

深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目 合作开发协议书

协议编号: 【 】

甲方一：深圳市和生股份合作公司（以下简称“和生股份”）

法定代表人：洪力华

统一社会信用代码：91440300359938943B

地 址：深圳市龙岗区布吉街道三联社区居委会禾沙坑居民小组办公楼四楼。

甲方二：深圳市松源头股份合作公司（以下简称“松源头股份”）

法定代表人：黎宝光

统一社会信用代码：914403007904564154

地 址：深圳市龙岗区吉华街道三联社区松花路18号301。

甲方三：深圳市塘径股份合作公司（以下简称“塘径股份”）

法定代表人：洪庆华

统一社会信用代码: 91440300783922764G

地 址：深圳市龙岗区布吉街道三联社区塘径居民小组综合楼第三层（办公场所）。

(本协议中“甲方”统一指代以上甲方一、甲方二、甲方三。)

乙 方:

法定代表人:

统一社会信用代码:

地址:

鉴于：

1、为支持政府城市发展，加快三联社区转型，深圳市龙岗区吉华街道办事处与甲方按深圳市现行土地整备利益统筹政策推动三联社区土地整备利益统筹项目（下称“三联项目”或“本项目”）。依据《吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目实施方案》

等相关文件，三联项目实施范围土地面积为842076.97平方米，实际留用土地面积为62225.8平方米，以政府部门最终审批为准（下称“留用地”）。

2、根据《龙岗区股份合作公司集体产权交易监督管理办法》（深龙府办规〔2024〕1号等有关法律法规和政策规定，甲方通过公开招商的方式选定乙方为三联项目的正式合作方。

现甲、乙双方本着真诚合作、平等互利、诚实信用的原则，经平等自愿、友好协商一致，根据《中华人民共和国民法典》、《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》等有关法律法规及政策规定，就三联项目的相关事宜达成本协议，以兹双方共同遵守履行。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称：深圳市龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目。

1.2 项目位置：项目位于深圳市龙岗区吉华街道三联社区，紧邻水官高速、布龙路、布澜路，西临轨道5号线，南临轨道14号线，北部为三联郊野公园，南接石芽岭公园。

1.3 项目范围：根据《市规划和自然资源局龙岗管理局关于吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目土地及建筑相关信息的复函》、《龙岗区规划土地监察局关于协助核查吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目有关情况的复函》、《吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目实施方案》等相关文件内容，三联项目实施范围土地面积为842076.97平方米，三联项目留用地面积为62225.8平方米，以政府部门最终审批为准。

1.4 留用地规划指标：三联项目留用地为62225.8平方米，包括三个地块：05-03地块为工业用地，02-06、01-09地块均为二类居住用地。留用地的平均容积率为5.40，计容积率建筑面积32.95万平方米。本项目留用地规划指标合计如下：

项目			数量	单位
留用土地面积			62, 225. 8	平方米
规划容积率			5. 4	
规划容积			329, 546	平方米
其中	住宅		182, 396	平方米
	商业、办公及旅馆业建筑		5, 500	平方米
	厂房		93, 177	平方米
	产业配套用房		30, 283	平方米
	其中	商业服务设施	9, 990	平方米
		宿舍	20, 293	平方米

	公共配套设施		18, 190	平方米
	其中	6班幼儿园	4, 400（2处，每处建筑面积2, 200, 独立占地面积2, 000）	平方米
		社区管理用房	600	平方米
		社区警务室	50	平方米
		便民服务站	1, 600	平方米
		熟食中心	1, 000	平方米
		文化活动室	3, 500	平方米
		社区健康服务中心	2, 900	平方米
		社区老年人日间照料中心	3, 000	平方米
		单元接入机房	60	平方米
		片区汇聚机房	180	平方米
		邮政所	300	平方米
		小型垃圾转运站（含再生资源回收点、环卫工人作息房）	500	平方米
		公共厕所	100	平方米
社区体育活动场地（居住用地）		1, 700	平方米	
社区体育活动场地（产业用地）		1, 500	平方米	
社区儿童游戏场地		1, 200	平方米	
备注：物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定，不纳入公共配套设施。				

特别说明：上表为拟规划指标，最终规划指标以政府相关部门批复为准。

1.5 本项目所涉及的全部集体资产（被搬迁集体资产）：包括三联项目范围内甲方享有权益的土地、永久性建筑物、临时建筑物、附属物、构筑物、其他附着物、设施设备，具体包括：

（1）集体土地：

本次土地整备利益统筹项目范围内土地面积为 842076.97 平方米，其中历史遗留处置用地 132.18 平方米，已出让国有用地 87991.67 平方米，未完善征（转）地补偿手续用地共计 753953.12 平方米。

