

沧源佤族自治县勐来乡丁来村等 4 个村土地
整治提质改造项目引入社会投资人

投 资 建 设 合 同

2024 年 5 月

沧源佤族自治县勐来乡丁来村等 4 个村土地

整治提质改造项目引入社会投资人

投资建设合同

甲方：沧源佤族自治县自然资源局

法定代表人：

联系地址：云南省临沧市沧源佤族自治县勐董镇源湖路 37 号

联系电话：13908830083

乙方：中标联合体

牵头单位：云南沧源中创土地开发整理有限公司

法定代表人：

联系地址：

联系电话：

成员单位一：江苏伟力建设有限公司

法定代表人：

联系地址：

联系电话：

根据《中共中央、国务院关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号）、《中华人民共和国土地管理法》、《中共云南省委 云南省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（云发〔2018〕11号）、《云南省土地管理条例》等文件精神要求，甲方按照《沧源佤族自治县人民政府关于同意将《临沧市沧源佤族自治县勐来乡丁来村等4个村土地整治提质改造项目建设书》通过市场化运作方式引入社会投资人的批复（沧政复〔2024〕39号）》以“引入社会投资人（社会投资人+EPC总承包），以下简

称：社会投资人”模式公开招标；经公开招投标，云南沧源中创土地开发整理有限公司（联合体牵头单位）、江苏伟力建设有限公司（联合体成员单位一）成为源佤族自治县勐来乡丁来村等4个村土地整治提质改造项目（以下简称：本项目）的投资建设运营主体（以下简称：乙方），为了保障本项目的顺利实施和切实维护双方合法权益，经双方友好协商，本着互利共赢，诚实信用的原则，自愿订立本投资建设合同（以下简称：本合同），以兹双方共同信守执行。

名词解释

1. 本项目建设规模：本项目指涉及的所有实施区域面积（包含可动工道路、沟渠）。以新增水田（耕地）指标入库实施亩数为准。
2. 提质改造面积：本项目指旱地提质改造为水田的面积。具体数据以指标入库数据为准。
3. 批次/每批次：本项目总体建设范围中依据勘探复测及主管部门审批通过的实施亩数。
4. 投资资金：依法取得本项目的中标人，为完成本项目实施内容投入的资金。
5. 提质改造规模：特指本项目中通过土地整治产生的水田规模和粮食产能规模，规模以新增水田数量计算。
6. 项目经营/运营：特指种植管护。
7. 种植管护期：具体以指标入库备案当年起至第3年指标核实认定之日止。
8. 中标人：独立中标人或联合体名称。
9. 工作日：指中国法定节假日和公休日以外的公历日。
10. 项目公司：指根据本项目需求由中标人独立或依据联合体协议书依法成立的SPV公司。
11. 验收合格：（1）工程竣工验收合格；（2）指标核实认定验收合格。
12. 综合投资收益=入库备案指标数量×亩综合投资固定单价

释义

- 1 除非上下文另有要求，所提及的条款和附件指本合同的条款和附件。
- 2 除非上下文另有规定，所有“通知”、“同意”或“批准”均指书面“通知”、“同意”或“批准”。
- 3 除非上下文另有规定，“元”指人民币元。

4 “年、月、周、日”指公历年、月、周、日。

第一条：项目概况

一、项目名称：沧源佤族自治县勐来乡丁来村等4个村土地整治提质改造项目。

二、项目地址：本项目规划区域涉及沧源佤族自治县勐来乡丁来村、公撒村、勐来村、民良村行政区划内，（实际地点为勐来乡丁来村、糯良乡班考村）。

三、项目建设范围和规模：本项目规划实施范围为勐来乡丁来村、公撒村、勐来村、民良村行政区划内，（实际地点为勐来乡丁来村、糯良乡班考村）。

项目建设规模为40.0582公顷（600.87亩），提质改造面积为38.5443公顷（578.16亩），新增粮食产能57816.25公斤。项目建设主要内容：本项目主要是将坡度15度以下旱地进行提质改造为水田，项目主要工程内容包含土地平整工程、灌溉与排水工程、田间道路工程等三大工程，具体工程建设内容以实际设计批复内容为准。

