

村企合作开发建设合同书

甲方：惠州市惠城区三栋镇官桥村民委员会

地址：惠州市惠城区三栋镇官桥村

负责人：黄新光

乙方：

地址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

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，根据《中华人民共和国土地管理法》、《城乡规划法》、《村民委员会组织法》、《招投标法》及广东省政府办公厅《关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》【粤政办（2016）30号】等有关法律法规，经官桥村子溪村民小组、打古塘村民小组、老屋村民小组及竹新村民小组户代表大会协商同意：采取“村企合作”的方式，开发甲方的征地留用地，并经留用地使用权挂牌转让和村企合作开发企业公开招标确定乙方为如下合作项目的留用地使用权竞得人即为村企合作开发企业的中标人。为此，甲、乙双方本着平等、互惠、互利、谋求共同发展的原则，达成如下条款：

第一条 征地留用地基本情况

1、土地位置：坐落于惠州市仲恺高新区惠南高新科技园 SM-16-02-3 地块（不动产权证地块编号 SM-16-02-01 地块、SM-16-02 号地块）。

2、土地面积：72865 平方米，其中 SM-16-02-01 地块面积 49461 平方米，SM-16-02-02 地块面积 23404 平方米。

3、不动产权证编号：粤（2020）惠州市不动产权第 5008363 号；粤（2020）惠州市不动产权证第 5022657 号。

4、土地性质、土地使用年限、容积率及计容总建筑面积等以规划设计条件告知书为准。其中 SM-16-02-01 地块容积率 ≤ 2.9 ，计容总建筑面积 143436.9 平方米，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ；SM-16-02 地块容积率 ≤ 2.9 ，计容积率建筑面积 67871.6 平方米，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。

5、土地现状：本项目留用地的征地工作已完成，土地已达到可开发状态；但乙方应负责项目土地围蔽及回填工作并承担由此产生的费用。

第二条 合作方式

1、本项目采用“返还物业+货币方式”进行村企合作开发。甲方负责提供本合同第一条所述具有合法手续的留用地，乙方负责提供项目建设的全部资金包括项目土地摘牌应补缴的地价款、相关证照办理费用、项目建设资金等并完成项目建设和验收移交工作，承担项目开发过程中的全部风险。

2、项目竣工验收合格后，乙方按照本合同约定向甲方返还应得的物业，负责办理好《不动产权证》至甲方指定的人员名下（一户一证）并承担办理不动产权证所涉的费用。

3、乙方应当按照城市规划要求和住建部门出具的《规划设计条件告知书》进行设计、建设。在向住建部门报送项目总平面图时，应当经甲方召开村民代表大会表决通过后由甲方签署意见并在总平面图上加盖公章确认。

4、除甲方所得物业外，本项目建成后的其他物业产权归乙方所有，甲方不得干预乙方对其所有物业的处置权。

5、本合作项目建设完成后，甲方参与本项目的物业管理，由甲乙双方通过法定途径聘请物业公司进行管理。物业管理所产生的利益归甲乙双方。

第三条 货币补偿及代缴税款

1、乙方在收到土地交易部门出具的《成交确认书》之日起 10 个工作日内向甲方支付货币补偿人民币叁仟万元整（小写¥30000000 元）。甲方指定收款账户信息如下：户名：惠州市惠城区三栋镇官桥经济联合社，开户行：惠州农村商业银行股份有限公司三栋支行，账号：80020000002079344。甲方收款后即时向乙方出具收款收据。

2、代缴税款：甲方转让本项目土地应缴纳的税费金额，在达到应缴纳税时点时，由乙方根据甲方出具的书面通知或税务部门出具的纳税凭证，及时将应纳税款支付至甲方监管账户，用于支付相应税款。

第四条 返还物业数量及建设交付标准

1、项目竣工验收合格后，乙方须返还给甲方的物业（即甲方应得物业）总建筑面积为 41897.38 平方米（最终以房产部门测量为准）。其中住宅占返还物业面积的 90%即 37707.64 平方米；商业占返还物业面积的 10%即 4189.74 平方米。另外，须分配给甲方地下室车位按照住宅物业面积每 100 平方米配置一个车位。

2、甲方应得物业，乙方应确保质量，按时完工交付给甲方，建设规划标准按规划部门审批为准，凡是建设给甲方的物业，一律应完善好公共部位的室内外装修、水电安装、周边的绿化、下水道、小区内的道路、路灯、监控等相关设施，消防系统及环境工程等各项目与规划、设计、建设要求统一标准配套。

