

## 成都市龙泉驿区土地整理项目

# 合 同 书

甲方：四川省成都市龙泉驿区人民政府

乙方：成都国地置业有限公司

按照甲方与北京中永兴投资管理有限公司于2006年4月30日签订的《战略合作协议》，为实施具体项目，北京中永兴投资管理有限公司在龙泉驿区内已依法注册登记成立了全资子公司—成都国地置业有限公司，该公司承担和享受北京中永兴投资管理有限公司在与甲方签订的《战略合作协议》中的所有权利和义务，甲方和北京中永兴投资管理有限公司同意成都国地置业有限公司作为本合同的乙方。为加快实现统筹城乡“四位一体”，推进城乡一体化，建设“三最”新区战略目标，提升成都市龙泉驿区硬环境品质、完善其配套功能，甲方授权乙方进行约定片区的一级土地整理整治，就此双方达成协议如下：

### 第一条 土地整理范围

根据甲方与北京中永兴投资管理有限公司于2006年4月30日签

订的《战略合作协议》，甲方授权乙方按照龙泉规划，对天鹅湖片区和皇冠湖片区、洛带古镇、山体生态移民等区域的约 7 平方公里进行土地整理。具体实施整理的区域根据规划等情况分步确定其范围。

其中天鹅湖片区约 2.83 平方公里（最终以规划红线为准）。

## **第二条 土地整理主体**

甲方委托乙方实施第一条所述范围内地块土地整理工作并同意授予乙方土地整理资格；甲方按照本合同约定提供各项合作条件支持、配合乙方完成土地整理工作。

## **第三条 土地整理标准**

经整理后的土地应达到以下标准：完成整理范围内地块的规划设计、市政管网、路政配套设施、配电设施、道路的建设、场地平整、地上附着物（青苗、房屋、坟地及其他附着物）拆迁补偿、农民及集体拆迁安置补偿等，使整理整治后土地达到国家城市建设用地招标、拍卖、挂牌（以下简称“招拍挂”）公开出让标准，具体如下：

- 1、宗地外基础设施配套到达宗地红线外，就近达到六通（即道路、供水、供电、供气、通讯、雨污排水）。
- 2、宗地内：
  - （1）完成水系杆管线的改造；
  - （2）完成青苗附着物、建构物的清除。
- 3、在土地拍卖前不得在整理土地范围内修建任何建构物及倾倒建筑垃圾等物品。

双方同意以此作为土地整理验收的依据。

#### 第四条 城市配套功能项目

为全面提升龙泉驿区城市整体形象和品质，高质量建设基础设施，高起点配置完善城市功能，乙方采用 BT 模式配套建设下列城市功能性项目：

- 1、城市公园：皇冠湖森林公园约 1000 亩，天鹅湖生态湿地公园约 300 亩；
- 2、生态移民工程（承担 200 万平方米农民安居工程）；
- 3、老年活动中心、少年活动中心、体育健身中心；
- 4、老成渝路改造及景观打造，

同时，充分运用双方资源优势，大力引进五星级休闲度假酒店、沃尔玛国际大型卖场、环球影视嘉年华、同仁堂药业及物流基地、国际双语学校、国际医院等项目。

上述项目的建设、经营和管理等各项费用不属于本合同土地整理成本，具体操作另签协议。

#### 第五条 土地整理进度

乙方根据甲方的要求确定实施土地整理的进度，甲方有权对整理进度进行调整。

在土地利用年度计划指标满足的前提下，乙方力争在 3-5 年内完成片区土地约 7 平方公里土地的整理、道路、基础设施及其他公共、公益项目设施的建设。

- 1、本合同签订后第一个工作年度内，甲方力争完成 3000-4500

亩土地范围内的农民及集体拆迁补偿安置等各项工作,并积极争取完成该土地范围内的项目审批和相应的农转用指标;在此基础上,乙方进行该土地范围内的市政管网、路政配套设施、配电设施、道路的整理开发等工作。

2、本合同签订后第二个工作年度内,甲方完成2000~3000亩全部土地所涉及的农民及集体拆迁补偿安置工作,完成天鹅湖片区1000~2000亩土地范围内的项目审批和农用地转建设用地指标等工作;在此基础上,乙方进行该土地范围内的市政管网、路政配套设施、配电设施、道路的整理开发等工作。

3、从本合同签订后的第三个工作年度开始,甲乙双方视第一、二个工作年度的实际工作情况,结合本合同土地范围内的其他城市功能配套项目另行协商和调整以后的工作进度。

4、以BT模式建设的相关城市配套功能项目应结合本合同土地整理进度进行。其具体操作另行签订协议。

## **第六条 土地整理成本**

1、土地整理成本包括:

(1) 农民及集体拆迁补偿安置费,包括:青苗及地上附着物补偿费、房屋拆迁安置费、住房安置费、土地补偿费和安置补助费、水系恢复费、道路恢复费、杆管线拆迁补偿及恢复费、拆迁工作经费等;

(2) 国家税费、地方税费等,包括:耕地占用税、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、土地管理费、占用林地植被恢复费、征地

