

村企合作开发合同

目录

- 第一条 留用地基本情况
- 第二条 合作方式
- 第三条 返还物业数量及建设交付标准
- 第四条 项目建设及移交期限
- 第五条 土地挂牌成交价
- 第六条 甲方的权利与义务
- 第七条 乙方的权利与义务
- 第八条 违约责任
- 第九条 不可抗力
- 第十条 其他事项

村企合作开发合同

甲方：

地址：

法定代表人：

乙方：

地址：

法定代表人：

为促进农村集体经济的发展，加快社会主义新农村建设，构建和谐社会，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国村民委员会组织法》、《中华人民共和国招标投标法》、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》（粤府办〔2016〕30号）等有关法律法规的规定，本着公平公正、互惠互利、真诚合作、共同发展的原则，甲乙双方将合作开发甲方名下征地留用地，具体事宜，双方达成如下协议，共同遵守执行：

第一条 留用地基本情况

1.1 土地位置：新圩镇花果村四联地段（东：四联石桥下；南：老虎窝山；西：与迪芬尼项目用地临界；北：村道） 详见坐标红线图。

1.2 土地面积：留用地面积合计 27028 平方米，宗地的计算指标用地面积、具体位置、面积及规划指标以《建设用地规划条件》以政府的批准文件为准。

甲乙双方明确，政府征收甲方集体土地返还的征地留用地面积为 27028

平方米,本次甲乙双方村企合作的土地面积定为27028平方米,若日后土地《不动产权证书》证载面积不足27028平方米的,乙方同意仍按照《不动产权证书》证载面积计算甲方的村企合作权益,不足部分在本项目合作方“花果股份经济合作联社”名下的权益中扣除。

第二条 合作方式

2.1 本项目采用“返还物业”进行村企合作开发。甲方负责提供具有合法手续的留用地,乙方负责提供本项目合作开发的全部资金并完成项目的建设和验收移交工作,承担项目开发过程中的一切风险。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。

2.2 本宗地达到上市条件后仍需要根据政府政策挂牌,乙方将参与竞买。乙方竞得土地后,按照挂牌公告的土地挂牌价格按时支付土地挂牌成交价,并缴纳相应的税费。

2.3 项目竣工验收合格后,乙方须按照本合同约定向甲方返还相应的物业,负责办理好相关产权手续。

2.4 乙方应当按照国土空间规划要求和自然资源局出具的《建设用地规划条件》进行设计和建设。乙方承诺将返还给甲方的物业与项目同步规划设计、同步建设、同步竣工验收。

2.5 除本合同约定甲方所得物业外,本项目建成后的其他物业归给乙方所有。

第三条 返还物业数量及建设交付标准

3.1 本项目留用地合计面积约27028平方米,年限为国有土地使用权法定出让最高年限。

3.2 甲乙双方一致同意,甲方应分得工业物业建筑面积为18900 m²。

3.3 甲方应得物业，乙方应保质保量、按时完成交付给甲方，凡是建设给甲方的工程项目，需按标准工业厂房设计建设，并完善好物业的室内外装修、水电安装、南北二部货运电梯、周边的绿化、下水道、道路、路灯、监控等相关设施，各项目工程以相关单位验收为准。

3.4 甲方应明确本次合作项目含花果股份经济合作联社、刘屋股份经济合作社、高屋股份经济合作社、陶屋股份经济合作社、三角塘股份经济合作社、岭下排股份经济合作社、石头围股份经济合作社、湖洋尾股份经济合作社和四联队共有的权益共 9 个合作社，甲方同意 9 个合作社的物业建成连体独栋厂房，厂房占地面积不得低于 3500 平方米，有独立使用空间的条件。为不影响与乙方分开使用，水电必须独立安装 3 寸水表和 630 千瓦变压器，安装费用由乙方负责，使用权归甲方物业所有，乙方不得借任何理由收取任何费用。

3.5 甲方实得物业面积以《不动产权证书》登记面积为准。如在分配过程中，由于物业规划设计原因出现面积差异的，参照最高人民法院审理商品房买卖合同纠纷适用法律若干问题的解释第 14 条规定处理。

3.6 甲乙双方同意，甲方所分得的物业全部由乙方进行返租，返租期按物业租赁合同约定开始付租起计算为期五年，租金含税价每平方米 17.08 元/月（返还物业一层租金 25 元/平米/月；二至六层租金 15.5 元/平米/月），在签订物业租赁合同生效时先预付 4 个月押金，押金在物业租赁合同期满最后两个月扣除，租金付款方式按照月付，租金每三年在上一年的基础上递增 5 %，在甲乙双方另行签订物业租赁合同体现。

3.7 返租期满或乙方中途退出承租物业，甲方有权将物业进行独立经营或出租给第三方，物业与乙方物业之间的公共区域双方可共同使用，也可根据实际在双方物业之间分割独立使用。双方除公共道路外可行使区域独立使用权、管理权，

双方使用过程中不受对方任何约束，甲方的物业必须具备 8 米宽独立进出道路，道路由乙方负责建设。

第四条 项目建设及移交期限

4.1 本合同签订后，乙方须立即开始进行合作开发项目的前期筹备工作，甲方须提供协助。

4.2 乙方同意自摘牌取得土地并办理施工许可证之日起 24 个月内完成项目建设、竣工验收、不动产权证办理期，第 25、26 个月甲方同意免租，作为乙方生产安装筹备期，第 27 个月起正常支付租金。

