（仅供参考，以最终签订的合同为准）

合同编号：_____

黎安镇黎明村向海小镇联营合作合同

二〇二六年　　月　　日

鉴于：甲乙双方联营合作“黎明村向海小镇”（原黎安中心小学校园闲置校园校舍改造）项目，项目使用甲方土地及校舍面积约1.7万平方米（具体以《合作标的物现状确认书》为准），乙方不低于1000万元全额投资改造建设农贸市场、商业、民宿、研学、仓储、光伏及充电桩等产业(具体合作项目内容以实际报批报建的改造方案为准）。

根据《中华人民共和国民法典》《土地管理法》《海南省农村中小学闲置校园校舍处置及综合利用指导意见的通知》(琼教财〔2024〕2号）《中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅印发<关于进一步促进新型农村集体经济提质增效的若干措施>的通知》（琼发办〔2025〕25号）《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，就集体土地使用权联营事宜，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（负责人/农户代表人）：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

经营主体类型：_____

乙方：_____

社会信用代码：_____

法定代表人（负责人/农户代表人）：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

经营主体类型：_____

二、联营合作标的物基本情况

（一）校舍坐落：海南省陵水县黎安镇黎明村原黎安中心小学校园

（二）土地权属：□国有划拨教育用地 □村集体建设用地

（三）项目总占地面积 _____平方米，总建筑面积_____平方米，主要包含教学楼、宿舍楼、食堂、门卫室、操场、围墙、大门、给排水管网、供电主线、化粪池等全部地上建（构）筑物及场地附属设施，具体范围、数量、结构及状态以在双方在本合同签订后、交付前共同签署的《合作标的物现状确认书》及所附资产清单、平面图、用地红线图、现状照片为准，乙方在签署文件后，不得再对标的物的范围、面积、结构、设施、用地红线及任何现存瑕疵提出异议。

（四）乙方已自行实地踏勘，充分知悉校舍建筑年限、结构现状、设施老化、水电基础条件、周边环境及所有现存瑕疵，自愿按资产现状承接投资改造及运营，甲方不承担翻新、维修、整改等前置义务。

（五）乙方在改造和运营过程中，严禁超出规划方案进行深挖、破坏或擅自改接给排水管网、供电线路、化粪池等基础设施。

三、联营合作期限

双方合作期限：合作期限 20 年自 2027 年 XX 月 XX 日起至 2047 年 XX 月 XX 日止。

四、合作土地交付时间及建设周期

（一）202___年___月___日前甲方将土地及附属建筑物按《合作标的物现状确认书》所示状态交付乙方使用，且确保合作标的物红线范围内无产权、使用权等纠纷，乙方应在收到交付通知后 15 日内完成接收并签署《交付确认书》，乙方逾期未接收的，视为甲方已按约定完成交付，自逾期之日起乙方应开始承担本合同约定的相关义务。

（二）合同签订后，乙方应按如下约定完成投入：（1）合同签订后六个月内甲方协助乙方办理完成联营合作项目备案报建、报批及施工许可等全部改造建设手续；（2）报建手续完成后，乙方应在六

个月内完成农贸市场改造工程的建设，确保部分用地投入运营；（3）报建手续完成后，乙方应在十二个月内完成整体改造工程的建设投入达 100%以上并整体投入运营。改造筹备及建设期间产生的一切费用（包括但不限于手续费、税费、设计费、施工费、基础设施配套费、地下地上管线、行政审批事项产生各项费用、施工期间产生的水电费等）均由乙方自行承担，同时施工安全责任由乙方全部承担。

（三）如乙方未能在上述约定期限内完成投入，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继续投入建设和支付保底收益，甲方在合理期限内通知乙方履行（期限为三个月），如乙方仍不继续投入（除不可抗力外）和不支付保底收益，甲方可单方面解除合同，解除合同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。

（四）乙方在筹备期内不得对外进行整体转租。乙方违反本约定，甲方有权要求乙方立即停止违约行为，并按每发现一次支付 10000 元（大写：壹万元整）违约金；情节严重或拒不整改的，甲方有权单方解除本合同，并按本合同第十一条第（二）款约定执行。

五、联营合作注意事项

（一）甲方提供闲置校舍及场地使用权，乙方全额自筹资金开展校舍修缮、消防整改、设施升级、环境整治及软装配套，实行自主投资、自主经营、自主管理、自负盈亏，独立承担全部运营成本、安全责任及法律风险。乙方全额投资资金不少于人民币 1000 万元（大写：壹仟万元整），包含结构加固、屋面防水、内外装修、消防系统、水电改造、安防、排污、无障碍设施、室外道路绿化、消防验收、安全鉴定、日常管理运营费用及对外宣传等全部费用。

