**冷水滩区云湖小区和区政府河东**

**生活区棚户区改造项目招商**

**合**

**作**

**协**

**议**

**二〇二五年 一 月 十日**

甲方：冷水滩区云湖小区和区政府河东生活区宿舍改造协调指挥部（区政府授权）

甲方负责人：

统一社会信用代码：

通讯地址：永州市冷水滩区湘永路2号

邮政编码： 电话：

乙方：

法定代表人：

统一社会信用代码：

通讯地址：

邮政编码： 电话：

为了加大冷水滩区棚户区改造力度，有效改善棚户区原有居民住房条件，提升中心城区城市品位，冷水滩区人民政府授权冷水滩区云湖小区和区政府河东生活区宿舍改造协调指挥部进行公开招商，经招商确定乙方为该项目的开发意向人。根据《中华人民共和国民法典》，本着平等互利、合作共赢的原则，经友好协商，甲乙双方达成如下合作协议：

**一、项目概况**

1、位置范围：该项目位于湘永路以南，清桥路以西；改造范围：湖南日报社永州分社、永州农商银行江东信用社及旁边公厕、云湖小区第1-8栋、区政府河东生活小区第16至20栋、第26栋及永州市城发集团（梅湾街道办事处清桥社区）办公大楼地块。

2、棚户区改造规模。项目占地总面积约41.48亩（具体面积以项目征收红线图为准），其中云湖小区第1-8栋和区政府河东生活区第16-20栋及第26栋土地面积为35.43亩，湖南日报社永州分社、永州农商银行江东信用社及旁边公厕土地面积约4.12亩及永州城投公司土地面积1.93亩。项目涉及拆迁房屋共18栋298户和云湖小区第1栋14个临街门面，总拆迁面积57291.62㎡，其中拆迁私房面积约42011.43㎡，公房面积6564.31㎡、商铺面积1875.86㎡、车库、杂房面积8091.81㎡，实际面积以测绘为准。可以按要求进行分期分批开发，一期开发范围第2栋、3栋、4栋、5栋、6栋、7栋、8栋、湖南日报社永州分社、永州农商银行江东信用社及江东信用社旁边公厕；第26栋按原状保留不进行拆除。安置面积及其他按照业主签订的模拟搬迁协议为准。剩余部分为二期开发范围。

3、合作内容。上述棚户区改造项目的土地一级整理开发。

**二、项目开发模式**

甲方负责规划推进、模拟搬迁安置、矛盾协调、净地挂牌出让及协助办理各类手续报批等工作，乙方负责资金保障、房屋拆除及建筑垃圾清运、参与规划、组织土地摘牌等工作：

1. 工作分工。

（1）本协议签订之日起三日内，甲乙双方联合组建项目开发工作小组，双方在联合工作小组领导下开展工作。

（2）甲方负责签订模拟搬迁协议及房屋腾空工作，做到净地挂牌出让。

（3）乙方负责模拟搬迁保障资金（含房屋模拟搬迁补偿费、过渡费、模拟搬迁工作实施单位工作经费等有关费用），模拟搬迁保障资金人民币1200万元、项目招商保证金500万元，在本项目模拟搬迁签约率达到100%时，且项目规划方案经相关部门审批通过后10个工作日内一次性转入冷水滩区土地和征收事务中心指定账户；房屋模拟搬迁补偿费、过渡费、模拟搬迁工作实施单位工作经费等有关费用如超出1200万元，超出部分由乙方补足，确保项目经费充足。

（4）甲乙双方共同推进项目规划方案设计报批、土地挂牌出让。

2、项目建设开发用地取得方式。本项目开发用地采取公开公正评估净地（带安置小区建设方案）挂牌出让（第26栋根据需要予以保留，但其人员统一安置），甲方负责协调市自然资源和规划局本地块挂牌出让。