农转非人员社会保险调节资金等；

(3) 土地整理实施费用，包括：项目前期费用（可行性研究、环境评估、测绘、市场研究、专家会议、财务费用及其他管理费用、人员费用等）、规划设计费（总体规划、修建性规划、园林景观设计）、所有基础设施、建设费用等。工程建设费用计算按建设期内政府的相关标准和配套文件执行。

(4) 甲、乙双方共同认可的因实施土地整理工作而发生的其他费用。

2、甲乙双方同意土地整理成本，原则控制在 40 万元/亩左右（其中基础设施建设投入不得低于 15 万元/亩；不含征地农转非人员社会保险调节资金），如遇国家政策调整、物价上涨、地质异常等因素影响，导致土地整理成本增加，甲乙双方应视实际情况协商调整。以双方共同委托的审计机构审定的结果为最终结算依据。

3、甲方自收到乙方提交的相关资料后 30 天内会同乙方送交双方共同确定的审计机构。

4、甲乙双方同意对土地整理成本双方具有共同的监督权利。

## 第七条 土地整理总投资

1、本合同项下土地整理总投资暂定为 36 亿元。

2、本合同项下的土地整理项目由双方共同投资完成，所需资金由甲方投资 45%，乙方投资 55%。

3、甲方应投资部分由乙方先行垫资（乙方代甲方投入垫付的资金

按银行同期贷款利率计算利息), 在本合同项下宗地依法出让后, 甲方从其土地出让金中优先偿还乙方垫资款额。

## **第八条 投资收益分配**

1、本合同项下整理后的全部土地, 按照整理完成情况及时分期进入公开交易市场, 依照国家法律、法规及相关规定和双方约定计划由甲方依法按照招拍挂等方式公开出让。

2、在每宗土地公开出让后, 双方即进行该宗土地的所有相关结算, 确定分成基数并进行收益分配。

### **3、投资收益分成基数的确定方式**

每宗土地成交价款扣除甲方优先依法足额提取的土地出让金和乙方投入的土地整理投资(即总投资额的 55%) 后的剩余部分按甲乙双方 45%: 55% 进行分配, 即甲方分得 45%, 乙方分得 55%, 双方自行承担取得该部分收益各自应纳税费。

## **第九条 土地收入的管理与支付、分配**

1、为了保证乙方大规模投入资金安全, 本项目全部土地的出让收入, 全部统一打入龙泉驿区财政局为本项目单独开设的专用帐户, 封闭运作, 该帐户为合作共管专户, 甲乙双方加留印鉴, 甲乙双方及开户银行三方共同监管, 资金调度使用必须由甲、乙双方法定代表人签章后方可调度使用。

2、依法按照招拍挂方式出让的宗地土地收入 90% 进帐后 30 日内完成本合同本条第三款第(1)、(2)项的支付、分配; 待宗地土地收

入100%进帐后，再按本合同本条第三款第（3）项支付、分配。

### 3、土地收入的支付、分配按以下顺序执行

（1）甲方收取土地成交价款的25%作为土地出让金，并按本合同第十条约定优先用来偿还乙方代为垫付的款项。

（2）支付乙方投入的土地整理成本（即总投资额的55%）。

（3）双方投资收益分配。

对于甲方分得的投资收益，应首先偿还乙方在龙泉驿区实施的BT项目、农民安居工程、道路、基础设施及其他公共、公益项目设施的建设费用。

以上土地收益的支付、分配顺序，除非甲乙双方另行协商达成一致外，不得改变。

4、为了整体提升龙泉驿区的房地产开发品质，乙方自愿参加本合同范围内的土地竞拍活动，甲方应按甲乙双方的相关约定和甲方承诺的其他优惠政策对乙方的后期开发予以支持，由于乙方前期因土地整理和其他BT项目投入较大，乙方依法取得土地使用权的，除支付国家税费和土地出让金外，乙方其余应付土地款项由双方另行协商支付办法。该部分土地出让收益仍按本合同约定分配方式、顺序、结算金额向乙方支付。

## 第十条 土地出让金

1、本项目整治整理的全部经营性用地依法以招标、拍卖、挂牌的方式公开出让，按宗地出让成交款的25%计缴土地出让金。该笔资金由

区财政按相关政策规定用途专项收支，部分封闭用于偿还乙方为甲方垫付的投资资金（在土地成交价款缴足 90%后 30 天内支付给乙方）。

2、宗地土地出让金超过该宗地土地整治整理总投资额的 45%时，结余部分归甲方所有。

3、宗地土地出让金不足该宗地土地整治整理总投资额的 45%时，甲方不再向乙方补足。

### **第十一条 甲方的权利义务**

1、有关征地补偿及人员安置工作，由甲方按照龙泉驿区内现行政策规定及时完成土地整理范围内的地上建筑物、附着物的拆迁补偿及人员安置，该拆迁补偿安置工作应满足乙方进度计划要求。

