

## 村企合作开发建设合同书

甲方：惠州市仲恺高新区惠环街道红旗村下坑股份经济合作社

法定代表人：黄瑞康

联系电话：13437745788

乙方：竞得人

法定代表人：

身份证号：

联系电话：

鉴于：

1、甲方持有回拨建设用地 6332 平方米，并经甲方村民小组代表（户代表）会议讨论同意，拟以村企合作模式开发建设高品质的房地产项目；

2、甲、乙双方本着互惠互利的原则，经充分协商，达成合作协议如下：

### 一、合作项目土地

1. 项目土地是属于政府征地返还甲方的村民自留建设用地。该土地位于惠州市惠环街道办事处中星社区洋里小组土横杭区域，面积为 6332 平方米。

2、项目土地最终实际面积以国土办证及规划批复为准。

3、甲方确保该项目土地权属清晰，无债权债务，未设置抵押等其他权利，无第三人主张权利，无任何权利瑕疵。

## 二、合作方式

1、双方一致同意采取村企合作方式进行该项目土地开发，即甲方提供项目土地，乙方提供整个项目的开发资金，并组织项目开发建设。

2、乙方负责合作项目的经营管理，并自负盈亏。

3、合作项目在推进过程中，如工作需要使用甲方账号缴纳相关费用，甲方应积极配合，相关缴款凭证交乙方保管。

4、乙方缴纳的项目押金、履约保证金、政府优惠地价回拨资金等到达甲方账户后，甲方应于3个工作日内返还给乙方，逾期应按月息3%计算并在甲方分配的利益中扣除。

5、合作项目按合同约定时间竣工验收合格后将本合同第三条第1款约定的物业返还给予甲方自主安排分配，除此以外的其他物业由乙方自由营销。如甲方不需要上述物业返还的，可以委托乙方一律按住宅按6000元/m<sup>2</sup>的价格回购或代销。

## 三、利益分配

### 1、甲方利益

甲方在合作项目中可分得建筑面积5280平方米的住宅及40个车位。

甲方按合同约定取得分配的房屋及车位后，不再享有该项目的其他利益。

### 2、乙方利益

乙方负责投入合作项目开发建设全部资金，在扣除甲方分得房屋及车位后，其他商品房屋、商铺及车位等物业的所有权、处置权均归乙方所有。

#### 四、房屋及分配

1、甲方分得的商品房为毛坯房，其中：住宅面积5280平方米，无商业面积；车位40个。

2、甲方分得的物业，根据乙方编制的项目设计总平面图及单体设计方案，由甲方在乙方提供前述设计文件之日15日内确认；户型原则上不超过四种，以钢筋混凝土框架结构的高层建筑物，层高为标准层高（最终以规划部门审批为准）。

3、甲方分得物业的基本建筑装修标准：①外墙：国产优质外墙砖；②内墙及楼地面：粗坯；③水、电每户安装一表，水源就近厨房，阳台或卫生间，电接近套内配电箱；④门：入户豪华防盗门；室内预留门洞；⑤窗：国标铝合金窗；⑥电视、电话、网络、燃气线管直至户内；⑦信报箱：每户一个；⑧品牌电梯；⑨楼梯、过道及公共场地照明由乙方安装。另外：消防系统、道路及排水，环境绿地按设计标准配套。

4、返还甲方的楼房以一套一户为单位，如建成后每套的实际面积较设计图面积出现增减时，双方按人民币6000/m<sup>2</sup>进行多退少补的结算方式结算，结算时间为楼房交付使用后一个月内。

5、如果部分村民不需要住宅分配的，村小组法人代表牵头在单体规划审批之前形成收购协议并签字确认，以人民币6000/m<sup>2</sup>的房价由乙方给予收购，该款在乙方取得<不动产权证>且签署收购协议后一个月内付清。

6、甲方分得的物业产权属甲方所有，小区业主委员会未成立之前，物业管理由乙方指定物业公司管理并按物价局定价收取费用。

7、甲方村民以户为单位分房，不可两户或多户合并分房。甲方村民选择房屋户型每户不得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



的陆仟元每平方米（6000 元/m<sup>2</sup>）计算房价款；甲方要求乙方出让或回购的面积总数不得超过甲方应得面积 3%，如有超出需经乙方同意。

## 五、履约保证金

1、乙方在合作项目用地成功摘牌并签署本合同后七天内支付800 万元人民币到甲方账户，以作为合同履约保证金；

2、甲方作为担保人应提供相应担保（相关担保合同另行签订）。

3、甲方按照合同约定分配的物业交付使用之日起，七日内返还乙方交付的全额履约保证金800 万元人民币到乙方指定账户，逾期应按月息 3%计算。

## 六、甲方的权利义务

1、甲方有权按照本合同享有约定权益，但甲方村民内部分配问题由甲方自行解决，与乙方无关。

2、甲方在交接房屋时有权检查工程质量，如工程质量存在问题，甲方有权要求乙方整改。

3、甲方确保本协议经村民表决通过且经上级主管部门同意批准，并甲方村民不会出现上访闹事、不会出现因甲方原因导致工程建设延期，否则因此导致乙方损失的，甲方承担赔偿责任。

4、甲方负责对合作土地清场，确保全部地上建筑物及附着物实际拆迁清除并承担相关费用（如有）。

5、如因项目建设需要（包括申请、报批、融资、采购、合作等）甲方出具相关文件或提供其他协助，甲方应在乙方提出要求后三日内

提供相关支持（包括出具情况说明、权利确认或签署相关文件等），如逾期未提供协助，造成损失，甲方应承担赔偿责任。

## 七、乙方的权利义务

- 1、乙方按本协议约定缴纳履约保证金；
- 2、落实建设用地并承担由此产生的全部费用（挂牌、办证费用）；
- 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；
- 4、负责合作项目的开发建设，并承担全部费用；
- 5、保证施工安全，如施工出现人身损害等问题，由乙方自行承担全部责任；
- 6、负责将分配给甲方的物业相关产权证办理到甲方指定（分红人口）村民的名下，乙方承担办证工本费（如有），维修基金及契税等其他一切费用由甲方自行承担。

