

惠州仲恺区陈江街道五一利市围村民小组 征地留用地村企合作建设合同

甲 方：陈江街道五一村利市围村民小组

乙 方：（简称竞得人）

见证方：惠州仲恺高新区陈江街道五一村民委员会

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，结合惠州目前的大环境及利市围村的实际情况，经利市围村民协商同意：采取“村企合作”的方式，共同发展利市围村民回拨用地。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，达成如下条款，供双方共同遵照执行：

一、合作模式：

甲方现有回拨地一块，土地面积约为 12839m^2 （不含路道面积，具体按国土证注明的面积为准，以下简称该等地块，具体位置详见红线图），现甲方以该等地块权益作为投资，与乙方采用村企合作的形式来建设商品住宅楼（以下简称该项目）。

二、合作建设的条件和利益分配：

1、由乙方出资建成该项目后，甲方应分得总建筑面积与实际交付使用的用地面积相等（以国土部门最终挂牌出让后乙方实际取得用地面积为准，即以记载在乙方不动产权证书上的土地面积为准），为 12839m^2 ；上述甲方应分得总建筑面积为分配的住宅及商业合计的总



建筑面积，其中住宅占 80%，即约为 10271.2 m²，商业占 20%，即约为 2567.8 m²（其中一层占 10%，即约为 1283.9 m²；二层占 10%，即约为 1283.9 m²）。甲方应分得总建筑面积（住宅及商业）应尽量集中在同一区域，住宅户型不超过 3 个。乙方同时完善该项目的所有配套工程，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、自该项目开工之日起三年内（以施工许可证注明日期为准），若该项目地下室车位对外销售的，甲方的入住该项目的每户村民可以按人民币 4.5 万元/个的价格购买一个车位，若已经购买了一个车位的该户村民想购买第二个及以上车位的，则第二个及以上车位应按乙方对外的统一售价进行购买。若村民将分配所得的住宅出售给其他第三方的，则不再享有按照人民币 4.5 万元/个的价格购买车位的优惠。

3、该项目总平面规划设计及单体设计方案须经甲方确认同意，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、该项目开发建设的全过程均由乙方负责并承担相应的费用，包括该项目的地质勘查、设计、监理、报建、土建等。除本合同另有约定之外，甲方不得干预上述开发建设工作。

5、除了上述甲方合作开发应得的份额外，其他开发的建筑物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。

6、征地留用地（即该等地块）按照国家有关规定收回征地留用地使用权需重新挂牌出让。挂牌出让的土地出让金由乙方缴交。除应

上缴政府的部分，其余资金若政府返还给甲方的，则甲方必须拨付给乙方作为该项目的首期工程建设费用，否则开工日期及建设期限予以顺延，直至甲方向乙方拨付上述款项为止。

7、如果部分村民不需要分配住宅的，须在单体规划报建审批之前提出并签字确认，由乙方以人民币 4500 元/m² 的价格回购该套住宅，上述款项分两次付清：首期款 50%于乙方在该项目开工一个月內付清，余款在取得该栋房屋的交楼后一个月內付清，结算单位以甲、乙双方为主体。

8、回拨甲方的建设项目按城市规划要求及建设行政主管部门的审批为依据进行建设，如因甲方或规划等多方原因造成分配建筑面积有增减时，双方均按人民币 4500 元/m² 的价格执行多退少补的结算方式（每户村民增加住宅面积不得超过 20m² 超出部分按市场价向乙方购买），结算时间为项目交付使用后一个月內。

9、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。

10、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（包含该项目的所有税费）相应由乙方负责。

11、在具备合法的出租条件后，乙方对甲方应分得的商业（商铺）进行返租五年，租金为每月每平方米 25 元，租金按月支付，总租金暂计为人民币 64195 元（最终按照甲方实际分得商业面积计付租金）。