（2）留用地面积

根据《吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目实施方案》，项目留用地为 62,225.8 平方米，包括三个地块：地块编号 02-06，用地性质二类居住用地，用地面积 20,265.4 平方米；地块编号 01-09，用地性质二类居住用地，用地面积 14,826.4 平方米；地块编号 05-03，用地性质普通工业用地，用地面积 27,134.0 平方米。

（3）集体建筑物：

集体永久性建筑面积合计为 89,921.31 平方米，临时建筑物水平投影面积共 56,818.78 平方米，构筑（附属）物共 706 项以及苗木果树若干。

具体如下：

序号	产权人	永久性建筑物（m ² ）			临时建筑物 水平投影面 积（m ² ）	构筑（附属） 物（项）
		住宅	厂房及 配套	合计		
1	和生股份	2,708.17	78,335.46	81,043.63	9,319.02	312
2	松源头 股份	0	8,877.68	8,877.68	47,499.76	394
3	塘径股份	0	0	0	0	0
合计		2,708.17	87,213.14	89,921.31	56,818.78	706

第二条 合作方式

2.1 甲方负责提供三联项目范围内经政府审批的留用地62225.8平方米及土地整备资金中的直接补偿费464,207,228元参与项目开发，并作为被搬迁人获得本协议约定的回迁物业权益。

2.2 乙方根据甲方实际物业移交量分阶段将按《搬迁补偿方案》核算的货币补偿费用支付给甲方一、甲方二、甲方三。甲方一、甲方二、甲方三须自行负责清理土地及理清现有地上建筑物的经济关系（包括但不限于租赁、外卖等），包含现状物业以及所涉及的物业回迁、临时建筑物、构筑（附属）物、室内自行装饰装修、青苗、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、擅改经营性用途适当补偿等全部拆赔内容（已签订安置补偿协议的部分在此范畴核算）。如实际产生的清理费用多于按《搬迁补偿方案》核算的货币补偿费用，超出部分由甲方一、甲方二、甲方三各自自行承担；如实际产生的清理费用少于按《搬迁补偿方案》核算的货币补偿费用的，剩余部分归于甲方一、甲方二、

甲方三各自所有。

2.3 后续三联项目开发资金由乙方负责,包括但不限于土地取得成本(包括补缴地价、地上现有建筑物、构筑(附属)物的拆迁补偿成本等费用)、拆迁拆除及场地平整费用、建设成本、管理费用、本协议约定的税费等。特别约定三鸟市场、1+6地块的处理费用超过三鸟市场、1+6地块对应地块整备资金计算金额的部分由甲方二负责支付。

2.4 甲方有权按照本协议约定获取相应的回迁补偿,三联项目开发建设过程中,除本协议有约定外,甲方不承担任何开发投资义务、不参与具体开发管理等事务,项目开发全过程的安全责任、质量责任等均由乙方承担及负责。

2.5 除本协议约定甲方应取得的权益及其他权益人应取得的权益外,本项目的其他全部权益均归属于乙方所有。乙方可与甲方共同作为搬迁人与三联项目范围内的权益人签订搬迁补偿安置协议或乙方单独作为搬迁人与三联项目范围内的权益人签订搬迁补偿安置协议。签约主体最终依据深圳市龙岗区最新政策落实。

2.6 乙方负责完成三联项目甲方集体物业外的私人物业搬迁谈判、补偿安置、用地规划许可证、土地使用权出让合同、设计、施工建设、预(现)售、竣工验收、入伙、产权初始登记等项目开发建设全部工作,甲方予以协助。05-03工业用地的建筑设计方案应充分参考甲方意见,双方达成一致意见后方可开展后续报批报建工作。

2.7 政府给予甲方的整备资金直接补偿费的人民币464,207,228元(大写:人民币肆亿陆仟肆佰贰拾万柒仟贰佰贰拾捌元整)(以政府部门最终批准为准),全部投入项目使用,具体用途由乙方根据项目实际情况使用。

第三条 合作内容

3.1 三联项目采取回迁物业的搬迁补偿安置方式,即甲方作为被搬迁人,乙方作为搬迁人,由乙方对甲方被搬迁集体资产(集体物业、集体土地)补偿回迁物业。乙方对甲方的搬迁补偿由以下两部分组成:(1)本协议第3.2条约定的回迁物业;(2)本协议第四条约定的临时安置费。

3.2 甲乙四方确认回迁补偿物业的选址除了部分商业面积外,其他业态全部在05-03工业用地,具体回迁物业的面积和业态如下:

