

村企合作开发建设协议书

甲方：惠州市仲恺高新区沥林镇山陂村民委员会，组织机构代码证编号：54441302ME1909743H，地址：仲恺高新区沥林镇山陂村委会。

负责人：

乙方：

法定代表人：

鉴于：

甲、乙双方有意向合作开发仲恺高新区沥林镇山陂村面积为85826.00 m² 征地留用地用地(其中山陂村新围小组 34765.4m²、山陂村民委员会 15968.33m²、山陂村四队小组 10226.67m²、山陂村二队小组 9891.87m²、山陂村一队小组 4674.13m²、山陂村正巷小组 3816.53 m²、山陂村北门小组 3246.4m²、山陂村围心小组 3236.67m²) 土地(以下简称“项目土地”),建设工业厂房、商业物业。经双方互相配合和努力,现项目土地具备开发条件,本着公平公正、互惠互利、真诚合作、共同发展的原则,就留用地合作开发事宜达成如下协议,共同遵守执行:

第一条 留用地概括:

1.1 宗地信息:目前已经办理《不动产权证》83505 平方米,包含其他商服用地、工业用地,其中工业用途占比不低于 80%,商业用途不高于 20%。不动产权证号具体如下:(1) 惠州仲恺高新区沥林镇英山片区 ZKE-064-09-02 地块 28721 m²: 粤(2025) 惠州市不动产权第 5007869 号、粤(2025) 惠州市不动产权第 5007870 号、粤(2025)

惠州市不动产权第 5007871 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007872 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007873 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007874 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007875 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007876 号（共有不动产权证）。（2）惠州仲恺高新区沥林镇英山片区 ZKE-064-12-03-01 地块 54784 m²：粤（2025）惠州市不动产权第 5007861 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007862 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007863 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007864 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007865 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007866 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007867 号、粤（2025）惠州市不动产权第 5007868 号（共有不动产权证）具体界址、面积、均以上述不动产权证为准。

1.2 宗地现状：ZKE-064-09-02 地块东临翟村路，北临基围中路
ZKE-064-12-03-01 地块南临科创大道，西临翟村路。



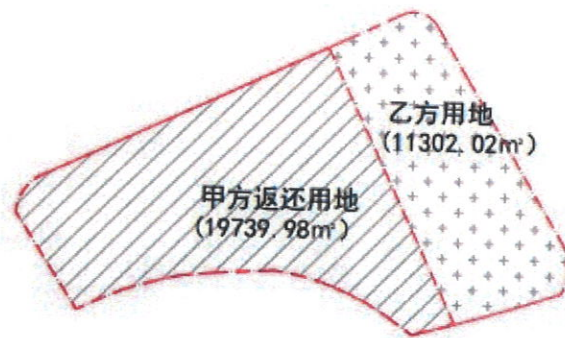
1.3 为了统一规划形象及方便后续运营，ZKE-064-09-02 地块 28721 m² 东北角剩余 2321 m² 的土地本次一并纳入项目开发范围，后续甲方应全力配合完成相关手续。

第二条 合作方式

2.1 甲方提供留用地，乙方提供项目的全部资金及负责项目开发

建设。在项目开发建设完成后，双方按本合同约定的比例分配项目房产，项目开发盈亏与甲方无关。

2.2 分回甲方的物业占地应独立分区，且按“占地面积 85826.00 m^2 \times 23%=19739.98 m^2 ”计算土地分割面积（含退线范围）。土地总面积扣除上述甲方独立占地面积后的剩余部分应通过土地挂牌的合法方式由乙方竞得，乙方按本合同约定负责项目的开发建设。



ZNE-064-09-02地块分区示意图

2.3 项目竣工验收合格后，乙方按照本合同约定向甲方交付相应的物业，负责办理好相关确权手续。项目土地挂牌前需要缴纳的费用、税款，按照法律法规等规定由各缴纳主体自行承担；项目土地挂牌转让环节（项目土地转让过程中）需要缴纳的税费由乙方承担。

