

仅供参考，以最终签订为准

合同编号：_____

集体土地使用权联营合同

二〇二五年 月 日

序号	地块权属	地块名称	地块代码	坐落（四至）				面积（亩）	质量等级	土地类型	规划指标	代码	备注
				东	南	西	北						
1	集体所有	陵水黎族自治县椰林镇华东村委会	HD01	滨河南路	郑亚豪等	杨月霞等	王兴宽等	42.89		商业用地	容积率： ≥1.0 建筑密度： ≥40% 绿化率： ≥25% 建筑限高： ≤18米	0901	
2	集体所有	陵水黎族自治县椰林镇华东村委会	HD02	郑仕岗等	郑头安等	杨连荣等	杨海清等	47.08		商业用地	容积率： ≥1.0 建筑密度： ≥40% 绿化率： ≥25% 建筑限高： ≤18米	0901	

(二) 联营土地上的附属建筑和资产情况现状描述：

现状土地存在地上附作物：青苗、地上房屋附着物、构筑物。

联营土地上的附属建筑和资产的处置方式描述：

由甲方对地上附着物进行补偿后，乙方负责对地上杂物进行清表。

三、联营合作土地性质及评估金额

1. 联营土地性质为：集体建设用地。

2. 联营土地评估金额为：18782.5 元/亩/年，总价值 67618310 元（90 亩土地的 40 年土地使用权）。

四、联营合作期限

双方合作期限 40 年：第一个二十年合作期限自 202 年 ____ 月 ____ 日起至 204 年 ____ 月 ____ 日止；第二个二十年合作期限：自 204 年 ____ 月 ____ 日起至 206 年 ____ 月 ____ 日止。

五、合作土地交付时间及建设周期

1. 202 年 ____ 月 ____ 日前甲方将土地交付乙方使用。

2. 合同签订后，乙方应按如下约定完成投入：（1）乙方应当协助甲方在合同签订后 6 个月内完成联营合作项目备案、报建、报批手续；（2）报批、报建手续完成后，乙方应在 15 个月内完成主体建设工程的投入达 65%；（3）报批、报建手续完成后，乙方应在 24 个月内完成主体建设工程的投入达 100%并完成验收，达到正常运营阶段。

3. 如乙方未能在上述约定期限能完成投入，经甲方书面通知要求乙方 30 日内继续履约投入，乙方仍未能继续投入，甲方可要求乙方按本合同约定支付保底收益，如乙方不支付保底收益甲方可选择解除合同，解除后乙方已建成的全部地上附属物归甲方所有，甲方不对乙方承担任何补偿，并且甲方不再退还乙方已支付的全部款项。

六、联营合作保底收益方式及支付方式

(一) 联营合作保底收益方式

保底收益（币种均为人民币）：（1）甲方提供本合同下集体土地与乙方联营合作，联营合作第一个二十年期间乙方需每年向甲方支付 975000.00（玖拾柒万伍仟元整），共计应向甲方支付 19500000.00元（壹仟玖佰伍拾万元整）联营合作保底收益；第一个二十年合作年限到期后，第二个二十年期间乙方需每年向甲方支付 1025000.00（壹佰零贰万伍仟元整），共计应向甲方支付 20500000.00元（贰仟零伍拾万元整）联营合作保底收益；（2）乙方同意本合同签订后 15 个工作日内向甲方一次性提前支付联营合作保底收益 19500000.00元（壹仟玖佰伍拾万元整）；（3）甲乙双方一致同意，前述乙方一次性提前支付的 19500000.00元（壹仟玖佰伍拾万元整）保底收益，甲方应用于联营合作项目土地地上附着物的补偿及土地流转使用；（4）经甲乙双方协商，乙方自愿自 2027 年 9 月 1 日起每年向甲方支付保底收益 50000.00元/年（伍万元整/年），直至 2047 年 9 月 1 日止，共计为 1000000.00元（壹佰万元整），此项收益为提前预支第二个二十年的保底收益；故第二个二十年期间乙方只需每年向甲方支付 975000.00（玖拾柒万伍仟元整）。

合作完成第一阶段 20 年后，如市场行情发生较大变化（必须有相关的市场调研报告证明），造成现有的保底收益过高或者过低，继续执行该保底收益会损害其中一方的合法利益，双方可通过协商方式并结合市场行情重新签订保底收益条款。

（二）付款方式

双方当事人选择第____种付款方式。

1. 现金

2. 银行汇款

甲方账户名称：_____

银行账号：_____

开户行：_____

七、甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

1. 要求乙方按合同约定支付保底收益；
2. 甲方享有联营合作保底收益，但不参与及干预乙方的任何经营管理活动，不承担任何运营连带风险责任；
3. 监督乙方按合同约定的用途依法合理利用和保护合作土地；
4. 制止乙方损害合作土地的行为；
5. 合作期限届满后收回土地；

（二）甲方的义务

1. 合同签订后，甲方负责协助乙方按照程序依法、依规开展后续报批、报建等手续；
2. 甲方不得干涉和妨碍乙方依法开展的生产经营活动；
3. 甲方在本合同的约定使用年限届满前，除非有下列情况，甲方不得收回集体土地：

（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；

（二）乙方不按照约定用途使用土地的，且未依法办理改变土地用途手续的，擅自改变土地用途的，以租代售或以分割销售等方式销售地上附着物的；

（三）因乙方经营不善导致共同联营合作项目破产、倒闭的；

第（一）种情形收回集体土地的，甲方应当依法对乙方进行合理补偿，其他不予补偿。

4. 合作期间内，在符合法律、法规及政策规定并经乙方同意情况下，合作土地可通过征收等方式后开展“招、拍、挂”的，甲方应积极配合推动。

5. 甲方应按期交付合作土地。

八、乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1. 在合同约定的期限内使用土地，依法自主开展生产经营并取得收益，乙方可依法按照符合当前该宗地土地性质合法使用土地；