3、甲方应得物业具体要求：

A. 分配给甲方的物业，具体分配方法在设计图出来后由甲、乙双方协商确定。乙方向住建部门报送项目总体平面图时，设计分配给甲方的物业总平面图规划设计及单体设计方案须经甲方召开村民代表大会表决通过并在总平面图上加盖甲方公章确认。

B. 质量要求：验收合格。

C. 交付标准：甲方应得的住宅及商业的室内装修标准与乙方对外销售的毛坯房（商品房）标准一致。

D. 甲方实得物业面积以《不动产权证书》登记面积为准（乙方回购面积除外）。如在分配过程中，由于物业规划设计原因出现面积差异，面积差异不得超过甲方应分配物业的 3%。

E. 乙方返还给甲方的 4189.74 平方米商业物业，甲方有权要求乙方在本合同签订后一个月内先行在临近甲方所在片区（河南岸南部新城片区）在竣工楼盘中购置相同面积的商铺给甲方予以异地安置，用于支持甲方经济发展。乙方在本合同签订后一个月内无法交付甲方所在片区相同面积的商铺，应按甲方所要求的片区商铺市场价每平方米 5 万元，在合同签订后两个月内以货币方式赔偿于甲方。乙方在合同签定后无法交付异地安置商铺或货币赔偿，甲方有权取消本合作合同项目。

第五条 项目建设及移交期限

1、本合同签订后，乙方须立即向甲方支付每平方米 15 元的占地费并开始进行合作开发项目的前期筹备工作，甲方须提供协助。

2、乙方须自竞得本项目土地使用权之日起 36 个月内完成分配给甲方的物业建设，并经竣工验收合格后交付给甲方使用。

3、若因甲方原因或其他自然灾害如地震、战争等不可抗力原因造成建设工期延误的，建设工期相应顺延。

4、如因乙方原因造成建设工期延误以致不能按时向甲方交付应得物业，自延误之日起，乙方须按本合同分配给甲方但未交付物业面积计算，按照当时房产租用市场价格标准支付货币给甲方，作为返租费用补偿，且延误不得超过一年，否则，甲方有权单方面终止本合同，没收乙方交纳的履约保证金和乙方已投入本项目的资产，因此造成的全部经济损失由乙方自行承担。

5、甲方应得物业分配完毕后，书面通知乙方办理产权性质为划拨的《不动产权证书》。乙方须在收到甲方的书面通知之日起12个月内，根据甲方分户要求（一户一证）办理好各户产权性质为划拨的《不动产权证书》，办证所涉费用由乙方承担。甲方应按照规定及办证要求提供完整办证资料给乙方，如因甲方未将准确的分户名单及完整的办证资料提供给乙方，导致办证时间延误，乙方不承担责任。

第六条 项目履约担保

1、乙方须提供履约担保。项目用地竞拍成功，乙方收到《成交确认书》后10个工作日内，与甲方及惠州市仲恺高新区惠南高新科技产业园管委会签订《留用地村企合作项目三方监管协议》，按评估总价的60%，将履约保证金人民币34,988.268万元足额存入以甲方名义开设的、由甲方和乙方及惠州市仲恺高新区惠南高新科技产业园管委会三方共同监管的银行专用账户内，由惠州仲恺高新区惠南高新科技产业园管委会对该村企合作项目的合同履行情况和履约保证金进行监管，否则，取消其中标资格，没收投标保证金。

2、乙方应自收到《成交确认书》之日起10个工作日内，与甲方签订本合同和《国有土地使用权转让合同》，否则，取消其中标资格，没收投标保证金。

3、上述合同及协议签订完毕，乙方须到国土资源部门申请办理土地使用权出让手续，在国土资源部门按程序报批后签订《国有土地使用权出让合同》，乙方凭《国有土地使用权出让合同》及税务部门出具的完税凭证向不动产权登记部门申请办理该项目土地《不动产权证书》。

4、履约保证金返还方式：在乙方将甲方所得物业经验收合格并交付后10个工作日内由甲方将履约保证金退还至乙方账户。

第七条 甲方的权利和义务

1、甲方在合同签订后七个工作日内提供本项目的土地权属证件、文件、资料、图纸和合作开发用地规划、国土两证给乙方。保证本项目用地不存在任何权属争议及查封、抵押、租赁等情况；如有纠纷,由甲方负责理顺。

2、甲方配合乙方向规划、国土、建设等有关部门申请办理合作开发项目的批准手续。

3、甲方有权按照本合同约定获得物业+货币补偿,参与审定本项目的规划设计方案。甲方不参与本项目经营活动,也不承担建设经营的亏损责任。

4、在本合同签订之日起一个月内,甲方应将该征地留用地移交给乙方并配合乙方对项目土地的围蔽及回填工作。

第八条 乙方的权利与义务

1、遵循国家、省、市、区及行业主管部门的有关法律、法规及规范,标准实施本项目的建设,负责项目准备、实施、竣工验收及项目投入运作全过程的一切工作及费用。主要工作内容包括但不限于:开发建设资金的筹集、项目立项、选择勘察/设计/监理/施工单位、规划报建、施工报建、工程管理、预结算审定、竣工验收备案、工程保修、办理不动产权证等。