2、负责及时审批土地整理范围内的土地整理、基础设施建设的各种批文，在甲方各部门公开承诺的办理时限内尽快办理；协助乙方主体资格获得、办理施工前的前期准备工作。

3、有权对乙方的工程进度、质量、安全进行监督。

4、负责根据年度农用地转建设用地计划和本合同土地整理进度要求上报土地整理整治范围内的土地征用手续，并原则上保证每年在整理范围内公开出让的土地约 800 亩左右。

5、其他应由甲方负责的事项，包括但不限于及时审批乙方提交的规划设计等文件。

6、验收乙方整理完毕的土地。

7、在验收后且征地手续完成，将待公开出让交易的土地性质转为

国有土地后的3个月内,进行土地公开出让。

8、法律规定和本合同约定的义务。

## 第十二条 乙方的权利义务

1、在甲方提供分区规划、概念性规划的基础上,乙方负责本合同项下土地区域的控制性及修建性规划设计。编制土地整理的工程预算表、实施计划及进度表,并确保土地整理资金的按时投入。

2、积极做好本合同约定的土地整理工作,并按项目实施进度完成土地整理和基础设施建设工作。

3、按国家有关规定实施土地整理涉及的各项工程建设,土地整理工作需符合合同约定的标准。

4、对建设期内的工程质量、进度及安全负责。

5、配合甲方开展其他相关工作。

6、其他法律规定和本合同约定的义务。

## 第十三条 特别约定

1、本合同签订后,由区分管领导牵头,政府相关职能部门抽调专人,与乙方人员组成专门工作班子,负责本项目的审批、农民及集体拆迁补偿安置等协调、实施工作。

2、第六条第3款所称“乙方代甲方投入垫付的资金按银行同期利率计算利息”是指:乙方按本合同约定的土地整理成本构成,经甲方确认后的每投入一笔资金至甲方偿还乙方该部分资金止,作为计息期间。

3、为了确保本项目建设成为高品质和高标准的项目,必须保持本

项目的完整性，甲方不得随意减少和变更本项目范围，并及时完善城市建设规划和土地利用规划。甲方在审批本项目周边开发建设的其他项目时，应与本项目的总体规划相协调。

4、本项目用地范围内道路、基础设施及其他公共、公益项目用地，除按现行征地补偿标准妥善支付农民及集体拆迁补偿安置费外，甲方及其他部门不再收取其他费用。

5、为使乙方的投资效益得到充分的保障，甲方在依法进行土地使用权出让前，须征询乙方的意见，双方协商一致后，甲方按照国家 and 地方政府相关法律法规的要求进行土地使用权出让。

6、甲方同意乙方在整理的土地范围内竞得土地自行进行房地产开发部分，全部减半征收报建费。

7、甲方同意凡是在土地整理范围内建设学校、医院等公共、公益配套设施，报建费用为 10~25 元/m<sup>2</sup>。如上述项目由乙方自行开发的，则报建费用为 10 元/m<sup>2</sup> 包干。

8、为了提升整个项目的品质，确保土地整理高标准建设，乙方首先参与天鹅湖片区首期 400 亩左右土地的竞拍，作为开发示范用地，对此甲方同意依法给予乙方政策支持。

9、在以甲方为主体的前提下，对于乙方向上级部门争取到的涉及到本合同项下内容的无偿资金和有偿资金（无偿资金为扶贫贷款、贴息贷款；有偿资金指国家开发银行贷款），甲方承诺全部提供给乙方使用，有偿资金的利息及归还，由乙方承担。

10、本项目实施过程中，涉及有关工程的招投标按国家相关规定执行。

11、乙方争取到的新增土地利用总体规划建设用地指标，甲方将其全部投入本项目；乙方争取到的土地利用年度计划指标，甲方优先考虑投入本项目。

12、乙方作为北京中永兴投资管理有限公司的全资子公司，按照《公司法》全权履行本合同，北京中永兴投资管理有限公司和乙方根据其法定关系依法履行法律义务，承担法律责任。

#### 第十四条 违约责任

1、甲乙双方任何一方单方面无故终止合同，造成本合同不能履行的，则视为违约。违约方除向守约方按本合同的总投资额5%支付违约金外，~~或赔偿由此给守约方造成的相应经济损失。~~ <sup>实际</sup>

2、如乙方不能按约定的工期完成或不能按照项目建设进度及时投入资金，双方积极协商寻求解决方案，甲方有权督促乙方调整加快进度和及时投入资金外，如不能达成解决方案，则视为乙方违约，违约方向守约方按本合同的总投资额5%支付违约金，~~或赔偿由此给守约方造成的相应经济损失。~~ <sup>并</sup>

3、如果甲方未能满足乙方进度计划，其拆迁安置工作等影响到乙方工作进度的，乙方有权延缓投入资金，~~延长建设工期~~，并督促甲方及时加快进度和加大工作力度。双方还应积极协商寻求解决方案，如不能达成解决方案，则视为甲方违约，违约方向守约方按本合同的已

投资总额 5% 支付违约金，或赔偿由此给守约方造成的相应经济损失。

4、在符合上级下达年度土地供应指标前提下，如甲方不能及时依法出让土地使用权，导致乙方利益遭受损失的，甲方应予以赔偿。

5、如果甲方不能在每宗地成交总价款征收达 90% 后按本合同相关规定及时支付乙方垫付的投资款项和其他应得利益，则甲方每日按乙方报送审计金额的 1% 向乙方支付违约金。

