

(仅供参考，以最终签订的合同为准)

合同编号：

集体
建设
用地
使用
权合
作联
营合
同

二〇二六年十月 日

鉴于：甲方以 11.34 亩集体土地使用权与乙方以货币出资方式合作联营，全额投资约为 4000 万元（包含土地评估总价与货币投资总额），建设预计完成含民宿、酒店和热带果蔬展销基地等（具体合作项目内容以合作方案及设计为准）。

根据《中华人民共和国民法典》《土地管理法》《土地管理法实施条例》《海南自由贸易港土地管理条例》等相关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，经甲乙双方协商一致，就联营合作事宜，达成如下约定。

一、当事人

甲方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系地址：

联系电话：

经营主体类型：农村集体经济组织

乙方：

社会信用代码：

法定代表人：

联系地址：

联系电话：

经营主体类型：

二、联营合作土地标的物

（一）经自愿协商，甲方将 11.34 亩集体土地使用权（具体见表及附图）与乙方联营合作。

（二）联营土地上的附属建筑和资产情况现状描述：

本合同项目下土地及地上附着物，以实际清点附件为准（后附附着物测绘图）。

联营土地上的附属建筑和资产的处置方式描述：

1、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，若甲方未能出资补偿，可由乙方代为出资，在给甲方发放保底收益时进行抵减。

2、本项目通过县级人民政府组织的招商联席会议并批准本项目建设实施和办理出该项目土地使用权证后，乙方需在 30 日内一次性支付 XX 万元至村集体账户中（支付地上附着物补偿款及青苗补偿款等以实际产生费用为准，地上附着物征收金额不得超过市场价评估标准），用于支付项目用地 11.34 亩土地地上附着物范围内的青苗、附着物、构筑物等补偿款，保证项目建设顺利开工。

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：75.59 万元/亩，总价值 857.19 万元（11.34 亩土地的 40 年土地使用权）。

四、联营合作期限

1、甲、乙双方联营合作期限为 40 年，取得工程竣工验收备案表之日起计算，达到正常运营阶段。

2、合作期届满前，双方如有继续合作意向，应在合同期届满前一年（即合作期限第 39 年）向甲方提交书面续租申请书，并同时提交该年度项目经营状况报告。再由甲、乙双方共同委托有资质单位分别对合作公司所有的土地、地上构建筑物重新评估，评估价后按各自持有的资产股份在合作期限届满前一年重新签订合作合同。

3、除因公共利益需要政府依法收回土地或征收土地外，甲方应在收到乙方续租申请书后 60 日内与乙方协商新的保底收益金额、支付方式等条款，双方协商一致后应重新签订联营合同，同等条件下乙方有优先权。若双方在合作期限届满前 30 日仍未就续租事宜达成一致，乙方原持有股份的地上 70%构建筑物可由甲方按评估价有偿收回，如甲方不愿收回，乙方也可以将原持有股份出售第三方与甲方重新合作。

五、合作土地交付时间及建设周期

1. 2026 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及建设：

(1) 乙方应协助甲方在本合同签订后 12 个月内完成联营合作项目备案、报建、报批手续（包括但不限于项目立项备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等），甲方应全力配合提供所需文件资料，并指派专人负责对接相关部门。

(2) 报批、报建手续全部完成后，乙方应在 15 个月内完成主体建设工程的投入达 65%（以乙方提供的工程进度报告、资金支付凭证及第三方监理单位出具的进度确认文件为准）；若乙方未能按期完成该阶段投入，应在逾期后 15 日内向甲方提交书面说明及整改计划，整改计划应明确后续投入进度及完成期限。

