

惠州仲恺高新区惠环街道平南村上横岭经济合作社 村企共建项目合作建设合同

甲方：惠州市仲恺高新区惠环街道平南村上横岭经济合作社

法定代表人： 杨小华

身份证号： 46250118621214513

联系人： _____

电话： 13578081128

乙方：

社会统一信用代码：

法定代表人： _____

身份证号： _____

联系人： _____

电话： _____

依据《中华人民共和国村民委员会组织法》、《广东省农村集体经济组织管理规定》（粤府令第189号）和村民议事规则等规定。经甲方召开村民（户）代表会议讨论协商表决同意：为加快新农村建设步伐，改善村民居住环境，保障集体经济组织长期发展，合理开发土地资源，现将甲方名下一宗面积为8871.00平方米（证号：粤（2020）惠州市不动产权第5022515号）的征地留用地与乙方合作开发建设。拟按照甲方出地、乙方出资金，双方采取村企合作的方式开发房地产项目。本着互惠互利、公平公开、真诚合作的原则；经友好协商，愿达成如下协议：

第一条 合作项目用地的概括

1 甲方名下位于惠州仲恺高新区48号小区内，面积为8871.00平方米的征地留用地（以下简称项目用地），详见规划用地红线图。

第二条 合作方式

2.1 甲乙双方一致同意采取村企合作方式开发项目用地，甲方负

责按三通一平要求提供项目用地，甲方将项目土地使用权委托交易机构挂牌转让，乙方交易竞得项目用地后负责提供整个项目的开发建设资金以及整个项目的经营，待本项目建设竣工验收合格后，以约定的建筑物返还给甲方，因此甲方提供合作项目用地所产生的权益收益都以物业给予返还，剩余部分都归乙方所得，项目开发盈亏与甲方无关。

2.2 政府相关部门将项目土地交易过程中乙方缴纳的土地成交价款（扣除政府相关部门收取的地价款、其他等费用）和履约保证金等费用返还至甲方财务账号后，甲方应在收到政府相关部门返还款项后3个工作日内返还乙方，用于项目建设。

2.3 根据合作项目的需要申请更改用地的计容建筑面积的（经甲方同意后方可调整），甲方依法依规要求或者申请时甲方无条件配合，因增加发生的一切费用均由乙方承担。

第三条 合作条件与利益分配：

3.1 甲乙双方一致同意该项目竣工验收后按下列条件返还甲方应得物业：

A、商品住宅楼建筑面积 10133 平方米；

B、商业铺位建筑面积 800 平方米；

C、地下车位 100 个；

3.2 甲方分得物业以不动产权证或房管部门委托出具的实测报告记载的建筑面积数据为准。返还给甲方的物业如果独立一栋面积少于时，在相邻栋均按从下到上垂直返还给甲方。

3.3 甲方住宅分配原则以栋为单位、集中、垂直、整栋、整层、公平、合理分配；车位尽量就近住宅分配；商铺的方位按照如下原则进行确定：在统一设计规划的前提下，由甲方优先从惠风西二路正面

返还给甲方的商铺（一楼）中选取。

3.4 因项目用地在本项目合作之前已出租给第三方，为了保障甲方村民的生活，自甲方将具备三通一平的项目用地（三通一平工程由乙方书面通知）交付给乙方使用当月起至乙方为甲方办理封顶网签备案之日止，乙方按照 2 万元/月、三个月一付的标准向甲方支付租赁补贴。除以上补贴外，于乙方为甲方办理封顶网签备案后乙方另支付甲方 30 万元作为补贴。

3.5 考虑到村民居住需要，乙方将按网签备案到甲方村民名下的住宅实际面积补贴 100 元/m²用于村民住宅装修。该装修补贴款结算方式于本合同第四条体现。

3.6 因为设计问题，返还给甲方的总建筑面积（商铺和住宅各自独立）如超出或少于应分配面积的，甲乙双方可针对该总差额建筑面积进行交易。（总差额建筑面积不超过返还给甲方的总建筑面积 3%，甲乙双方按总差额建筑面积进行交易结算。）按双方议定价一楼商业 15000 元/平方米，二楼商业 8000 元/平方米，住宅 5000 元/平方米，车位 50000 元/个，由责任方补回或退返给对方。该总差额建筑面积交易款结算方式于本合同第四条体现。