6、如遇自然灾害等不可抗力因素导致本合同不能履行时，本合同自动终止，双方互不承担违约责任。本合同终止之前所形成的权益，经双方协商达成一致后，乙方有权代理甲方全权负责处理，所得收益优先支付或偿还乙方的所有投资，按合同约定方式、顺序处理。

7、因自然灾害等不可抗力因素导致本合同暂时不能履行或不能完全履行的，双方应积极协商解决，不可单方终止合同。

#### 第十五条 附则

1、本合同未尽事宜，经双方协商后签订补充合同。补充合同与本合同具有同等法律效力。

2、双方在发行合同中如发生争议，应友好协商解决；协商解决不成的，由合同履行地所在地人民法院管辖。

3、本合同执行过程中，若遇国家法律、行政法规、国家部门规章的调整因素影响，需对本合同进行修改的，甲、乙双方应友好协商解决。本合同由双方代表签字盖章，并经成都市龙泉驿区公证处公证，出具公证书后生效。

4、本合同一式玖份，甲、乙双方各执肆份，交龙泉驿区公证处壹份，具有同等法律效力。

5、本合同附件包括：

(1) 天鹅湖片区土地整理项目位置图；

(2) 拆迁标准政策依据：《成都市龙泉驿区征地补偿安置实施办法》（龙府发[2004]90号文，原文略）。

(以下无正文内容)

甲方：四川省成都市龙泉驿区人民政府（章）



法定代表人或授权代表人（签字）：

孙建军

乙方：成都国地置业有限公司（章）



法定代表人或授权代表人（签字）：

孙

签订日期：二〇〇六年七月七日

签订地点：成都市龙泉驿区

# 成都市龙泉驿区人民政府与成都国地置业有限公司关于《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》的补充协议

甲 方：四川省成都市龙泉驿区人民政府

乙 方：成都国地置业有限公司

为深入贯彻落实科学发展观，省委“加快发展、科学发展、又好又快发展”总体取向和市委城乡统筹、“四位一体”科学发展总体战略，适应汽车产业综合功能区重大项目发展的需要，按照建设世界现代田园城市示范线的要求，依托十陵公共交通 TOD 优势，借鉴日本六本木山新城和美国纽约曼哈顿片区模式，加快城乡结合部旧城改造，着力建设税收过 100 亿元的成都东部商务新城，带头建设世界现代田园城市示范区，带头建设中国现代汽车产业新高地，促进我区经济社会全面协调可持续发展。依据国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见(国发[2010]13 号)、《成都市人民政府关于批转市国土局等部门关于积极引进和规范社会资金进行一级土地整理意见的通知》(成府发[2007]64 号)、《成都市人民政府办公厅关于规范城镇房屋拆迁工作的通知》(成办发[2009]74 号)等文件规定和甲、乙双方于 2006 年 7 月 7 日签署的《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》(以下简称“《土地整理合同书》”)原则。

鉴于：(一)甲、乙双方于 2006 年 7 月 7 日签署的《土地整理合同书》约定：“甲方授权乙方按照龙泉驿区规划，对天鹅

湖片区、皇冠湖片区、洛带古镇、山体生态移民等区域约7平方公里进行土地整理。具体实施整理的区域根据规划等情况分步确定其范围。其中天鹅湖片区约2.83平方公里，皇冠湖片区、洛带古镇、山体生态移民等其他区域4.17平方公里”。前述《土地整理合同书》已经龙泉驿区人大常委会批准。

(二) 近期，经开区被列为国家新型工业化产业示范基地，按照汽车产业功能区规划，为适应省市重大产业化项目一汽大众三期扩能、65万台发动机及其汽车关键零部件配套产业发展用地需求，将原约定整理范围内的部分商业和居住用地调整为汽车主导产业用地。同时，因龙泉驿区土地利用总体规划成果正式获批，原约定整理范围内的部分区域未纳入规划建设用地区，已不具备开展一级土地整理的前提条件。

(三) 为加快世界现代田园城市建设，推动东部新城文化创意产业综合功能区发展，龙泉驿区按照市委市政府提出的加快城乡综合整治要求，准备加强对十陵片区城郊结合部旧城改造力度，进一步提升综合品质和区域竞争力，将十陵片区建设为世界现代田园综合示范线桥头堡。

为此，甲乙双方本着“平等互利、共创双赢”的原则，按照市委市政府建设世界现代田园城市的战略部署，共同商定对原《土地整理合同书》相关条款进行调整补充约定。乙方顾全大局，积极支持甲方工作，同意调整原整理区域，甲方将十陵片区符合土地利用总体规划和城市总体规划的约4.17平方公里土地作为一级土地整理项目，乙方依法依规取得十陵片区一级土地整理项目投资的主体资格。经甲乙双方友好协商，达成本补充协议。

## 一、调整区域

双方同意由乙方按照《土地整理合同书》相关约定以及成都市相关政策继续依法依规进行整理 4.17 平方公里土地，区域由原“皇冠湖片区、洛带古镇等区域”调整到龙泉驿区十陵街道，整理区域四至界线范围东至成都大学，南至成洛路，西至龙泉驿区区界，北至成南高速公路，具体以甲方规划部门出具红线图为准（以下简称“十陵片区一级土地整理项目”）。

