

# 关于选取北京市昌平区兴寿镇半壁店村村委会东侧 40 亩露营乐园项目合作方的方案

## 一、项目基本情况

### (一) 项目概况

北京市昌平区兴寿镇半壁店村股份经济合作社（以下简称“发起方”）为北京市昌平区镇半壁店村村集体经济组织，是位于北京市昌平区兴寿镇半壁店村村委会东侧的集体土地（以下简称“该宗地”）的权利主体。该宗地东至顺义界，南至顺义界，西至文翰路绿化带，北至半上路绿化带。

根据北京市昌平区农业农村局《关于进一步规范农村产权流转交易的通知》昌农发【2023】12号，本项目属于北京市昌平区兴寿镇半壁店村集体资源性资产，总面积为：40亩土地（以实际侧量为准），本项目的权属清晰，系我村集体所有，现通过北京农交所公开挂牌，合作地块20年租期，超过农地二轮延保期限没问题，出让地块为“确权确股”土地，一直由村集体经营管理，未发包给农户。现村经社对该地块进行出租，履行相应的出租民主程序，并和承租方签署租赁合同。

本次发起方拟选取合作方运营管理本项目。

基本设施设备情况：

水、电	通水，通电
-----	-------

土地现状	果园、乔木林地、住宅用地
分区规划	生态混合区、林草保护区、永久基本农田
小区内道路	建设用地范围内的小市政道路实施完成
公共区域状态	按设计方案装修到位
其他	无

## 二、合作方式和期限

(一) 合作方式：发起方拟就本项目与合作方签订《集体土地项目合作协议》。合作期限内，发起方将本项目经营权【交由】合作方独立运营，合作方取得本项目经营权后，应遵守本项目运营相关的法律法规、政策的规定，并向发起方支付本项目经营收益。

双方合作建设及运营的本本露营乐园项目（以下简称“本项目”）位于北京市昌平区兴寿镇半壁店村，该项目主要包括儿童游戏、萌宠乐园、网红打卡、亲子互动、休闲露营、越野体验等活动。

(二) 合作期限：20年，自合作协议签订之日起计算。

## 三、合作条件

(一) 合作方的运营管理不得与国家、市、区、镇总体规划相抵触；实施项目应符合国家、市、区、镇相关文件要求；符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》（最新），符合疏解整治促提升的要求。

(二) 合作方取得项目经营权后应整体运营并不得以任何方式将项目经营权分租、转租、转让、移交给第三方，不得违反法律法规及相关政策之规定。

(三) 本项目以现状交付。除政府批准的投入之外，发起方不再对本项目有任何投入，合作方需要负责完成本项目具备入住条件之前的所有工作和所需投资。

(四) 合作协议签署后 30 日内，合作方需在北京市昌平区兴寿镇成立全资项目公司并独立核算。合作方不得转让项目公司股权，不得以股权转让等方式变相转让本项目的运营权。合作期间，合作方须对项目公司履行运营权利义务责任，承担连带担保责任。

(五) 发起方有权监督管理合作方项目运营的有关行为。如发起方发现合作方违法违规行为，发起方有权立即单方终止合作协议，并要求合作方承担相关违约责任。

#### 四、收益及支付要求

1、保底收益：乙方于每年向甲方支付该年度项目经营保底收益 100000 元\*20 年=2000000 元（作为挂牌公告价格）。

2、分成收益：除项目经营保底收益外，乙方应按月支付给甲方项目经营分成收益。本协议签订后 1-3 年，每月按照门票收入的 5% 给予甲方分成；本协议签订后 3-20 年每月按照门票收入分成比例根据届时经营情况另行签订补充协议；分成部分可以采取等额货币、福利实物等方式。

3、保底收益按年先付后用，分成收益按月结算。

4、乙方运营项目所需水电等费用，由乙方按照国家统一标准向甲方或有权单位另行支付。

#### 五、合作方资格条件

(一) 本项目只限于企业，不接受自然人报名。

(二) 合作方报名时须向发起方提供本项目合作方案，并得到发起方书面认可。

(三) 本项目不接受在全国企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>) 中被列入严重违法企业名单或在“信用中国网站” ([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn/)) 被列入严重失信主体名单或经营异常的企业参加本项目报名受让。

(四) 合作方是否满足交易挂牌的意向受让方资格条件须发起方的书面确认。

## 六、确定合作方的方式

选取合作方事项通过北京农村产权交易所挂牌，公开征集意向合作方。本项目设置交易保证金人民币 10 万元。

本项目公示期 10 个工作日。公示期内如只产生一家符合条件的意向合作方，则采取协议方式成交；如产生两家（及以上）符合条件的意向合作方，则采取网络竞价方式确定最终合作合作方。

竞价方式：在不改变经营权总收益的前提下，以运营费用保底收益标准 100000 元/年为基础，按照【100】元/年为最低加价幅度进行竞价。

## 七、其他披露内容

(一) 乙方依照协议约定按期向甲方支付项目经营收益。

(二) 乙方须确保本项目建设资金按时到位，确保项目建设顺利

完成。乙方有建设、管理，独立运营项目的权利，甲方不干预乙方的合法经营。乙方承担项目立项、建设、运营等过程中的所有费用。各种提升改造方面均由合作方投资实施并办理各种合法手续。

（三）乙方负责项目建设、运营过程中的安全，如项目建设期间和运营期间，出现任何人员伤亡、财产损失（包括但不限于项目建筑的损失以及给第三方造成的人员伤亡及财产损失）或者纠纷的，均由乙方承担或负责赔偿全部损失并负责妥善处理各类纠纷。如因此给甲方造成损失的，应赔偿甲方的全部损失。

（四）乙方项目建设资金未及时到位，导致拖欠设计、施工、监理等参建单位款项的，因此而引发的全部损失（包括但不限于乙方迟延履行付款的违约金、赔偿金、滞纳金、诉讼费、律师费、鉴定费、公证费以及窝工的损失等）均由乙方负责承担、赔偿。

（五）乙方以自己的名义进行项目的运营和管理，独立承担经营期间的各项法律责任和经营风险，如经营管理期限出现任何纠纷或12345等投诉的，由乙方负责解决并承担相关费用，如因乙方原因给甲方造成损失的，乙方应赔偿因此给甲方造成的全部损失。乙方须维护土地的合法用途，依法保护和合理利用土地。

（六）乙方应确保合作期限内土地及地上设施不因抵押等原因导致使所有权、使用权发生转移，确保本协议终止时甲方对地上物能够享有所有权，能够实际收回土地。

（七）合作方应当进行现场踏勘，充分了解项目现状，深入调研，审慎决策，一旦确认为合作方，合作方不得以项目存在经营风险为由

主张任何补偿或赔偿。

(八) 合作方应自被确认为合作方之日起 15 个工作日内与发起方签订合作协议并按约定时间支付首期保底收益,无正当理由不签订合作协议,已支付的交易保证金归发起方所有。

北京市昌平区兴寿镇半壁店村股份经济合作社

2024年6月29日

