

村企合作开发商住房地产项目合同

甲方：惠环街道办事处红旗村民委员会

乙方：（简称竞得人）

为加快新农村建设步伐，改善村民居住环境，合理开发村组土地资源，经甲方村民小组代表大会协商，同意采取“村企合作”的方式开发归属于甲方的留用地，即甲方提供土地使用权、乙方提供资金合作开发房地产项目。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：

第一条、项目土地概况

项目土地位于惠州市仲恺区惠环镇红旗村，面积 20172.39 平方米。不动产权登记证号：粤（2018）惠州市不动产权第 5022273 号。

第二条、合作方案

（一）合作方式

甲方负责提供上述土地的土地使用权，乙方负责提供整个项目的开发建设资金，包括：留用地货币补偿及相关税费、项目土地办证过户至项目公司名下的费用、土地出让金（如有）、项目规划、设计、报建的费用、项目的全部建安费用等一切开发建设费用。合作房地产项目建设完成后，双方按照约定取得分配物业。

（二）分配方式

1、合作房地产项目建设完成后，乙方向甲方分配建筑面积为 16000 平方米的物业（其中：住宅 12800 平方米，商业 3200 平方米）以及 100 个停车位。

2、甲方原则上要求返还的物业安排在临大路第二排边上的单体公寓楼，含本公寓楼一、二楼商铺（甲方分配的商业物业即以上述两层商铺为准）。如分配的单体公寓楼总建筑面积不足 16000 平方米的，再由双方另行协商安排。在合作开发项目总平面设计方案及其单体建筑设计方案经规划部门审批后，甲乙双方就甲方分配物业的位置、层数、户型结构以及停车位的具体位置等相关事宜进行充分协商和明确，再以补充协议形式进行确定。

第三条、履约保证金

本合同签订之日起 10 个工作日内，乙方向甲方支付履约保证金人民币 500 万元（大写：伍佰万元整）。该履约保证金在乙方或项目公司取得合作开发房地产的最后一期开发项目的《商品房预售许可证》之日起 10 日内，甲方应一次性无息退还乙方或者由乙方从应分配给甲方的物业当中按每平方米 7000 元的价格扣抵相应的物业面积。

第四条、项目运营及管理

1、项目公司设立与管理

如乙方设立项目公司，乙方或乙方指定人持有 100% 股权，甲方不持股。乙方有权通过转让部分或全部项目公司股份的方式引入更有实力的投资人，甲方对此不持异议。

2、项目土地开发建设

(1) 项目土地策划、设计、施工建设等均由乙方或项目公司负责，甲方不干预。

(2) 项目土地的规划与建设标准，均按政府相关部门最终审批的方案执行，并根据政府主管部门审核确定的设计施工图纸严格施工。

(3) 合作项目的组织设计、规划报建、工程招标、施工建设、营销策划、房屋销售、直至项目竣工验收等全部工作均由乙方或项目公司完全负责并承担投入所需的全部资金。

3、开发建设期限

乙方保证自乙方或项目公司与国土部门签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 3 年内完成该项目整体建设，将符合本合同约定交付条件的物业交付给甲方并在相关房产管理部门进行网签备案登记至甲方名下。如乙方未能在 3 年内向甲方交付物业，甲方同意延期 2 年，但乙方每月需按甲方可分的建筑面积 15 元/平方米的标准向甲方支付补偿金。如果延期 2 年后，乙方仍未完成项目建设或者未将甲方应分取的物业分配给甲方，则甲方有权解除合同，并且收取的款项不予退还。如因甲方或甲方村民过错原因或政府原因出现拖延的，可顺延相应期限，不视为乙方违约。

第五条、甲方分得物业的交付

1、交付标准



甲方分得物业的装修标准为毛坯，交付给甲方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同一标准。

2、交付方式

乙方将甲方应分取的物业按上述交付标准向甲方履行交付，并将甲方分得的物业办证登记至甲方或甲方指定第三人名下（不需要办理房产证的物业双方办理书面移交手续），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。甲方如何分物业，乙方不进行任何干涉。