## 二、投资总额及土地整理时限

（一）本项目投资总额约 110 亿元人民币。上述投资款按项目实施进度分期投入，满足于本协议项目实施的需要。

（二）鉴于该片区拆迁难度较大、安居工程建设周期较长、涉及部分企业调迁、新建选址等因素，计划一级土地整理时限为三至五年完成。

## 三、整理内容

### （一）战略研究及规划编制

1、乙方发挥整合中外优势资源的能力，负责引进世界一流的规划权威机构和团队，按照甲方对该区域功能形态的控制要求，开展十陵成洛路以北片区城市运营战略研究和概念性规划设计，将该区域打造成为引领成都东部发展的地标和中西部“三最”的新区，重点建设国际化现代化的功能区、现代服务业的高端区、财政税源的增长区、幸福龙泉人居区、低碳生活的生态区和世界现代田园城市的示范区，建成龙泉经济可持续发展的增长极。有关概念性规划设计在本协议签订后 6 个月内完成。本协议签订后 15 个工作日内，甲方出具一级土地整理范围的规划设计红线图。

2、乙方在完成城市运营战略研究和概念性规划设计的基础上，按法定控制性详细规划开展修建性详细规划设计。

3、战略研究及规划编制、评审涉及计入成本费用的，由甲乙双方共同审定后实施。

## （二）实施土地整理工作

1、由乙方负责落实整理资金，组织实施具体的土地整理工作，甲方依法依规按时完成各阶段拆迁工作。

2、土地整理工作的具体内容依据土地利用总体规划和城市总体规划，按照区域功能定位和经济社会发展要求，对新征收土地、存量国有土地实施成片整理、征地补偿、拆迁安置，土地平整，高水平完成地上及地下市政基础设施、城市公共公益配套设施建设，按期按规达到区域规划功能要求和土地依法出让标准。

### 3、整理要求

（1）市政基础设施和城市公共公益配套设施均纳入一级土地整理内容，进入土地整理成本。市政基础设施、城市公共公益配套设施项目应符合城市控制性规划，按国家规范和区域规划功能配套标准要求配置和建设。市政基础设施主要包括现代化的市政规划道路、市政管线管网、市政绿化及河道等生态整治、市政公交场站、高压线电力通道等设施。城市公共公益配套设施主要包括国际化的高端学校、医院、体育及文化等配套设施，一流水准的派出所、菜市场、办事处、社区综合大楼和公共广场等。前述具体项目，由乙方与甲方或甲方指定单位先签订单项合同，明确具体建设数量、规模、标准、投资额度、建设品质、完成时间、竣工移交办法等事宜，作为一级土地整理合同的附件，再组

织实施，建成后产权无偿归政府所有。

(2) 土地整理成果由乙方按标段整理完毕后向甲方申报，由甲方在1个月内组织验收、安排审计。验收标准按照《土地整理合同书》及签订的单项合同约定执行。约定不明确的，按照国家届时颁布生效的标准执行。

(3) 甲方应指定市政基础设施、城市公共公益配套设施的接收单位，在该项目验收合格后1个月内接收管理该设施。接管后管理和维护费用由甲方承担(质量保修范围内的由质保责任方负责)。

(4) 除前述市政基础设施、城市公用公益配套设施之外，整理完毕后的土地由乙方建设打围管护。

4、甲方本次整理的土地出让收益优先支付乙方依法依规取得的土地整理项目投资实际成本。

### (三) 征地拆迁安置保障工作

1、乙方应当在拆迁补偿实施前先期将预拆迁补偿资金划入共管账户，甲方负责按照双方约定的期限依法依规完成双方所确认实施整理土地的征地拆迁工作。相关的征地拆迁补偿按照龙泉驿区征地拆迁补偿相关政策以及双方约定的标准执行，确保拆迁群众合法利益。

2、为切实解决好土地整理中拆迁安置，在本协议签订后1个月内，双方协商在项目区内就近划定区域作为拆迁安置房新建地点，按政策规定确定建设标准，由乙方依法依规开展建设，计入土地整理成本。

### 四、资金管理和土地整理成本

(一)土地整理有关资金的收、支管理由双方设立共管账户，专户管理、专账核算。为保障资金安全高效使用，双方均可对使用支出情况进行检查监督。

(二)本项目土地一级整理成本包括：

1、农民及集体拆迁补偿安置费，包括但不限于：青苗及地上附（构）筑物补偿费、房屋拆迁补偿费、安置房建设费、土地补偿费和安置补助费、水系恢复费、道路恢复费、杆管线拆迁补偿及恢复费、拆迁工作经费等。

2、一级土地整理实施费用，包括但不限于：项目前期费用（可行性研究、环境评估、测绘、市场研究、专家会议等）；规划设计费；场地清表、打围等建设费用；经批准的地块控制性详细规划确定的市政基础设施、城市公共公益配套设施项目建设费用。