2.4 项目建成后，乙方依据政府部门出具的留用地规划设计条件“计算指标用地面积”（暂定 85826.00 m^2 ，实际以政府部门批准为准），按容积率 2.5、物业分配比例 23%计算返还村集体物业（同比例计算返还物业的占地面积，涉及退线范围对应调减），甲方共分取物业面积为 49349.95 m^2 （其中商业性质物业 7213.53 m^2 ，剩余部分物业全部为工业性质的厂房；总返还面积包括：山陂村新围小组 19990.1 m^2 、山陂村民委员会 8968.25 m^2 、山陂村四队小组 5880.3 m^2 、山陂村二队小组 5687.8 m^2 、山陂村一队小组 2687.6 m^2 、山陂村正巷小组 2194.5 m^2 、山陂村北门小组 1866.7 m^2 、山陂村围心小组 1861.1 m^2 ，具体每个

村小组分配多少面积商业物业、多少面积工业物业,由甲方内部决定。实际返还村集体物业面积(S)计算公式为: $S = \text{“计算指标用地面积”} \times 2.5(\text{固定不变}) \times 23\%(\text{固定不变})$, “计算指标用地面积”以政府部门批准为准,无论政府部门最终批准的“容积率”为多少,甲方分得物业面积均按上述公式计算。

2.5 开发建设的工业及商业物业返还交付后,由甲方自行运营该物业。

第三条 返还物业建设要求

3.1 甲方分得工业及商业物业安排在 ZKE-064-09-02 地块,应独立规划分区建设标准厂房(按钢筋混凝土结构),占地面积按返还比例计算(包含地块退红线范围)。如因规划调整导致留用地面积减少,则按本条约定的单独占地面积及返还建筑面积应同比例调减。

3.2 乙方应当按照城市规划要求和规划部门出具的《惠州仲恺高新区沥林镇英山片区 ZKE-064-09-01、02、03 和 ZKE-064-12-03-01、02 地块规划条件告知书》进行设计、建设、交付。在向规划部门报送建筑项目总平面图时,甲方有权对其返还分得物业提出具体意见并在总平面图上盖章确认,未经甲方的书面确认,由此发生的责任和损失概由乙方自行承担。甲方收到乙方通知后 5 个工作日内回复确认结果给乙方,如甲方在收到乙方通知后 5 个工作日内没回复视为甲方同意,甲方没异议。

3.3 物业返还交付标准:甲方分的工业及商业物业以毛坯标准交付,但物业公共部位(入户大堂、楼梯间)应装修好(公共区域和外墙的装修标准、风格、使用的建设材料与乙方在本合作项目的自有厂房应保持整体的标准一致),整体独立的水电安装(独立变压器 2 个 800-1200 千瓦)、周边的绿化、下水道、园区内的道路、路灯相关设施,建设给甲方物业各项目工程以五方单位验收为准。乙方同意按总

车位数量的 23%比例返还车位给甲方。因本项目涉及两个地块，为了提高使用效益及便于统一管理，本项目涉及返还给甲方（含村小组）的物业统一分配建设在 ZKE-064-09-02 地块。

3.4 返还物业面积差价结算方式：返还的物业确权面积与合同约定面积存在差额的，则差额以货币形式结算，具体方式如下：确权面积大于约定面积的，甲方按商定计价标准就差额面积向乙方付差价；确权面积小于约定面积的，乙方按商定计价标准就差额面积向甲方支付差价。具体差价，届时根据交付物业时的建筑成本由甲乙双方进行磋商。

第四条 项目土地的合作

4.1 甲乙双方应服从政府规划及用地调整安排，如项目土地因政府控规、规划道路等原因需整合、调整的，双方共同协助政府部门进行整合和调整。并按政府整合要求配合、办理相关国有用地手续。

4.2 项目土地竞买时乙方缴纳的竞买保证金在签订《村企合作开发建设协议书》、《留用地开发合作项目三方监管协议》、《仲恺高新区产业项目监管协议》、《国有建设用地使用权出让合同》之后，由甲乙双方共同向惠州市公共资源交易中心仲恺分中心申请退还，惠州市公共资源交易中心仲恺分中心无息退还给乙方。