（二）改造方案及提交材料须按照《陵水黎族自治县教育局关于印发陵水黎族自治县教育系统闲置校园校舍“ 零租金”申请流程的通知》文件执行，并最迟于本合同签订后 60 日内提交甲方审查。提交材料包含平面改造图纸、结构安全鉴定报告、消防设计方案、施工

组织方案等，经甲方等有关部门书面审批同意后方可实施。严禁改动承重结构、拆除主体墙体、加高扩建、改变土地用地性质。

（三）乙方经营业态必须在改造方案里体现，按照《陵水黎族自治县教育局关于印发陵水黎族自治县教育系统闲置校园校舍“ 零租金”申请流程的通知》文件审批执行，经审批后不得改变经营活动。

（四）改造工程必须符合海南省建筑安全、乡村消防、民宿/研学产业地方规范，完工后乙方应自行委托具备资质的第三方进行房屋安全鉴定和消防验收。相关报告原件交甲方存档，并作为退还项目履约保证金的条件之一。甲方有权对鉴定及验收过程进行监督，对不合格项，有权要求乙方整改至合格。

（五）不得改变校舍原有用地规划用途；未经批准严禁新增永久性建筑物；改造过程中应符合《中华人民共和国生态环境法典》等相关法律要求；未做安全鉴定前不得施工、不得投入运营；施工全过程安全生产责任、人身财产损害赔偿责任全部由乙方承担。

（六）原有校舍主体、土地所有权永久归陵水黎族自治县教育局所有，不因乙方改造出资发生权属转移。

（七）乙方不得将案涉资产整体转包或以合作名义变相整体转让经营权，乙方不得以租代售或分割销售等方式销售地上附着物。

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）：甲方提供原黎安中心小学里的闲置校园校舍及土地等，乙方负责运营并按照每年 300000.00 元(大写：叁拾万元整)为基准以每五年增加伍万元的方式向甲方支付 20 年的联营合作保底收益，乙方支付保底收益递增情况如下：

从 202X 年起每年 5 月 30 日（时间按照实际变更）乙方向甲方支付一年的保底收益，后期每年的 5 月 30 日（时间按照实际变更），乙方向甲方支付一年的保底收益，为保障村集体的合法收益，乙方支付保底收益的时间可在正式的合作期限开始前。

1.1 第一个 5 年：2027 年 XX 月 XX 日至 2032 年 XX 月 XX 日，每年保底收益额：300000.00 元（大写：叁拾万元整）；

1.2 第二个 5 年：2032 年 XX 月 XX 日至 2037 年 XX 月 XX 日，每年保底收益额：350000.00 元（大写：叁拾伍万元整）；

1.3 第三个 5 年：2037 年 XX 月 XX 日至 2042 年 XX 月 XX 日，每年保底收益额：400000.00 元（大写：肆拾万元整）；

1.4 第四个 5 年：2042 年 XX 月 XX 日至 2047 年 XX 月 XX 日，每年保底收益额：450000.00 元（大写：肆拾伍万元整）；

乙方逾期支付保底收益的，每逾期一日，应向甲方支付 10000 元违约金；逾期超过 30 日的，经甲方书面催告后 60 日内仍未支付的，甲方有权解除本合同，并按本合同第十一条第（二）款约定执行。

（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：_____

八、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、有权监督乙方按照本合同约定的用途进行使用，定期对土地及附属建筑物使用情况进行现场检查，乙方应予以配合。甲方发现乙方存在违规操作、损害合作资产等情况的，有权要求乙方限期整改。

4、发现乙方有损害合作土地（如污染土地等）及附属建筑物（如损害校舍教学楼主体结构)的行为，有权要求乙方立即停止违法行为，并在 30 日内整改完毕；乙方拒不整改或整改不符合要求的，甲方有权要求乙方支付每次 10000 元违约金，乙方还应承担修复费用及赔偿责任。

5、合作期限届满或本合同依法解除后，有权收回合作里原黎安中心小学里的土地及附属建筑物等。收回时，乙方应确保合作标的物处于正常使用状态，除正常损耗外，应与交付时的现状基本一致，若存在损坏、缺失等情况，乙方应负责修复或赔偿。

6. 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）因县城教育发展规划调整建设需要，需要收回的。

（三）乙方以租代售或分割销售等方式销售地上附着物；

（四）因乙方经营不善导致共同联营合作项目破产、倒闭的；

第（一）和（二）种情形收回集体土地的，乙方可向征收部门进行申请合理改造装修补偿，其余情况不予补偿。

（二）甲方的义务

1、本合同签订后，协助乙方对接属地政府、职能部门办理备案手续，相关办理费用由乙方承担。

2、甲方在签订《合作标的物现状确认书》之前，负责完成合作标的物红线范围内所有涉及的土地使用纠纷，确保乙方能够顺利进场并施工。

3、负责协调属地村委会及相关部门，协助解决场地日常运营过程中的周边邻里纠纷、通行环境等外部保障问题，所需合理费用由双方协商确定谁来承担。

九、乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1、合作期限内，有权按照本合同约定使用原黎安中心小学里的土地及附属建筑物等，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、合作期限内因公共利益需要政府依法征收、征用闲置校园校舍及土地和县教育发展规划调整建设需要的，有权按照本合同约定获得补偿费。