(1) 甲方一和生股份应回迁物业建筑面积为 89,000平方米,其中包括回迁厂房建筑面积 74,000 平方米,回迁宿舍建筑面积 10,000 平方米,回迁商业建筑面积 5,000 平方米。

(2) 甲方二松源头股份应回迁物业建筑面积为 32,037.51平方米,其中包括回迁

厂房建筑面积 17,268.57 平方米，回迁宿舍建筑面积 8,993.00平方米，回迁商业建筑面积 5,775.94 平方米。

(3) 甲方三塘径股份应回迁物业建筑面积为3,300平方米，其中包括回迁厂房建筑面积 1,400 平方米，回迁宿舍建筑面积 1,300 平方米，回迁商业建筑面积 600平方米。

(最终以谈判结果填写)

3.3 本合同签订后，若本项目发生政府政策规划调整导致可建设物业面积减少或增加的，增加的情况甲乙双方同意按照各方获得的物业建筑面积分成比例进行同增，减少另行协商。

第四条 临时安置费（过渡期补助费）及支付方式

4.1 乙方应按照具体的《搬迁补偿安置协议》约定支付临时安置费，支付期限自被搬迁房屋移交给乙方之日（以《交房验收单》开具的日期为准）起至乙方书面通知甲方办理回迁安置房入伙之日止。临时安置费按照自然季度支付，即每季度首月10日前支付当季度过渡期安置费。

4.2 临时安置费的金额标准：住宅30.00元/平方米/月，厂房及配套设施设备20.00元/平方米/月，自被搬迁物业移交之日起每三年递增10%。

4.3 过渡期间中不满一个整月的月份（如第一期首月、最后一期末月等），按该月份实际天数折算，即该月的过渡期补偿费=月过渡期补偿费×（该月过渡期天数÷该月总天数）。

4.4 乙方可以根据留用地的开发建设进度分批向甲方交付回迁物业。临时安置费支付方式等其他内容按照具体的《搬迁补偿安置协议》履行。

第五条 履约保证金

5.1 为了担保本协议的履行，乙方应当向甲方支付履约保证金5000万元（大写：伍仟万元整）。

5.2 甲方、乙方确认，在本协议签署之前，乙方已经按照本项目合作发开方案的要求向交易机构交纳了交易保证金1000万元。现各方同意将前述交易保证金1000万元由产权交易机构将交易保证金划转至乙方指定账户；本协议签订后30天内，乙方向甲方提供履约保证金5000万元（大写：伍仟万元整），其中向甲方1提供履约保证金2500万元、向甲方2提供履约保证金1900万元、向甲方3提供履约保证金600万元，乙方可以以银行开具的不可撤销见索即付保函的方式、政府控股的金融机构或担保公司保函、现金等单一方式提供，也可以采取前述多种组合方式提供。如果保证金在合同有效期因乙方违约

而被扣除，则乙方在被扣除后的三个月内应补足被扣除金额，即乙方应保障保证金的总额不变。

5.3 乙方提供完毕上述履约保证金后，甲方向乙方开具等额的收款收据或相应的接回收执。

5.4 在乙方将竣工验收合格的回迁物业交付给甲方且全部回迁物业办理完毕初始登记之日起30日内，甲方将已收取乙方的履约保证金不计息退还给乙方（如有），或乙方依照本协议向甲方提供的保函效力终止，甲方应退还乙方提供的保函。如乙方发生违约行为，则甲方将履约保证金扣除违约成本，履约保证金还有剩余的，剩余部分再行返还给乙方。

第六条 本项目拆迁补偿工作

6.1 三联项目范围内已签订搬迁安置补偿协议的部分由签订协议中的甲方（意向合作方）负责，乙方不是已签订协议中的甲方的，乙方需向意向合作方妥善处理相关手续。

6.2 乙方根据甲方实际物业移交量分阶段将按《搬迁补偿方案》核算的货币补偿费用支付给甲方一、甲方二、甲方三。甲方一、甲方二、甲方三须自行负责清理土地及理清现有地上建筑物的经济关系（包括但不限于租赁、外卖等），包含现状物业以及所涉及的物业回迁、临时建筑物、构筑（附属）物、室内自行装饰装修、青苗、搬迁费、临时安置费、停产停业补偿费、擅改经营性用途适当补偿等全部拆赔内容（已签订安置补偿协议的部分在此范畴核算）。如实际产生的清理费用多于按《搬迁补偿方案》核算的货币补偿费用，超出部分由甲方一、甲方二、甲方三各自自行承担；如实际产生的清理费用少于按《搬迁补偿方案》核算的货币补偿费用的，剩余部分归于甲方一、甲方二、甲方三各自所有。