由乙方作为社会资本及施工总承包单位提供土地整治全过程的投资代建服务，代行项目业主的投资、建设管理、协助指标销售和管护期运营等职能对本项目范围内全部工程的工程总承包施工直至竣工验收合格及整体移交、完成入库、工程缺陷责任期内的缺陷修复、保修期内的保修工作和管护期内的种植管护工作等。项目建设涉及的监理单位、复核单位、审计单位由甲方委托或招标，与乙方签订三方协议，费用由乙方支付。

四、本项目合同价款：本项目暂定总价17240000.00元（大写）壹仟柒佰贰拾肆万元人民币，具体投资项目实施建设过程中约定需支付的资金为准。

五、本项目建设周期：本项目指标建设规模约600.87亩，项目周期为3年，2024年6月至2027年6月，项目工程建设周期为1年，自本合同签订之日起6个月内需完成项目立项报批、规划设计及实施前准备工作。项目开工后1个月内进场施工、6个月内完成规划设计批复的工程施工内容、12个月内达到验收条件（符合第一条第八款相关质量要求）申报工程验收及指标入库工作。

按照“政府主导、企业主体、统一规划、集中立项、分批入库，分地块立项、建设、验收、交易、结算”和成熟一块实施一块、验收一块结算一块的原则滚动实施。

六、管护期：

本项目的种植管护期从指标入库备案当年起满3年，并确保每年度种植一季水稻。3

年满后，如乙方需继续流转土地种植的，可与当地乡镇政府、村（居）委会及村民协商与土地承包方继续流转土地；如乙方不继续土地流转则由甲方将项目工程和设施移交所在地乡镇人民政府及村委会，按照谁使用、谁管护和谁受益、谁负责的原则，办理移交手续，土地归还土地承包方。

七、质量要求：项目质量合格，达到中华人民共和国国土资源行业标准、云南省国土资源行业标准《土地整治项目工程质量评定标准》（试行）、云南省国土资源行业标准《土地整治项目验收规程》（试行）、云南省国土资源行业标准《土地整治项目工程监理规范》（试行）的有关规定。项目须通过各级自然资源部门的验收并下达验收批复，以及完成提质改造指标入库工作。

第二条：项目投资实施和支付方案

一、项目投资实施：

甲方在工程建设期间不承担出资责任和建设风险，在项目入库指标销售回款之日起 15 个工作日内支付乙方每个地块指标的综合投资固定收益，以此实现耕地提质、农民增收、企业获利、政府增效的共赢目标。

二、支付方案：

根据《沧源佤族自治县自然资源局关于审批沧源佤族自治县全域耕地占补平衡提质改造项目（二期）实施方案的请示》（沧自然资〔2022〕38 号）及《关于同意〈沧源佤族自治县全域耕地占补平衡提质改造项目（二期）实施方案〉的批复》（沧政复〔2022〕143 号），县政府鼓励投资人在保证项目质量、安全、进度的前提下，加强项目管理和提升技术实力节约投资建设成本，提高投资和建设收益：

1、乙方负责项目全过程的投资代建服务并支付项目建设过程中产生的相关费用。甲方不承担项目投资建设风险，只负责项目建设的监督、管理、协调和新增指标交易工作，在项目完成竣工验收下达验收批复及指标入库后，采用综合投资固定单价支付的形式（以下简称：综合固定单价）保障乙方的投资建设成本、资金占用风险收益、合理的投资利润等综合投资收益。

2、甲方（县级财政）按入库的提质改造指标支付乙方项目建设投资的综合固定单价，固定单价包含：工程施工费、土地流转费、土地清查费、可行性研究费、立项报备费、勘测费、设计与预算编制费、招标代理费、地表附着物补偿费、工程监理费、工程复核费；

决算编制与审计费、整理后土地重估与登记费、标识设定费、地类日常变更及指标入库费、业主管理费及项目公司经营成本（包括项目公司办公场所设施设备等相关办公费用及管理人员薪酬等公司运营费用、税费、不可预见费、资金占用费和资金占用风险成本等）等。相关投资建设成本计算方式按照国家、云南省土地整治相关工程最新定额不下浮价格和实施方案作为审计依据，以提质改造指标规模中标价作为结算标准。