3、乙方投资约定：

因本项目土地分两期挂牌出让，为保障项目开发的连续性，乙方应当参与一、二期土地竞买，甲乙双方同意根据一、二期土地竞买情况对乙方垫付的1200万元模拟搬迁保障资金、缴纳的500万元项目招商保证金作如下处理：

**一是乙方参与一期土地摘牌并竞买成功，**甲方待土地出让金返还区财政后10个工作日内向乙方无息退还1200万元模拟搬迁保障资金及300万元项目招商保证金，剩余200万元项目招商保证金根据乙方参与二期土地竞买情况进行退还：

1. 乙方参与二期土地摘牌并竞买成功，则甲方待二期土地出让金返还区财政后10个工作日内向乙方无息退还200万元招商保证金。
2. 乙方参与二期土地摘牌：
3. 土地被第三方竞买成功，则甲方待二期土地出让金返还区财政后10个工作日内向乙方无息退还200万元项目招商保证金；
4. 乙方竞买成功后未按约支付土地出让金导致土地未能出让成功，则甲方有权没收乙方缴纳的200万元招商保证金。
5. 乙方未参与土地摘牌，则甲方有权没收乙方缴纳的200万元项目招商保证金。
6. 如二期土地在一期回购房竣工验收备案符合法定交房条件时6个月后未挂牌，甲方应向乙方无息退还200万元项目招商保证金

**二是乙方参与一期土地摘牌但未竞买成功**：

1. 如土地被第三方竞买成功，则甲方待土地出让金返还区财政后10个工作日内向乙方无息退还500万元项目招商保证金，乙方前期垫付的模拟搬迁保障资金根据使用期限按招投标时的一年期存款利率支付利息，利息计算时间不超过三个月（利息结算方式：利息补贴＝实际投入发生额×招商投标确定的利率×资金实际占用时长（天数）÷360）；
2. 乙方参与土地摘牌竞买后未按约支付土地出让金，导致土地未能出让成功，则甲方有权没收乙方缴纳的500万元项目招商保证金，乙方前期垫付的模拟搬迁保障资金暂不退还，待土地出让成功后，土地出让金返还区财政后10个工作日内由甲方无息退还给乙方。

**三是若乙方未参与一期土地摘牌，**则甲方有权没收乙方缴纳的500万元项目招商保证金，乙方前期垫付的模拟搬迁保障资金暂不退还，待土地出让成功后，土地出让金返还区财政后10个工作日内由甲方无息退还给乙方。

1. 安置房回购约定。项目拆迁补偿方式原则上采取产权调换和整栋交付的方式。在土地挂牌条件中明确甲方按回购价向乙方回购安置房用于安置被征收人。甲乙双方同意由甲方按湖南众联土地房产评估有限公司评估机构在基准日2024年7月26日评定的回购价2253.29元/㎡进行回购。需要回购的安置房（包括商铺和办公用房）暂定总面积约7.25万㎡（详细数据以签订的模拟搬迁协议为准)，乙方在销售房屋前30日内应当与甲方书面确定回购安置房数量及总面积，在甲乙双方就回购安置房数量及总面积达成书面协议前，乙方不得对本项目房屋进行销售。土地初步评估价为441.8万元/亩（具体数据待土地挂牌成功后，以土地成交价为准测算，用补充协议明确）。鉴于第26栋63户的位置相对独立，为减少集中拆迁的工作量，甲方应大力协助乙方协调省市有关职能部门支持该栋房屋未拆迁挂牌出让。

5、回购资金支付的时间和方式：甲方必须待土地出让金返还区财政后，按以下方式向乙方支付安置房的回购资金：①项目建设基础达到正负零，甲方支付不超过总回购款的20%；②项目建设主体封顶，甲方再支付不超过总回购款的40%；③回购安置房竣工验收备案符合法定交房条件时，甲方支付除5%质保金之外的全部回购款。