(3) 报批、报建手续全部完成后，乙方应在 24 个月内完成主体建设工程的投入达 100%并通过相关部门验收（取得工程竣工验收备案表），达到正常运营阶段。

3. 如乙方未能在上述第 2 款第 (2) 项或第 (3) 项约定期限内完成投入, 且未按要求提交书面说明及整改计划, 或提交整改计划后仍未按计划完成投入的, 甲方有权向乙方发出书面通知, 要求乙方在 30 日内继续履约投入。乙方在收到通知后 30 日内仍未能继续投入的, 甲方可要求乙方按本合同约定支付保底收益; 若乙方在甲方要求支付后 15 日内仍不支付保底收益, 甲方有权解除本合同。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, 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): 甲方提供本合同下集体用地, 乙方负责建设及运营, 并按照每年 500000.00 元 (大写: 伍拾万元整) 为基准每五年递增 5% 的方式向甲方支付联营合作保底收益。

乙方应自项目主体竣工验收备案后支付每年保底收益, 并按照每五年上一季度总金额基础上递增 5% 金额。

(二) 付款方式

双方当事人选择第 2 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、有权要求乙方按照本合同约定的时间、金额支付保底收益，并对乙方付款情况进行核查，乙方应配合提供付款凭证。

2、享有本合同约定的联营合作保底收益，不参与乙方的日常经营管理活动，不承担乙方的运营风险（包括但不限于经营亏损、债务纠纷等）。

3、合作期届满前，双方如有继续合作意向，则由甲、乙双方共同委托有资质单位分别对合作公司所有的土地、地上构建筑物重新评估，评估价后按各自持有的资产股份在合作期限届满前一年重新签订合作合同。如果不合作，乙方原持有股份的地上 70%构建筑物可由甲方按评估价有偿收回，如甲方不愿收回，乙方也可以将原持有股份出售第三方与甲方重新合作。

4、甲方需完成报批、报建，在完成报批、报建程序中应协调政府完成地上“三通一平”等事项。

（二）甲方的义务

1、本合同签订后，应全力协助乙方办理项目备案、报建、报批等手续，及时提供所需的土地权属证明、村民会议决议等文件资料，并确保所提供资料的真实性、合法性和完整性。

2、不得干涉和妨碍乙方在符合法律法规及本合同约定范围内依法开展的生产经营活动，不得无故阻挠乙方的建设施工、运营管理工作。

3、在本合同约定的使用年限届满前，除有下列情形外，不得提前收回集体土地：

（1）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，确需使用该土地的，甲方应提前 60 日向乙方出具书面通知，并提供政府相关部门出

具的建设规划文件及征地或用地批准文件；甲方收回土地的，应按照第三方评估机构评估的乙方地上附着物及项目投入的现值，对乙方进行赔偿，赔偿款应在土地收回前 30 日足额支付给乙方。

(2) 乙方未按照本合同约定的用途使用土地，且未依法办理土地用途变更手续，经甲方书面通知后 30 日内仍未整改的。

(3) 因乙方经营不善导致联营合作项目破产、倒闭，且乙方未按本合同约定支付保底收益超过 90 日的。

4、保证合作地块在本合同签订前不存在买卖、赠予、抵押、查封等权利限制，亦不存在任何权属争议或第三方权益主张；在合作期限内，不得将该地块出让、转让、出租、抵押、担保或与任何第三方签订可能影响乙方权益的合同或协议。如因该土地的权属问题或甲方原因导致第三方对土地主张权利（包括但不限于政府部门处罚、第三方诉讼、查封等），给乙方造成损失的，甲方应承担全部赔偿责任（包括但不限于乙方的直接损失、间接损失、维权费用等），乙方有权暂停支付保底收益，直至争议解决且乙方权益恢复，同时甲方应按每日 3000 元向乙方支付违约金。

5、按照本合同约定的时间及条件交付合作土地，确保交付的土地符合乙方建设及运营需求，无影响项目建设的障碍物、地下设施纠纷等问题。

6、负责协调处理合作土地周边的邻里关系及当地政府部门的沟通对接，协助乙方解决项目建设及运营过程中因土地引发的纠纷（如相邻权纠纷等），所需合理费用由甲方承担。

八、乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1、在本合同约定的合作期限内，有权按照本合同约定及土地性质使用合作土地，依法自主开展生产经营活动，独立核算，自负盈亏，获取经营收益。