3、甲方依据“投资建设包干价”采用“综合固定单价”原则，按照乙方中标价格 29820.00 元/亩（提质改造水田入库面积）结算，县级财政依据项目核定的提质改造水田指标的入库数量进行支付，县级财政支付投资总额=提质改造水田指标入库数量×综合固定单价（以下简称：县级财政投资总额）。

4、甲方把本项目建设资金申报纳入县级财政预算，每个地块指标交易收入到达甲方（县级财政）账户后，甲方（县级财政）应在 10 个工作日内向乙方支付县级财政投资总额。

三、甲方支付每个地块指标的县级财政投资总额资金，来源于每个地块新增水田指标交易收益，本项目每个地块的新增水田指标交易收入归政府所有，政府按照“收支两条线”的规定，从每个地块的新增水田指标交易收入中，优先安排支付每个地块的县级财政支付投资总额。

四、每个地块指标实现交易收益后，甲方按县级财政投资总额支付，支付资金以现金划结转入项目公司账户。

第三条：项目实施风险承担方案

1、项目投资资金和建设风险由乙方承担；项目提质改造规模指标验收合格后产生的风险（包括指标交易风险）由甲方承担。

2、如因政策变化和不可抗力导致：（1）已开工建设工程无法竣工验收；（2）已验收合格的工程和指标超过 12 个月（自验收合格之日起）不能入库交易实现销售收入的；（3）已验收合格的新增入库备案指标 12 个月内不能交易的。出现以上三种情况时，造成的损失依据相关法律法规执行。

第四条：甲方的义务和权利

一、甲方的义务：

1、成立相应的项目日常领导机构，全面负责项目的宣传组织发动，协调所属行业部门

和乡（镇）、村以及农户之间的协调事务。

2、做好项目的选址、立项、评审、验收等申报工作。

3、及时协调和解决项目实施中出现的各种矛盾和纠纷，营造良好的投资实施环境。

4、协调做好土地清查及地上附着物登记造册工作，组织乙方和村组以及农户签订流转协议和地表附着物赔偿协议，确保项目顺利开工。

5、甲方应在合同签订后协调乡（镇）、村组分批次移交具备开工条件的地块。

6、及时做好项目的县级自检自查及验收工作，在工程质量达到省、市相关验收条件的情况下保障完成终验以及指标入库备案等申报工作。

7、及时申请指标交易和支付项目投资综合成本。甲方确保按照本合同“第一条，第四项”“第二条，第二项 1、2、3、4 款”的约定及时支付项目提质改造水田规模指标县级财政投资总额给乙方。

8、甲方按照国家、省、市项目奖补政策依法为乙方争取各种专项政策奖励；保证不挪用用于结清本项目应支付的投资建设资金和奖补资金。

9、国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任。

二、甲方的权利：

1、甲方为项目实施主管单位，为了确保项目顺利实施，有权监督乙方投资是否按时足额到位。

2、甲方有权监督检查、和指导乙方在工程实施过程中的质量、安全和进度，拥有监管权。

3、甲方是入库备案、交易指标的唯一主体；甲方有权另行签订协议委托乙方配合进行指标交易，并给予乙方相关指标交易费用，相关指标交易费用经双方协商后另行签订委托协议。

第五条：乙方的义务和权利

一、乙方的义务：

1、全面履行项目的投资和实施责任，依法缴纳国家和地方政府税务部门确定的各种应缴税费。

2、乙方应尽快开展子项目可行性研究报告、规划设计及预算书的编制、审查等相关工

作，并在项目可行性研究报告、规划设计及预算书编制阶段对项目的合法合规性、数据逻辑性进行严格复核，确保项目实施后指标能够入库备案。乙方应按照本合同约定的各项工作的时间节点按时完成相关工作。

3、乙方确保所实施水田区域具备水田功能，田面平整，田埂饱满，田里无石子、石头，耕作层厚度不少于 30 公分，灌溉设施齐全，自指标入库备案当年起算连续三年内至少每年种植一季水稻。

