

工业用地村企合作合同

甲方：惠州大亚湾区西区街金坑股份合作经济社、惠州大亚湾区西区街牙坑股份合作经济社、惠州大亚湾区西区街老畲村光二经济合作社、惠州大亚湾区西区街老畲村厂下经济合作社、惠州大亚湾区西区街老畲村小村经济合作社（以下简称甲方）

乙方：

为了发展集体经济，合理开发利用村内的土地资源，保证村民能有固定的物业和长期的收入，根据我国的相关法律法规规定及双方发展需要，甲、乙双方经友好协商，本着互惠互利、真诚合作的原则，就甲方出地、乙方出资共同合作开发惠州市大亚湾区原西区第一工业园地段 23208 平方米工业留用地建设工业厂房项目事宜，达成如下合作开发方案：

第一条 合作项目基本概况

1、双方合作开发的项目一类工业用地位于【原西区第一工业园地段】，宗地编号：441303580008GB0037，（以下简称“项目用地”），本宗地总面积大写贰万叁仟贰佰零捌平方米（小写 23208.00 平方米），权利性质：划拨。项目用地已办理《不动产权证》【证号：粤（2024）惠州市不动产权第 4051840】号）和《建设用地规划许可证》【证号：地字第 441303202420132 号】。

第二条 合作方式和程序

1、双方一致同意采取村企合作方式开发项目用地，甲方负责提供项目用地，乙方负责提供整个项目的开发建设资金，在项目开发建设完成后，甲乙双方按本合同约定的比例分配项目产权。

2、本合同签订后，双方按以下程序进行合作并推进项目建设：

（1）乙方全权负责开展项目的方案设计、规划报建、工程招标、施工建设等全部工作并投入资金。

（2）整个开发项目竣工验收以后，双方按照本合同第四条约定进行产权分配。

第三条 项目建设及运营

1、项目的规划与建设标准均按政府相关部门最终批准的方案执行及根据政府主管部门审查的设计图纸计量并按要求严格施工。

2、甲乙双方约定，该合作地块的开发建设事宜由乙方全权负责、独立操作、自主决策经营、自负盈亏；甲方委派代表监督项目运作，甲方代表对项目有知情权，但不参与乙方的管理及经营业务。

3、在项目运作和经营管理过程中，除甲方委派的项代表外，其他人员不得干涉或干扰项目运作和项目公司经营，未经允许不得进入现场。

第四条 效益分配

1、项目竣工后，甲乙双方同意整个项目的比例按 28%：72%进行分配，即甲方占比 28%；乙方占比 72%，按容积率计算物业面积并按 28%分配给甲方；地下室面积及地上停车位等公摊面积和对应比例的物业配套等设施甲方也按照以上比例享有；甲方分得的所有物业由乙方负责承租，由甲乙双方另行签订租赁合同（租金按市场价格上下浮动 10%内，租赁期限不低于 3 年，乙方于签订合同之日预付第一个月租金及按两个月租金标准支付押金）。

2、项目验收合格后，甲方按完成验收日期签订租赁合同，起算租金收益。如乙方提前使用甲方物业的，应自使用之日起支付租金收益给甲方。乙方按甲方实际应分配的实体物业面积（计算公式为：容积率×地块面积×分配占比=甲方实际应分配的实体物业面积）计算租金。

3、除上述甲方应分得物业以外，甲方还有权享有按其所分得物业面积比例的其他配套设施（如车位及其他配套设施），除此之外其它建设的产权及收益全部归乙方所有。

4、甲方分得的物业及比例的配套设施全部包括了项目用地的地价款和回报分红利益，除此之外甲方不再享有该项目的其他利益或权益。

5、甲方所分得的物业以独立建设为主（规划建设方案双方代表签字生效）最终以政府审批通过的项目建设规划为准。

6、乙方将甲方应分物业或物业租金分配给甲方后，甲方自行负责村小组内部分配事宜，内部分配产生的一切争议与乙方无关。

第五条 费用承担

1、项目用地开发建设过程中，涉及土地摘牌前的权属问题引发的纠纷由甲方负责处理并承担费用。

2、乙方负责承担甲方所分得物业办理产权证件所需缴纳的契税、维修基金及其它相关办证税费。

3、乙方负责投入项目用地开发建设所需的全部资金，包括方案设计、规划报建、工程施工、基础设施配套等一切与项目工程建设有关的费用。

4、项目用地上平台前发生的所有前期费用（包括但不限于服务期间发生的费用和垫付的费用）由乙方承担。

5、项目用地摘牌后过户至乙方名下过程中应缴纳的各项税费（包括但不限于契税、增值税、土地增值税、印花税、附加税、办证费用等）由乙方承担。

6、项目用地地上构筑物、建筑物拆迁所需的费用由乙方承担。

第六条 甲方责任

1、保证该项目用地摘牌前产权清晰，不存在抵押、查封等任何经济纠纷或法律瑕疵。

2、甲方应配合将项目用地以过户至乙方名下。

3、甲方负责协调处理好当地政府和村民的关系协调，并确保项目建设顺利进行，使之具备无障碍施工条件。

4、项目开发建设过程中，所有因村民或村集体引起的土地有关问题均由甲方负责处理并承担费用。如出现甲方土地争议原因导致任何人（村民和其他人）向乙方主张债权和支付，无论何时均由甲方承担完全偿付责任；因此造成乙方财产损失的，由甲方向乙方及时足额赔偿。

