

附件 4

南沙区黄阁镇坦尾村更新改造项目 合作协议

甲方（村集体经济组织）：广州市南沙区黄阁镇坦尾经济联合社

地址：广州市南沙区黄阁镇坦尾村

联系电话：020-84978213；邮政编码：511455

法定代表人：姓名：何群好 职务：黄阁镇坦尾村党总支书记

身份证号码：440126196001203327

乙方（合作企业）：广州南沙中铁实业发展有限公司

地址：广州市南沙区黄阁镇永兴中街2号

联系电话：020-39030030；邮政编码：511458

法定代表人：姓名：彭长城 职务：执行董事、党委书记

身份证号码：11010719591216121X

为加快推进广州市南沙区黄阁镇（街）坦尾村更新改造项目建设，根据《广州市城市更新局关于印发〈关于进一步规范旧村合作改造类项目选择合作企业有关事项的意见〉的通知》等相关规定，甲、乙双方就南沙区黄阁镇坦尾村更新改造项目（下称本项目）合作开发建设的有关事项，经协商一致，订立如下协议：

第一条 项目概况

(一) 项目基本情况

本旧改项目位于广州市南沙区黄阁镇坦尾村，本村集体经济组织成员在册总人口为 2295 人，改造范围面积约为 23.09 公顷。旧村改造范围的平面界址为东临金茂湾，西邻梅山工业区，北至梅山，南邻蕉门水道。本改造项目的合作内容主要为坦尾村全面改造。

(二) 项目基础数据。

详见招标公告附件。

第二条 合作方式

(三) 本项目由乙方独立开发经营，负责所有改造成本及资金投入，项目旧改总成本（不含融资地块土地出让金）约人民币（小写）：9.63 亿元，乙方自行承担和享有开发经营风险和收益。甲方及甲方村民按照本协议享有拆迁安置、经济补偿等相关权益，不承担开发经营风险和收益。

根据《南沙区黄阁镇坦尾村城市更新片区策划方案》，复建安置总量中村民住宅和集体物业权益面积占比较大。根据相关政策规定，权益面积复建费用和归属村集体的经营性公共服务配套面积建设费用均不计入改造成本，分别由村民和村集体筹集。相关权益面积复建费用和归属村集体的经营性公共服务配套面积建设费用和支付节点（原则上与开发建设进度相对应），将根据复建安置物业和经营性公共服务配套建设和装修标准（相关成本及税费按实支付），在拆补方案制定过程中通过造价咨询等方式予以补充确定。

(四) 乙方可按南沙区更新改造供地政策成立项目公司或由乙方自行负责本项目的开发建设。乙方取得本项目融资地块国有土地使用权按照《广州市旧村庄更新实施办法》(穗府办【2015】56号)及相关旧改政策执行。

第三条 甲乙双方的责任

(五) 甲方责任

1. 乙方为甲方通过公开方式引入的合作单位,甲方不得在未经乙方书面许可的情况下,与其他单位签订与本项目相关的任何协议。

2. 甲方向乙方提供本项目建设所需的成员大会、代表大会的表决决议及其他的一切相关文件,包括负责按相关政策规定组织实施方案的表决,协助乙方办理本项目立项、规划、报建等手续。

3. 负责动迁并与被补偿人签订补偿安置协议。改造采取一次性拆迁,复建安置与融资同步建设。

4. 协助乙方依法取得融资地块的国有土地使用权。

5. 项目实施方案批复生效后,负责确认建筑方案(含安置房户型),监督乙方根据设计图纸进行施工。

6. 负责安置房的分配及临时安置补助费、搬迁补助费、搬迁奖励费、装修补偿费等费用的分发工作。

7. 认真做好村民的思想工作,力争创造一个和谐、安定的建设施工环境,并尽量排除可能导致本项目顺利开发的干扰因素。

8. 负责解除村集体原有的各种经济合同,违约所发生的成本

依照相关政策纳入本项目旧改成本，从保证金账户中拨付。

9. 其他应由甲方负责的工作。

(六) 乙方责任

1. 负责项目基础数据调查、策划方案编制、实施方案编制、完善历史用地手续、融资地块土地出让金等与本项目有关的费用、成本，包括留用地合作企业、第三方编制单位等前期已垫付的相关费用。其中政府前期已垫支的基础数据调查、方案编制等费用，由乙方负责归垫。上述由乙方承担的费用依照相关政策纳入本项目旧改成本，从保证金账户中拨付。