第七条 回迁物业

7.1 确定回迁物业的基本原则

双方确认，按照如下原则确定回迁物业的类型及位置：

7.1.1 甲方的回迁物业（包括厂房物业及配套宿舍、除了部分商业面积外等）均统一安排在本项目05-03工业用地中，回迁物业的分配以集中、方便实用为原则，优先按整栋、整层回迁。05-03工业用地回迁量不足的商业部分安排在二类居住用地中。

7.1.2 为便于回迁物业的管理，甲方同意，选择厂房、宿舍回迁物业时，由甲方一次性抽签选定基准楼层，在基准楼层的基础上按照就近、连续且应回迁物业与甲方选择

回迁房面积之差最小的原则一次性选定整层的方式（如不足整层的，则按照连续整套方式）进行回迁。其他类型回迁物业由甲方按照抽签方式选定，具体回迁选房操作细则由最终以乙方后续公布的回迁选房规则为准。

7.1.3 本条款所述商业面积，优先指临街铺位、低层铺位，如临街铺位和低层铺位已回迁完，可安排其他商业铺位。

7.2 回迁选房

回迁物业所在地块取得《建设工程规划许可证》后，甲方与乙方根据本项目实际开展进度可以按照本协议第7.1条的约定开始启动回迁物业的选房工作，甲方在收到乙方通知后30日内配合乙方完成回迁选房确认文件的签署。

7.3 回迁物业面积差异结算

7.3.1 甲方最终选定的回迁房建筑面积与本协议约定的回迁物业建筑面积差异控制在100平方米以内。差异值在100平方米（含）以内的建筑面积按本项目同类型物业建筑成本价进行差价结算，差异值在100平方米以上的建筑面积按交付时本项目同类型物业的政府备案均价进行差价结算。

7.3.2 回迁物业的建筑面积按照竣工测绘报告载明的为准。在回迁物业所属工程出具竣工测绘报告后，乙方应向甲方发出回迁物业面积结算通知。双方应当在回迁物业交付前按照本协议第7.3.1条约定结清回迁物业面积差异款。

7.3.3 甲方应于乙方向甲方发出回迁物业面积结算通知后30日内支付面积差异款，如任何一方未在期限内付清回迁物业价值差异款的，违约方应以应付未付款为基数，按日万分之二的标准向对方支付违约金。如甲方对结算金额有异议，于收到通知内的十日内向乙方提出，并出具相关依据，乙方应及时出面协调解决异议，面积差异款自异议协调解决后的30日内支付。

7.4 回迁物业交付期限及交付标准

7.4.1 自本项目回迁物业对应回迁地块取得主体施工许可证之日起60个月内，乙方向甲方交付回迁物业，如遇不可抗力（包括但不限于以下方面：严重自然灾害、战争、暴动、爆炸、疫情、政策因素等），则可相应顺延36个月交付期限。但本项目被政府主管部门以环境保护等原因（非乙方原因）责令停工的，交付时间顺延且不构成乙方违约。

7.4.2 乙方必须确保回迁物业严格按照国家现行施工验收规范以及《建设工程质量管理条例》等相关规定执行，应当严格符合国家及行业标准；同时，乙方应当确保甲方回迁物业的设计、施工、使用材料、建筑质量及标准、质量保证、维修义务等与回迁物

业所在项目的同类型物业（包括项目乙方自持同类型物业以及对外销售同类型物业）的质量及标准保持一致。

7.4.3 乙方向甲方交付的回迁物业中厂房、宿舍按简装交付，商业按毛坯交付，具体装修标准双方另行协商确定。乙方交付给甲方的回迁物业与本项目的其他同类房屋的主体建筑外观、室外共用部分装修所采用的装修装饰材料一致。

7.4.5 回迁物业所属建设工程取得竣工备案回执证明文件且回迁物业的装修工程已经竣工验收的，则视为回迁物业符合交付标准，乙方通知甲方办理回迁物业验收及收房手续。甲方收到验收通知后20日内应对回迁物业（含装修）进行验收。如存在质量问题，应当在前述期限届满之日起10日内一次性向乙方书面提出。乙方应针对甲方提出的质量问题进行整改并完成整改。甲方对乙方所交付的物业无异议、或经协商处理同意收楼、或质量问题整改完毕的，应与乙方办理回迁物业交付手续。甲方办理交付手续后，乙方应当督促施工单位按国家法律法规及政策规定履行保修义务。

