

惠州仲恺高新区陈江街道五一村民委员会村企共建 项目合作建设合同

甲方：惠州仲恺高新区陈江街道五一村民委员会

乙方：（简称竞得人）。

见证方：惠州仲恺高新区陈江街道办事处城市更新发展办公室

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，经五一村村民代表大会协商同意：采取“村企合作”的方式，开发五一村民委员会的回拨用地。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：

惠州仲恺高新区陈江街道五一村民委员会现有回拨地一块，地块面积为 11697 m²（具体面积以五一村民委员会不动产权证为准），现采用村企合作的形式来进行合作。

二、合作建设的条件和利益分配：

1、甲方回拨地块面积为 11697 m²，按 1:1.11 比率竞得人返还 12983.67 m² 建筑面积给甲方，其中返还住宅占返还总建筑面积的

80%，计 10386.94 m²；返还商业占返还总建筑面积的 20%，计 2596.73 m²。

2、甲方为保障村委会集体利益，保证村委会有持续性收入，现要求竞得人按返还住宅面积（10386.94 m²）3.5:1 比率转换成商业用房，转换后商业用房面积为 2967.70 m²，最终竞得人合计需返还商业用房 5564.43 m²给甲方，返还地块安置在编号 ZKB-021-13-01 地块。

3、竞得人必须返租商业用房五年，租金从竞得之日起 36 个月结束之日后开始计算商业租金，租金按每平方每月 45 元（净租金），以保障村委会能有连续性的经济收入。5564.43 m²商业资产作为五一村民委员会最优方案，如果竞得人无法在上述地块编号上安置 5564.43 m²商业物业，则按商业面积单价 55000 元/m²折算为货币不少于人民币 3.0604 亿元给予现金补偿给五一村民委员会。

4、竞得人出资建设完成回拨物业，竞得人开发我村委会回拨地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开发公司做为上述回拨房建设费用。

5、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:

回拨甲方商业用房物业竞得人需在 2023 年 12 月 31 日前建成交付,如因甲方的原因或不可抗力的因素造成建设期延误,则建设期限顺延。

四、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,并协助竞得人办理甲方回拨用地的有关手续。

②协助竞得人处理建设过程中碰到的所有外部关系。

③负责清理用地范围内的青苗、农作物及房屋等附着物。

④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。

2、竞得人责任:

①负责办理甲方回拨地的有关手续。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负责项目回拨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。

④负责清场过程中所需的机械及人工费用。

五、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民委员会

负责人：

章松建



乙方：

法定代表人：

见证方：惠州仲恺高新区陈江街道办事处城市更新发展办公室

日期：