2、支付合作开发建设项目过程中所有款项及税费。

3、乙方负责项目开发的全部建设资金,独立核算,自负盈亏。

4、乙方负责本项目的规划设计方案,如果甲方对乙方的规划设计方案提出合理的修改意见,在不违反行政主管部门规定及各相关规范和影响施工成本的前提下,乙方应优先考虑甲方提出的建议并进行方案优化。

5、乙方负责项目立项、规划、报建、工程建设、工程质量、工程验收与结算,工程款的支付、房产销售、办证等具体工作,并承担所有费用。

6、乙方应按合同约定的时间完成本合同约定的甲方应得物业的建设,并经竣工验收合格后移交。经竣工验收合格后30日内,乙方应将本合同约定的甲方应得物业交付给甲方使用,甲方验收楼房后应向乙方出具收房确认书。

乙方负责按照甲方提供的分户情况(一户一证),为甲方办理《不动产权证书》,并承担相关税费和其他手续费(不含二次及之后的转让所产生的税费及其他手续费)。

7、乙方必须保证在本项目合作开发建设期间按照有关部门审批的文件规定进行规范施工。若发生安全生产事故,由乙方负全责,甲方不承担任何责任。

8、本项目的公共配套设施及基础设施由乙方按职能部门批准的要求,本着因地制宜、合理利用的原则进行规划与施工。

9、乙方负责项目开发建设各类工程发包、监督、管理、严格遵守行业与安全生产相关规定,确保工程质量和生产人员的安全,保证项目建设有序进行。

10、乙方按期结算工程款,不拖欠工程款和工人工资等,否则视为乙方违约,须承担相应的违约责任。

11、甲方移交项目土地后,乙方立即对项目土地进行围蔽及回填工作。

第九条 违约责任

1、本合同签订后,甲、乙双方均应恪守合同约定,履行各自义务,任何一方违反合同约定,即视违约,并承担违约责任,赔偿因违约给另一方造成的全部经济损失但不限于守约方投入的全部资金本息、已缴交的税费、因诉讼或仲裁所支出的诉讼费或仲裁费、评估费、律师代理费等。

2、本合同签订后,若因乙方原因导致本项目搁置或停工,因而延误向甲方交付物业,延误时间在一年以内,乙方应按本合同约定向甲方支付违约金;如乙方向甲方交付物业超过一年以上,甲方有权解除本合同,因此造成的经济损失概由乙方自行承担。

3、乙方违反约定迟延向甲方支付货币补偿款,每延迟一日,乙方应按未支付的货币补偿款为基数以年利率 15.8%的标准向甲方支付违约金,直至乙

方付清之日止。

4、乙方违反本合同约定的房屋、商铺、车位的分配方案，将应分配给甲方的物业转让给他人，视乙方违约，乙方须按该物业市场的双倍价格向甲方赔偿。

第十条 不可抗力

1、任何一方由于不可抗力且自身无过错造成的不能履行或部分不能履行本合同的义务将不视为违约。但任何一方都应在条件允许下采取一切必要的救济措施，以减少因不可抗力造成的损失。因不可抗力导致工期及交房期相应顺延，甲乙双方互相无须为此支付任何误期赔偿和责任。

2、遇有不可抗力的一方，应尽快将不可抗力事件的情况以书面形式通知对方，并在事件发生后十五日内，向对方提交不能履行或部分不能履行本合同义务以及需要延期履行理由的报告。

3、不可抗力指任何一方无法预见、不可避免、不能克服的客观情况，其中包括地震、洪水及战争等。

第十一条 特别约定

1、本留用地合同约定的项目开发周期较长，甲方村委换届不影响本合同的法律效力，新一届村委必须继续履行本合同各项约定。

2、留用地合作开发建设项目总平面设计方案及其单体建筑设计方案经规划部门审批后，甲方就村民委员会(或村民小组)可分得房产(住宅或商铺)的位置朝向、层数、户型结构、装修标准等进行任意选择。

第十二条 其他事项

1、本合同签订后相关工作立即开始，双方应保持常态的沟通联系，双方应按照双方约定，真诚合作，不得以任何理由影响和阻碍合作的进行。

2、通知和送达

甲、乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以首页所列明的地址作为送达地址，一方如果迁址或者变更电话，应当书面通知对方。

当面交付文件的，在交付之时视为送达；通过传真方式的，在发出传真时视为送达；以邮寄方式的，挂号寄出或者投邮当日视为送达。

3、本合同如有未尽事宜，双方可另行签订补充协议，本合同及补充协议同具法律效力。

4、本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律法规。如果有争议，甲、乙双方应先行友好协商解决，协商不成，甲、乙双方同意向本合同项目所在地人民法院提起诉讼。

5、本合同经甲乙双方盖章、代表签名后生效。壹式捌份，具同等法律效力；甲方执肆份，乙方执贰份，送呈有关政府部门备案贰份。

6、签订时间：____年__月__日。

7、签订地点：惠州市惠城区。

甲方（盖章）



负责人：（签名）

黄利光

乙方（盖章）

法定代表人（签名）：