

合同编号：蓬侨兴集团合（2026）XXX号

江门市蓬江区棠下镇石头 路西侧提质开发协议



江门市蓬江区棠下镇石头路西侧地块提质开发合作协议

甲方：江门市滨江建设投资管理有限公司

乙方：_____

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，按照江门市蓬江区棠下镇石头路西侧地块提质开发项目（交易编号：GZXXXXXXX）的交易结果、交易文件、乙方的投标文件及成交通知书的要求，经各方协商一致，订立本协议如下：

一、运营模式

1. 甲方负责提供位于江门市蓬江区棠下镇石头路西侧的土地（面积合计8226.98平方米，土地用途为公共管理与公共服务设施用地以及我司自持街巷用地，地块范围等详见附件1，以下简称：地块）并向乙方收取综合管理费，乙方负责按照约定的项目业态进行开发建设及自主运营管理。

2. 项目建设所涉及的报规报建（或报备，以实际建设内容为准）主体原则上仅为乙方，如因行政审批要求甲方作为主体的，乙方必须作为合作方参与报规报建，在未完成全部报规报建（报备）审批手续前，乙方严禁开展除地块清表、场地平整等前期准备工作以外的其他工序。若乙方存在未报先建行为，甲方有权书面通知要求乙方限期整改，乙方拒不整改或未在甲方通知的期限内完成整改的，视为乙方严重违约。乙方逾期未启动、怠于开展或拒绝配合报规报建（报备）工作的，均视作乙方违约，由此造成项目进度延误的全部后果由乙方自行承担，服务期限不予顺延，甲方不就报规报建报备相关事宜承担任何责任。

二、服务期限

1、服务期限暂定共10年（即120个月，含建设期），其中首期服务期限共5.5年（即66个月，含建设期），具体起始时间以乙方签署接受文件接收地块及地上附着物的时间为准（详见附件2），第二期服务期限按本协议第二条第3

点的约定履行。其中，乙方应在完成接收手续后 6 个月内开工建设，自动工之日起 1 年内完成竣工。

2、乙方应在甲方通知办理接收手续之日起 3 个工作日内与甲方办理接收手续，无正当理由逾期未办理的，视为乙方自甲方通知接收期限届满之日起已接收地块及其地上附着物。

3、首期服务期限届满前，甲方向自然资源局申请办理地块续租手续，根据续租情况履行：

(1) 若自然资源局不同意以原出租条件将地块继续出租给甲方，则本协议自首期服务期限到期后自动解除，双方互不承担违约责任，甲乙双方按协议相关条款办理地块返还、费用清算等事宜；

(2) 若自然资源局同意以原出租条件将地块继续出租给甲方，则根据届时自然资源局出租给甲方的年限（以下简称：续租年限）情况按以下方式履行：

①若续租年限短于约定的第二次服务期限，则第二期服务期限相应缩短，双方按续租年限继续履行本协议约定；

②若续租年限长于第二次服务期限，则甲乙双方按本协议约定第二期服务期限继续履行，累计合作期限不超过 10 年（包含首期服务期限）。续租年限超出第二次服务期限部分，由甲方依法对外公开挂网征集合作方，乙方可再参与竞拍。

(3) 若自然资源局同意将地块继续出租给甲方，但出租条件发生变化的，双方应在首期服务期限届满前协商一致签订书面补充协议，无法达成一致的，本协议自首期服务期限到期后自动解除，双方互不承担违约责任，甲乙双方按协议相关条款办理地块返还、费用清算等事宜。

三、项目业态约定

社区便民配套服务中心（暂定）及其配套设施。

四、综合管理费的金额及相关约定：

1、综合管理费的计算：服务期内，乙方须按约定向甲方支付综合管理费，其中乙方在第 1-12 月为建设优惠期，期间需按 50%优惠价格支付综合管理费（基准价格为 24681 元），具体各月的综合管理费如下表：