3、确权及费用承担

(1) 甲方分得物业可委托乙方确权到甲方（包括但不限于甲方、甲方村民、甲方指定的第三人，下同）名下，甲乙双方分别按照双方协商约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），上述物业确权办证至甲方名下所发生的全部税费、办证费等费用由甲乙双方根据规定各自承担。若房产确权实际建筑总面积与甲方应分得房产总建筑面积出现差异，差异建筑面积不足实际户型 1 套建筑面积的，则双方同意由乙方按每平方米 7000 元的价格向甲方补偿。

(2) 甲方可将分取的物业按每平方米 7000 元反售给乙方。

第六条、甲、乙双方的责任

（一）甲方责任

1、甲方负责在本合同签订之日起 10 日内向乙方提供国土部门出具的项目土地的红线图及应以甲方名义提供的所有相关资料（资料清单由乙方根据需要按进度列出，如需制作则乙方应及时制作文稿）。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。

2、项目开发建设过程中，所有与村民有关的其它问题甲方均应负责处理并自行承担费用。如因甲方阻挠、妨碍乙方或项目公司经营、施工的，项目建设工程相应顺延，因此造成的停工、误工费、设备设施损失费等费用，由甲方承担。

3、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，保证本次村企合作已经按照《村民委员会组织法》及村民议事规则规定，组织本村（或村民小组）三分之二以上年满 18 周岁的村民或户的代表召开

村民会议或者村民户代表会议，对本次村企合作的合同、开发建设方案等进行充分讨论、表决并由参会村民或者户的代表签名确认，形成有效的村民会议决议。

4、甲方经过村民代表会议表决所形成的决议、文件和经过授权由村委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，甲方承担相应的违约责任。

（二）乙方责任

1、乙方负责提供合作项目开发建设所需资金（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。

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，乙方应征求甲方意见提供户型设计并将甲方应分得的物业尽可能集中设计于同一区域、同一幢建筑或同几幢建筑内。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 个工作日内予以审核，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；如甲方逾期 7 天未审核或提出意见设计方案的，则视为甲方同意乙方的设计方案。

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。

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），甲方及甲方村民承诺其内部分配事宜不与乙方发生任何直接关系。如因此影响乙方或项目公司的正常经营或造成损失的，由甲方负责解决和补偿。

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。

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，应按照有关部门核准的标准缴交物业管理费。

第七条、不可抗力

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三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。

第八条、违约责任

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对方的全部经济损失，包括实际损失和可得利息损失。

2、若因甲方（包括甲方村民）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乙方的人为客观因素除外）导致合作项目搁置超过3个月的，则乙方有权选择解除合同，要求甲方赔偿损失，或者乙方选择继续履行合同，耽误的合同期限相应顺延。

3、如乙方未能按本合同约定的时间按时足额支付履约保证金给甲方的，逾期超过90日的，甲方有权单方解除本合同，已收取的款项全部不予退还，由此给甲方造成其他损失，乙方还应就其他损失承担赔偿责任。

4、如因甲方或甲方村民过错的原因，致使项目未按合同约定的期限完成合作项目申报、摘牌、报建、施工、办证的，由此造成乙方的损失由甲方负责赔偿，相应的工期顺延。

5、甲方保证乙方是本项目的唯一合作开发方，本合同生效后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意向书、协议或合同（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。

6、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，若甲方违反此条保证导致合作项目搁置长达3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，但是乙方因解决有关纠纷排除有关障碍而支出的费用由乙方按回购价格从应分配给甲方的物业

中扣减相应的物业面积。

7、本合同因甲方或甲方村民原因解除的，甲方应在本合同解除之日起15日内退回乙方按本合同约定向甲方支付的履约保证金、向第三方支付补偿款、项目土地清表费用、项目土地办理确权登记费用、委托挂牌手续费、乙方工作经费等所有款项。如逾期退回的，甲方应每日按应退款项万分之五向乙方支付违约金。同时，甲方承诺向乙方支付违约金人民币5000万元。

第九条、争议和解决

因履行本合同发生争议双方应协商解决，协商不成由项目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。

第十条、合同生效

1、本合同经甲乙双方签字或盖章后生效，本合同未尽事宜，双方可另行协商解决并签订补充协。

2、本合同一式六份，甲方执三份，乙方执三份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：



负责人（签名）： 法定代表人（签名）：

本合同签订时间：年月日