（二）乙方的义务

1、 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。

2、严格落实安全生产、消防安全、环境保护、卫生防疫主体责任，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。

3、乙方确需变更项目运营业态的，应提前 60 日向甲方提交书面变更方案及备案，报管理学校、乡镇政府、县教育局等部门批准后方可实施；未经批准擅自变更运营业态的，视为乙方违约，甲方有权要求乙方限期整改，并要求乙方支付 10 万元（大写：壹拾万元整）惩罚性罚款；拒不整改的，甲方有权解除本合同。

4. 按照本合同约定向甲方支付项目保证金及保底收益，并在项目改造及运营过程中遵守相关法律法规及合同约定，接受甲方的合理监督。

5、负责合作项目中土地及附属建筑物等的日常维护和修缮工作，确保合作标的物处于安全、正常的使用状态，维护费用由乙方承担。因乙方未及时维护导致合作标的物损坏或造成第三方人身、财产损失的，由乙方承担全部责任。

6、依法办理营业执照、经营备案及相关许可手续，按时足额缴纳经营活动产生的全部税费。

7、合作期限届满或合同解除后，乙方应在30日内将合作标的物（归乙方所有的可移动设施设备除外）清理干净并交还甲方，确保合作标的物无任何第三方权利负担，双方签署《交还确认书》。若乙方逾期未清理或清理不符合要求，甲方有权自行清理，清理费用由乙方承担。

8、自觉服从属地党委政府关于乡村振兴、文明创建、环境整治、应急管理、防汛防风等中心工作安排，规范经营秩序，杜绝噪音扰民、垃圾乱堆、环境污染等问题。

9、按照合同约定乙方应在办理完报批报建手续后的12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；本项目提供不少于10个固定岗位，同等条件下优先录取甲方村委会村民。

十、其他约定

（一） 项目履约保证金

1.乙方应在本合同签订之日起30日内，将项目履约保证金50万元（大写：伍拾万元整）足额汇入甲方指定的以下账户：

账户名称：甲方保证金账户全称

银行账号：甲方保证金银行账号

开户行：甲方保证金开户行全称

乙方逾期支付项目履约保证金，每逾期一日，应向甲方支付1000元（大写：壹仟元整）违约金；逾期超过15日的，甲方有权解除本合同，给甲方造成损失的，乙方应另行赔偿。

2.项目履约保证金用于担保协议履约、保底收益履约、国有资产保护、安全生产保障、违约责任赔付及纠纷处置。

3.乙方12个月内完成整体项目建设后甲方应在10个工作日内无息退还50万元（大写：伍拾万元整）履约保证金。

4.合同终止后，乙方足额结清所有费用、无违约记录、无资产损坏、无安全事故、无信访纠纷及遗留债务的，甲方在3个月内全额无息退还剩余保证金。乙方存在违约、资产损毁、欠费、事故赔付情形的，甲方可直接从保证金中抵扣，不足部分依法向乙方追偿。

十一、合同变更、解除和终止

（一）合同变更

本合同的任何变更、补充，均需经甲乙双方协商一致后，签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致的，以补充协议为准。涉及保底收益调整、合作期限变更、项目用途变更等重大事项的变更，除双方签订补充协议外，甲方还应履行村民代表会议审议及备案程序，审议及备案通过后方可生效。

（二）甲方解除权

乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本协议，并采取以下措施：1.项目履约保证金不予退还；2.乙方投资形成的全部资产无偿归甲方所有，作为对甲方合同预期利益损失的赔偿；3、乙方应立即付清全部到期保底收益，并支付合同总保底收益（按20年合作期计算）30%的违约金。

1.逾期支付保底收益超过3个月的；

2.擅自改变经营业态、违规经营、超范围经营的；

3.擅自改造建筑主体结构、违法搭建、损毁国有资产的；

4. 整体转包、转让合作经营权或分割销售的；

5. 存在重大安全隐患拒不整改或发生安全生产责任事故的；

6. 经营行为扰民、污染环境，造成群众反复信访、恶劣社会影响的；

7. 被行政执法部门立案查处、责令停业、查封取缔的；

8. 如乙方未能在三个月内履行完毕报批报建义务，并经甲方催告后故意拖延履行报批报建义务超过三个月，或乙方在合同签订后 10 个工作日内未履行保证金支付义务，经甲方催告后一个月内仍未履行履行保证金支付义务。