7.5 回迁物业的不动产登记

7.5.1 自回迁物业所属建设工程取得竣工备案证明文件之日起360日内，乙方应完成回迁物业的初始登记，不动产产权登记价格按备案价登记。在完成回迁物业的初始登记后180日内，乙方负责办理好回迁的物业的不动产证。如非乙方原因导致迟延的，则在该原因消除后顺延。

7.5.2 本协议第3.2条约定的回迁物业建筑面积登记至甲方名下所涉及的印花税、契税等所有办证税费由乙方承担；超出本协议第3.2条约定的回迁物业建筑面积之外的因办理登记至甲方名下所产生的全部税费均由甲方承担。

7.6 回迁物业管理

本项目的前期物业管理由乙方依法委托物业公司统一进行管理，后期物业服务由全体业主根据相关法规处理。物业服务收费按照政府相关部门收费标准执行。自回迁物业交付给甲方之日起或视为交付甲方之日起，回迁物业所涉及的物业管理费、维修基金、水电费等由甲方自行承担。

7.7 回迁物业招商前期工作的约定

甲方同意，乙方可指定或授权关联公司自本协议签订之日起就回迁物业的对外招商开展前期相关工作。针对甲方认可的意向客户，甲方可与意向客户签署相关意向文件。

7.8 停车位约定

项目停车位产权不参与分配，由乙方经营、管理、使用和维修。甲方及其租户可按回迁物业比例使用05-03地块工业园区停车位。05-03地块工业园区竣工验收之日起十年内，停车场由乙方或乙方指定第三方管理，净收益归甲乙双方共有，其中，甲方占49%，乙方占51%。十年后乙方管理期满，应将该工业园区的停车位的经营权、管理权以及相关书面材料、财务一并交回给甲方，并配合办理相关证照，办理相关证照等的费用由甲方承担。自交回之日起，该工业园区停车位的经营权、管理期、收益权、使用权等权益均归属甲方，与乙方无关。如乙方管理期满甲方收回后需招商管理方，甲方委托第三方管理停车场的，在选择管理方时，同等条件下，乙方（或乙方指定公司）享有同等条件下的优先权。

第八条 双方权利义务

8.1 甲方权利义务

8.1.1 甲方有权按照本协议约定享有获得回迁物业。

8.1.2 甲方应按照本协议约定自收到政府土地整备金后十个工作日内及时足额将土地整备金投入本项目，并转入乙方指定账户，且及时提供全部被搬迁集体资产、留用地。

8.1.3 甲方同意提供三联项目范围内的全部被搬迁集体资产参与项目开发并就全部被搬迁集体资产与乙方签署搬迁补偿安置协议。

8.1.4 甲方应当协调各方尽力配合乙方开展三联项目各个阶段政府主管部门备案、审批、开发建设工作，包括但不限于搬迁补偿协议签署及备案手续、不动产权益确认及报批手续、签订土地补偿（征转）协议、办理土地移交入库、产权注销、被搬迁集体资产拆除、土地出让合同及补充协议签署、工程报批报建、回迁选房、房屋销售、转移登记、前期物业管理公司的选定、按法定程序召开相应会议和提供项目所需要的文件资料等工作。

8.1.5 甲方应当配合开展回迁选房工作并签署回迁选房确认文件，如甲方无正当理由拒绝履行上述义务的，乙方可以按照本协议第7.1条约定分配原则为甲方锁定回迁房源用于甲方后续回迁。甲方应当按照本协议约定及时接收回迁物业、办理交付手续，否则，乙方发出的交付通知载明的交付截止日期视为回迁物业交付日，即视为乙方已向甲方完成回迁物业交付义务。

8.1.6 除本协议有约定外，项目开发建设所涉及的资金筹集、融资、贷款等事项均由乙方负责处理，甲方应予以协助及配合。如需以本项目土地及建成可售物业（不含回迁物业）进行抵押融资用于开发建设及销售时，甲方应按照金融机构的要求，配合办理

相应的抵押手续，但甲方不承担连带保证责任，并且乙方的抵押不得损害到甲方的现有利益或者可得利益，相关的担保责任由乙方自行承担。融资的用途仅限于本项目后续投入使用。

8.1.7 本协议签订后，如发现在三联项目范围内有抢建、加建、改建及抢种、抢植等行为，乙方有权申请政府行政执法部门予以制止和依法处置，甲方予以积极配合和协调。抢建、加建、改建及抢种、抢植部分，乙方不予赔偿。

