

(1) 如果情况变化，致使合同书需变更时，必须经双方书面同意才能成立。

(2) 如果本合同书需延长（不可抗力等），甲乙双方应签订补充合同，或在特殊条款中事先加以说明。

(3) 合同签约后出现国家法律、法规和政策等变化时，合同双方经协商后可做调整，并在特殊条款中具体说明。

第二十三条 本合同一式两份，各方各执一份。

第二十四条 甲、乙双方已相互提示就本合同各条款作全面、准确的理解，并应

对方要求作了相应的说明，签约双方对本合同的理解认识达成了一致。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人（负责人）：

法定代表人（负责人）：

签署日期：

签署日期：

附件：



投资服务评估协议

甲方： 广州市花都区赤坭镇人民政府

乙方：（农村集体经营性建设用地流转竞得人）

根据《广东省自然资源厅关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）《广州市人民政府办公厅关于进一步加强征收农村集体土地留用地管理的意见》（穗府办规〔2018〕17号）《广州市农村集体资产交易管理办法》（广州市人民政府令第119号）、《广州市进一步促进企业投资发展的若干措施（第一批）》等规定，为加强留用地开发利用监管，甲乙双方订立本协议。

一、用地基本情况

土地权属单位名称：广州市花都区赤坭镇瑞岭经济联合社

合同编号：

土地位置：花都区赤坭镇瑞岭经济联合社“牛岭脚”地块

土地用途：加油加气站及附属服务设施

总用地面积（平方米）：6523.92

净用地面积（平方米）：6523.92

建筑面积（平方米）：

不动产权证：

规划文件：

准入产业类型：

二、用地对应投资项目

项目名称：_____（以下简称“本项目”）。

项目主要内容：加油加气站及附属服务设施等。

投资规模：总投资额不低于_____万元（人民币，下同）。

预计年产值：不低于_____万元。

预计年税收：不低于_____万元。

三、乙方承诺：

（一）乙方（含项目公司，下同）按照项目用地准入指标要求以及本协议第一条用地基本情况、第二条用地对应投资项目，在花都区投资、建设、经营本项目，并确保本项目符合环保、安全生产等各方面法律、法规、规章、行政规范性文件、政策和有关约定要求。

（二）乙方应立即办理项目施工相关手续，并按以下建设时序开发，达到花都产业规划和建设要求：

1. 土地交付之日起 6 个月内开工建设；
2. 开工之日起 6 个月内完成本项目地基基础工程；
3. 开工之日起 12 个月内完成本项目主体结构封顶；
4. 开工之日起 18 个月内完成土地出让合同项下整个地块竣工验收 并投产。
5. 其他除不可抗力影响外，以上开工、竣工时限不因任何理由（如设计变更、资金问题等）调整或顺延。

（三）乙方在本项目的投资强度不低于 9000 元/m²：

1. 自本项目土地交付之日起次年至投产年年产值/营收不低于 _____ 万元，累计固定资产投资总额不低于 _____ 万元（其中设备投资额不低于 _____ 万元），年纳税额不低于 _____ 万元；

2. 投产后第 1 个完整会计年（以下简称：年，下同）起年产值/营收不低于 _____ 万元，累计固定资产投资总额不低于 _____ 万元（其中设备投资额不低于 _____ 万元），

年纳税额不低于 万元；

3. 投产第 3 年视为达产年，达产年产值/营收不低于 万元，累计固定资产投资总额不低于 万元（其中设备投资额不低于 万元），年纳税额不低于 万元；

4. 达产年之后 5 年内，平均年产值/营收不低于 万元，平均年纳税额不低于 万元；年产值不得连续 3 年低于 万元，年纳税额不得连续 3 年低于 万元。

（注释：其中投产年至达产年的爬坡期时间根据项目情况洽谈缩减，留用地考核期为达产之后 5 年）

5. 如乙方提前完成以上合计固定资产投资总额、产值/营收及税收总额，视同乙方提前完成该条义务，以上承诺期自乙方完成义务之日起终止。

（四）非经甲方书面同意，乙方不得转让合同（合同编号： ）项下地块使用权，并不得通过股权转让、质押及其他导致实际控制权变更等方式变相转让合同项下地块使用权。

（五）项目建设中，地下工程涉及矿产资源的，应主动与花都区规资部门对接，依法依规进行处置。

四、违约责任

（一）若乙方未兑现或违反本协议第三条规定，乙方应承担违约责任，并要求其承担甲方的相应损失，且其不再享有花都区有关政策支持。乙方对项目公司的违约责任向甲方承担连带保证责任。

（二）若乙方未兑现或违反本协议第三条第（二）项规定，因乙方原因造成项目整体停工、拒绝动工、逾期动工或延期竣工超过 6 个月、均视为乙方违约，

农村集体有权解除已签订的合同，没收乙方所交纳的合同履约保证金，合同项下地块上开发建成的物业（包括但不限于构建筑物、附属设施、设备、嵌装装饰物、装修物）无偿归农村集体所有。

（三）若乙方未兑现或违反本协议第三条第（三）项规定，甲方有权不批准乙方申请和享受花都区的政策支持，甲方可通报违约行为，乙方对此无异议。

（四）合同（合同编号： ）合作期限内，如乙方无故提前结束营运，乙方须按照本合同剩余合作期限支付本项目后续营运费（具体由农村集体委托合资质公司对本项目后续营运费进行核算，因核算所产生的一切费用由乙方承担）予农村集体。

五、不可抗力

（一）任何一方因不可抗力不能履行本协议的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律法规规章另有规定的除外。任何一方迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

（二）遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

六、其他条款

（一）本协议的订立、效力、解释、履行及其争议的解决等，均适用中华人民共和国法律。因履行本协议或与本协议有关的争议，双方应协商解决；协商不成的，任何一方可依法向甲方所在地法院提起诉讼。

（二）本协议未尽事宜，由双方另行协商，签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

(三) 本协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。本协议一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：



签订日期： 年 月 日