3.7 返还甲方物业位置按附件 4 中项目设计总平面图初稿确定分配，户型图见附件 4 中户型图纸，以钢筋混凝土框架结构的高层建筑物，层高以标准层高，最终方案以规划建设局审批为准。

第四条 合同价款的支付

4.1 本合同签订后乙方向甲方支付本合同履约保证金人民币 300 万元整。

乙方竞得项目土地后，如按相关规定要求乙方支付履约保证金至

三方共同监管的资金监管账户的，或履约保证金支付至甲方账户名下，乙方需在规定时间内足额缴纳。

4.2 上述履约保证金账户：

开户名：_____

开户行：杭州农村商业银行股份有限公司东平分理处

账号：80020000002080379

4.3 乙方支付甲方的装修补贴款、总差额建筑面积交易款于乙方为甲方村民办理网签备案之日起 30 天内与履约保证金一并结算。

4.4 除本条约定款项外，甲方不得以任何形式及理由再向乙方主张任何经济补偿和费用等。

第五条 甲方其他权利义务

5.1 甲方确保本合同的签订履行了符合法律法规、民主议事规则、政策和有关规范性文件规定的程序，本合同签订前已经召集甲方村民户代表会议，并确保户代表签名的真实性，确保村民户代表三分之二以上表决通过本合同项下的全部条款及事项。并保证村民对开发条款无异议，保证不出现其他影响工程建设的行为，处理好相关当地关系，完成该项目用地三通一平工程，保证顺利施工。

5.2 甲方保证项目土地权属清晰、未抵押、无债权债务、无行政或司法查封、不受第三方追诉。若因前述保证事项产生争议、纠纷或诉讼，甲方应积极予以处理并及时将处理过程及结果告知乙方，乙方有权就前述保证事项之争议、纠纷或诉讼处理情况单方决定解除本合同，甲方不得因前述保证事项之争议、纠纷或诉讼单方提出解除本合同。

5.3 如因项目建设需要甲方予以出具文件或其他协助配合的，甲方应在乙方提出要求三个工作日内予以办妥。

第六条 乙方其他权利义务

6.1 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。

6.2 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。

6.3 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。

6.4 乙方不负责、不参与甲方村民内部的物业具体分配方案 and 办法(即由甲方与其村民自行商定),甲方及甲方村民承诺不与乙方直接发生任何法律关系。

6.5 乙方保证办理到甲方或甲方村民名下的不动产权登记证与乙方对外销售的房产的不动产权登记证同等。

6.6 项目建成入伙后的物业管理由乙方委托物业公司负责,甲方不参与。甲方所分得的房产物业,甲方应按照国家有关部门核准的标准缴交物业管理费。

6.7 乙方按甲方提交的物业网签备案名单将甲方分配所得物业网签备案到甲方名下后,甲方如需另外转让或者更名,由甲方自行负责。

6.8 如政府相关部门在乙方竞得项目用地后,乙方按照规定需另行支付履约保证金的。当达到返还条件或可提前申请返还时甲方无条件配合乙方向政府相关部门申请返还。

第七条 项目建设期

7.1 乙方竞得该项目用地并取得不动产权证之日起不超过 48 月

内将甲方应分得的物业交付给甲方并在相关房产部门网签登记备案至甲方或甲方村民(社员)名下(甲方指定分配给第三人或对外销售的物业除外),不动产权证办理以政府规定为准。如乙方逾期交付物业,甲方给予乙方一个月的宽限期(宽限期亦算违约金),如乙方逾期交付物业超过一个月,则乙方按照每日人民币壹万元的标准向甲方支付违约金。如甲方或甲方村民(社员)过错原因或政府原因出现迟延的(以政府部门公函为准),可顺延相应期限。

第八条 甲方分得物业的交付

8.1 物业交付标准

甲方分得物业在交付给甲方之前应通过政府相关部门的综合竣工验收合格,交付标准与乙方对外销售的商品房统一标准,同时还应符合以下标准:

外墙:采用瓷砖或涂料饰面;