序号	月数（自服务起算之日起）	日期	每月综合管理费金额 （元, 人民币）
1	第 1-12 个月		12, 341
2	第 13-24 个月		24, 681
3	第 25-48 个月		25, 915
4	第 49-72 个月		27, 211
5	第 73-96 个月		28, 572
6	第 97-120 个月		30, 001
服务期限（120 个月，含建设期）综合管理费合计			3, 125, 040

2、综合管理费的支付：

①乙方按月向甲方支付综合管理费。从服务期限起始之日开始计算，按先交管理费后使用的原则，乙方在签订《接收地块及地上附着物确认书》之日起 7 日内以银行转账的方式向甲方交纳首月综合管理费，之后应于每月 20 日前将以银行转账的方式交纳下一个月的综合管理费。甲方应当在收到乙方支付的综合管理费之日起 10 个工作日内开具增值税发票给乙方。

②项目综合管理费开具发票所产生的税费由甲方负责。

③乙方按本协议约定的甲方账号向甲方支付综合管理费。

五、乙方承担的项目费用约定

1、项目开发建设运营过程中所涉及的设计、报规、报建、建设、运营等产生的一切费用及税费（土地使用税、房产税等）均由乙方负责（项目综合管理费开具发票所产生的增值税和附加税和第八条第 2 款的约定除外）。乙方在符合项目协议前提下自主经营，其所有经营行为引致的政策和经营风险由乙方自行承担，甲方概不负责，具体按乙方相应权利义务约定执行。因乙方原因导致税务机关向甲方追缴或处罚的，乙方应在甲方通知后 5 日内向甲方全额偿付，并承担甲方因此产生的滞纳金、罚款、律师费等全部损失。

六、履约保证金的相关约定：

1、乙方应在项目协议签订之日起10个工作日内转账（或汇款）向甲方交纳履约保证金（履约保证金金额为人民币148,086.00元（大写：人民币壹拾肆万捌仟零捌拾陆元整），此履约保证金作为履行项目协议之保证。甲方在收到履约保证金之日起10个工作日内向乙方出具2张金额分别为74,043.00元（大写：人民币柒万肆仟零肆拾叁元整）的收据。项目完成报批报建且乙方返还履约保证金收据原件后，甲方按原路径无息返还履约保证金人民币74,043.00元（大写：人民币柒万肆仟零肆拾叁元整）给乙方。

2、因服务期限届满或项目协议提前解除、终止的，乙方同时满足以下条件，甲方在10个工作日内向相应乙方无息返还剩余履约保证金：

- ①非因乙方原因导致本协议提前解除、终止的；
- ②在乙方结清本项目相应所有相关费用；
- ③乙方办妥工商注册地址变更（如有）；
- ④乙方按本协议相应要求向甲方移交土地及地上物品；
- ⑤向甲方返还履约保证金的收据原件或乙方向甲方开具收到履约保证金的收据（乙方实际收款按甲方返还到账金额确定）；
- ⑥本协议另有约定的条件。

3、本协议履行期间，甲方有权自行从履约保证金中扣除应由乙方支付而未支付的综合管理费、违约金、赔偿金、损失及其他应由乙方承担的费用。乙方履约保证金被甲方扣除部分或全部后，乙方应在甲方发出书面通知后10个工作日内补足，否则应按本协议相关规定承担履约保证金逾期支付的违约责任。

4、乙方支付上述综合管理费、履约保证金及其他费用到甲方指定的银行账户。甲方的收款账户信息如下：

账户名称：江门市滨江建设投资管理有限公司

银行账户：2012002209084831788

开户行：中国工商银行江门城西支行

七、甲方的权利义务约定

1、甲方负责向乙方披露土地所有相关情况，乙方签订本协议前已清晰了解土地的一切状况（包括但不限于现状、权属、使用期限、坐落位置、周边环境、相邻物业等）。甲方已向乙方披露其所知的土地全部重大信息，乙方已充分知晓