8.1.8 除本协议另有约定外，甲方不承担项目开发建设及经营过程中产生的所有成本及税费、风险及责任，也不承担建设工程项下的建设单位的质量、安全责任，该等责任概由乙方承担。甲方除本协议约定享有回迁物业、过渡期补助费的权益外，甲方不享有项目开发建设及经营产生的其他任何权益（包括物业、资金、利润等），亦不承担乙方的经营亏损。乙方将回迁物业交付或视为交付甲方后，甲方销售或经营、使用、出租及按其他方式处分回迁物业过程中所发生的全部税费及相应费用均由甲方自行负责。

8.1.9 本协议履行期间，甲方不得与第三方再行签订有关三联项目或留用地项目的合作开发协议或搬迁补偿协议。

8.1.10 甲、乙方配合办理留用地使用权出让手续，如政策规定允许由乙方单独就留用地地块（地块02-06、01-09）与国土主管部门签署留用地的出让合同或出让合同补充协议，以乙方单独作为留用地的国有建设用地使用权人的，则甲方可配合乙方向政府部门提交相应的申请文件，促成乙方与国土主管部门签订土地出让合同或补充协议，另甲方作为留用地地块05-03的土地使用权人。如该方案不可行，则甲方先与深圳市规划国土主管部门（派出机构）签订留用地使用权出让合同，之后甲、乙方共同向深圳市规划国土主管部门（派出机构）申请办理土地使用权出让合同变更手续。甲方同意继续按照《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》【深规土规（2018）6号】有关规定，将土地使用权受让方由甲方变更为甲乙双方。

8.1.11 甲方负责处理本项目范围内存在权属争议或者对外出售、合作建房、以租代售等关系的土地或者建筑物，并理清相应经济关系，相关费用以政府土地整备金直接补偿费为限。

8.1.12 甲方应积极协调施工过程中项目周边与当地居民有关事项。

8.2 乙方权利义务

8.2.1 除本协议约定外，三联项目后续资金由乙方负责筹集。

8.2.2 乙方按本协议约定全权负责三联项目的各阶段主管部门审批、开发建设及整

体运营和管理工作，包括但不限于申请供地方案审批、项目实施监管协议签署、土地出让合同及补充协议签署以及组织开发建设、办理建设工程规划许可证、办理建筑工程施工许可证、办理预售许可证、交纳地价、项目融资、销售等并承担相关费用。

8.2.3 根据项目推进情况，乙方应及时足额投入项目所需资金，确保项目按时、按质完成建设任务。

8.2.4 乙方负责规划设计、施工单位选择、施工管理、进度控制、质量控制、安全生产及开发管理等开发建设工作，保证项目验收合格交付使用，建设及建筑的质量标准符合国家法律法规规定。

8.2.5 乙方须保证资金充足，避免本项目烂尾或发生债权债务纠纷。

8.2.6 乙方应根据项目实际需要完成其他相关工作。

8.2.7 乙方一旦与甲方签订合作协议后，原则上乙方股权不得变更（项目融资需要除外）。如确需变更，除非经甲方书面同意，乙方控股母公司控股地位（股权比例超51%）不变。在不需甲方书面同意的股权变更情形下，乙方应在变更前一个月书面通知甲方。

8.2.8 乙方有权根据本协议约定获得相应的项目开发收益。

第九条 合作条件重大变更

9.1 容积率调整分配

若本项目最终规划审批容积与本协议拟规划容积不一致时，甲方乙方一致同意，按照甲方、乙方各自最终获得的物业分成比例，增加的情况甲乙双方同意按照各方获得的物业建筑面积分成比例进行同增，减少双方另行商议。

9.2 其他重大变更

如留用地发生用地性质变更、贡献率调整、开发类别调整等合同条件重大变更的，双方应当友好协商确定解决方案。

第十条 违约责任

10.1 除本协议另有约定，如本协议任何一方违反本协议，或不履行本协议项下义务、责任，或履行本协议项下义务不符合约定的，违约方应赔偿给守约方造成的全部损失（包括但不限于由此产生的债务、律师费、公证费、诉讼费、仲裁费、保全费、保全保险费等）。

10.2 本协议任何一方违约的，在违约方依本协议之约定承担违约责任前，守约方有权（但无义务）中止继续履行本协议项下义务且不构成违约，由此造成的损失或不利后果由违约方承担。如违约方未能在守约方要求的期限内完成整改或履行到位，经守约

方催告后仍不履行或无法履行的，守约方有权解除本协议且无需承担任何责任。

10.3 乙方严重违反合作协议的，导致甲方无法实现合同目的的，经甲方书面催告后乙方仍未采取措施整改或履约的，甲方有权解除协议，收取并不予返还全部履约保证金，给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

