（仅供参考，以最终签订的合同为准）

三才镇海悦综合集贸商业市场项目合作开发合同

甲方：_____

统一社会信用代码_____

法人代表：_____

联系电话：_____

住所：_____

乙方：_____

统一社会信用代码：_____

法人代表：_____

联系电话：_____

住所：_____

为充分利用土地资源，合理利用 三才镇乐安村 集体土地，发展壮大村集体产业，增加村民收入，保障失地农民长远生计，根据《中华人民共和国民法典》《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》《海南自由贸易港土地管理条例》《海南省征地安置留用地管理办法》（琼府办〔2012〕97号）和《海南省人民政府办公厅关于进一步规范征地安置留

用地流转有关问题的通知》（琼府办〔2017〕169号）等相关法律法规的规定，经 三才镇乐安村 全体村民代表大会同意及甲乙双方协商一致，现就 三才镇乐安村 集体土地（乐安村委会老田村集体土地），合作项目（以下简称“本项目”），甲乙双方达成以下合同约定：

第一条 合作项目概况

1.1 项目使用甲方名下的集体土地（乐安村委会老田村集体土地）面积约 5.50 亩，土地用途为商业用地，容积率≤1.5，用地范围详见《勘测定界红线图》。土地评估金额为 54000 元/亩/年，总价值为 5940000 元（5.50 亩亩土地的 20 年土地使用权），作为甲方固定年化收益的计算依据。

序号	村（组）	地块编号	坐落（四至）				面积（亩）	备注
			东	南	西	北		
1	老田村		海悦半岛围墙	村小组集体林地	村大路	村大路	5.50 亩	

1.2 本项目用地范围内的土地、青苗、附着物、构筑物等补偿由甲方负责(具体详见乐安村集体经营性建设用地土地丈量及青苗附着物登记补偿登记表）。

1.3 本项目乙方总投资不低于1000万元人民币，资金为乙方自有资金。项目总开发周期为 12个月，自取得施工许可证之日起算，6个月内完成项目投资额50%，即500万元；12个月内完成项目投资额100%,即1000万元;12个月完成全部项目投资。

1.4 本项目投资强度不低于160万元人民币/亩，项目建成后年度产值不低于230万元人民币/亩，年度缴纳税收不低于6万元人民币/亩，直接带动就业不低于50人。

第二条 本项目建设内容

本项目建设海悦综合集贸商业市场，建设内容包括农贸市场、商业商铺及配套设施。本项目规划方案和建设内容最终以经县级主管部门批复的建设设计实施方案为准。

第三条 合作方式

3.1 甲方以乐安村委会老田村集体土地使用权与乙方合作海悦综合集贸商业市场项目,土地评估金额以本年度出具的评估报告书（详见）确定的土地评估价为准。该土地不得作为乙方的固定资产，该土地用于与乙方合作开发海悦综合集贸商业市场项目，甲方每年只收取固定分红和保底收益。

3.2 乙方以资金、技术、设备等作为合作投入，投入金额约为1000万元，乙方负责经营，自负盈亏。

3.3 甲方仅按本合同约定收取固定分红和保底收益，不参与项目经营管理，不承担项目的任何经营风险、市场风险、政策风险及法律责任；乙方负责项目全额投资、建设、运营，自负盈亏，

自行承担项目全部风险与责任。

3.4双方确认，合同项下土地所有权始终登记在村集体名下，建设用地使用权归属于甲方，乙方通过农村产权交易中心的挂牌交易取得土地经营权。合作期内乙方仅获得合同项下土地的经营权，不得将合同项下土地作为乙方固定资产，不得将土地使用权用于抵押、抵债、转让、转租等任何处置行为，集贸市场内的商铺、摊位可进行出租。

第四条 合作期限

本项目合作开发期限为20年，自2026年　月　日起至2045年　月　日止。合作期间以及合作期满后，本项目所有土地使用权、土地附着构建筑物等不动产保持登记在甲方名下。合作期届满后，若乙方不存在重大违约、重大过错情形，在同等条件下，乙方享有优先续约权，续约期限及条件由双方届时另行协商确定。合作期未满终止合作的，乙方无过错的，乙方持有100%的地上构建筑物经营权，甲方按合作结束时的评估价有偿收回。

第五条 项目建设周期

自协议签订之日起3个月内乙方应当协助甲方申请办理项目备案、报建、报批手续并取得主体施工许可证。本项目取得《建设工程施工许可证》后，乙方须立即进入施工建设，乙方应在6个月内完成主体建设工程的 50 %，乙方应在 12个月内100%完成主体建设工程并完成验收，达到正常运营阶段。如有不可抗拒的自然灾害影响工程进度，则由双方共同商定延长项目建设周期。待项目工程建设竣工全部完成验收后，如项目不能按期交付