3、土地征收、建设整理国家、地方缴纳的税费等，不包括合理回报中乙方应承担的税费。

4、甲乙双方共同认可的因实施一级土地整理工作而发生合法合规的其他费用，包括项目实施主体为本项目的管理费用。

(三)土地整理成本确认

1、经初步测算，甲乙双方同意一级土地整理成本，暂按 180 万元/亩以内控制。如遇规划调整、物价上涨、地质异常等因素影响，导致一级土地整理成本增加，甲乙双方应视实际情况磋商调整。

2、甲乙双方同意上述一级整理成本接受龙泉驿区审计局审计并以审计结果作为最终计算土地整理成本的依据。工程建安费用按照四川省现行计价定额计算（其中材料价格按施工当期成都

市《工程造价信息》的公布价格执行；成都市《工程造价信息》没有的，由甲乙双方共同询价核定）。其他事项费用应遵循国家、省、市、区的相关规定，经甲乙双方共同审定同意后实施和列支。

## 五、土地整理收益分配

（一）对整理形成的经营性用地价格，应进行科学合理的市场评估预测，并按预测的市场不同成交价格确定不同的甲乙双方分配比例，形成土地成交价格越高、甲方收益越大的动态收益分配机制。双方同意土地出让收入扣除土地整理成本后的余额部分甲乙双方进行分配，甲方占该余额部分 55%—60%，乙方占该余额部分的 45%—40%。在此区间内的具体比例根据整理难易程度，拆迁成本高低、出让土地使用性质由甲乙双方共同商定。除重大功能性项目外，整理区域内土地出让价格原则上不低于 700 万元/亩。

（二）乙方的土地整理行为属于企业投资经营活动，其投入的土地整理资金已经给予了合理的投资回报，投入土地整理的资金不计资金利息，乙方收益应按相关法律法规缴纳税费。

（三）甲乙双方同意，区域土地整理按照“综合搭配、启动核心、整体推进、分宗预分、标段核算”的原则进行。每一宗地依法出让并收到土地出让全价款后 15 个工作日内，甲方对乙方的宗地收益实行预分配；在每一标段整理土地依法出让并收到土地出让全价款且审计完成后 30 日内，甲方对乙方的标段土地收益进行结算，如经双方认可的最终结算数据与实际支付的数据有差异，由双方按最终审计结算数据多退少补。

## 六、生效及其他

(一) 如本项目涉及到融资, 甲方应配合, 所融资金全部用于本项目。

(二) 本补充协议与《土地整理合同书》约定不一致的, 以本补充协议为准。本补充协议未约定的, 仍按照《土地整理合同书》的约定执行。

(三) 如遇自然灾害等不可抗力因素或国家、省、市相关政策调整导致暂时不能履行或不能完全履行的, 均不视为违约行为, 双方应积极协商解决。

(四) 本补充协议自双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

(五) 本补充协议正本一式捌份, 双方各执肆份, 具有同等法律效力。

甲方: 四川省成都市龙泉驿区人民政府 (章)

法定代表人或授权代表 (签字):

2010年12月31日

乙方: 成都国地置业有限公司 (章)

法定代表人或授权代表 (签字):

2010年12月31日

目录

第一章 总则	一
第二章 项目概况	二
第三章 合作内容	三

---

## 《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》之补充协议

四川省成都市龙泉驿区人民政府

与

成都国地置业有限公司

2011-07

---

---

## 目录

一、 土地整理范围、内容 .....	4
二、 投资回报模式 .....	5
三、 其他 .....	8

---

## 成都市龙泉驿区土地整理项目合同书之

### 补充协议

本补充协议双方于 2011 年 7 月 28 日在成都签订：

甲 方：四川省成都市龙泉驿区人民政府

乙 方：成都国地置业有限公司

鉴于：

1. 甲、乙双方于 2006 年 7 月 7 日签署了《成都市龙泉驿区土地整理项目合同书》（以下简称“《土地整理合同书》”），甲方授权乙方按照龙泉驿区规划，对天鹅湖片区、皇冠湖片区等区域约 7 平方公里进行土地整理。具体实施整理的区域按照土地利用总体规划和城市总体规划分步确定其范围。其中天鹅湖片区约 2.83 平方公里，青台山片区、皇冠湖片区等区域约 4.17 平方公里。前述《土地整理合同书》已于 2006 年 8 月 16 日经龙泉驿区人大常委会批准。

2. 为推进成都市全国统筹城乡综合配套改革试验区建设，积极引进和规范社会资金进行一级土地整理工作，成都市人民政府于 2007 年 9 月 29 日转发成都市国土局、市建委、市规划局、市房管局、市财政局五局委《关于积极引进和规范社会资金进行一级土地整理的意见》（成府发〔2007〕64 号，以下简称“64 号文”）。该文件对引进社会资本参与土地整理的方式、内容、经营模式等事项进行了全面规范。