10.4 本协议履行完毕之前，甲方有证据证明乙方或乙方的控股股东存在经营状况严重恶化、丧失商业信誉、有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形的，经甲方书面通知后，在12个月内未恢复履行能力且未提供适当担保的，视为以自己的行为表明不履行主要债务，甲方有权解除协议，收取并不予返还全部履约保证金。

10.5 乙方违反土地整备利益统筹相关法律、法规、政策规定，造成不良影响或者严重后果，导致本协议无法继续履行的，经甲方书面催告后乙方仍未采取措施整改或履约的，甲方有权解除协议，收取并不予返还全部履约保证金。

10.6 甲方未按照本协议的约定及时提供被搬迁集体资产、留用地、资金投入的，每逾期一日，乙方回迁物业交付期限相应顺延，甲方需以乙方已付三联项目全部费用为基数按照每日万分之二向乙方支付违约金。

10.7 甲方未按照本协议约定向乙方退回履约保证金或退还保函的，每逾期一日，应按履约保证金总额的万分之二向乙方支付违约金。

10.8 本协议签署后，任何一方无正当理由不得解除本协议。因甲方或者乙方一方的原因导致本协议解除的，违约方应当赔偿守约方的全部损失。

10.9 乙方违反本协议规定(包括但不限于未按时交付回迁物业、办理房产证、支付货币补偿款、超出土地出让合同约定的竣备日期等)，每逾期一日，按【1000】元标准支付违约金，至完成相关工作之日止。

10.10 甲方违反本协议约定(包括但不限于未根据项目进度履行并完善民主决策程序；未配合或协调各方配合乙方开展三联项目各个阶段政府主管部门备案、审批、开发建设工作；未配合开展回迁选房工作并签署回迁选房确认文件；未处理本项目范围内存在权属争议或者对外出售、合作建房、以租代售等关系的土地或者建筑物，并理清相应经济关系；未协调施工过程中项目周边与当地居民有关事项；未配合办理融资、贷款等相关手续等)，每逾期一日，按【1000】元标准支付违约金，至完成相关工作之日止。

第十一条、特别事项说明及风险提示

11.1 三联项目集体土地范围内，项目地上建筑面积共109948.73平方米，水平投影面积共58329.66平方米。截至目前，意向合作方深圳市领瑞实业发展有限公司已提前完

成27栋建筑物，共1.88万平方米的建筑物拆赔工作。自项目启动以来，过渡期补助费每三年递增10%，至今已累计垫付各项补偿费4余年。上述工作实际以项目最新进度为准。

11.2 乙方确认前期费用为：截止到2024年12月29日，前期费用为人民币309,557,164元，按前期工作事项应获得的合理利润20%计为人民币61,911,433元。前期费用及合理利润合计人民币¥371,468,597元，该部分费用由乙方承担；另，2024年12月30日至交易集团向乙方发出《成交通知书》之日期间，意向合作方所支付的前期费用也由乙方承担，实际费用以第三方专业机构出具的专项审计报告为准，并按该期间的前期费用的20%计算合理利润。

11.3 乙方非意向合作方的，自交易集团向乙方发出《成交通知书》之日起10天内乙方须向意向合作方支付已产生的前期全部费用（包括但不限于测绘评估、范围线调整、规划设计、意愿征集、搬迁补偿协议谈判及签订、收房及拆除、过渡安置费支付、协助实施方案编制及报审、留用地批复报批、人员行政支出等工作各项费用，下同）并按已投入金额的20%计算合理利润。乙方未按时向意向合作方支付该款项的，甲方有权无条件解除合作。如甲方不行使解除权的，每逾期一日，乙方应按应付未付金额的万分之二向意向合作方支付违约金。

11.4 如乙方为非意向合作方的，乙方同意，针对意向合作方就三联项目前期工作与第三方签署的尚未履行完毕的协议，由乙方无条件承接该协议项下的意向合作方的全部权利和义务，并配合办理相应的合同承接手续。如乙方不配合，甲方将无条件终止本协议，收取并不予返还乙方已缴纳的履约保证金。

11.5 自本协议签订后，乙方配合甲方6个月内完成三联项目范围内所有集体物业的搬迁补偿安置协议的签约工作。乙方应根据实际物业移交量分阶段、根据《搬迁补偿方案》核定的货币补偿费，支付给甲方。

11.6 乙方需代建本项目规划指标外的一所27班九年一贯制学校，该所学校位于龙岗区吉华街道三联社区石芽岭地区，占地12200平方米，建设费用的60%由乙方支付，40%由政府承担，甲方不承担该建设费用。

