

# 最新房地产项目合作开发合同详细(精选6篇)

随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

## 房地产项目合作开发合同详细篇一

1. 合作的基本原则
  2. 合作的目的
  3. 合作的方式
  4. 供地方的权利与义务
  5. 非供地方的39;权利与义务
  6. 风险分担方式
  7. 利益分配方式
  8. 房屋销售
  9. 物业管理
  10. 违约责任1
1. 本协议的变更和终止1
  2. 其他必要内容合作开发合同格式范本合作开发合同合作人：

公司(以下简称甲方)合作人： (以下简称乙方)

第一条 甲、乙双方为增加友谊、改善环境，在风险共担、利益共享的基础上，订立本合同。

第二条 合伙经营项目和范围甲方有名下的北侧临街 平方米土地。双方在此土地上建造二层商业门脸，以出租的方式获得经济效益。

第三条 合伙期限合作期限为自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_月日止。

第四条 出资额及出资方式、期限

第五条 利润分配及债务承担

第六条 合伙人的权利

1、甲方权利：

2、乙方权利：

第七条 合伙人的义务

1、甲方义务：

2、乙方义务

第八条 合伙的终止合伙因以下事由之一终止：合伙期满。

第九条 违约责任

第十条 本合同如有未尽事宜，应由合伙人充分协商讨论补充或修改，补充和修改的内容作为本合同的附件与本合同具有同等效力。

# 房地产项目合作开发合同详细篇二

立本协议当事人：

甲方：

乙方：

丙方：

本协议双方当事人本着自愿，公平的原则，经友好协商，就双方合作开发建设和销售商住房项目达成如下协议，供双方遵守。

## 第一条、总则

1.1经本协议当事人充分协商，本协议当事人决定由甲方参加长沙市区路号地块的竞买，拍买购得梅溪湖片区-13地块后，由本协议当事人按本协议的约定联合投资开发。

1.2本协议当事人双方同意设立项目部，项目部是本协议项下合作项目的最高权力机构，由其全权负责合作项目的开发、决策和管理。项目部下设各部具体负责合作项目实施。

1.3土地竞买、工程前期的报批、对规划设计单位、工程监理单位、施工单位的选择和确定、工程的营造、工程款支付、工程的验收以及工程竣工后材料的备案、房屋的保修、物业管理单位的选择等事项由项目部统一管理。

1.4本协议当事人通过联合竞买的方式取得合作项目的土地。

1.5本协议当事人通过竞买方式竞得开发土地，实行土地按份共有。根据经审批的施工图分配房屋。按照各自分得的房屋，分别办理《商品房预售许可证》，本协议当事人各自建设和

销售其分得的房屋。

1.6合作项目设立独立的财务账户，费用的支取按本协议的约定统一拨付。

1.7根据本协议当事人实际分得房屋的确权建筑面积分摊合作项目所发生的相关工程费用和其他税费。

## 第二条、机构的设置和职责分工

2.1为便于合作项目的开发、建设、管理，由本协议当事人派员共同设立项目部，项目部全权负责合作项目的开发和管理，是合作项目的最高权力机构。项目部下设综合部、工程前期部、工程部、销售部、财务部、工程予决算部等部门。

2.2项目部由人组成，其中甲方派员人，乙方派员人，丙方派员人。项目部设总经理1人，副总经理人。

项目部的职责：

全权负责和决定合作项目的一切事宜。

项目部的议事规则：

项目部实行工作例会制度，决定合作项目所涉一切事宜。项目部召开会议时，由专职人员负责记录，参加会议人员对会议记录无异议时应在会议记录上签名。会议记录由专职记录人员负责保管。专职记录人员由本协议当事人协商后确定。项目部例会由项目部经理主持，经理因故不能参加的，由副经理主持。合作项目所涉事项由项目部协商一致确定，达不成一致的，按每方缴纳竞买保证金数额比例予以表决，其重要事项按占竞买保证金数额的三分之二方的意见办理，一般事项按占竞买保证金数额过半数方的意见办理。重要事项和一般事项的划分，届时由工程部另行确定。