3. 为深入贯彻科学发展观和成都市委城乡统筹、“四位一体”科学发展战略，高标准建设国际化世界级产城一体的成都国际汽车城，加快推进新型工业化、新型城镇化建设，适应汽车产业功能区重大项目发展需要，按照成都汽车产业综合功能区规划，已将原整理范围内部分居住和商业用地调整为汽车主导产业用地，且原《土地整理合同书》约定范围内部分土地，在《龙泉驿区土地利用总体规划（2006-2020）》中为有条件建设区不具备整理条件。为此，甲方提出调整土地整理区域。乙方同意对土地整理区域进行调整。甲方将十陵片区符合土地利用总体规划和城市总体规划的 4.17 平方公里土地作为一级土地整理范围，乙方依法依规取得十陵片区一级土地整理投资的资格。2011 年 2 月 28 日，十陵片区项目取得成都市国土资源局《关于龙泉驿区十陵片区一级土地整理项目的审核意见》。

4. 2011 年 5 月，四川省国土资源厅、省财政厅、省监察厅、省审计厅联合下发《关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（川国土资发[2011]36 号，以下简称“36 号文”），要求国有土地出让支出一律通过地方政府基金预算予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理，企业不得以任何方式参与土地出让收益分成，凡政府与企业签订的土地出让收益分成的相关协议、合同立即终止。

5. 为认真落实科学发展观，贯彻国务院《关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》（国发〔2010〕13 号），按照省委“加快发展、科学发展、又好又快发展”总体战略和推进成都统筹城乡综合配套改革试验区建设的要求，依据省国土资源厅等四部门下发 36 号文、市政府有关会议精神等相关政策规定，为全面深化双方的战略合作关系，推进两化互动，产城一体的成都国际汽车城建设，本着体现政府诚信的原则，双方经

友好协商就约定地块一级土地整理范围、内容、投资回报模式等事宜形成本补充协议，以兹共同遵守。

## 一、土地整理范围、内容

双方同意根据《土地整理合同书》和相关政策规定，结合合作项目所在区域的土地利用总体规划和城市总体规划，由乙方协助甲方优化合作项目相关规划，并按照城市、区域功能定位和经济社会发展要求，按规定程序对新征收土地实施成片整理、征地补偿、拆迁安置、土地平整，完成地上及地下市政基础设施、城市公共公益配套设施建设，按期达到土地出让标准。

双方进一步明确合作项目市政基础设施主要包括：市政规划道路、桥梁（隧道）、电力设施、绿化、路灯、交安等各种配套设施及公交场站、高压线电力通道等；城市公共公益配套设施主要包括：幼儿园、小学、中学、医疗卫生设施、社区卫生服务中心、体育及文化设施、派出所、菜市场、街道办事处和社区用房、公共停车场、公共绿地、五星级酒店、总部办公大楼等。

市政基础设施、城市公共配套设施项目建成后的接收、管理主体单位，应针对具体项目在事前签定单项合同，明确具体建设主体、数量、规模、标准、投资额度、建设品质、完成时间、竣工移交办法等事宜。市政基础设施、城市公共配套设施项目建成后的产权应无偿归政府所有。上述建设项目应严格根据项目规划内容执行（附《天鹅湖片区城市公共公益配套设施项目投资计划表》）。

鉴于天鹅湖片区的整理规模并为促进该片区高标准实现土地整理，双方同意天鹅湖片区项目整理期限为5年。如果因政府土地报征、征地拆

迁工作延迟，则项目期限顺延。

## 二、投资回报模式

根据省国土资源厅 省财政厅 省监察厅 省审计厅《关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（川国土资发[2011]36号）和市政府有关会议精神，将原协议中关于土地出让收益分成的相关条款终止，将《土地整理合同书》项下的投资回报模式调整为以一级土地整理项目发生的投资额为基础核算乙方的合理投资回报。双方就整理成本、投资回报等相关事宜约定如下：

### 1. 土地整理投资回报

- 1) 有关一级土地整理项目前期费用（可行性研究、环境评估、勘察规划设计费用等）、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施配套项目、公益配套设施项目的投资计入土地整理成本，以每个财务年度内（公历1月1日至12月31日）实际发生的土地整理累计投资额为基数（扣除甲方已支付的上年度整理成本），按照39%的固定回报率作为乙方的合理投资回报。具体计算方法为：当年回报=（当年期初累计投资余额+当年实际投资发生额）x39%。

双方确认前述投资回报已经综合考虑了融资成本、运营成本及行业经营收益的实际情况，甲方不再向乙方另行支付融资成本和管理费用。乙方获得的合理投资回报应当按照相关法律、法规缴纳税费。

2) 根据本项目实际情况,为保持项目的延续性和专业化建设运营,双方同意有关中小学、医院和为片区配套的五星级酒店及配套设施、企业总部办公区及附属设施由乙方投资建设,项目竣工验收、成本结算后由乙方移交给甲方,产权归甲方所有。基于乙方引进高端品牌和后期专业运营的延续性,上述项目在移交后甲方可按相关规定和程序委托乙方运营,运营的方式、期限等相关事宜由双方另行约定。

## 2. 投资额确认

1) 季度核算: 为了对土地整理项目工作进行进度管控, 并提高协作效率, 甲方指定成都经济技术开发区建设发展有限公司(以下简称“建发公司”)与乙方在每季度第一周对上一季度的土地整理投资发生额和投资余额进行核实确认, 作为上一季度预结算整理成本的依据。