## 八、项目建设期

- 1、乙方取得该项目的《不动产权证》后 36 个月内，完成甲方分得房屋建设并交付使用。如延迟交楼，按住宅每月每平方米人民币 10 元，商铺每月每平米人民币 30 元计算赔偿给甲方。

## 九、违约责任

- 1、本合同签订后如乙方提出终止合作，视为乙方违约，乙方缴纳的履约保证金不予退回，如因甲方原因提出终止合作或甲方在签订

本协议后，与任意第三方签订合作协议，视为甲方违约，应双倍退还保证金，乙方因此遭受损失的，甲方应承担赔偿责任。

2、如由于政策因素或甲方原因等非乙方原因出现审批手续迟延、施工障碍或受阻等情况，乙方向甲方交付房屋的期限相应顺延。

## 十、其他事项

1、因发生不可抗力事件导致本合同条款无法继续履行，双方互不承担违约责任，但当事人一方应采取必要的补救措施减少损失，并提供不可抗力证明。

2、因履行本合同约定发生任何争议，双方均可通过友好协商解决，协商不成的，任何一方可在乙方住所地人民法院起诉。

3、本合同效力不受双方负责人变更的影响。

4、甲乙双方确认送达地址为如下地址，任何一方按本条约定送达文件视为有效送达：

甲方送达地址：惠州市仲恺高新区惠环街道红旗村下坑股份经济合作社

接收人：黄瑞康 电话：13437745788

乙方送达地址：

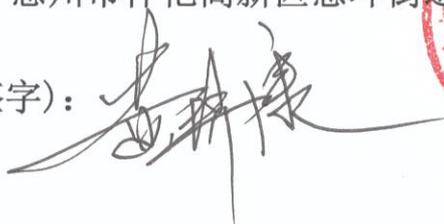
## 十一、合同生效

1、本合同经双方签字盖章后生效。

2、本合同一式四份，甲乙双方各执两份。

甲方（盖章）：惠州市仲恺高新区惠环街道红旗村下坑股份经济合作社

法定代表人（签字）：



签订日期：

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

签订日期：

见证方（盖章）：惠环街道红旗经济联合社

法定代表人（签字）：



签订日期：

附件①（协议书）附件②（会议纪要）附件③（双方结构证明书及法人代表身份证）





# 仲恺高新区惠环街道红旗村下坑股份经济合作社

## 户代表会议决议



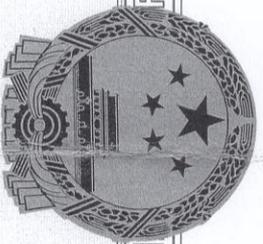
<p><b>议 题</b></p> <p>关于我经济联合社的 6332 平方米，粤（2018）惠州市不动产权第 5032039 号留用地拟以村企合作开发房地产项目和合作方案。</p>					
<p><b>议 决</b></p> <p>经村组户代表会议讨论同意的合作方案如下：                  一、粤（2018）惠州市不动产权第 5032039 号的留用地拟村企合作方式共建成房地产项目。                  二、返还给经济合作社的建筑物业，商住楼按建筑面积计：5280 m<sup>2</sup>，地下车位：40 个。                  三、项目保证金人民币 800 万元，约定建筑工期 36 个月内完成。该项目从报建到竣工期间由红旗村下坑村民小组派人监督；项目建设期间以履行的约定《村企合作协议》为准。</p>					
时 间：	12月20.	地 点：	村组办公室		
参会人员	32户代表	主持人	黄瑞康	记录人	黄瑞昌
应到人数	37 人	实到人数	32 人	缺席和请假人数	5 人
<p>同意以上决议的村民代表签名：</p> <p>黄志光 黄贵松 黄建辉 黄玉华 黄瑞生                  黄小旺 黄东年 黄瑞康 黄东年 黄容清 黄瑞金                  黄运生 黄瑞缘 黄瑞祥 黄有瑜 黄惠军                  黄瑞祥 黄金祥 黄瑞强 黄瑞昌 黄小斌 黄贵才                  黄天达 黄瑞 黄燕文 黄叔辉 黄小环 黄玉成                  黄理智 郭娟英 黄志勇 黄辉华</p>					
<p>不同意以上决议的村民代表签名：</p>					

惠环街道红旗村下坑股份经济合作社

20年 12月 20日



NO: 441392-1300127



# 农村集体经济组织登记证



统一社会信用代码: N1441392MF27262057

**名称:** 仲恺高新区惠环街道红旗村下坑股份经济合作社

**法定代表人:** 黄瑞康

**类型:** 集体经济

**资产情况:** 集体土地总面积256.2亩, 资产总额688.0万元

**住所:** 广东省惠州市仲恺高新区惠环街道红旗村下坑小组一区六巷7号

**成立日期:** 2019年11月22日

**业务范围:** 集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与收益分配等

**有效期限:** 2019年12月10日至 2029年12月09日

**登记机关:**

惠州仲恺高新技术产业开发区农村工作局

2019年12月10日



姓名 黄瑞康

性别 男 民族 汉

出生 1956年8月1日

住址 广东省惠州市仲恺区惠环  
红旗村委会红旗工业村11  
号



公民身份号码 442501195608011518



中华人民共和国  
居民身份 证

签发机关 惠州市公安局仲恺高新区分局

有效期限 2015.04.27-长期