

惠州仲恺高新区陈江街道五一村南门村民小组 村企共建项目合作建设合同

甲方：惠州仲恺高新区陈江街道五一村南门村民小组

乙方：（简称“竞得人”）

见证方：惠州仲恺高新区陈江街道五一村民委员会

为适应新形势下的社会主义市场经济发展，响应党中央国务院“建设社会主义新农村”的号召，建设美丽惠州，结合惠州目前的大环境及甲方的实际情况，经五一村村民小组代表大会协商同意：采取“村企合作”的方式，开发五一村南门村民小组的回拨用地。依据国家的有关法律法规，本着平等、互惠、互利、谋求共同发展的原则，达成如下条款，供双方共同遵照执行：

一、合作模式：

五一村南门村民小组现有回拨地一块，使用权面积为 18870 m²（具体面积以国土使用证注明的使用权面积为准），现引入乙方投资采用村企合作的形式来建设商品房住宅小区。

二、合作建设的条件和利益分配：

- 1、由竞得人出资按甲方国土证的土地使用权面积 1:1 比率建回物业供甲方使用，暂定合计面积为 18870 m²（以国土部门最终挂牌出让后乙方实际取得的使用权面积为准），其中住宅占回拨物业面积的 80%，计 15096 m²，一、二层商铺各占 10%，计 1887 m²，共计总建筑面积 3774 m²。竞得人同时完善所有配套工程，其中包括：水电工程、小区道路工程、雨污排水工程、人防工程、环境工程、电视电话、宽频网络、管道煤气及智能管理系统，根据惯例，乙方开发建设商品房达到毛坯房交付标准。
- 2、回拨给甲方的建设项目总平面规划设计及回迁房设计方案须经甲方确认同意（户型原则上不超过 4 种），同时必须符合城市规划的要求（最终以规划建设主管部门审批为准）。回拨给甲方的户型设计、面积经甲方确认后，及乙方进行报建后，甲方不得再要求变更。
- 3、回拨给甲方的回迁房由竞得人负责出资建设（包括建设项目的地质勘查、设

计、监理、报建及办证费), 入户的水、电、电视电话、宽频网络及管道煤气报装费用由甲方负责。

- 4、除了上述甲方合作开发应得的份额外, 其他开发的建筑物及土地全部归竞得人拥有, 并由竞得人投资开发、销售、管理及从中获取全部收益。
- 5、如果部分村民不需要分配住宅的, 须在项目报建审批之前提出并签字确认, 由竞得人以人民币 4500 元/ m^2 作补偿收回该套住宅, 补偿款分两次付清: 首期款 65%于竞得人取得土地证后一个月内付清, 余款在交楼后一个月内付清, 结算单位以甲、乙双方为主体。甲方的村民应分得的份额, 由甲方与村民结算。
- 6、回拨给甲方的回迁房按甲方确定的户型、面积及建设行政主管部门的审批为依据进行建设, 甲方村民约 50 户, 甲乙双方同意, 甲方的村民如需多买商品房面积的, 每户村民多购买的面积在 20 m^2 以内的, 多买的面积每平方米按 4500 元计价, 超过 20 m^2 的部分按市场价计价, 甲方的村民如选中的户型面积小于其应分得的面积的, 则不足的面积由乙按每平方米 4500 元的价格补偿给甲方, 由甲方付给村民, 结算时间为项目交付使用后一个月内。
- 7、为扶持甲方商业部分的发展, 在整个建设项目交付使用后的前五年, 竞得人按商业面积每平方米 25 元每月予以返租。租金与甲方结算。
- 8、考虑到村民居住需要, 竞得人承诺: 甲方村民用于自住住宅, 按住宅实际面积每平方米补贴 300 元用于村民住宅装修, 补贴费用应在交楼后一个月内付清给甲方, 竞得人回购物业部分不再享受该补贴, 地下室车位按 4.5 万元每个销售给村民 (提供给村民购买的车位安排在回迁房下面地下室负一楼, 如负一楼不够再安排在负二楼。每户村民限购一个、且在竞得人交付房产时村民应当选定, 过期视为弃权), 另提供多 10 个流动车位给需要的村民购买, 流动车位的购买价格每个 4.5 万元。产权证 (停车位产权除外) 办理费用竞得人按首套房标准予以承担。
- 9、竞得人在取得土地证之后支付甲方人民币 15 元/平方米作为甲方村庄基础建设费用。
- 10、在建设期内的建设成本风险由竞得人承担, 由此所发生的一切费用相应由竞得人负责。
- 11、乙方负责按首套房标准办理村民所分配的所有回迁房房产证, 发生的房产购置税、律师见证费以及房产证工本费等一切相关费用由乙方负责承担。