4、在项目政策不变、如期顺利施工的前提下，确保所投资实施的项目规模每年至少能种植一次，使甲方能及时完成指标交易。

5、乙方负责支付本项目实施全过程费用：工程施工费、土地流转费、土地清查费、可行性研究费、立项报备费、勘测费、设计与预算编制费、招标代理费、地表附着物补偿费（按县政府下达的补偿标准进行补偿）、工程监理费、工程复核费；决算编制与审计费、整理后土地重估与登记费、标识设定费、地类日常变更及指标入库费、业主管理费及项目公司经营成本（包括项目公司办公场所设施设备等相关办公费用及管理人员薪酬等公司运营费用、税费、不可预见费、资金占用费和资金占用风险成本等）等。

6、如甲方需要，积极配合甲方做好项目的指标验收和交易事宜。

7、乙方做好建设和种植管护期内耕地的土地流转（包含地表附着物补偿费）支付工作和种植管护工作，确保土地流转（地表附着物补偿费）和种植管护资金足额到位，确保水田每年至少种植一季水稻及灌溉设施的完整性。

8、乙方对该项目建设期间的投资由乙方自负盈亏，甲方除按合同约定向乙方支付合同价款外，不承担净收益保底及审计责任。

9、履行项目安全管理职责，加强项目施工安全管理，并承担全部安全赔偿责任。

10、按期支付农民工工资及工程款，不得发生拖欠农民工工资及工程款行为。如乙方或乙方招标引入的施工单位出现拖欠农民工工资及工程款的行为，造成农民工或施工班组上访等情况，甲方核实后有权要求乙方或乙方招标引入的施工单位限期支付农民工工资及工程款，逾期不支付的甲方有权从共管账户资金中支出，但支出前应书面通知乙方或乙方招标引入的施工单位，相关资金从后续应付资金中给予扣减。按期支付项目实施全过程中包含的其他费用，乙方申请支付县级财政投资总额前严禁拖欠项目实施全过程中包含支出费用。

11、国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。

二、乙方的权利

1、乙方联合体中云南沧源中创土地开发整理有限公司为项目建设单位，独立开展项目的投资建设和具体实施工作，为项目合同价款收取的唯一主体。。

2、有权获得本合同约定的所有收益。

3、有权依法享受国家和地方政府的各种税收减免优惠政策及相关部门的项目补助政策。

4、乙方有权根据项目需求依法招标，自行选聘除监理、复核、审计单位外的具有相应资质的其他相关单位参与项目投资建设，并根据项目实际情况，决定项目建设规模及顺序。

5、乙方有权知晓指标交易活动及指标交易的资金回笼情况。

6、乙方有权请求甲方依法协调财政、发改、林草、水务、环保、住建、供电、应急、农业农村等相关部门办理项目的审批手续。

7、本项目按照合同约定“政府主导、企业主体、统一规划、集中立项、分批入库，分地块立项、建设、验收、交易、结算”和成熟一块实施一块的原则滚动实施：因本项目尚未全部进行勘察、规划设计与预算编制工作，在每批次项目实施前，乙方负责组织相应地块勘察，并根据勘察情况，可自主决定相应地块是否继续实施；不予实施的，在项目总体建设范围的面积中扣除。

第六条：特别约定

1、乙方在签订本合同之日起 15 个工作日内提供具体批复项目实施的投资总额 50%的建设保障金与甲方共管，专项用于保障乙方支付土地流转费、地表附着物偿费、可研编制费、勘察设计费、管理经费、监理费、项目工程施工费（包括预付款、进度款、尾款等）、种植费等项目支出，该建设保障金使用完毕或本项目实施规模终验完成后甲方不再参与账户共管。

2、乙方可以根据项目需要在实施过程中引进第三方社会投资人参与投资建设。

3、乙方配合甲方完成项目指标验收和入库备案，备案后 6 个月内甲方仍无法交易的，甲方与乙方签订《指标交易服务协议》补充协议，给予乙方合理的指标交易服务费用，由乙方协助甲方开展指标交易服务工作。

