

村企合作开发合同书

甲方：仲恺高新区惠环街道古塘坳立新一股份经济合作社

统一社会信用代码：N1441392MF50412444

法定代表人：黄远明

身份证号：441302197310171512

电话：13928328793

乙方：（竞得人）

统一社会信用代码：

法定代表人：

身份证号：

电话：

为积极推进农村城市化进程，加快新农村建设步伐，进一步改善村的居住环境，高效、集约、合理地开发利用村的土地资源，根据我国的相关法律、法规以及双方发展的需要，本着平等互利、真诚合作的原则，就甲方出地、乙方出资，共同合作开发惠州仲恺高新区惠环街道古塘坳立新一股份经济合作社 10899.9 平方米的留用地，双方经友好协商达成如下合作开发合同条款。

一、合作项目地块概况

1.1 双方合作项目地位于惠州市仲恺高新区惠环街道古塘坳立新一居民小组，用地总面积 10899.9 平方米的留用地，证号：惠府国用（2009）第 13021420005 号。

二、合作条件及项目投资、经营管理

2.1 乙方负责提供整个合作项目的开发资金及办理相关手续的费用，并以组织设计、开发、经营管理为条件与甲方合作。相关开发设计户型须经甲方确认同意，否则视为乙方违约，乙方应承担相应的违约责任。

2.2 合作建设项目的全部投资及实际经营管理由乙方负责，乙方除确保应分配给甲方的利益外，其他经营包括盈亏均由乙方自行承担，与甲方无关。但乙方须接受甲方派驻人员组成的监管组进行监管和审批，监管组成员和职位由甲方另行确定。乙方同意，在乙方未将甲方应得物业交付给甲方之前，乙方必须接受甲方监管组成员对乙方建设工程、建设风格、项目财务的监督和审查，对甲方提出的建议和意见应当接受并改正。

2.3 在项目挂牌成交后，乙方缴交土地出让金后，若政府出台新政策，对村集体有返还土地出让金或者相关补贴由甲乙双方按政策另行协商。

2.4 本条约定乙方所负责的工作事项如需另行委托第三方完成的，应取得甲方书面同意，乙方不能单方另行委托，委托费用全部由乙方自行负责，乙方委托的第三方完成的成果应经甲方确认。如乙方未付清该委托费用导致第三方追索该用地的，由甲方扣除乙方在该用地的权益用于支付第三方，并追究乙方违约责任。

2.5 挂牌成交 10 个工作日内，乙方与甲方签订合作开发合同，否则视为放弃签约。

三、合作分成

3.1 项目开发完成后：甲方应得 8500 平方米物业，其中商业 300 平方米，住宅 8200 平方米，地下车位 82 个，规划标准按规划部门审批为准，交付标准为商品房。

3.2 乙方将分配给甲方房产：1. 商品房：毛坯房 8200 平方米。2. 商业 300 平方米。3. 地下车位 82 个。以上产权属甲方（分红村民）所有，计入乙方小区统一管理。

3.3 如甲方提供的实际用地面积变动的，其所分得的物业面积随之按比例变动（最终以国土、规划部门确定为准）。

3.4 甲方分得房产是标准商住房屋高不低于 2.9 米，以上配套设施完善的商品房，具体位置应在建设工程规划许可证批准后在建设图纸中予以明确，双方应在图纸上盖章确认，原则上房屋分配按由下往

上竖列或由下往上整层分割的方式分配，消防系统及环境工程与（合作地块）规划、设计、建设要求统一标准配套。

3.5 甲方与具体村民（分红村民）约定的具体分配方案，并提交乙方，乙方不参与该方案，该分配方案应留乙方备案，合作项目分配给甲方的物业办理房产初始登记证及产权证的一切费用由乙方负责（含契税、工本费、维修基金），费用按一般商品房销售标准为限，乙方并负责将上述物业按甲方提供的资料办理到村集体确定村民分红人或集体名下。

3.6 甲方登记的在册村民如有选择放弃以上物业分配的，在项目《建筑工程规划许可证》出来前确定，由甲方收集村民意愿，统一报给乙方，由甲方收集村民意愿后与乙方洽谈回收补偿方案。

3.7 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由竞得人拥有，并由竞得人投资开发、销售、管理及从中获取收益。