三、建设期限：

回拨给甲方的回迁房建设期限（从乙方摘牌之日起算 32 个月），如因甲方拖延或甲方村民阻扰，如因不可抗力的因素或政府原因导致的建设周期延长，则建设期限顺延。（但乙方不得故意拖延办理与建设相关手续）

若竞得人在建设期限内无法完成建设任务，按回拨给甲方的住宅面积每月每平方米 10 元支付租金；按每月每平方米 25 元支付商铺租金，从乙方应交付商品房之日起起算；

四、工程建设标准：

1、回拨给甲方的物业为钢筋砼框剪结构高层建筑，首层沿街商铺暂定层高为 5 米，二层商铺层高为 4 米，标准层层高位 2.9 米。（商铺消防，水电等设施由竞得人负责安装）（最后以规划建设行政主管部门审批为准）

2、装修标准：

- ① 外墙：国产优质外墙砖；
- ② 内墙及楼地面：粗胚；
- ③ 水：每户安装水表一个，水源接近厨房、卫生间或阳台；
- ④ 电：每户安装电表一个，电源接近户内配电箱；
- ⑤ 门：进户豪华防火门、室内预留门洞；
- ⑥ 窗：国标铝合金窗；
- ⑦ 电视、电话、宽频网络、管道煤气：进入户内；
- ⑧ 智能系统：到户；
- ⑨ 信报箱：每户一个；
- ⑩ 品牌电梯；
- ⑪ 消防楼梯水磨石米，不锈钢护手；
- ⑫ 楼梯及通道照明设施由竞得人负责安装；

3、消防系统、道路及排水、环境工程，按规划要求配套。

五、双方权利与义务：

1、甲方权利与义务：

- ① 负责审定竞得人提供的回迁房建筑设计方案。
- ② 在竞得人提供回迁房设计方案后 15 个工作日内，甲方必须给予审核并进行书面确认。

- ③ 在本合同签订后 7 个工作日内提供竞得人要求提供的相关文件。如：户型统计资料、回购统计资料等。

2、乙方（竞得人）权利与义务：

- ① 负责办理各项用地的有关手续。承担项目用地挂牌、转让及改变土地使用功能的所有费用。
- ② 负责项目用地上所有建设项目的立项、国土、勘查、设计、报建等前期工作。
- ③ 负责提供设计方案给甲方审定，审定确认后方可报规划建设主管部门审批。
- ④ 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，确保质量按时、按质、按量交付甲方使用。
- ⑤ 竞得人负责办理甲方物业的有关房产手续，并按首套房标准承担其费用（待项目交付使用后，甲方提供办理房产的相关资料齐全后 18 个月内必须将房产手续办理完成）。
- ⑥ 甲乙双方协商确定回迁房的设计、位置、面积，但须集中在同一区域，同一栋楼（同一单元），并在规划总平面图出图后 7 日内经甲乙双方签字确认。
- ⑦ 甲方的回迁房与对外销售的商品房交楼标准（主要为：建筑外立面效果、公共部分装修效果、电梯品牌以及户内门、窗、栏杆材质，型号等）应完全一致。
- ⑧ 因乙方原因（如：资金短缺，发生严重安全事故等）造成项目停工停产经济受损情况发生，一切后果与责任与甲方无关。
- ⑨ 甲方可有针对性地对回迁房施工质量情况（特别是各项隐蔽验收）进行监督检查，若有不符，乙方应无条件整改完善。（但要有资质的人员）
- ⑩ 负责清场过程中所需的机械及人工费用。
- ⑪ 甲方同意乙方注册一家新公司负责本合同“村企合作”相关事宜，新成立公司的实际控制人必须是乙方股东，且必须遵守本合同约定。

六、附则

- 1、本合同所涉及的所有建设项目，均应按照有关的法律、法规执行，基建程序、规划设计、工程质量、工程验收均应按现行相关的法律、法规制度执行。
- 2、本合同有效期限：自本合同签订之日后，至本合同所有条款及所有建设项目完成时，自动失效。
- 3、解决争议办法：甲、乙双方在执行本合同过程中，发生纠纷时，甲、乙双

方应本着平等互利的原则进行协商解决，如协商无效，均可向当地的人民法院起诉。

4、本合同须附甲方回拨地红线图一份，经甲、乙双方法定代表人及见证方签字盖章后生效。

5、本合同未尽事宜，双方可协商解决，并订立补充合同，所订立的补充合同作为本合同不可分割的部分，与本合同具有同等的法律效力。

6、本合同一式五份，双方各持两份，见证方执一份。

甲方：惠州仲恺高新区陈江街道五一村南门村民小组
负责人：



乙方：（简称“竞得人”）

法定代表人：

见证方：惠州仲恺高新区陈江街道五一村民委员会



日期： 年 月 日

签订地点：广东省惠州市惠城区