4、鉴于该地块青苗的实际状况，根据《沧源佤族自治县人民政府关于同意增加沧源佤

族自治县土地整治项目损毁甘蔗补偿费用的批复》（沧政复〔2023〕57号），由甲方承担该项目实际施工地块1200元/亩的甘蔗损毁补偿费用，其余青苗补偿由乙方自行承担。甲方承担的甘蔗损毁补偿费用由乙方先行垫付，在甲方结算给乙方首批项目投资款中一并支付。

5、乙方自行承担项目实施地块乡镇100元/亩的管理费，承担地块村组100元/亩的管理费。乙方需另行与乡镇、村组签订管理费协议，支付面积按提质改造水田指标面积计算。

第七条：违约责任

1、双方签订本合同后，如因乙方原因，项目批复工程施工内容6个月内未完成工程主体施工的、12个月内未达到验收条件申报工程验收及指标入库备案工作的，甲方有权单方解除本协议，届时双方终止合作，乙方除应承担违约金外，由此给甲造成的损失由乙方依法承担；在乙方资金和人员已到位的情况下，如因甲方原因，导致项目开工后6个月内未完成项目批复工程施工内容的、12个月内未达到验收条件申报工程验收及指标入库备案工作的，由甲方承担违约责任，工期顺延，由此投入的延期费用和相关损失由甲方承担。

2、乙方未按合同的约定在项目工期内完成项目的，乙方应当按照总合同金额万分之五每日承担逾期完工违约金，乙方逾期超过3个月未完成项目建设的，甲方有权单方解除合同，乙方因解除合同所造成的损失由其自行承担，甲方不承担任何责任。

3、如乙方所实施的各项工程已具备竣工验收及水田指标入库条件，甲方应在接到乙方的书面报验之日起3个月组织项目的验收工作及指标入库备案工作：

（1）自乙方报验之日起甲方无故超过3个月未组织以上工作（因工程及资料达不到上级验收及入库要求除外），乙方可解除合同，甲方需按年利率10%额外支付该批次投资综合收益的违约金（计息周期自报验之日起至甲方完成指标备案入库工作止）。

（2）自乙方报验之日起甲方无故超过6个月未组织以上工作（因工程及资料达不到上级验收及入库要求除外），乙方有权单方终止合同，并要求甲方在合同终止之日起10个工作日内，支付投资综合收益及投资奖励（如有），并按照年利率10%计息（计息周期自报验之日起至甲方实际付清之日止）。

4、甲方在收到项目提质改造指标交易款（或预付款或指标自用）后30个工作日内，将乙方应当获得的项目指标对应综合投资收益（包括预付款）根据支付方案支付至乙方指定的银行账户，如逾期未支付超过三十日的，从逾期之日起按年利率10%额外支付未付部

分的违约金；

5、甲方在指标入库备案后 12 个月内无法自行完成指标交易，乙方有权单方终止合同（双方在指标入库备案后 6 个月内签订了协助指标交易服务协议按照协助指标交易服务协议执行）。合同终止后，甲方应在合同终止之日起 10 个工作日内，支付乙方入库指标应付县级财政投资总额，并自指标入库终验合格之日起至实际付清之日止按照年利率 6% 支付资金占用成本；造成乙方其它损失的，甲方还应据实赔偿。

6、如乙方不能按项目建设需求到位项目建设资金，导致工程款支付不到位影响项目建设，引起农民工、材料商上访等，甲方有权要求乙方限期整改，乙方逾期不整改且无正当理由，并严重影响项目进度的，甲方有权单方解除合同，乙方应赔偿甲方由此造成的损失。

7、乙方可在与土地承包方具体流转合同中约定，若土地承包方在土地流转协议约定的期限内仍未能移交相对应地块，乙方有权单方终止土地流转协议（包含清表补偿）协议，相对应地块不予实施并在相应图斑中扣除该地块；解除土地流转协议（含清表补偿）后 5 个工作日内，甲方负责协调村民退回已支付的土地流转费（含清表补偿）。

8、乙方未按本合同约定履行出资义务或未按合同约定履行其他义务，并且不能在自甲方发出要求乙方纠正其违约行为的书面通知起 15 个工作日内改正此行为，甲方有权单方解除本合同，乙方除应承担 100000.00 元的违约金外，乙方应承担由此给甲方造成的损失。