2、合作期限届满后，如需继续使用本合同项下宗地，有权按照本合同第三条约定向甲方申请续租。

3、因公共利益需要政府依法征收或征用合作土地的，有权按照本合同约定获得地上附着物的赔偿款及其他应得补偿。

4、有权要求甲方按照本合同约定协助办理项目相关手续，提供所需文件资料；因甲方原因导致手续办理延迟或失败的，有权要求甲方承担违约责任。

5. 如甲方不愿继续经营，乙方应帮助甲方进行验资，乙方可优先承接甲方经营资产。

（二）乙方的义务

1、按照本合同约定的建设周期完成项目建设，在报批报建手续办理完毕后 24 个月内完成项目全部建设并投入运营，报批、报建期间及项目建设过程中产生的一切费用（包括但不限于手续费、税费、设计费、施工费、基础设施配套费等）均由乙方自行承担。

2、严格按照本合同约定的用途及土地性质使用合作土地，不得擅自改变土地用途；确需变更土地用途的，应事先征得甲方书面同意，并依法办理土地用途变更审批手续，相关费用由乙方承担；未经甲方同意及未办理审批手续擅自变更用途的，甲方有权解除本合同，乙方应承担违约责任。

3、遵守国家及地方有关土地保护的法律法规，合理利用土地，不得从事损害土地质量或生态环境的活动（如污染土地、破坏植被等），承担土地保护责任；项目运营过程中产生的废水、废气、废渣等污染物，应按照国家环保标准处理，不得随意排放。

4、不得利用合作项目及土地进行虚假宣传，不得对外宣称已取得土地所有权或超出本合同约定的土地使用权范围；如因乙方的宣传行为导致第三方投诉、信访、诉讼等，乙方应负责妥善处理，承担全部责任（包括但不限于赔偿第三方损失、支付罚款、承担律师费诉讼费等），如给甲方造成损失的，还应赔偿甲方损失。

5、乙方帮助甲方开展乡村振兴工作，帮助甲方发展村集体产业，乙方在招聘员工时，应保障甲方属地村委会村民的就业机会，同等条件下，优先招聘甲方属地村委会村民。

九、项目建设管理

1、项目以村委会/新公司对外开发建设，由乙方全权负责管理和运营（包括但不限于报建、项目建设勘探、委托设计、招标、施工、不动产权证办理、招租等），甲方不直接参与实际经营管理，甲方予以协助和配合。

2、合作项目的规划报建等有关资料（包括修建性详细规划方案报建、施工图纸报建和通过图审及消防人防等所有报建资料），须经职能部门审核通过。

3、乙方应当依法选择勘察、设计、施工、监理及检测等，由新公司与相应单位签订，工程造价以海南省建筑行业主管部门颁布的工程定额标准执行（按照法律规定允许上下浮动不超过10%）。

4、竣工验收工作应双方共同组织，竣工验收材料的填写、收集与报送由乙方负责办理。需要时，甲、乙双方予以协助。

5、项目开发过程中如需使用甲、乙双方的公章、财务章、法定代表人章及企业法人营业执照等证照的，甲、乙双方应积极配合提供。

十、其他约定

若乙方未在施工手续办齐后 3 个月内开工建设，视为乙方违约，甲方有权解除本合同，乙方应在合同解除后 15 日内撤离施工现场，将土地交还甲方。

（二）土地征收与补偿

1. 在本合同履行期间，因公共利益需要，国家依法征收或征用本合同项下合作土地的，本合同自动终止。

2. 土地补偿费、安置补助费等归甲方所有（按国家及地方政府征地补偿政策执行）；本合同项下宗地范围内由乙方投资建设的地上附着物（包括但不限于建筑物、构筑物、设施设备等的补偿费、搬迁费、停产停业损失补偿费等归乙方所有，具体补偿标准按国家及地方政府相关政策执行，甲方应协助乙方办理补偿申请及领取手续，不得截留、挪用乙方应得的补偿款。