四、项目履约保证金

4.1 乙方应在本合同签订之日起五日内，应向甲方支付履约保证金人民币贰仟肆佰陆拾万元整（¥24600000.00元）保证金计算方式为：返还住宅平方数×3000元）。该定金如政府要求监管，则共同交政府三方监管，政府不要求监管则由甲乙双方共同监管。

4.2 保证金应专款专用于项目建设，任何一方不得用于工程建设之外的其他用途。房屋竣工验收后返还建设保证金，具体返还方式由甲乙双方另行协商。

五、甲方其他权利义务

5.1 本合同经法定程序经村民代表及上级单位同意批准；

5.2 甲方有权随时检查建筑工程质量，如发现有不合格的问题，有权要求乙方无条件改正。

5.3 甲方有权参与、审核乙方的总平面设计、户型设计及施工图设计，并经甲方同意确认后乙方才可以实施，否则视为乙方违约。甲



方有权选择确认返还物业的具体位置，乙方应当配合。

5.4 甲方及监督组成员对乙方在村企合作期间内建筑工程、项目财务等具有监督和审查权，乙方应接受甲方的监督和审查，对甲方提出的意见应当进行改正。

六、乙方其他权利义务

6.1 按约定交纳定金，超期未付保证金的，甲方有权单方解除本合同。

6.2 落实建设用地并承担由此产生的全部费用。

6.3 聘请具相应资质的勘察设计单位进行勘察、设计并承担全部费用。

6.4 负责项目建设，并承担全部费用。

6.5 保证安全施工，如出现人身损害由乙方承担全部赔偿责任，甲方不承担任何责任。

6.6 负责将分配给甲方的住宅房产权证办理到甲方指定（分红村民）村民的名下，并承担全部费用。

6.7 村企合作期间内，甲方及监督组成员对建设全过程进行监督，乙方应接受甲方的监督，按甲方意见实施、改正。

6.8 乙方须负责替甲方缴交本项目土地挂牌转让所产生的一切税费。

七、项目建设期

7.1 乙方应根据村民住房的需要及市场情况，按进度建设，在乙方摘牌并将不动产权证办至乙方名下之日起算，48个月内将甲方分得的物业交付使用（如因政策限制或其他不可抗拒原因，时间顺延）。

7.2 甲方村民选择房屋不得每户超过或少于应分配面积的10%（即选择房屋面积与应分得面积不超过±10%）。超过或少于的面积按双方商定的价格计算房价款。

八、物业管理

8.1 双方同意合作项目的物业管理，由甲、乙方成立的物业公司

管理，甲方参与管理。

8.2 双方所分得的物业无论出售、出租、出让、自用等方式存在，都必须按照规定缴纳管理费、水电费、煤气费、卫生费等一切实际发生的费用。

8.3 合作项目建成后小区的设备用房、配套用房、公共设施、停车场全部交给物业公司管理及负责维修。

8.4 小区建成立如果将来小区成立业主委员会，届时再与业主委员会商定管理办法。

九、违约责任

9.1 双方均应当严格按照本合同约定履行，任何一方违反合同所确定的义务，必须向对方承担违约责任，给对方造成损失的还应赔偿损失。

9.2 本合同签订后如果乙方提出停止开发的，为乙方违约，乙方缴纳的定金由甲方没收，本合同终止，本项目在建工程归甲方所有，甲方可单方委托造价咨询机构对在建工程进行工程造价核算，核算金额扣除乙方应承担的违约责任外，其余费用由甲方退还给乙方，核算金额不足以支付乙方应承担的违约责任的，乙方应补足赔偿给甲方。

9.3 如果乙方没有在约定时间内交付房产给甲方使用的，在六个月内，应按照每月每平方米补偿 15 元标准直至乙方交付房产时止，超过六个月的由双方另行协商，以确保甲方不因延期交房而遭受损失。

十、其他事项

10.1 因发生不可抗力事件导致本合同有关条款不能继续履行的，双方互不承担违约责任，但当事一方应采取必要的补救措施以减少损失，并提供有关部门出具的不可抗力事件证明。

10.2 甲乙双方对本合同进行变更或补充应当以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十一、文本及效力

11.1 本协议书一式五份，双方各执两份，_____社区执一份，经双方盖章及代表人签字后生效。

甲方（盖章）：

代表人：



乙方（盖章）：

代表人：

见证单位：

签订地：

签订日期： 2021年 1月28日