2. 负责办理本项目改造方案、规划、建设等各种审批手续，并承担相关费用。

3. 须付清签订融资地块的《国有土地使用权出让协议》所需的一切费用，包括但不限于土地出让金。

4. 负责在规定时间内将复建安置资金存入复建安置资金监管账户，签订监管协议。确保本项目的拆迁补偿及工程资金及时到位，保质、按期推进本项目的开发建设。

5. 协助甲方与被补偿人签订补偿安置协议以及地上附作物的拆除工作，承担所有拆迁成本，并尽量避免发生任何对抗性的矛盾和纠纷。

6. 保证项目的开发优先建设复建安置房，妥善安置村民。保证在约定的时间内按照约定的工程质量和交楼标准完成复建地块上的住宅、集体物业以及相应配套建、构筑物及其附属设施（含地下空间部分）的竣工验收工作。

7. 保证在约定的时间内按照约定的工程质量和交楼标准完

成融资地块上应返还的物业以及相应配套的建、构筑物及其附属设施（含地下空间部分）的竣工验收。

8. 乙方不得转让本项目。乙方获得土地使用权后，如需用于抵押贷款的，须事先征得甲方的书面同意，所贷款项只能用于本项目，双方另行签订对该贷款资金的监管协议。

9. 乙方承诺如果因为乙方自身资金问题造成项目安置房建设停工时间超过两年，本协议自行解除，由甲方通过市公共资源交易中心重新公开选择合作企业参与改造，因此产生的一切费用由乙方承担。

10. 其他应当由乙方承担的责任及履行的相关义务。

第四条 担保

（七）为了保证本协议履行到位，乙方自愿在合作协议签订之日的30日内缴纳2亿元的履约保证金。履约保证金的使用应按照甲乙双方所签订的《履约保证金账户监管协议》执行。

第五条 违约责任

（八）甲方若违反本协议有关条款造成本协议不能履行，或单方终止协议，甲方应返还履约保证金和乙方前期投入全部费用和因此造成的全部损失，并以履约保证金相同金额作为违约金补偿给乙方。

乙方若违反本协议有关条款造成本协议不能履行，或单方终止协议，甲方可没收履约保证金，不予返还，并由乙方承担由此造成的全部经济损失。

（九）如果由于国家政策或不可抗力造成该项目不能实施，

甲、乙双方均不作违约论，双方互不承担责任。

（十）因甲方原因造成停工、误工，由甲方承担此造成的损失，甲方村民个人行为导致的停工、误工损失不在此列，由甲、乙双方共同协商解决。

第六条 协议的框架性和完整性

（十一）为保证本项目顺利完成，项目实施方案取得市城市更新改造部门的批复后，甲方和乙方可根据项目实施方案再签署本项目的具体合作协议或补充协议。

（十二）甲乙双方在履行本协议过程中形成的下列文件均为本协议的附件，与本协议具有同等法律效力：

1. 政府有关部门的批复、批准书及附图；
2. 经协议各方确认的设计、规划、建设等图纸和相关标准；
3. 甲乙双方签订的其他协议或补充协议；
4. 其他经甲乙双方确认的文件；
5. 其他法律文件。

上述附件可视为对本协议的完善和补充，如与本协议发生冲突的，由双方协商解决。

第七条 协议的生效及其他

（十三）本协议自甲、乙双方盖章签字之日起生效。

（十四）未尽事宜，甲、乙双方可根据本项目的具体进展情况和甲乙双方确定的进度计划，及时协商签订补充协议。

补充合同、协议签订后，应当自签订之日起 30 日内抄送区

城市更新部门和属地镇（街）各一份。

（十五）本协议在中华人民共和国广东省广州市南沙区签订。在本协议履行过程中，如有争议，甲乙双方应及时协商解决；协商不成的，甲乙双方同意选择以下第2项作为争议解决方式：

1. 向广州仲裁委员会申请仲裁；
2. 向甲方所在地人民法院提起诉讼。

（十六）本协议一式十份，甲、乙双方各执四份，报送区城市更新局、属地镇（街）各一份存档，各份均具同等法律效力。

第八条 其他约定

其他约定：本协议签订后五年内，非因乙方原因导致本项目无法推进的（包括但不限于未能完成拆迁、乙方未能获取融资地块等），甲乙双方在政府指导下，就旧改合作事宜是否继续履行以及如何履行进行协商。协商的原则应确保双方合法权益。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或签约代表（签/章）：



乙方（盖章）：

法定代表人或签约代表（签/章）：



签订日期：2014年11月8日