12、乙方按照每平方米人民币 300 元的标准向村民支付装修补贴（由乙方按照本合同第二条第 7 款约定回购的面积除外），届时按照每户村民实际分得住宅套内面积（按照不动产权证记载套内面积为准）进行核算。上述装修补贴款项在交楼后半年内付清。

13、属于甲方的住宅及商业的物业管理由甲方负责；若甲方将上述住宅及商业委托小区物业管理公司管理的，需按照物业管理公司收费标准支付物业管理费、水电费用（含公摊及损耗）等相关费用。属于乙方的住宅、商业的物业管理由乙方负责；归属于该项目的地下室、公用设备设施及公共部分等由乙方负责管理。

14、在该项目取得竣工验收备案表并交付使用后，乙方以国土部门最终挂牌出让后乙方实际取得用地面积（即以记载在乙方不动产权证书上的土地面积为准）为基数，按照人民币 15 元/m²的标准奖励甲方。

三、建设期限：

该等地块挂牌成交之后，由乙方负责完成规划报建手续。建设期限：在乙方取得该等土地的不动产权证书并且符合规划报建条件起算，共计 42 个月。如因甲方或规划调整或不可抗力因素造成建设期限延误，则建设期限顺延。

若乙方在建设期限内无法完成建设任务，乙方以应分配给甲方住宅的面积为基数，按照每月每平方人民币 10 元的标准向甲方支付租金；乙方以应分配给甲方商业的面积为基数，按照每月每平方人民币 25 元的标准向甲方支付租金；甲方确认并同意不再因此向乙方主张

额外的赔偿或补偿。

四、工程建设标准：

1、分配给甲方的物业为钢筋砼框结构高层建筑，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，商铺一次消防，水电等设施由乙方负责安装。最终以规划建设行政主管部门审批通过的施工图纸进行建设。

2、装修标准：

- (1) 外墙：国产优质外墙砖；
- (2) 内墙及楼地面：粗丕；
- (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：国标铝合金窗或者防火窗；
- (7) 进入户内；电视、电话、宽带网络、管道煤气；
- (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。
- (12) 乙方向甲方村民交付物业时，应按照国家保修相关规范承担维保责任。

3、消防系统、道路及排水、环境工程：按规划要求配套。

五、保证金

为了保证本合同的顺利履行，确保村民利益，在该等土地挂牌交易成功之日起 20 个工作日内，乙方委托银行开具以甲方为受益人的银行保函[金额为人民币贰仟万元（¥2000 万元）]作为履约保证。甲方在该项目竣工验收合格之日起 5 日内向乙方返还上述保函原件。

六、双方责任：

1、甲方责任：

① 在本合同签订后 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 自乙方提交该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，若超过上述期间达 10 日以上的，视为甲方认可乙方提供的建筑设计方案。

③ 协助乙方处理建设过程中碰到有关本村的所有问题。

④ 负责清理用地范围内的青苗、农作物及房屋等附着物并承担相应的费用。

⑤ 在本合同签订一个月内，甲方应将清理干净的该等地块移交给乙方。

2、乙方责任：

① 负责办理各项用地的有关手续。承担项目用地挂牌、转让及改变土地使用功能的所有费用。

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，经双方协商一致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 24 个月内必须将房产手续办理完成，但仅限本村户籍村民）。

⑥ 负责竣工验收清场过程中所需的机械及人工费用。

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，发生分歧或纠纷时，甲、乙双方应本着平等互利的原则进行协商解决，如协商无效，均可向该等土地所在地的人民法院起诉。

3、本合同须附甲方回拨地红线图一份，经甲、乙双方法定代表人签字盖章后生效。本合同须附村民已通过的三分之二以上本村户代表签名稿原件一份。

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、本合同一式陆份，甲方执贰份，乙方叁份，见证方各持壹份。

甲方：陈江街道五村利市围村民小组

法人代表：

邱灿辉



乙方：

法人代表：

见证方：惠州仲恺高新区陈江街道五村民委员会



日期： 年 月 日