6、回购安置房建设标准及建设期限的约定

本项目计划分两期开发。开发周期为2年半（自签订土地出让合同之日起计算）。回购安置房要在二年内建成，回购安置房交房标准与本项目商品房一致。

1. 鉴于项目具有公益性、拆迁安置成本高、投资回报率低、项目风险大的实际情况，若乙方成功竞得该地块，甲方支持给予乙方以下优惠政策：一是协助乙方积极争取市、省、国家棚改项目政策和资金支持，争取到的上级项目资金（如中央棚改资金、项目基础设施配套建设资金）按照相关政策用于项目安置房建设。二是协助乙方争取市政府支持同意对该项目给予报建费用减免及税收优惠。
2. 鉴于项目分两期开发，乙方需为甲方预留二期回购安置房，二期回购安置房的回购款待二期土地出让金返还区财政后10工作日内支付给乙方；如二期土地在一期回购房竣工验收备案符合法定交房条件时6个月后未挂牌，乙方可自行销售预留的二期回购安置房，销售所得归乙方所有。

**三、双方职责**

**（一）甲方权利和义务**

1、负责成立云湖小区棚改项目改造协调指挥部，主导整个项目的开发思路，协调处理项目开发建设有关矛盾纠纷；

2、负责制定模拟搬迁补偿安置方案，与项目改造区内原产权人和土地使用权人签订模拟搬迁补偿协议；

3、负责模拟搬迁房屋腾空工作，达到净地（除第26栋外）挂牌出让条件；

4、负责将乙方提供的资金向项目区模拟搬迁安置人员发放过渡安置费、搬迁补偿费等相关费用；

5、协助乙方办理改造范围内新建项目的规划、建设等审批手续；

6、协助乙方与政府相关部门衔接，确保本项目地块的利用率与经济社会效益实现最大化。

7、协助乙方积极争取市、省、国家棚改政策和项目资金支持，争取到的上级项目资金（如中央棚改资金、项目基础设施配套建设资金）按照相关政策用于项目安置房建设及小区基础设施配套建设。

8、确保乙方前期所投入的资金专款专用，不得挪作他用。

9、法律规定的甲方应履行的其他有关义务。

**（二）乙方权利和义务**

1、乙方按照本合同约定如期投入项目前期征拆所需的全部资金。

2、本项目地块挂牌后，在没有其他公司摘牌的情况下，乙方应按招商公告的规定摘牌。

3、在本协议履行过程中，乙方未经甲方书面同意不得转让本项目。

4、法律规定的乙方应履行的其他有关义务。

**四、违约责任**

1、本协议签署生效之后，任何一方未全面履行本协议的相关约定，守约方可书面催告对方在30日内履约；若违约方经催告仍未全面履行本协议的相关约定，守约方有权要求违约方承担损失赔偿责任，包括但不限于损失、差旅费、诉讼保全费、律师费等，并有权解除本协议。

2、如乙方上述保障资金在本项目模拟搬迁签约率达到100%且项目规划方案经相关部门审批通过后10个工作日内未转入指定账户，本合作协议终止，甲方有权直接没收乙方所交项目招商保证金。

3.如乙方建设工期超出约定的期限，则乙方承担增加的安置过渡费。

4.在履行本协议过程中，任何一方因自身的过错给对方造成已投入的资金本金及利息的损失、人工成本和财物的损耗，均由有过错的一方承担实际赔偿责任。

**五、争议解决**

甲乙双方因本协议履行或与本项目推进过程中发生争议，由双方协商解决；协商不成的，由项目所在地法院管辖。

**六、附则**

1、本协议自甲乙双方盖章签字之日起生效。本协议在履行过程中，如需要进一步约定的相关事项或对未尽事宜予以明确，双方可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2、本协议及补充协议的约定如与国家法律法规相冲突，按法律法规的相关规定执行。

3、本协议一式六份，甲乙双方各持两份，另外两份交由冷水滩区人民政府备案。均具有同等法律效力。

甲方:(盖章) 乙方:(盖章)

甲方负责人： 法定代表人：

 年 月 日 年 月 日