第五条 建设期限

5.1 乙方负责在项目土地取得项目建设工程施工许可证之日起 18 个月内（施工期间每年春节假期 1 个月时间不计算在交付工期内，应扣除）完成返还给甲方物业的建造竣工验收并交付给甲方，因台风疫情、不可抗力因素等非因乙方原因造成停工，交付时间可相应顺延，且乙方不承担违约责任。

第六条 确权手续的办理

6.1 乙方负责在建筑工程竣工验收合格交付后 12 个月内为甲方

办理好甲方分得物业的确权手续，由此所产生的所有费用由乙方承担。

6.2 按照相关法律法规、政策规定，合作项目建成物业中返还甲方的厂房、商业物业必须归集体所有和登记，不得对外出售、转让，由乙方确权至甲方或甲方指定主体（村集体）名下，对此乙方必须无条件予以协助和配合。

6.3 甲方应在接到乙方通知之日起1个月内向乙方提供物业分配处理方案。

第七条 履约保证

7.1 项目履约保证金：

7.1.1 土地竞得方在土地挂牌出让/转让《成交确认书》签发后，办理出新的土地不动产权证之日前7天内，双方以竞得方名义开设新的资金共管账户，土地竞得方向共管账户转入保证金人民币3000万元。如土地挂牌出让/转让《成交确认书》签发后办理的新不动产权证存在他项权利的（他项权归属村集体名下），则土地竞得方无需支付保证金。

7.1.2 如乙方选择采取履约保证金方式履行，则双方约定，项目返还甲方工业厂房部分的形象进度达到±0节点后7日内，土地竞得方可向共管账户申请退还30%的保证金；项目返还甲方的工业厂房部分形象进度达到50%（按层数比例计算）节点后7日内，竞得方可向共管账户申请退还30%的保证金；项目返还甲方物业主体完工（封顶）后7日内，可申请退还30%的保证金；项目取得竣工备案表并达到交付条件后7日内，退还7%的保证金；剩余3%作为项目质量保证金，转入甲方指定账户，在取得竣工备案表1年后免息退还。

7.1.3 除本协议约定外，甲方不得额外要求乙方向甲方缴纳履约保证金。合同履行过程中，当项目履约保证金达到退回条件时，甲方无条件配合乙方退回项目履约保证金。

第八条 双方责任

8.1 甲方责任

8.1.1 甲方应全力协助配合乙方办理有关开发项目的前期立项、环保、消防、防雷、人防、施工许可证以及规划报建等相关手续，相关税费由乙方承担。

8.1.2 甲方保证提供的合作用地权属清晰、未抵押、未租赁、无债权债务、不受第三方追诉。土地挂牌前项目土地关联的权属纠纷、债权债务、租赁抵押等问题与乙方无关，由此产生的相关费用乙方不予承担。

8.1.3 甲方负责协调处理好村民的关系，确保项目开发建设的顺利进行，所有与村民有关的其他问题甲方均应负责协同政府处理，甲方支持配合乙方在符合法律法规及政策的相关工作。

8.1.4 项目用地范围内的地上附着物、建筑物、构筑物及果树、青苗拆迁、补偿和清场及土地三通一平工作，甲方配合政府完成处理，必须在项目土地摘牌后3个月内完成上述工作。如因上述工作未能按时完成，则乙方的施工工期、交房日期可相应顺延。土地挂牌前项目土地关联的征地拆迁补偿问题与乙方无关，由此产生的相关费用乙方不予承担。

8.1.5 甲方确保本合同的签订履行了符合法律法规、政策和有关规范性文件规定的程序，已经由村民代表会议和各村小组户代表会议表决通过本合同项下的全部合作内容。

8.1.6 甲方经过村民代表会议、各村小组户代表会议表决所形成的决议、文件和经过授权由村委会、村小组(合作社)负责人签署并加盖甲方公章的合同、文件，对全体村民发生法律效力，甲方及甲方村民(社员)不可否定、撤销。甲方换届选举或者变更负责人的，不影响之前村民表决的结果以及以前村负责人所签署文件的效力。如出现