内墙:电梯前室及公共过道部分采用瓷砖涂料饰面,楼梯间墙面采用涂料饰面;毛坯房室内墙面砂浆抹平;

地面:电梯前室采用抛光砖,楼梯间采用水泥砂浆原浆抹光,毛坯房室内为原砣面;

天花:电梯前室、公共通道及楼梯间采用涂料饰面,毛坯房室内天花为原砣面;

门窗:毛坯房需安装入户门,客厅阳台门以及外墙窗户采用铝合金门窗等;

管线:水、电、燃气管道、电视管线、互联网管线、电话管线安装到户,预留总接驳口;

8.2 交付方式

在乙方完全按本合同约定按时将符合交付标准的甲方应得物业全部移交给甲方并按法律规定在相关房产部门将物业网签备案至甲

方或甲方村民名下之后，即视为甲方的物业分配权得到全部实现。甲方不再享有该项目的其他利益或权益。

8.3 确权及费用承担

乙方应当按甲方提交的物业网签备案名单将甲方分配所得物业网签备案到甲方(包括但不限于甲方、甲方村民，下同)名下，甲乙双方分别按照政府规定价格对甲方分得物业进行网签备案(甲方分得的车位需经房管局确认可办产权后方可网签办证，不可办证的由甲乙双方书面确认车位使用权归属甲方(应明确最少分配几个产权车位))，因网签备案以及办理不动产权证至甲方或甲方指定的村民名下所产生的所有税费由乙方承担。

第九条 不可抗力

9.1 任何一方如遇不可抗力(包括自然灾害、战争、国家法律、法规、国家政策发生变化等导致本合同不能继续履行的情形)致使本合同全部或部分不能履行或延迟履行，应不可抗力事件发生之日起三日内将情况以书面或电话方式通知另一方，双方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。

9.2 任何一方因发生不可抗力导致本协议不能履行时，当事方必须采取必要的补救措施，将损失降至最低，并在发生不可抗力 30 日内向另一方书面呈递报告，同时出具有关部门的不可抗力证明。

第十条 违约责任

10.1 本合同签订后如果乙方提出停止开发的，为乙方违约，乙方交纳的人民币 300 万元保证金以及前期所有投入的费用不予退回。

10.2 如因甲方停止开发，或者甲方或甲方村民(社员)对项目用地开发建设期间实施干扰或阻止等原因(但甲方有证据能够证明确实

不可归责于甲方的人为或客观因素除外)导致合作项目搁置时间超过3个月的,视为甲方违约,乙方可选择工期相应顺延或者要求甲方退还双倍保证金,以作赔偿乙方的损失。

10.3 若因乙方出现债权债务问题影响到本项目的,甲方有权书面通知乙方在3个月内处理完毕,否则,甲方有权选择单方解除本合同没收乙方的定金,所造成的损失均由乙方承担。或者选择继续履行合同,乙方按应交付物业的备案价(若还没有备案价的按本合同约定的价格)的万分之六/日向甲方支付违约金。

第十一条 其他事项

11.1 因发生不可抗力事件导致本合同有关条款不能继续履行的,双方互不承担违约责任,但当事一方应采取必要的补救措施以减少损失,并提供相关部门出具的不可抗力事件证明。

11.2 本合同履行过程中有争议的,应由双方友好协商解决。协商不成的,由甲方所在地的人民法院管辖。

11.3 本合同效力不受双方法人代表变更的影响。

11.4 为配合申请用地手续或其他报批手续而签订的其他合同书、协议书或其他文件与本合同及补充合同有不一致的约定的,以本合同及补充合同为准;

第十二条 文本及效力

本协议书一式五份,双方各执两份,平南村委会执一份,经双方盖章及代表人签字后生效。

第十三条 备注:

附件 1、会议纪要和公示结果

附件 2、不动产权证

附件 3、总平面图初稿、户型图纸初稿

以下无正文

甲方（盖章）：惠州仲恺高新区惠环街道平南村上横岭经济

合作社

法定代表人：



乙方（盖章）：

法定代表人：

见证方：惠州仲恺高新区惠环街道平南村民委员会

法定代表：



签订日期：2020.6.26.

签订地：