并接受，乙方不得以土地权属、规划、坐落位置等相关事项为由，向甲方提出解除本协议或主张赔偿。

2、甲方负责按现状提供项目地块，协助项目完成报批报建，协助乙方办理经营所需的相关手续；

3、按本协议约定向乙方收取综合管理费，甲方不承担项目投资及乙方经营亏损。

4、甲方不参与项目建设，如甲方作为报规报建主体的，甲方有权定期或不定期对乙方施工现场及运营区域进行安全检查，发现安全问题或事故隐患的，甲方有权下达书面整改通知，乙方必须无条件配合并及时完成整改闭环。甲方履行上述监督检查职责，并不免除或减轻乙方应承担的安全生产主体责任。

八、乙方的权利义务约定

1、乙方应在甲方通知办理接收手续之日起3个工作日内接收土地并签署《接收地块确认书》。自乙方接收土地之日起，土地及地上建筑物（含永久及临时建筑物，下同）、构筑物及配套服务设备设施（如有）的开发建设、运营管理、安全等风险和责任均由乙方承担。若乙方因自身问题未于上述日期前接收土地并签署《接收地块确认书》，视为乙方已于上述日期接收了土地，并承担相关的风险和责任。

2、服务期内工程建设均由乙方自行负责并承担相关费用，如甲方垫付的，乙方应在甲方垫付后10个工作日内向甲方返还。

3、乙方负责按约定的项目业态进行开发建设，建筑物采用模块化、装配式等建筑模式，不修建地下室，地块上的建筑物、构筑物不得办理不动产权证书。乙方应自行了解并确保其建设行为符合规划许可、施工许可等行政审批的全部条件。在符合本协议约定的前提下乙方有自主经营的权利，经营收益归乙方所有，经营行为产生的所有债权和债务均由乙方享有和承担。

4、乙方有权在土地上自行依法投资建设建筑物、构筑物及配套服务设备设施。如需水电增容的由乙方自行报装办理，并承担有关责任及费用。服务期内包括但不限于土地平整、清表、工程建设、日常运营管理、建筑物、构筑物、水电设施等设备设施的升级改造、更换、维修维护等由乙方负责并承担有关费用。

乙方应保证工程建设、日常运营管理、升级改造、维修维护等开发建设及自

主运营管理过程中符合项目业态、土地使用性质和相关法律法规，并履行的相关报批手续如立项、报建、竣工验收等。因乙方自身原因引起的相关法律责任和造成的损失，由乙方自行承担。

5、乙方对土地及投资建设的建筑物、构筑物及配套服务设备设施的工程建设、升级改造、运营管理须符合消防安全管理条例。项目地块及投资建设的建筑物、构筑物及配套服务设备设施的消防安全设施由乙方负责安装，并由乙方负责消防报审、消防验收相关手续及承担相关费用。乙方须将土地的消防竣工图及消防验收证明复印件一套交予甲方存档备案。

6、工程建设、升级改造、维修维护、运营管理等开发建设及自主运营管理过程中，乙方应做好一切安全、卫生及防护措施，确保其工程建设、升级改造、运营管理不影响土地相邻关系人的正常经营。如果乙方或为其提供工程建设、升级改造、运营管理的第三方公司给甲方或任何第三方等造成财产损失或人身伤害，由乙方承担全部赔偿责任。

若第三方（含行政主管部门）因乙方工程建设、升级改造、运营管理问题向甲方主张诉求或责任，乙方承诺在限定时间内自行与第三方协商解决。因此造成甲方损失的，乙方向甲方承担相关的赔偿责任，赔偿范围包括但不限于甲方为解决争议而支出的律师费、差旅费等，以及因此造成甲方向第三方进行赔偿的费用。

7、乙方应及时结清开发建设和运营管理过程中聘请的第三方公司的费用，妥善处理与第三方公司的关系，若因乙方或第三方公司原因影响甲方正常办公及管理秩序，甲方有权追究乙方赔偿责任。

8、服务期内，乙方如有意改变项目业态，应事先向甲方提出书面申请并征得甲方同意。严禁变相开发商品住宅、公寓类项目。

9、乙方必须依法经营，需符合土地规划、环保卫生、消防、安全生产、综合治理及门前“三包”等要求。经营活动不得对周边居民造成不良影响、不得对周边环境造成污染、破坏，不得在未取得相关许可证以及营业执照提前营业。在服务期间甲方或江门市有关环保、卫生、消防、安全生产监督管理部门对项目地块内的环保、卫生消防及有关安全设施提出整改的，乙方应无条件配合整改及负担相关费用。