（三）乙方解除权

如甲方未能在签订合同签订的三个月内完成标的物纠纷的处理，无法签订《合作标的物现状确认书》，导致乙方无法正常履行报批报建业务的，导致乙方无法正常经营，经乙方告知甲方后三个月内仍无法解决的事宜。乙方有权单方解除本协议，并要求甲方承担以下责任：1. 项目履约保证金全额退还；2. 如乙方已开展建设，乙方已投资的全部资产，甲方以评估的净值向乙方补偿；3、甲方应立即退还全部到期保底收益，并支付合同总保底收益（按 20 年合作期计算）30%的违约金。

（四）合同终止

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，甲乙双方不追究责任；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，地上附着物由甲乙方协商后在合理期限内自行清理，所产生的费用由乙方承担。

2. 如乙方被吊销核心运营资质及项目停滞超过三个月（不可抗力除外）的，甲方有权解除合同，乙方应支付合同总保底收益 20%的违约金。

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，同等条件下，乙方拥有优先续约该合作协议。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 30 日内将原合作的土地交还给甲方。

4. 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 20 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的改造装修及添附物进行评估，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 20 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的改造装修及添附物进行评估，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 20 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；若双方不同意继续合作，乙方应在 30 日内将合作项下原黎安中心小学里的闲置校园校舍及土地等（归乙方所有的可移动设施设备除外）交还甲方，双方应签订《交还确认书》，明确合作项下原黎安中心小学里的闲置校园校舍及土地等交接情况。若乙方逾期未清理或搬离其可移动设施设备，则视为乙方放弃该等资产的所有权，甲方有权自行处置，清理费用应由乙方承担。乙方交还的合作标的物应符合正常使用标准，如存在损坏、缺失等情况，乙方应负责修复或赔偿，甲方有权从乙方已支付的款项中扣除相应费用，不足部分有权向乙方追偿。如双方签订《交还确认书》之日起，合作标的物的所有事宜不再与乙方有关。

5. 因公共利益或政府规划需要收回土地的，本合同自动终止。由乙方投资形成的附着物、装修装饰、设施设备等的补偿款，由甲方协助乙方向政府申报和领取，具体补偿标准按国家及地方政府相关政策

执行，甲方予以必要配合，但不承担任何垫付、转付或保证责任。乙方应在按照补偿协议的约定腾退交还资产。

6. 依照本合同约定依法终止后，双方应按照本合同约定结清相关款项（包括但不限于保底收益、违约金、补偿款等），甲方应退还乙方已支付但未履行期间的保底收益及项目履约保证金。

十二、违约责任

（一）甲乙双方均应严格履行本合同约定的义务，任何一方违反本合同约定，给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。

（二）若乙方擅自将合作项目对外抵押、担保、整体转让、分割销售、以租代售或以合作形式对外整体转包合作项目的，甲方有权立即解除合同，乙方应支付合同总保底收益（按 20 年合作期计算）20%的违约金，且投资形成的所有资产归甲方所有，乙方已支付的项目保证金不予退还。

（三）任何一方违反本合同约定的保密义务，泄露在合作过程中知悉的对方国家秘密、商业秘密（包括但不限于本合同内容、项目规划、财务数据、客户信息等），给对方造成损失的，应承担赔偿责任；情节严重的，对方有权解除本合同。

十三、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）一级人民政府调解。当事人不愿协商、调解或者协商、调解不成的，任何一方均可向陵水黎族自治县人民法院起诉。

十四、合同条款的合法性及保密责任

（一）在合作过程中形成的相关资料、信息涉及国家秘密、商业秘密、产业规划及其他不宜公开的内部信息的，双方承诺保密（法律法规要求披露、司法机关或行政机关依法要求披露的除外）。

（二）保密条款在本协议期满、解除、终止后仍然有效。

（三）任何一方违反本保密义务，应赔偿对方因此造成的全部损失。

十五、附则

（一）本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致后，可签订书面补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，若补充协议内容与本合同不一致的，以补充协议为准。本合同所有附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）本合同相关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。

（三）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 玖 份，由甲方执陆份，乙方执贰份、陵水农村产权交易中心执壹份。

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：

一、建筑物明细

1.教学楼：楼层_____、结构_____、建筑面积_____㎡、现状_____

2.宿舍楼：楼层_____、结构_____、建筑面积_____㎡、现状_____

3.附属用房：楼层_____、结构_____、建筑面积_____㎡、现状_____

4.门卫室：楼层_____、结构_____、建筑面积_____㎡、现状_____

三、场地构筑物及配套设施

围墙、大门、操场场地、排水沟、化粪池、挡土墙、主供水管道、主供电线路、基础照明、原有门窗楼梯设施等全部现有附属配套。

四、附存材料

1.校园场地四至平面图

3.资产现状留存照片