4.3 若因甲方的原因或因重大自然灾害、法律法规重大调整、重大社会事件、国家政策重大改变，以及其它不可抗力事件的影响，造成建设工期延误的，建设工期及免租期可以相应顺延；若因乙方的原因造成建设工期延误的，乙方确认不能按期完工的，乙方需在本合同约定交租期全额支付返租租金，如超过 6 个月未支付返租租金的，甲方有权单方面终止合同，项目范围内的物业所有权归甲方所有，可任由甲方处置。

4.4 甲方物业分配完毕后，书面通知乙方办理《不动产权证书》，办证所涉及的全部税费由乙方承担。

第五条 土地挂牌成交价

5.1 本项目留用地挂牌成交款于甲方收到本宗地挂牌成交款后并扣减应纳全部税款的剩余金额由甲方返还给乙方。

5.2 若乙方竞得土地的，乙方需在收到《成交确认书》之日起 40 日内，与甲方签订《村企合作开发合同》和《国有留用地转让合同》。

5.3 上述合同和协议签订完毕，乙方须到自然资源局申请办理土地使用权转（出）让手续，由自然资源局按程序报批后与乙方签订《土地出让合同》。乙

方凭《土地出让合同》及税务部门出具的完税凭证向不动产登记部门申请办理《不动产权证书》。

第六条 甲方的权利与义务

6.1 甲方提供本项目的土地权属及相关证件，保证本项目用地不存在任何权属争议、经济纠纷及查封、抵押、租赁以及其他可能被第三者追索的债务情况。如有纠纷，由甲方负责。

6.2 乙方向规划、国土、建设等有关部门提交合作开发项目申请资料，办理项目的批准手续，甲方必须无条件予以配合和提供帮助。必要时，甲方应及时召开村民会议表决或签字或盖章。

6.3 负责处理与村民的关系。

6.4 经甲乙双方协商一致对本项目的规划设计方案（详见：附件一《项目规划设计方案》）予以认定，物业的建设工程设计方案由乙方报审规划建设部门批准后自行按计划实施。甲方不参与本项目的实际建设开发和经营，也不承担建设经营的亏损责任。

6.5 本项目土地原有建筑物（包括临时建筑物）、附着物的清场平整及拆迁补偿、青苗补偿、安置补偿等具体工作由甲方负责，相关费用均由甲方负责。

6.6 甲方保证村民完全知晓并按法律规定同意支持该合作项目的开发，如有村民提出异议，由甲方自行负责。

6.7 本合同签订后，甲方不得与第三方签订合作开发本项目土地，否则，甲方应按乙方已实际损失的双倍标准向乙方进行赔偿。

第七条 乙方的权利与义务

7.1 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、工程保修等。

7.2 按时支付本项目土地挂牌成交价款和所涉税费，不得拖延。

7.3 支付合作开发建设项目过程中所有款项。

7.4 乙方负责项目开发的全部建设资金，独立核算，自负盈亏。

7.5 乙方负责本项目的规划设计方案及物业的建设工程设计方案，如果甲方提出合理的修改建议，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。

7.6 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、办证等具体工作。

7.7 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，并经竣工验收合格后移交给甲方，并负责办理《不动产权证书》及承担相关税费。

7.8 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。

7.9 本项目的公共配套设施及基础设施由乙方本着因地制宜、合理利用的原则进行规划与施工。

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

7.11 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。

7.12 协助办理留用地选址、标图测绘、勘察定界、《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》等工作；

7.14 协助办理用地批文和其他相关批准文件、《不动产权证》等证件；

7.15 协助办理留用地的用地调整、红线图、《规划设计条件告知书》等文件；

7.16 组织编制总平面图、初步设计方案、设计效果图、宣传策划等工作；

7.17 协助开展相关法律政策宣传、解释答疑等工作；

7.18 协助草拟《村企合作实施方案》、《村企合作开发合同》等文书；

7.19 协助委托评估和草拟招标文件等工作；

7.20 乙方在合作过程中应考虑本项目工业物业的项目准入，及需达到的产业投入和税收贡献等条件，与政府部门签订监管协议后，本项目的产业投入和税收贡献等均由乙方负责解决，未达标的由乙方承担相应的责任。

7.21 本项目合作过程中开展工作的全部费用均由乙方承担。

第八条 违约责任

8.1 双方应履行本合同约定的权利和义务，任何一方未能履行本合同规定的权利和义务则应视为违约，违约方应向另一方赔偿由此产生的一切经济损失，并承担相应的法律责任。

8.2 乙方建设期、免租期满起未交付物业给甲方的，乙方应向甲方按实际面积每平方米 17.08 元/月（含税）支付租金，政府政策原因或不可抗力原因除外。

8.3 施工期间，因甲方未处理好村民关系，甲方村民无理干涉致项目停工达 30 天以上，造成损失的，甲方应赔偿乙方实际损失，建设期及免租期应相应顺延。

8.4 乙方违反本合同约定的物业分配方案，将应分配给甲方的物业转让给其他人，视为违约，乙方须按该物业市场价双倍价格向甲方赔偿。

第九条 不可抗力

9.1 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，甲乙双方互相无需为此支付任何误期赔偿和责任。

9.2 遇有不可抗力的一方，应尽快将事情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。

9.3 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。

第十条 其他事项

10.1 本合同签定后相关工作立即开始，双方应保持常态的沟通联络，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。

10.2 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、传真送达，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。

10.3 本合同如有未尽事宜，双方可另定补充协议，本合同及补充协议同具法律效力。

10.4 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护的管辖。如果有争议，甲、乙双方应友好协商解决，如果协商不成，任何一方均可向项目土地所在地人民法院提起诉讼解决。

10.5 本合同一式六份，双方各执三份，经甲乙双方签字盖章后生效。

10.6 签订时间： 年 月 日。

10.7 签订地点：_____。

以下无正文

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

联系电话：

联系电话：