使用，每逾期一天甲方按合同总标的（暂定价人民币 1000 万元）的 0.3‰收取违约金。逾期超过 90 天，甲方有权单方解除本合同，并按第九条约定处理。

第六条 经营模式及利润分配

6.1 甲方不参与项目经营，不承担项目任何经营风险、法律责任，仅按本合同约定收取固定分红和保底收益，除本合同约定的固定分红和保底收益外，乙方无需向甲方支付其他任何费用。项目运营产生的全部利润归乙方所有，全部亏损、风险由乙方自行承担。

6.2 固定分红（币种均为人民币）：乙方一次性支付 20 年的固定分红给甲方，金额为 5100000 元。该笔费用甲方应用于合作项目土地地上附着物的补偿及土地流转使用；

6.3 保底收益（币种均为人民币）：甲方提供本合同下集体土地，乙方负责运营并按照每年 110000 元为基准每 3 年递增 5%的方式向甲方支付保底收益，保底收益每两年一付，为保障村集体的合法收益，保底收益支付时间可适当提前。具体支付时间及金额如下：

6.3.1 第一次支付时间为 2026 年 xx 月 xxx 日：一次性支付 2026 年 XX 月 XX 日至 2027 年 XX 月 XX 日两年固定年化收益为 220000.00 元；

第二次支付时间为 2028 年 xx 月 xx 日：一次性支付 2028 年 XX 月 XX 日至 2029 年 XX 月 XX 日两年固定年化收益为 225500.00 元；

第三次支付时间为2030年xx月xx日：一次性支付2030年XX月XX日至2031年XX月XX日两年固定年化收益为231000.00元；

第四次支付时间为2032年xx月xx日：一次性支付2032年XX月XX日至2033年XX月XX日两年固定年化收益为242550.00元；

第五次支付时间为2034年xx月xx日：一次性支付2034年XX月XX日至2035年XX月XX日两年固定年化收益为248614元；

第六次支付时间为2036年xx月xx日：一次性支付2036年XX月XX日至2037年XX月XX日两年固定年化收益为254678元；

第七次支付时间为2038年xx月xx日：一次性支付2038年XX月XX日至2039年XX月XX日两年固定年化收益为267412元；

第八次支付时间为2040年xx月xx日：一次性支付2040年XX月XX日至2041年XX月XX日两年固定年化收益为274097元；

第九次支付时间为2042年xx月xx日：一次性支付2042年XX月XX日至2043年XX月XX日两年固定年化收益为280782元；

第十次支付时间为2044年xx月xx日：一次性支付2044年XX月XX日至2045年XX月XX日两年固定年化收益为294822元；

合作首年一次性支付两年的保底收益和二十年的固定分红，应在本合同生效后按双方协议的15个工作日内支付，为了确保甲方村民利益，乙方应在本协议生效后15日内，向甲方指定账户支付相当于两年固定分红金额的履约保障金（暂定人民币220000元），专项用于保障分红支付义务的履行。若乙方逾期

支付分红，甲方有权直接从履约保障金中抵扣，乙方应在抵扣后7日内补足履约保障金；协议期满且乙方无违约行为的，甲方无息退还剩余履约保障金。

6.4 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：_____

第七条 双方的权利、义务及违约责任

7.1 甲方权利、义务及违约责任

7.1.1 甲方有权要求乙方按合同约定支付保底收益。甲方享有合作分红收益、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。

7.1.2甲方有权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。甲方有权制止乙方损害合作土地的行为。合作期限届满后甲方有权收回土地；

7.1.3 合同签订后，甲方负责就本合同约定的合作开发事项及合作内容，须按《中华人民共和国土地管理法》《海南自由贸易港土地管理条例》等有关法律法规程序通过后，报上级部门审批。

7.1.4甲方应做好村民及土地周边相邻关系的处理及协调工作，促进项目开发建设不受任何非法阻碍。

7.1.5 在合作期限内，如乙方获取利益后放弃运营而损害甲方利益，则划归乙方经营区域内的所有建筑物经营权归甲方所有，由甲方继续管理运营，所获利润与乙方无关，且乙方须赔偿甲方本项目原评估价总额的（暂定价人民币 1000 万元）10 %违约金。

7.1.6 甲方不得干涉和妨碍乙方依法开展的生产经营活动。

7.2 乙方的权利义务及违约责任

7.2.1 负责本项目的全部建设资金投入，并按约定建设工期完成，承担该项目的债务、亏损及风险。

7.2.2 负责协助甲方办理项目建设的相关审批手续，并按照国家有关规定建设本项目。

7.2.3 乙方有权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；

7.2.4 按照合同约定乙方应在办理完报批报建手续后的 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；

7.2.5 本项目范围土地、建筑物禁止乙方买卖、抵押、流转、出租（集贸市场内的商铺、摊位可进行出租），如乙方未经甲方同意擅自将本项目范围土地、建筑物买卖、抵押、流转的，乙方应当向甲方支付合同标的总额（暂定价人民币 1000 万元） 20% 的违约金。

7.2.6乙方应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。严禁开发别墅等地产项目。乙方不得通过长期以租代售等方式变相开发房地产。如乙方违反此项规定，乙方应当向甲方支付合同标的总额（暂定价人民币 1000 万元的 10%的违约金。