上述情形的，则视为甲方违约，甲方需承担相应的违约责任。

8.1.7 甲方按本合作协议分得返还物业，由甲方、乙方及物业承租人协商委托物业公司管理。甲方不参与、不干预乙方经营项目开发建设过程。

8.2 乙方责任

8.2.1 乙方负责提供合作项目建设所需资金(包括但不限于建设工程相关证件办理、立项、国土、勘察、设计、审批、报建等及水电、通讯、管道煤气等配套设施建设的一切费用)。严格按照施工进度和计划投放足够资金，确保项目顺利进行。

8.2.2 由乙方负责整个合作项目的规划、设计、开发、建设及管理。在项目设计阶段，甲方分得物业的设计方案在报相关部门审批之前提供给甲方审核，甲方必须在乙方提供建设项目设计方案后 15 天内予以审核，甲方可以就该设计方案中甲方分配物业的部分提出合理的修改意见，乙方应按照甲方提出的(合理)修改意见尽可能对设计方案进行修改和调整以满足甲方的要求；乙方提供设计的方案，如甲方逾期 7 天未审核或提出意见设计方案意见的，则视为甲方同意乙方的设计方案。

8.2.3 乙方应严格按照国家有关的法律法规及设计、施工规范要求施工，确保工程质量及安全生产，确保工程尤其是甲方的分配物业按时、按质按量(符合国家及行业质量安全标准)交付甲方使用。

8.2.4 乙方不负责、不参与甲方村民内部的物业具体分配方案和办法(即由甲方与其村民自行商定)。

8.2.5 乙方在开发建设项目过程中所发生的安全事故、债权债务、劳资、经济等争议纠纷由乙方自行承担，与甲方无关。

8.2.6 项目建成入伙后的属于甲方的物业现场管理由双方商议决定委托物业管理公司管理。项目建成属于乙方的物业现场管理由乙方

决定委托物业管理公司管理。甲方返还物业交付后将通过三资平台竞价招租，物业（含商铺）租金底价为8元（不含税）/平方米/月，乙方须参与竞价，同等条件下，乙方具有优先权。如返还物业（含商铺）底价为每平方米每月8元（不含税价）仍无其他人竞价，则乙方须按底价8元（不含税价）出价承租，竞价超出上述底价的，乙方有权选择放弃。（其他具体的承租条件由甲、乙双方另行根据市场确定）

8.2.7 如乙方成立了项目公司开发本合同项目，项目公司成立后，本合同项下的权利义务由项目公司享有和承担，乙方母公司对本合同项下的义务承担连带担保责任。

第九条 违约责任

9.1 甲乙双方必须严格按照本合同的约定履行各自的义务，未经双方协商同意，任何一方不得单方面解除本合同（符合单方解除的法定条件及约定条件除外），任何一方违约应赔偿守约方的全部经济损失，包括实际损失和可得利息损失。

9.2 若因项目土地清表、清场及三通一平工作未完成，或因甲方（包括甲方村民[社员]）对合作项目实施干扰或阻止等原因（但甲方有证据能够证明确实不可归责于己方的人为或客观因素除外）导致合作项目延期、不能按时取得施工许可证的，搁置（延期）超过6个月的，则乙方有权选择解除合同，并要求甲方配合乙方向相关部门追偿因清表延误导致乙方的一切损失，或者乙方选择继续履行合同，耽误的合同期限相应顺延。

9.3 乙方应按本合同第五条约定的期限内，将本合同第三条约定的返还物业完成建造、竣工验收并交付给甲方。乙方逾期交付返还物业未超过12个月，则逾期期间以每月394799.60元标准（每月每平方米8元标准乘以按应交付物业的面积49349.95 m²）向甲方支付违