10、乙方使用该土地时，不得擅自改变土地用途，不得储存任何违禁品。乙

方有权向第三方出租土地上依法建设的建筑物、构筑物及配套服务设备设施，但出租期限不能超过乙方剩余的服务期限。乙方不得以转让、出借、赠与、抵押、担保、留置、作价出资等方式处置土地以及土地上依法建设的建筑物、构筑物及配套服务设备设施。否则，甲方有权立即解除本协议，甲方已收取的综合管理费和履约保证金不予退还，同时乙方应结清本协议项下的相关费用。如因此造成甲方损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

11、服务期间，乙方应自行购买财产保险（包括建筑物、构筑物、设备设施等）和公众责任保险。

12、土地上依法建设的建筑物、构筑物的乙方可使用期限应与乙方剩余的服务期限相同。在服务期限内造成土壤污染的，乙方应按照污染担责原则，履行土壤污染风险管控或治理修复有关义务。

九、提前终止协议相关约定

1、若出现以下任何情形之一的，甲方提前 30 日书面通知乙方即可提前终止本协议，甲乙双方按第十二条的约定执行：

（1）如因国家、广东省或江门市政府征收、征用土地；

（2）政府有关部门实施城市规划、土地供应年度计划、抢险救灾等国家利益、公共利益需要；

（3）土地被江门市政府及有关政府部门纳入“三旧改造”规划范围并决定实施改造的；

2、若出现以下任何情形之一的，甲方可无条件提前终止本协议：

（1）乙方出现破产、解散、资不抵债、被列为失信被执行人、被吊销营业执照等情形的；

（2）乙方对甲方实施诋毁、侵权、诉讼、仲裁等行为的。如因甲方违约或因甲方原因造成乙方损失而提起诉讼或仲裁除外。

3、乙方需要提前终止本协议的，需经甲方书面同意。未经甲方同意，乙方单方提前终止本协议的，属于乙方严重违约，甲方已收取的约定综合管理费不向乙方退还，甲方还有权不予退还履约保证金，乙方应结清本协议项下已实际产生的相关费用（包括但不限于：综合管理费、违约金、赔偿金及其他应由乙方承担的费用等）。

4、甲方因客观因素无法自本合同签订之日起【6个月】内提供土地的，双方一致同意视为合同目的无法实现，项目合作提前终止，甲方无息退回履约保证金给乙方，不承担其他损失。

十、违约责任

1、在服务期限内，乙方违约或者有下列情形之一的，经甲方书面催告后5日内乙方仍拒不改正的，甲方有权单方解除本协议、提前收回土地，不予退还履约保证金，无需向乙方承担任何责任。乙方还需据实支付综合管理费、水电费、违约金、赔偿甲方的其他损失：

(1)不按照约定支付约定综合管理费等本协议约定的任何一种应付费用(包括但不限于：履约保证金、综合管理费、违约金、赔偿金及其他应由乙方承担的费用等)达15日的或逾期支付次数累计达3次(含)以上，除非双方另行作书面约定，否则，违约金不因乙方后期支付应付费用而免除或者变更免除。

(2)不按照协议约定用途、建筑形式对土地开发和经营使用，经甲方书面通知后在通知期限内仍未改正的。

(3)乙方向第三方出租建筑物、构筑物及配套服务设备设施的期限超过乙方剩余的服务期限或未经甲方书面同意，乙方擅自转让、出借、赠与、抵押、担保、留置、作价出资等方式处置土地以及土地上依法建设的建筑物、构筑物及配套服务设备设施。

(4)堆放易燃易爆及危险物品或利用项目地块、建筑物、构筑物及配套服务设备设施从事违法活动、损害公共利益的，经甲方书面通知后在通知期限内仍未改正的。

(5)因乙方拖欠员工报酬等行为造成任何群体性事件的，或有经营债务或其他纠纷未妥善解决，影响土地的正常管理的，或对甲方声誉或企业形象造成影响的，经甲方书面通知后在通知期限内仍未改正的。

