



# 惠州仲恺高新区陈江街道五一村简背坊村民小组 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简背坊村民小组

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，开发五一村简背坊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：

五一村简背坊村民小组现有回拨地一块，实建面积为 12427.84 m<sup>2</sup>（具体面积以村小组不动产权证为准），现采用村企合作的形式来建设高尚村民公寓。

## 二、合作建设的条件和利益分配：

1、由竞得人出资按甲方实建面积 1：1.11 比率建回物业供甲方使用。返还物业合计总建筑面积 13795.00 m<sup>2</sup>（最终以房产部门测量为准），住宅占回拨物业面积的 80%，计 11036.00 m<sup>2</sup>。

2、商铺占回拨物业的 20%(一、二层商铺各占 10%), 计 2759.00 m<sup>2</sup>, 竞得人需在编号 ZKB-021-13-01 地块上安置不少于 2759.00 m<sup>2</sup> 的商业作为我村小组的固定资产, 2759.00 m<sup>2</sup> 商业资产作为村小组最优方案, 如果竞得人无法在编号 ZKB-021-13-01 地块上安置 2759.00 m<sup>2</sup> 商业物业, 则在签订本合同前应按商业面积单价 55000 元/m<sup>2</sup> 折算为货币人民币 1.5175 亿元给予现金补偿给我村小组。

3、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。

4、回拨甲方的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 (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)。

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, 其他开发建设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、如果部分村民不需要分配住宅的, 须在单体规划报建审批之

前提出并签字确认，由竞得人以人民币 4000 元 / m<sup>2</sup> 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。

8、回拨甲方的建设项目按城市规划要求及建设行政主管部门的审批为依据进行建设，如因甲方或规划等多方原因造成建筑面积有增减时，双方均按人民币 4000 元 / m<sup>2</sup> 的建设成本执行多退少补的结算方式（每户村民增加住宅面积不得超过 20 m<sup>2</sup>，超出部分需按市场价向竞得人购买），结算时间为项目交付使用后一个月内。

9、甲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。

10、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 45 元每月予以返租。

11、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，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（每户村民限购一个、且在竞得人交付房产时村民应当选定）。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。

12、竞得人在取得土地证之后支付甲方人民币 186417.6 元作为甲方村庄基础建设费用。（支付标准：甲方回拨地实建面积 \* 15 元 / m<sup>2</sup>）

13、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。

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 9 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。

若竞得人在建设期限内无法完成建设任务，按回拨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 45 元支付商铺租金。

### 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 4.2 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；

①消防楼梯水磨石米，不锈钢护手；

②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，甲方应将清理干净的两用地移交给竞得人。

⑥在竞得人提供建设项目设计方案后 15 个工作日内，甲方必须给予审核并进行书面确认。

⑦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、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，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负责清场过程中所需的机械及人工费用。

⑦施工期内，竞得人如需利用到甲方已出租的五一大道两旁路边地块，竞得人按每月5元/m<sup>2</sup>支付甲方租金至安置区施工完成（具体面积以甲方提供的原始租赁合同及实测面积为准）。

## 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，甲方执两份，竞得人执三份，见证方持一份。

甲方：惠州仲恺高新区陈江街道五一村简背坊村民小组  
负责人：



乙方：

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：