约金；乙方逾期交付返还物业超过12个月，甲方有权单方解除合同，因乙方违约导致甲方解除合同的，属于乙方已建造的工程或物业如被法院拍卖，甲方有优先受偿权。因政府政策、疫情、不可抗力因素等非因乙方原因造成停工的，交付时间可相应顺延，且乙方不承担违约责任。

9.4 如因甲方或甲方村民过错的原因，致使项目未按本合同约定的期限完成合作项目申报、摘牌、报建、施工、验收交付的，由此造成乙方的损失，甲方必须配合乙方向相关部门追偿因延误导致乙方的一切损失，相应的工期、物业交付期等顺延。

9.5 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同：

- (1) 擅自将本协议权利义务转让给第三方的；
- (2) 因乙方资金问题导致项目甲方返还物业建造停工累计超过90日的；

9.6 本合同生效后，甲方保证乙方是本项目的唯一合作开发方，甲方不得再与任何第三方就项目土地的任何合作事宜另行谈判和签订任何形式的合同（因乙方违约导致甲方依照本合同约定或法律规定解除本合同或双方协商解除本合同的情形除外），如果甲方违反本条保证，乙方有权要求甲方负责解除与第三方签订的合作协议，本合同继续履行，甲方无异议。

9.7 甲方保证提供的合作用地保证产权清晰、未抵押、无债权债务、不受第三方追诉（回收土地原因导致的除外），若甲方违反此条保证导致合作项目搁置长达6个月的，乙方有权解除合同并要求甲方赔偿乙方的全部损失，或者选择继续履行合同（相应的工期、物业交付期等顺延），但是乙方因解决有关纠纷排除有关障碍而支出的费用由甲方承担。

第十条 不可抗力

10.1 任何一方如遇不可抗力(包括自然灾害、战争、国家法律法规、国家政策发生变化、政府原因等导致本合同不能按约定履行的情形)致使本合同全部或部分不能按约定履行或延迟履行,应自不可抗力事件发生之日起3日内将情况以书面或电话方式通知另一方,双方自不可抗力情形解除之日起继续履行,确无法继续履行的,双方互不承担违约责任。

第十一条 争议解决

11.1 因履行本合同发生争议双方应协商解决,协商不成由项目土地所在地有管辖权的人民法院管辖。由此产生的诉讼费用、律师代理费用等均由败诉方承担。

第十二条 保密义务

12.1 未经甲方的书面许可,乙方不得将本合同中的内容及在本合同执行过程中获得的或收到的甲方的用户资料、财务、技术、产品等任何信息向任何第三方泄露;乙方仅为本协议目的向其确有知悉必要的雇员披露甲方提供的保密资料,但同时须指示其雇员遵守本条规定的保密义务。本保密义务在本协议期满、解除或终止后仍然有效。

第十三条 其他事项

13.1 甲乙双方同意在本协议下所列的信息(包括但不限于联系地址、电话等信息)是真实的,如发生变更的,应在信息发生变更之日起7日内通知对方更新相关信息;双方就本协议所给予对方的任何通知、要求或其他函件(包括但不限于合同履行过程中双方的通知、文件,诉讼过程中的诉讼相关材料和文书,案件执行中相关资料和文书等),一经按本协议所记载的或按其他双方已书面通知对方变更后的地址发出即视为已送达,因一方记载信息不真实或不及时变更信息而引起的责任及产生的一切损失,由其自行承担。

甲方地址: _____ 收件人: _____, 电话: _____

乙方地址： ， 收件人： ， 电话：

13.2 甲乙双方关于本项目合作的内容以本合同约定为准，双方在履行本协议过程中，经双方同意可以签订书面补充协议。

13.3 本村企合作开发建设合同，经双方授权代表签名盖章后生效，双方遵照本合同约定严格履行。

13.4 本合同一式四份，甲、乙双方各执二份，其余用于办理相关事务使用，均具有同等法律效力。

以下无正文，为签章页。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

联系电话：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