2) 年度审计: 每年1月31日之前, 甲乙双方组织专业机构对土地整理项目上一年度完成的项目投资情况进行阶段性审计, 在乙方积极配合并及时提供完整资料的前提下, 于当年2月底之前完成阶段性审计工作, 确认上一年度已经发生的土地整理成本、投资回报数额。

### 3) 项目审计结算方式为:

① 项目建安成本: 乙方应按照《中华人民共和国招标投标法》等法律法规规定发包项目。按项目施工期现行四川省计价定额及配套文件计算。其中: 材料价格按施工期成都市《工程造价信息》计算, 《工程造价信息》上没

有的材料、设备及绿化、装饰、安装工程材料价格由甲乙双方共同核定。

- ② 有关前期费用和征地拆迁：安置补偿支出按国家、省、市、区相关政策规定执行。在项目成本结算中，规费按中标施工单位的有效规费取费证标准计算。
- ③ 甲方指派建发公司代表区政府对项目实施过程中的成本进行控制，成本资料由建发公司依规审核，并负责归集资料提交专业机构审计。
- ④ 土地整理相关项目应由甲乙双方共同协商确定后，方可实施。具体由乙方向甲方报告，甲方在10个工作日内予以回复。

### 3. 土地整理成本返还及投资回报支付方式

- 1) 甲方在每年3月31日之前，向乙方支付经审计确认的上一年度土地整理前期费用、征地拆迁、安置补偿、市政基础设施项目所发生的土地整理成本并同时向乙方支付经审计确认的投资回报。
- 2) 为促进城市公共公益配套项目顺利建设完成，双方同意甲方在每年3月31日之前向乙方支付经审计确认的城市公共公益配套设施项目（中小学、医院和为片区配套的五星级酒店及配套设施、企业总部办公区及附属设施）前一年度的投资回报，前述项目的投资回报计算至甲方支付完项目投资成本、项目竣工验收移交甲方为止。

4. 为保障合作双方的权益按期实现，甲方同意将支付土地整理项目成本和投资回报的有关支出列入年度财政预算安排。

### 三、其他

1. 乙方应当按照双方约定的《天鹅湖片区城市公共公益配套设施项目投资计划表》高标准完成全部土地整理工作。

如果由于乙方原因未按本协议约定的建设项目内容、工程周期完成，则将所涉项目的投资年固定回报率降至 25%。

2. 双方确认以 2010 年 12 月 31 日作为基准日，此前《土地整理合同书》已经履行的部分，双方应尽快配合完成财务核算确认手续。基准日后相关项目区域范围、内容及投资回报模式按照本协议履行。
3. 如果甲方未按照约定的期限支付上一年度整理成本或投资回报，则迟延支付的款项计入当年发生的土地整理成本一并作为计算投资回报的基数。
4. 有关 4.17 平方公里土地整理协议相关内容，在符合国家、省、市相关规定的前提下参照本协议。
5. 本补充协议与《土地整理合同书》约定不一致的，以本补充协议为准。
6. 乙方承诺：乙方成功上市后，将上市公司的工商注册和纳税登记迁至成都市龙泉驿辖区。

7. 本协议签订后，如国家、省、市出台新的一级土地整理政策，则按照新的一级土地整理政策对本协议相关内容进行修改、规范、完善后执行。

8. 本协议附件是本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

9. 本补充协议自双方法定代表人或其授权代表签字并盖章之日起生效。

10. 本补充协议正本一式六份，双方各执三份，具有同等法律效力。


本协议附件：

附件一 《天鹅湖片区城市公共公益配套设施项目投资计划表》

甲方：四川省成都市龙泉驿区人民政府（章）

法定代表人或授权代表（签字）：

2011年7月28日




廖红松

乙方：成都国地置业有限公司（章）

法定代表人或授权代表（签字）：

2011年7月



廖红松

附件一

天鹅湖片区城市公共公益配套设施项目投资计划表

公益配套项目	建设标准	建设周期	第1年投入		第2年投入	第3年投入	第4年投入	第5年投入	小计
			土地	项目建设					
小学校项目(含设备)	成都示范性学校	3年	5,200.00	3,423.00	3,159.00	300.00	0.00	0.00	12,082.00
中学校项目(含设备)	国家示范性学校	4年	6,500.00	0.00	8,906.80	3,817.20	600.00	0.00	19,824.00
医院及配套设施(含设备)	三甲医院	5年	9,500.00	0.00	6,600.00	14,400.00	20,400.00	8,600.00	59,500.00
酒店及配套设施	国际五星级酒店	5年	15,120.00	980.00	11,400.00	14,800.00	24,220.00	6,800.00	73,120.00
企业总部办公及附属设施	5万平方米	5年		80.00	14,400.00	10,600.00	8,500.00	4,000.00	37,580.00
小计			36,320.00	4,483.00	44,465.80	43,717.20	53,720.00	19,400.00	202,106.00

备注：1、根据补充协议约定建设周期以2011年1月1日为起始日。

2、各项目各阶段的投资情况以实际投入为准。

3、土地整理公共公益配套设施项目包括但不限于以上项目

甲方：成都市龙泉驿区人民政府



乙方：成都国地置业有限公司