经理的职责：组织和协调项目部的日常工作，主持项目部的例会。

副经理的职责：副经理协助总经理的工作。

### 第三条、费用的分担

3.1合作项目的配套费用，在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案确定后，按分得房屋建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。

本项的配套费用是指建设和安装房屋基础以下外墙以外的所有的建筑物、构筑物、地下车库、地下管线公用设施设备、室外道路、绿化、建筑小品、配电室等所发生的全部费用。

3.2工程款在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案确定后，按分得房屋建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。如本合同当事人是按整楼座取得房屋的，房屋工程价款、税费由各自负担。

本项的工程款是指建设和安装房屋基础外墙以内所发生的全部工程款和相关税费。

3.3合作项目发生的竞买保证金、拍卖佣金、出土出让金、行政性事业性收费，在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案确定后，按分得房屋得建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。

3.4项目部及下设各部专职人员的工资、办公费用、招待费用、办公家具和配备车辆等所发生的费用，在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案确定后，按分得房

屋得建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。

3.5本协议当事人派员到项目部及下设各部工作的专职人员的福利、保险、工伤费用等，均由派出方负担。

3.6项目部及下设部门租用的办公场所发生的租赁费用，在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案确定后，按分得房屋得建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。

#### 第四条、会计财务制度

4.1合作项目所涉的会计、税务各自进帐，分别处理。

4.2合作项目所需资金实行统一管理、统一支出的原则。为便于资金的管理，其资金设立独立账户，该账户须预留不少于两方法定代表人的印鉴。资金的支出由项目部书面决定后，由财务部实施。

4.3主管会计和出纳应由不同本协议当事人分别委派担任，本协议当事人有权随时派员审阅、了解费用支出情况。

4.4财务部应定期以书面的方式公布费用支出情况。

#### 第五条、房屋的分配

施工图通过审批后，由项目部确定分房方案。协商不成的，由项目部根据本协议当事人缴纳竞买保证金的比例，将房屋划分为若干份，通过抓阄的方式分配房屋。任何一方拒绝抓阄的，视为拒绝抓阄一方接收本协议其他当事人抓阄分配后剩余的房屋。

#### 第六条、合作项目所需资金和其他费用的支付方式

- 6.1 竞买保证金的缴纳日期按7.4项办理。
- 6.2 拍卖机构佣金的缴纳日期按7.5项办理。
- 6.3 土地出让金的缴纳日期按7.8项办理。
- 6.4 竞买土地不成的,其竞买保证金的退还按7.6项办理。
- 6.5 工程前期向有关部门所缴纳的行政性事业性收费,在项目报批前由本协议当事人支付。
- 6.6 合作项目各项税收的缴纳按税法 and 税务机关的规定各自缴纳。
- 6.7 项目部及下设部租用的办公场所发生的租赁费用,在房屋租赁合同签订前缴纳。
- 6.8 根据《建设工程施工合同》的约定,届时由项目部确定具体的支付工程款日期。
- 6.9 根据《建设工程设计合同》的约定,届时由项目部确定具体的支付设计费日期。
- 6.10 根据《建设工程监理合同》的约定,届时由项目部确定具体的支付监理费日期。
- 6.11 其他费用的支付,届时由项目部根据合作项目的进度另行确定。

## 第七条、土地竞买:

### 7.1 本次拍卖会及本协议当事人共同拟竞买的地块的简介:

根据《长沙市储备国有土地使用权拍卖公告》长土资房告字×号,20\_\_年×月×日,长沙市国土资源和房屋管理局等

单位将在长沙市房地产交易中心楼拍卖厅举行长沙市储备国有土地使用权出让拍卖会。本协议当事人决定参加上述×号拍卖地块的竞买。

## 7. 21号地块的基本情况和规划设计主要指标

1. 地块位置:长沙市大河西先导区梅溪湖片区-13地块

2. 地块总面积:约85亩

3. 土地用途: 二类居住用地

4. 容积率: 2.5

5. 建筑密度: 24%

6. 绿地率: 40%

7. 规划建筑面积: 约130000平方米

7.3本协议当事人一致同意, 竞买-13号地块的楼面地价的竞买应价不超过人民币2200元/平方米。

7.4竞买保证金人民币元, 甲方支付元, 乙方支付元。前述保证金应于长沙市国土资源局规定的截止日期的×日前由乙方支付给甲方, 由其代本协议其他当事人转交长沙市国土资源局。