11.7 三联项目部分地块、建筑物、构筑物存在尚未妥善解决的历史遗留问题，乙方应当在搬迁补偿安置工作中统筹解决，并与相关权益人签订搬迁补偿安置协议及履行该协议，包括但不限于：三鸟市场、石芽岭、1+6地块历史遗留问题，如甲方二就此区域与相关权益人协商谈判权益分配时，乙方应当配合参与谈判并提供相应的技术支持。

第十二条 收款账户信息

12.1 甲方指定以下账户收取本协议项下的履约保证金等费用：

甲方1银行账号：

甲方1开户银行：

甲方1开户名称：

甲方2银行账号：

甲方2开户银行：

甲方2开户名称：

甲方3银行账号：

甲方3开户银行：

甲方3开户名称：

12.2 甲方应在收取乙方支付的每笔过渡期补偿费（若有）等款项后【十】个工作日内向乙方提供合法、有效的收款票据。甲方保证以上收款账户准确无误，若指定收款账户发生变更的，应提前五个工作日书面通知乙方，否则由甲方自行承担相应责任。

第十三条 通知与送达

13.1 履行本协议有关的通知可以用当面递交、公告或特快专递方式送达。以当面递交形式发送的，联系人签收之日即为送达之日；以公告方式送达的，以在深圳市市级公开发行业报刊登公告的方式进行书面通知，公告发布之日起即为送达之日；用特快专递发送的，无论是否发生收件人拒绝签收、联系地址错误以及无法联系收件人等导致退件情况，发件人向本协议约定地址寄出特快专递之日起第三日或特快专递公司网站上查询到的签收之日（前述时间以在先者为准）即视为送达之日。

13.2 甲、乙方指定联系方式如下：

甲方一联系方式：

送达地址：

甲方一指定联系人：

联系人电话：

甲方二联系方式：

送达地址：

甲方二指定联系人：

联系人电话：

甲方三联系方式：

送达地址：

甲方三指定联系人：

联系人电话：

乙方联系方式：

送达地址：

乙方指定联系人：

联系人电话：

13.3 本协议约定的联系方式如有变更，变更方应提前三个工作日书面通知其他方，如因变更方未及时通知，则本协议约定的联系方式仍为有效联系方式，由此引起的后果均由变更方自行承担。

第十四条 不可抗力与情势变更

14.1 本协议所称不可抗力是指发生协议各方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于台风、暴雨、地震、水灾、海啸等自然灾害，疫情、战争、政策变化等。

14.2 任何一方遭受不可抗力无法履行本协议时，须在不可抗力事件结束之日起5日内将不可抗力事件对履约造成的影响书面通知对方。

14.3 因不可抗力导致协议一方不能履行或不能完全履行本协议义务时，根据实际情况可部分或全部免除违约责任。但一方履行迟延后发生不可抗力的，不能免除其违约责任。

14.4 因不可抗力、政策变化等不可归责于乙方的原因导致项目无法正常施工或停工或初始登记办理迟延的，乙方应当及时通知甲方，并提供相应的证据，回迁物业的交付日期或初始登记办理期限相应顺延。

14.5 由于国家法律法规和政策变化、改造方式或模式变更等不可归责于甲方或者乙方的原因，导致本项目无法继续实施的，双方均有权解除本协议。

第十五条 保密条款

15.1 本协议的内容及协议各方在洽谈、签订及履行协议过程中所获得的任何资料、文件、信息均为商业秘密，各方应严格保密。

15.2 除向政府相关部门、金融机构、担保机构提供必要的资料、文件、信息外，未经一方书面同意，其他方不得向第三方披露或允许第三方使用上述信息，一方违反本

约定给其他方造成经济损失或其他不良影响的，违约方须向守约方承担经济损失赔偿责任。

第十六条 法律适用及争议解决

本协议适用中华人民共和国法律（不含香港、澳门特别行政区及台湾地区）。因履行本协议而发生的或与本协议有关的争议，提交本项目所在地的人民法院诉讼解决。

第十七条 协议生效及其他

17.1 本协议的所有附件均为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

17.2 本协议自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖公章之日起生效。本协议未尽事宜，双方可另行协商并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

17.3 本协议一式【16】份，甲方执【6】份，乙方执【2】份，其余用于政府职能部门备案和办理相关手续使用，均具有同等法律效力。

附录：词语定义

1. 留用地：是指三联项目按《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》等政策核算并通过协议方式出让给甲方及/或乙方的土地。

（以下无正文）

（以下为签署区域，无正文）

甲方一（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：



法定代表人/授权代表（签字）：



甲方三（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：



乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：

签署日期： 年 月 日