3. 如土地被征收或征用，甲方应在收到土地补偿费后 15 日内，退还乙方已提前支付但未实际履行期间的保底收益（计算方式：已支付的未履行期间保底收益=已支付金额÷365×未履行天数）；若甲方逾期退还，每逾期一日，应向乙方支付逾期款项 1%的违约金。

4. 项目土地所有权归集体所有，如项目土地政策允许能够将联营土地转为国有用地并且能够由“划拨”转“出让”时，乙方可自行缴纳自有产权部分（70%）建筑物、构筑物土地出让金，将该部分土地性质由“划拨”转为“出让”，甲方应当予以配合。

十一、合同变更、解除和终止

1、合同有效期间，因不可抗力因素、国家政策变化等致使合同全部不能履行时，本合同自动终止；致使合同部分不能履行的，其他部分继续履行，分红可以作相应调整。如双方协商一致，可以解除或终止本合同；双方协商解除合同后，应自解除之日起 6 个月内对项目清算处理完毕。

2、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全额退还给乙方；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全额退还乙方。

3、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，必须在合同期满前一年内书面通知甲方，并在合同期满后 30 日内将原合作的土地交还给甲方。

4、合同自生效之日起，甲、乙双方应严格遵守和履行，任何一方均不可无正当理由单方面终止本合同除甲乙双方协商解除合同外，乙方存在下列情形之一，甲方有权解除合同：

(1) 因乙方资金不能及时到位，未能支付本协议约定的相关费用，经甲方催告后，在催告期间内，仍未履行足额支付义务。

(2) 因乙方存在违法违规建设行为等原因致使项目非正常停工达 6 个月以上。

(3) 项目建设期间因乙方原因导致解除合同，本项目土地及建筑物均归甲方所有，不进行项目资产清算，不返还乙方投入资金。

上述情况下，乙方依法投资建设的附属、配套设施处置方式：乙方应在三个月内自行负责搬离及恢复土地原状，如乙方在期限内未能搬离及恢复土地原状，甲方可以自行清除或甲方自行修建，如甲方选择清除所产生的清除费用由乙方承担。

十一、违约责任

1、乙方应按照合同规定按时交付合作项目建筑、构筑物或足额向甲方支付分红，逾期一日乙方应向甲方支付年保底收益分红的万分之五违约金。逾期超过 30 日，甲方有权解除合同，乙方应当赔偿损失。

2、如有一方违约，违约方需向守约方承担违约赔偿责任，包括但不限于经济损失，律师费、担保费、评估费、鉴定费、差旅费等为实现权益所发生的一切损失，并承担总损失金额的 20%作为违约金。

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，也可以请求乡（镇）一级人民政府或县级人民政府调解解决。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以依法直接向甲方所在地人民法院起诉。

十三、附则及不可抗力

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、“不可抗力”指本合同有效期内出现的足以根本性妨碍任何一方完全或部分地履行本合同的任何事件，而该等事件是有关各方所不能预见、不能避免、不能克服的客观情况。

3、如发生不可抗力事件，受该不可抗力事件影响的一方应在不可抗力发生后的 3 日内，向另一方书面通报不可抗力发生的实际情形并附具相关证明，由于不可抗力导致本协议不能按期履行的，不可抗力因素消除后，双方顺延履行条款。

4、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、乙双方各执贰份、农村集体经济组织、乡（镇）人民政府农村土地承包管理部门各执一份。

甲方：

法定代表人（负责人）字：

签订时间：_____年_____月_____日

乙方：

法定代表人（负责人） 签字：

签订时间： 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	联营土地的权属证明			
3	联营土地四至范围附图			
4	其他（例如：附属建筑及设施清单、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。				