

村.企合作开发合同书

甲方：广东省惠州仲恺高新区陈江街道五一经济联合社

乙方：（简称竞得人）

见证方：惠州仲恺高新区陈江街道办事处

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，经五一经济联合社代表协商同意：采取“村企合作”的方式，共同开发五一经济联合社的回拨用地。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，经双方多次协商，达成以下条款，供双方共同遵照执行：

一、合作模式：

陈江街道五一经济联合社现有回拨地（留用地）一块，占地面积10452 m²土地用途为住宅及商服用地，不动产权证号：粤（2019）惠州市不动产权第5035532号。现采用村企合作的形式来建设高尚村民住宅。

二、合作建设的条件和利益分配：

- 1、由乙方出资按甲方占地面积 1:0.80 比率建回物业供甲方使用，住宅占回拨物业面积约 8361.6 平方米，其中三楼以上（含三楼）住宅面积为 6689.6 平方米，二楼商业面积为 836 平方米，一楼商业面积为 836 平方米（最终以房产部门测量为准）。双方同意，考虑到甲方村里基础设施投入，按占地面积每平方米补贴 15 元人民币给甲方。
- 2、乙方同时完善所有的配套工程，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。
- 3、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）。

- 4、回拨地甲方的建设项目由乙方负责出资建设（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。
- 5、除了上述甲方合作开发应得的份额外，其它开发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作为上述回拨房建设费用。
- 6、如果甲方不需要分配住宅的，须在单体规划报建审批之前提出并签字确认，三楼以上住宅（含三楼）由乙方以人民币4500元/m²，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、施工许可证后一个月内或合同签订之日起十个月内付清，余款在交楼后一个月内结清，给算单位以甲、乙双方为主体。
- 7、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。
- 8、乙方承诺：按住宅实际面积每平方米补贴300元用于村民住宅装修，乙方回购物业部分不再享受该补贴，地下室车位无偿提供20个给甲方使用，若甲方无需分配物业，则返还车位给乙方，乙方不作任何补偿。产权证办理费用开发商按首套房标准予以承担。
- 9、在建设期内的建设成本风险由乙方承担，同时乙方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乙方所有，由此所发生的一切费用相应由乙方承担。
- 10、双方签订本合同之日起 3 日内，乙方应向甲方支付履约保证金人民币300万元整。以房产局确定物业可以返还时一周内甲方返还乙方保证金。
- 11、项目通过报建领取到规划许可证后，双方应签订《合作开发分配协议书》，将分配甲方物业的图纸和返还物业货币代价值注在《合作开发分配协议书》中作为本合同补充协议。
- 12、挂牌成交后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、 建设期限：

回拨甲方的建设项目建设期限为42个月，自本项目施工许可证取得后计。如因甲方或不可抗拒的因素造成建设延误，则建设期限顺延。建设期限从本合同签订之日起计。

若乙方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支付租金10元；商业每月每平方支付租金30元。

四、 工程建设标准：

1. 回拨给甲方的物业为钢筋砼框剪结构高层建筑，首层沿街商铺层高为不低于4.2米，二层商铺层高为不低于3.5米，标准层层高为不低于2.8米。（商铺消防，水电等设施由乙方负责安装）（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：毛坯；
- 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
- 11) 消防楼梯水泥抹平
- 12) 楼梯及通道照明设施由乙方负责安装。

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：

甲方责任:

- 1) 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, 并协助乙方办理各项用地的有关手续。
- 2) 负责审定乙方提供的建筑设计方案。
- 3) 协助乙方处理建筑过程中碰到的所有外部关系。
- 4) 协助清理用地范围内的青苗、农作物及房屋等附着物。
- 5) 在乙方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。
- 6) 在本合同签订后 7 个工作日内提供乙方要求提供的相关文件。如户型统计资料、回购统计资料等。

乙方责任:

- 1) 负责办理各项用地的有关手续。
- 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、施工规划要求施工, 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) 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) 负责清场及过程中所需的机械及人工费用。

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：从本合同签订之日后，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、 本合同经甲、乙双方法定代表人及见证方签字盖章后，正式生效。
- 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、 本合同一式五份，双方各执两份，见证方一份。

甲方：广东省惠州仲恺高新区陈江街道五一经济联合社

负责人：

乙方（竞得人）：

法人代表：

见证方：惠州仲恺高新区陈江街道办事处

签约地点：五一经济联合社

日 期： 年 月 日