(6)项目未按照本协议约定的时间开工建设或逾期竣工，但因不可抗力或甲方的行为造成延迟除外。

(7)存在重大安全生产或消防安全隐患，被查处后仍未能按期整改或两次整改后仍无法消除隐患的。

(8)发生重大安全责任事故的。

(9) 严重扰民、情节恶劣，两次整治后仍不改正的。

(10) 未按法律法规或本协议约定履行相关义务，导致甲方被第三方追责的。

(11) 存在未报先建、未批先建行为，经甲方书面通知限期整改后，乙方拒不整改或未在甲方通知的期限内完成整改。

2、若乙方逾期支付综合管理费、履约保证金或其他应付费用的，每逾期一日，须按逾期付款金额的万分之二向甲方支付违约金；逾期支付全部或部分款项超过 15 日的，甲方有权单方解除本协议，不予退还履约保证金，并要求乙方赔偿甲方因此造成的损失。

3、守约方有权向违约方为主张权利而支出的一切费用（包括但不限于诉讼费、保全费、诉讼保全责任保险费、律师费、差旅费、调查取证费、公证费等）由违约方承担。

十一、土地及地上建筑物、构筑物及设备设施的返还

1、服务期届满或因其他事由导致本协议终止解除的，乙方应在服务期届满或本协议终止或解除后 15 天内完成以下义务（以下简称本协议结束义务）：

(1) 返还土地，乙方有权拆除自行投资安装的变压器、配电柜等专属供电设备设施的。除上述变压器、配电柜等专属供电设备设施外，其他乙方于服务期间建设的建筑物、临建物、配套设备设施、装修装饰等固定资产（移动会损坏土地或移动会损坏被移动物）均无偿归甲方所有，甲方无需向乙方作任何返还、补偿或赔偿。乙方投入的动产（即移动不会损害其价值的财物）除外。乙方无法拆除或期限内不拆除的物品无偿归甲方所有。并需保证上述固定资产在返还时处于良好的可正常使用状态，但正常损耗除外；

乙方拆除变压器、配电柜等专属供电设备设施时，须采取合理施工保护措施，确保该地块基础供电线路完好、地块整体用电不受影响、维持正常供电状态，若因拆除行为造成地块断电、供电设施损毁等问题，甲方有权自行或委托第三方修复，所产生的修复费用及损失由乙方承担，甲方有权从乙方缴纳的履约保证金扣除修复费用，甲方抵扣完成后 15 日内向乙方无息支付剩余的履约保证金。若履约保证金已按协议约定不予退还或不足以支付修复费用，则乙方在收到甲方通知之日起 15 日内向甲方支付差额部分的费用。

(2) 乙方逾期完成上述合同结束义务的，按甲方当年收取的日综合管理费

作为计算基数向甲方支付占用费，直至乙方完成上述合同结束义务之日止。逾期超过 15 天，乙方缴纳的履约保证金归甲方所有，同时由此产生的一切损失由乙方自行承担。

2、土地返还后，经甲方对土地及建筑物、构筑物、装修装饰、设施设备、物品（如有）查验、清点无误后，双方联系人应予以书面确认，自双方在书面确认文件上完成签章方视为乙方履行完毕返还土地及设施设备、物品的义务。

3、乙方应在解除或终止本合同之日起 30 日内将其以土地为注册地址或营业地址的各类证书执照予以注销或变更，并将上述注销或变更之证明提交甲方备案。如因乙方未如期完成上述事项，每逾期一天，按照甲方当年收取的月综合管理费的万分之二向乙方支付违约金。若因此造成土地后续的经营无法进行的，由此造成的所有损失由乙方承担。

4、服务期满或因其他事由导致协议终止的，乙方于服务期间建设的建筑物、构筑物及附属设施，均无偿归甲方所有。乙方不得私自拆卸、任何固定的建筑物、临建物、配套设备设施、装修装饰等固定资产（移动会损坏土地或移动会损坏被移动物），甲方无需向乙方作任何返还、补偿或赔偿。乙方投入的动产（即移动不会损害其价值的财物）以及本协议另有约定的除外。