7.2.7 土地经营权须在农村产权交易中心公开交易，合同/协议签署后，乙方未参与农村产权交易中心的挂牌交易，乙方承担相应的违约责任，乙方应当向甲方支付合同标的总额（暂定价人民币 1000 万元） 10%的违约金。

7.2.8 合作期限届满，如乙方需要继续使用本合同项下宗地经营，在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，经甲乙双方再次协商保底收益金额等事项后，双方续签合同。

7.2.9 乙方为当地提供不低于 50 个就业岗位，年工资总额约 200 万元，并优先招聘乐安村村民。

7.2.10 本合同期满后，若双方不再续约，本项目的地面附属物的所有权和对应的补偿权权利归属于甲方，甲方有权自行处置。

7.2.11 乙方应为本项目投入及运营购买足额的保险（包括但不限于建筑工程一切险、公众责任险、财产一切险等），保险费用由乙方承担，保险单复印件应在投保后 15 日内提交甲方备案，在合作期限内，若因自然灾害、意外事故等导致合作标的物或者乙方财产损失的，由乙方自行向保险公司索赔，甲方应予以

配合；

7.2.12 乙方应严格落实安全生产、消防安全、环境保护、卫生防疫等主体责任，配齐消防设施设备，常态化开展隐患排查整治，建立完整安全管理台账，确保全年无安全生产责任事故。

第八条 争议解决

如因本合同的任何争议，或对本合同的解释而产生争议，双方应尽力通过友好协商解决该争议。如双方仍不能满意地解决争议时，则任何一方有权将争议提交项目所在地人民法院提起诉讼。

第九条 合同解除

9.1 除甲乙双方协商解除合同外，甲方存在下列情形之一，乙方有权解除本合同。

9.1.1 甲方不履行合同约定的义务，经乙方通知其履行后三个月内仍未依约履行的。

9.2 除甲乙双方协商解除合同外，乙方存在下列情形之一，甲方有权解除本合同。

9.2.1 乙方不履行合同约定的义务，经甲方通知其履行后三个月内仍未依约履行的。

9.2.2 因乙方资金不能及时到位、存在违法建设行为等原因致使项目非正常停止达三个月以上。

9.2.3 自签订合作协议之日起6个月内乙方未正式动工纳统的。

9.2.4 项目建设期间因乙方原因导致解除合同，不进行项目

资产清算，不返还乙方投入资金。

9.3 任何一方解除本合同的通知到达对方后，对方如有异议应当在通知到达之日起一个月内提出，如无异议或者超过一个月未提出异议的，本合同自通知到达之日起解除。

9.4 双方协商解除合同后，应自解除之日起六个月内对项目清算处理完毕。

第十条 其他约定

10.1 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。

10.2 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。

10.3 如合作土地被政府征收、征用，本合同自动终止。

第十一条 合同条款的合法性及保密责任

11.1 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。

11.2 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，保密期限以保密条例规定的期限为期。

11.3 本合同约定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。

第十二条 资金三方共管约定

12.1 共管账户设立

甲乙双方共同指定海南农村商业银行股份有限公司陵水三才支行（以下简称“农商行”）开立本项目专属三方共管账户，由甲方（陵水岭头山物业管理有限公司）、乙方（海南昊瑞房地产开发有限公司）、农商行三方共同监管账户全部资金，三方另行签订协议作为本合同附件，明确账户开立、印鉴保管、资金划转、对账、销户等全部操作规则。该账户仅用于村企合作项目投资，专款专用，不得挪作其他无关用途。

12.2 资金存入硬性要求

乙方承诺，本合同项下的阶段性投资款，均须一次性全额转入前述三方共管账户，不得拆分转账、不得体外支付、不得绕过共管账户直接交付甲方或第三方：

12.3 资金支取监管规则

共管账户内资金支取、划转，以三方另行签订的协议为准。

12.4 乙方违约处置

若乙方未按约定将阶段性投资款一次性存入共管账户，存在拆分支付、体外结算、逾期存入等情形的，视为乙方根本性违约，甲方有权暂停项目全部合作事项，要求乙方限期足额补齐资金至共管账户，并按本合同违约金条款追究乙方违约责任；逾期整改超过 30 日的，甲方有权单方解除本合作合同，乙方须赔偿甲方全部经济损失。

第十三条 其他事项

13.1 本合同未尽事宜，甲、乙双方友好协商解决，可以签订补充协议。补充协议涉及重大事项变更的，应报原批准机关批准。本合同后续变更或补充须采取书面形式，并应经本合同各方正式授权代表签署。上述变更或补充协议生效后，即成为本合同不可分割的部分，均与本合同具有同等法律效力。

13.2 本合同一经双方签署后不受 三才镇乐安村村委会 换届影响。

第十四条 正本和生效条件

本合同双方签字、盖章之日起生效。本合同共 陆 份文本，每份文本均为本合同正本，本合同各方各执文本 贰 份，另外贰份报批需要时使用。

甲方：_____ **乙方：**_____

法人代表：_____ **法人代表：**_____

签署日期：_____