

惠州仲恺高新区惠环街道中星社区三坳岭居民小组 村企共建项目合作建设合同

甲方：惠州仲恺高新区惠环街道中星社区三坳岭居民小组

乙方：（简称竞得人）

丙方：惠州仲恺高新区惠环街道中星社区居民委员会（简称见证方）

为响应党中央国务院“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，经三坳岭居民小组代表大会协商同意：采取“村企合作”的方式，开发上述自留工商用地。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：

甲方拥有惠环街道办事处中星社区三坳岭权属名下自留工商用地一块，用地面积为 14373.7 m²（不动产权证号为：粤(2018) 惠州市不动产权第 5046113 号），现就该自留工商用地地块拟采用村企合作的形式来建设现代化的高层住宅区和商业。

二、合作建设的条件和利益分配：

1、由竞得人负责村企合作项目相关手续和摘牌的一切费用及所需建设资金。竞得人需返还商业性质物业建筑面积 7000 平方米（其中 5000 m²为配套农贸市场，2000 m²为商业用房）及住宅性质物业建筑面积 7000 平方米，并负责办理好相关证件（不动产权证），其相关税费

由竞得人承担支付，如竞得人同时取得该宗地相邻地块（地块编号为 ZK11-07-01-01）的土地使用权，并对两个地块进行统一开发的，可将上述 14000 m² 返还物业集中安排至相邻地块（地块编号为 ZK11-07-01-01）中。如村民小组不需要分配住宅，则由竞得人以货币形式按人民币 7500 元 / m² 的标准补偿给村民。

2、我村民小组位于该地块上的两座宗祠，竞得人需保留现状并负责出资修缮，预计相关费用约 12,000,000.00 元（具体以实际发生金额为准）。

3、为保障我村民小组权益，竞得人摘牌后 10 个工作日内，与甲方共同设立监管账户，竞得人需向甲方支付人民币 2500 万元项目建设履约保证金。甲方应在本项目（回迁楼房）验收合格之日起，五个工作日内（不计息）一次性返还给乙方（竞得人）。

4、竞得人需完善所有配套工程，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、智能管理系统。返还物业建设项目总平面规划设计及单体设计方案须经甲方确认同意，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）。

5、回拨甲方的建设项目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。

6、除了上述甲方合作开发应得的份额外，其他开发的商住楼及土地全部由竞得人拥有，并由竞得人投资开发、销售、管理及从中获取全部收益。该地块拍卖所得，按照国家现行有关法律及惠州市有



关部门的相关规定，除应上缴市政府部分资金，其余资金全部回拨给竞得人做为上述回拨房建设费用。

7、甲乙双方应积极配合竞得人做好有关方面的协调工作，协助竞得人办理有关国土、规划报建等手续，并积极配合提供有关资料以保证合作项目的顺利进行。

8、考虑到居民居住需要，竞得人应提供甲方 100 个停车位，每个车位按贰万元计收。

9、在建设期内的建设成本风险由竞得人承担，同时竞得人可根据该项目在符合政策的情况下，所争取到的各项优惠条件归竞得人所有，由此所发生的一切费用相应由竞得人负责。

三、建设期限：

回拨甲方的建设项目建设期限截止到 2023 年 6 月 30 日前建成交付，如因甲方或不可抗力的因素造成建设期延误，则建设期限顺延。

四、工程建设标准：

1、回拨给甲方的物业为钢筋轻框剪结构高层建筑，首层沿街商铺层高为 4.9 米，二层商铺层高为 3.5 米，标准层层高位 2.8 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：粗丕；

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；

消防楼梯水磨石米，不锈钢护手；

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、双方责任：

1、甲方责任：

①在本合同签订后7个工作日内提供该地块有关的用地批文、红线图、涉及应以甲方名义提供的所有相关资料，并协助竞得人办理各项用地的有关手续。

②负责审定竞得人提供的建筑设计方案。

③协助竞得人处理建设过程中碰到的所有外部关系。

④负责清理用地范围内的青苗、农作物及房屋等附着物。

⑤在本合同签订一个月内，甲方应将清理干净后的留用地移交给竞得人。

2、竞得人责任：

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，确保工程按时、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。

⑥负责清场过程中所需的机械及人工费用

六、附则

1、本合同所涉及的所有建设项目，均应按有关的法律、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，发生摩擦或纠纷时，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、本合同一式陆份，甲方执贰份，乙方叁份，见证方壹份。

甲方：惠州仲恺高新区惠环街道中星社区三坳岭居民小组

法定代表人：



乙方：

法定代表人：

见证方：惠州仲恺高新区惠环街道中星社区居民委员会

日期：



惠州仲恺高新区惠环街道中星社区居民委员会