2. 合作期限届满，如乙方需要继续使用本合同项下宗地经营，合同期届满前一年内向甲方提交合同续签申请书，除因公共利益需要收回土地或征收土地的，合同到期后，甲乙双方应依法依规按照合法程序方可继续进行合作。

（二）乙方的义务

1. 按照合同约定乙方应办理完报批报建手续的 24 个月内完成项目全部建设并投入经营生产，报批、报建期间所产生的一切费用由乙方自行承担（含基础设施配套费用等各类费用），并按照约定时间向甲方支付保底收益；

2. 在法律、法规政策规定和合同约定允许范围内合理利用合作土地，不得擅自改变土地用途，乙方严禁以租代售或分割销售等方式销售地上附着物。

3. 依据有关法律法规保护合作土地；

九、其他约定

1. 完成新增建设用地手续后，甲方持县人民政府批复用地文件和联营合作协议办理不动产权登记手续，不动产权应登记在海南省陵水黎族自治县椰林镇华东村集体经济组织名下。

2. 为确保合作的正常履行，甲乙双方不得随意转让自己公司的股份，如需转让股份需经双方书面共同确认后另行签订股份转让协议。

3. 因公共利益需要，国家征收集体土地，涉及本合同项下宗地的，甲乙双方同意按照土地补偿费归甲方所有，本合同项下宗地范围内由乙方建设的附着物的补偿费（以国家补偿政策规定为准）归乙方所有。

4. 合作项目建成后，如合作土地被政府征收、征用，甲方应退还乙方已提前支付未实际履行联营合作的保底款项。

5. 如合作土地被政府征收、征用，本合同自动终止。

十、合同变更、解除和终止

1. 合同有效期间，因不可抗力因素致使合同全部不能履行时，本合同自动终止，甲方应将合同终止时预收的乙方保底收益退还给乙方；如合同部分不能履行的，其他部分继续履行，甲方预收的部分不能履行合同内的保底收益应退还乙方。

2. 如乙方在合同期满后需要继续经营该合作土地，必须在合同期满前一年内书面向甲方提出申请。如乙方不再继续经营的，必须在合同期满一年内书面通知甲方，并在合同期满后三个月内将原合作的土地交还给甲方。

3. 合同到期或未到期的合作土地地上附着物处置方式：（1）双方合作未满 40 年，如甲方不愿与乙方继续合作，甲乙双方应共同指定第三方机构对合作土地地上附着物进行评估，由甲方按照评估价格支付乙方款项并赔偿乙方合理损失后，甲方解除与乙方的联营合作；

（2）双方合作未满 40 年，如乙方不愿与甲方继续合作，甲乙双方应共同指定第三方机构对合作土地地上附着物进行评估，在不损害甲方合法权益及应得利益的情况下，由乙方寻找合作方继续与甲方合作；若乙方找不到合作方继续与甲方合作，乙方应按照合同约定支付保底收益，继续和甲方合作，如果乙方违反合同约定，不按照合同约定履行兜底合作条款支付保底收益的，乙方应赔偿甲方实际损失；（3）双方合作期满 40 年后，该合同自动解除，如甲方继续选择跟乙方合作，需重新签订合同；若甲方不选择继续跟乙方合作，乙方需三个月内自行清理地上附着物后归还甲方土地；甲方亦可选择任意第三方进行合作，在同等条件下乙方享有优先权。

十一、违约责任

1. 任何一方违约给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。

2. 甲方违反合同约定擅自干涉和破坏乙方的生产经营,致使乙方无法进行正常的生产经营活动的,乙方有权解除合同,甲方应当赔偿损失,每导致乙方无法经营一日应向乙方支付 1000 元(大写: 壹仟元)违约金。逾期超过 90 日,乙方有权解除合同,甲方应当赔偿乙方的全部损失。

3. 乙方应按照合同约定按时足额向甲方支付合同约定保底收益款项,逾期一日应向甲方支付 1000 元(大写: 壹仟元)违约金。逾期超过 90 日,甲方有权解除合同,乙方应当赔偿损失。

十二、合同争议解决方式

本合同发生争议的,甲乙双方可以协商解决,双方不愿协商、调解或者协商、调解不成的,可直接向陵水黎族自治县人民法院起诉。

十三、合同条款的合法性及保密责任

1、本合同条款如与现行相关法律法规及政策存在冲突,以相关法律法规及政策为准。

2、对在合作过程中形成的相关资料及合作伙伴有关联的国家秘密、商业秘密,双方承诺保密。

3、本合同约项目及开发建设均应在符合法律、法规、规章、行政规范和相关政策规定、在甲方职权范围内且符合双方的、审批条件和办理程序的前提下进行。

十四、附则

1、本合同未尽事宜,经甲方乙方协商一致后可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同自甲乙双方签字、盖章或者按指印之日起生效。本合同一式陆份,由甲方执贰份,乙方执贰份,椰林镇政府执贰份。。

甲方：

乙方：

法定代表人签字：

法定代表人签字：

签订时间：_____年_____月_____日

签订地点：_____

附件清单：

序号	附件名称	是否具备	页数	备注
1	甲方、乙方的证件复印件			
2	合作土地的权属证明			
3	合作土地四至范围附图			
4	其他（村民会议决议书及公示材料、代办授权委托书和证件复印件等）			
共计份 页。				