第八条：争议解决

甲、乙双方在履行本合同时发生争议，应本着相互信任、平等互利的原则，友好协商解决。如协商不成，任何一方均应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条：不可抗力

1、任何一方由于出现不可抗力事件使该方无法全部或部分履行其本合同项下的义务时，该方有权中止履行本合同项下的义务。

2、不可抗力应包括但不限于下列事件：

- (1) 38 度以上高温持续 24 小时或零下 10 度及以下低温持续 24 小时；
- (2) 地震、海啸、雾霾、大风、暴雨、大雪、冰雹等严重自然灾害；
- (3) 沙尘暴、30 年一遇的洪水、干旱等 ；
- (4) 叛乱、恐怖主义、革命、暴动、军事政变或篡夺政权、内乱；

- (5) 战争军火、爆炸物资、电离辐射或放射性污染;
- (6) 传染病爆发、瘟疫;
- (7) 火灾、空中飞行物坠落等其他非发包人承包人原因引发的后果;
- (8) 社会异常事件;
- (9) 禁运、禁止令或政府的其他限制政令等。

3、声称受到不可抗力事件影响的一方必须在不可抗力事件发生后或在通讯条件已经恢复后立即通知另一方并在 30 日内以书面方式向本合同另一方提供关于不可抗力事件的详情及其因受不可抗力事件影响不能或不能充分、及时、适当履行本合同项下义务的详细说明, 并提供不可抗力发生地权威机构(如有)就不可抗力事件的发生出具的证明文件。如果不存在前述权威机关或该机构不出具证明, 则该方应提供其它证明不可抗力发生的证据。受到不可抗力事件影响的一方未能履行前述通知及提供证明文件的, 不得主张免于承担违约责任。

4、发生不可抗力时, 双方应各自承担由于不可抗力对其造成的损失。

5、受到不可抗力影响的一方应努力减少不可抗力的影响。双方应协商采取合理的补救措施尽量减少不可抗力给各方带来的损失。

6、声称不可抗力的一方在不可抗力消除之后应尽快恢复履行本合同项下的义务, 如合同无法恢复履行或恢复履行已无法达到本合同目的的, 经双方协商一致后可解除本合同。

7、当不可抗力事件阻止甲方或乙方履行其义务的时间持续 90 天以上时, 双方应协商决定继续履行本合同的条件或者终止本合同。如果自不可抗力发生后 60 天之内双方不能就继续履行的条件或终止本合同达成一致意见, 任何一方有权给予另一方书面通知后立即终止本合同。

第十条: 合同生效及终止

1、合作期间协议双方都不得以人事变动为由变更或终止本合同, 若本合同内容与政府或上级单位文件、规定不符, 甲方维护乙方利益不受损失的前提下, 双方可另行商议解决。

2、本合同一式八份, 甲方执两份、乙方执六份, 均具有同等法律效力, 由甲乙双方及其法定代表人或其授权代理人签字并加盖公章之日起生效。

3、除甲乙双方另行约定外, 本合同在合作期满且本合同项下各方义务履行完毕后合同终止。

第十一条：合同文件构成

本合同书、中标通知书、投标文件、招标文件、项目立项批复文件，合作过程中双方签章的书面补充文件、县政府批复的实施方案、乙方组织机构代码证、法人身份证明等作为本合同附件。

第十二条：其他

- 1、合同的修改、变更必须经甲乙双方协商同意，并以书面形式由甲乙双方共同确认。
- 2、本合同未作约定的，双方可另行达成补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

以下本页无正文

(以下无正文，为盖章签字页)

甲方：(盖章) 沧源佤族自治县自然资源局

法定代表人：(盖章)

授权委托人：(盖章)

乙方：中标联合体

牵头单位：云南沧源中创土地开发整理有限公司

法定代表人：

授权委托人：(盖章)

成员单位一：江苏伟力建设有限公司

法定代表人：

授权委托人：(盖章)

签署时间：2024年5月27日

合同签署地：云南省临沧市沧源佤族自治县自然资源局。