若甲方要求乙方对固定的建筑物、构筑物、装修装饰或设施等固定资产进行拆除并恢复原状的，乙方应在甲方规定的时间内对土地进行拆除并恢复原状，费用由乙方承担。否则，甲方有权自行或委托第三方拆除和恢复原状，所产生的费用由乙方承担，甲方有权从保证金里扣除，不足部分乙方应另行向甲方支付，且甲方无需对上述拆除行为和后果向乙方作任何补偿或赔偿。

十二、征用和征收的相关约定

1、服务期间，若因政府依法征收或征用导致双方无法继续履行本协议时，本协议自动终止，综合管理费计至本协议终止之日，甲方将已收取综合管理费的超出部分无息退还给乙方，双方互不承担违约责任。

2、若项目土地部分征收或征用，征收征用后乙方可以继续运营剩余未征收征用部分土地的，双方同意按实际使用情况重新计算综合管理费，并重新签订本协议或补充协议进行约定。如乙方不同意继续运营的或双方无法就继续运营事宜达成一致协议的，则本协议自动终止，综合管理费计至本协议终止之日，甲方将

已收取综合管理费的超出部分无息退还给乙方，双方互不承担违约责任。

3、若发生被征收、征用等情形，因征收、征用而导致的损失由乙方自行承担，甲方对乙方不做任何补偿。

十三、争议解决

本协议是经甲乙双方友好协商而定，双方必须共同遵守，如途中出现争议或纠纷，应本着友好协商解决；协商不成，双方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十四、送达约定

一方按另一方明确的联系方式发出通知或提交资料。当面交付的，自交付时视为送达；以电邮方式发出的，自电邮发出之时视为送达；以邮件或快递方式发出的，自邮件或快递签收之日或自邮件或快递揽收【五】个工作日（以时间在前者为准）视为送达。甲方将函件或通知贴示于土地上的建筑物、构筑物等日常进出处等显著位置之日起五个工作日，视为通知到达乙方。司法机关按上述方式发送通知或资料的，均按上述约定视为送达。

双方确认以下联系人信息，如有联系人或联系方式发生变更的，应及时书面通知对方，否则就承担联系人或联系方式变更导致通知无法送达或送达延误的责任。

甲方联系信息如下：

联系人：雷健威

联系电话：18825189320

邮寄地址：江门市蓬江区天沙河大道 68 号 5 幢游泳馆 D 馆 2 层 227 室

乙方联系信息如下：

联系人：赖元富

联系电话：18826168889

邮寄地址：

十五、其他约定

15.1、本协议未尽事宜，双方可另行协商一致后作出修订或补充，补充协议与本协议具有同等法律效力；本协议没有约定或双方没有达成补充协议的，依据

《民法典》及相关法律法规的有关规定处理。本协议书或补充协议中部分条款（或内容）的无效不影响其他部分的效力。

15.2、本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份。本协议经甲、乙双方签字盖章之日起生效。

附件：

1. 地块建设红线范围
2. 《接收地块及地上附着物确认书》

（以下无正文）

甲方（盖章）：江门市滨江建设投资管理有限公司 乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

法定代表/负责人或授权代表：

签约时间： 年 月 日

签约时间： 年 月 日

签约地点：江门市

附件 1:

地块建设红线范围



附件 2:

接收地块及地上附着物确认书

根据甲方和乙方于 年 月 日签订的《江门市蓬江区棠下镇石头路西侧地块提质开发协议》（以下简称“《协议》”）的有关约定，双方已于 年 月 日以《协议》中约定的地块及地上附着物现状办理了移交手续。对此双方确认如下：

甲方已按《协议》约定将地块及地上附着物于 年 月 日 时按现状移交给乙方，详见附件《现场图片》。

二、自 年 月 日起，地块及地上附着物的责任和风险均由乙方承担。

本确认书经甲方和乙方法定代表人或授权代表签署并盖章后生效，本确认书一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

有限公司

现场图片：