5、甲方指定一位人员为本合同联系人（需经村民户代表大会表决并授权）。

6、甲方经过村民户代表会议表决所形成的决议、文件和经过授权由村小组负责人或合同联系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，村民个人不能推翻或否定。甲方换届选举或变更负责人不影响之前村民表决的结果及前期负责人所签署文件的效力。

7、对于本项目符合国家现有政策及政府的相关优惠政策的，甲方应负责争取最大的优惠，为合作项目积极争取各项税费减免等优惠政策。

第七条 乙方责任

1、乙方负责提供项目所需投入的全部开发资金。

2、乙方负责项目的全权运作和经营管理。

3、乙方负责协助甲方将甲方分得的房产办理好产权证件。

4、乙方交付给甲方的物业不得拖欠工程款及其它任何费用。

5、本项目建设施工过程中，乙方应负责做好安全生产工作，如发生一切安全事故其责任和产生的费用由乙方承担。

6、乙方应于取得项目建设工程施工许可证之日起 30 日内动工，在动工后 18 个月内竣工、24 个月内完成验收及交付甲方使用。

7、乙方应在本合同签订之日起 5 个工作日内到市场监督局将乙方 28% 的股权质押给甲方。

8、乙方确保在项目完成验收合格之日回租甲方分得的所有物业（租赁期限不低于 3 年）。

第八条 交楼标准

1、分配给甲方的厂房的交付毛坯标准同乙方毛坯标准一致，符合国家相应标准及规范。

2、甲方分得的物业在验收合格之日起租赁给乙方，使用期间由乙方自行负责内外部装修并承担装修、装饰费用。

第九条 违约责任

1、甲、乙双方均应严格履行合同的约定，任何一方违反合同相关条款的规定，均视为违约并应承担赔偿责任。违约方赔偿守约方损失的范围，包括但不限于守约方的直接经济损失、本合同履行以后可以获得的预期利益以及守约方为实现债权而支付的合理费用（律师费、公证费、财产保全担保费、诉讼费、差旅费等）。

2、如因乙方资金不足等自身原因导致项目中途停工导致未能按约定时间向甲方交付厂房物业的，甲方给予乙方6个月的宽限期，若乙方在宽限期内仍未能完成竣工验收及交付使用的，则按甲方应分得物业的未交付总面积每月6元/m²计算处罚，直至交付使用。如逾期超过12个月，甲方有权根据自身需要选择以下方式进行处理：①甲方有权要求乙方继续履行本合同，但乙方应按前述约定按日向甲方支付违约金直至交付物业之日止；②甲方有权单方要求乙方回购未交付部分物业（回购单价：按每平方米当时大亚湾地区工业厂房市场评估价格计算）；③甲方单方解除协议，双方合作关系终止，乙方无条件退出，该项目的全部权益均归甲方所有。

3、如乙方在项目竣工验收后未按约定承租甲方物业的，应按违约当时市场租金标准一次性补偿甲方三年租金损失（即损失补偿期限按三年计算）。

第十条 协议解除

如因政府不批准本项目或不可抗力导致协议不能履行或完成，经双方协商，协议予以解除，双方互不承担违约责任。

第十一条 其它

1、在本合同履行过程中，双方可根据实际履行情况对合同内容进行修改或补充，由此形成的补充协议，与本协议书具有相同的法律效力。

2、本合同经甲、乙双方签字盖章后生效，具有法律效力，除本合同另有约定外，任何一方不得单方面解除本合同，任何一方违约应赔偿守约方的全部经济损失（含守约方预期可得利润损失）。

3、双方合作期间如发生纠纷，应通过友好协商解决，若协商不成，均可在项目所在地的人民法院诉讼裁决。

4、双方在履行合同中获得的项目信息、合同价格、文档资料涉及商业秘密应严格保密，并采取有效的管控措施，不得与任何第三方泄露或用于其它用途，为执行协议之目的而必须向项目相关方披露时，乙方应确保项目相关方承担同样的保密义务。

5、双方所出具之有关项目的批文、报告均作为本协议书附件，并视为本协议书不可分割的组成部分。

6、本合同一式【拾】份，甲方执【陆】份，乙方执【贰】份，贰份用于上报主管部门备案，具有同等法律效力。

(以下无正文，为签署部分)

甲方：(盖章)

乙方(盖章)：中标企业

授权代表：

授权代表：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

合同签约地点：惠州市大亚湾区