

惠州仲恺高新区陈江街道五一村上罗村民小组 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上罗村民小组

法定代表人：

电话：

授权代理人：

电话：

乙方：挂牌竞得人

法定代表人：

电话：

授权代理人：

电话：

见证方：惠州仲恺高新区陈江街道五一经济联合社

经甲方代表大会投票表决通过，同意位于仲恺 44 号小区、面积 19158.18 m² 的征地留用地（不动产权证书：粤（2017）惠州市不动产权第 5003119 号）以村企合作方式开发建设商品住宅楼。该项目的征地留用地不动产权证书由国土部分收回办理土地挂牌手续，并通过仲恺高新区公共资源交易中心公开挂牌出让。为明确甲乙双方权利、义务，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，订立本合同，供双方共同遵照执行：

一、合作模式：

甲方以上述征地留用地权益作为出资，项目开发建设投资、补交政府地价及有关税费由乙方负责，双方合作开发建设商品住宅楼。

二、合作建设的条件和利益分配：

1、由乙方出资建成后，按建筑面积，甲方应分得总建筑面积 16000 m²，

其中住宅 15600 m²，首层商铺建筑面积 400 m²，地下停车位 160 个。乙方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、宽带网络、管道煤气及智能管理系统。

2、项目总平面规划设计及单位设计方案（户型原则上不超过 3 种）必须经甲方确认同意，再报规划建设主管部门审批。

3、项目开发建设全过程由乙方全权负责，包括建设项目的地质勘查、设计、监理、报建及办证等等，除本合同约定条款外，甲方不得干预。

4、除了上述甲方合作开发应得的份额外，其余的商住楼及土地全部由乙方拥有，并由乙方投资开发、销售、管理及从中获取全部利益。

5、征地留用地村企合作开发建设商住楼，按照国家有关规定收回征地留用地使用权重新挂牌出让。土地出让金由乙方缴交，若政府有返还，甲方必须拨付给乙方作为上述合作房屋建设费用。

6、若甲方部分村民不需要分配住宅，须在单体规划报建审批之前提出并签字确认，由乙方以人民币 5000 元/m²，作补偿收回该套住宅。补偿款分两次支付：首期款在摘牌后，竞得人向甲方支付 3600 万元，剩余款项支付由双方另行协商确定。

7、如因甲方或规划设计等多方原因造成建筑面积有增减时，差额部分面积双方均按人民币 5000 元/m²结算，结算时间为项目交付使用后一个月内。

8、甲方应积极配合乙方做好有关方面的协调工作，协助乙方办理有关国土、规划报建及销售等手续，并积极配合提供有关资料以保证项目合作开发建设的顺利进行。

9、在建设期内的建设成本风险由乙方承担，同时乙方根据该项目在符合政策的情况下，超出挂牌起拍价部分款项和所争取到的各项优惠条件归乙方所有，由此所发生的一切费用相应由乙方负责。

10、挂牌成交后 10 个工作日内，乙方与甲方签订合作建设合同，否则视为放弃签约。

三、建设期限：

项目挂牌成交，本合同签订之日起 6 个月内乙方必须完成规划报建手续动工建设，自动工之日起二年内竣工验收。如因甲方或不可抗力因素造成建设期延误，则建设期限顺延。

若乙方在建设期限内无法完成建设任务，乙方按土地面积计 15 元/ m^2 ·月人民币作为逾期违约金赔偿给甲方；若乙方超过 6 个月未动工建设或延迟竣工交付使用的，终止合作关系。由此造成的损失由乙方承担。

四、工程建设标准：

1、分配给甲方的物业为钢筋砼框架结构高层建筑，首层沿街商铺层高为不低于 4.5 米，二层商铺层高为不低于 3.5 米，标准层高位 2.9 米。

2、装修标准：

- (1) 外墙：国产优质外墙砖；
- (2) 内墙及楼地面：粗坯；
- (3) 水：每户安装水表一个，水源接近厨房、卫生间及阳台；
- (4) 电：每户安装电表一个，电线接近户内配电箱；
- (5) 门：进户豪华防火门；双门叶；
- (6) 窗：国标铝合金窗；

(7) 电视、电话、宽带网络、管道煤气：进入户内；

(8) 智能系统：到户；

(9) 品牌电梯；

(10) 消防楼梯水磨石米，不锈钢护手；

(11) 楼梯及通道照明设施由乙方负责安装。

3、消防系统、道路、排水及环境工程按规划要求配套。

五、保证金

为保障合作合同的履行，确保村民权益，本合同签订之日乙方应支付保证金叁仟伍佰万元人民币给甲方（该保证金可用于冲抵补偿款）。如有剩余则在项目竣工验收交付之日起五个工作日内返还给乙方。

六、双方责任：

1、甲方责任：

(1) 在本合同签订之日起 15 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，并协助乙方办理各项用地的有关手续。

(2) 协助乙方处理建设过程中与本村民小组有关的所有问题。

(3) 自乙方提交建设项目建筑设计方案给甲方之日起 15 个工作日内，甲方必须给予审核并进行书面确认。

2、乙方责任：

(1) 负责办理用地有关的各项手续。承担项目用地挂牌、改变土地使用功能及过户办证的所有费用。

(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) 乙方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（项目竣工后待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) 因该合作地块与我村另一宗征地留用地（证号粤（2017）惠州市不动产权第 5003118 号）相连，乙方竞得该地块后开发建设时需保留 9 米以上的公共消防通道间距共同使用。

七、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、解决争议办法：甲、乙双方在执行本合同过程中，发生争议时，甲、乙双方应本着平等互利的原则进行友好协商解决。如协商无效，均可向当地的人民法院起诉。

3、本合同须经甲、乙双方法定代表人盖章后，正式生效。

4、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。

5、本合同一式五份，双方各执两份，见证方一份。

甲方：惠州仲恺高新区陈江街道五一村上罗村民小组（公章）



法定代表人或授权代表（签名）：

乙方：（公章）

法定代表人或授权代表（签名）：

见证方：惠州仲恺高新区陈江街道五一经济联合社

法定代表人或授权代表（签名）：

签约地点：五一经济联合社

日 期： 年 月 日