7.5拍卖机构的佣金, 在拍卖机构规定日期的×日前由甲方支付, 由其代本协议其他当事人缴纳。本协议当事人按竞买保证金的比例分摊拍卖佣金。分房方案确定后, 按分得房屋得建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后, 按照每方分得房屋的确权面积具实结算。

7.6土地竞买的有关手续, 由甲方负责办理。竞买不成的, 应



在拍卖机构退还保证金到帐

后日内退还本协议当事人。

7.7每方派员二名参加拍卖会，由出资最多的一方派员负责举牌。竞买成交的，由甲方负责举牌人签署成交确认书和拍卖笔录。

7.8拍卖成交后，本协议当事人最迟应于长沙市国土资源局规定的截止日期的×日前备齐土地出让金，并通过甲方转交长沙市国土资源局。

7.9《国有土地使用权出让合同》由甲方代本协议当事人签订。

7.10拍卖成交后至《国有土地出让合同》签订前，任何一方毁约导致其他方将竞得土地再行拍卖的，违约方应支付前次委托方和本协议当事人的佣金，如再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，违约方负责补足差额。

7.11应价超过7.3项约定的，其他本协议当事人有权予以追认，也有权单方终止本协议。选择终止本协议的，负责举牌的一方，应在拍卖结束后三日内退还其支付的保证金。

7.12除竞买不成的，任何一方已支付的竞买保证金和佣金不再退还。

第八条、工程前期：

8.1合作项目的工程前期工作由项目部统一管理和决策，本协议当事人应予以积极协助。

8.2工程前期的报批工作包括但不限于下列事项：

1、报批建设项目的立项和可行性研究报告

- 2、建设项目的市场调研，确定开发项目的整体方案；
- 3、规划设计单位招标，签订《规划设计合同》；
- 4、规划方案设计和规划方案的报批；
- 5、申领《建设用地规划许可证》；
- 6、建筑设计单位招标，签订《建筑设计合同》；
- 7、方案设计和施工图的审批；
- 8、申领《建设工程规划许可证》；
- 9、施工单位招标，签订《建设工程施工合同》；
- 10、监理单位招标，签订《工程监理合同》；
- 11、委托质检工作；
- 12、申办开工计划和《施工许可证》；
- 13、办理规划验线，开发项目开工。

8.3 办理上述事项向有关部门缴纳的相关费用，本协议当事人应在缴纳费用的×日前支付给财务部。

## 第九条、工程营造

9.1 合作项目工程施工单位的选择，应通过招标或其他本协议当事人协商一致的方式确定。未经其他本协议当事人协商一致，本协议的任何一方不得参加合作项目工程的招标和施工。

9.2 合作项目工程的监理单位的选择，通过招标或其他本协议当事人协商一致的方式确定。

9.3 《建设工程施工合同》应具备下列条款：

1、工程总价款采用“包死价”和工程设计变更据实结算的决算方式：

2、工程材料由施工单位总包，未经本协议当事人协商一致，任何一方不得以任何方式向施工单位提供工程所需任何材料。

9.4工程款的拨付日期由项目部决定，由财务部统一支付。届时由工程部按工程进度提出工程款拨付计划，待项目部批准后，由财务部执行。

9.5工程的签证、隐蔽记录等工程资料由工程部保存。

9.6工程的施工和管理由工程部负责，工程施工过程中的资料由专人负责。

第十条、房屋销售：

10.1根据本协议当事人分得的房屋，分别办理《商品房预售许可证》。

10.2分得的房屋由本协议当事人独自派员销售，销售价格由分得房屋的当事人自行确定。统一以甲方的名义分别与购房的业主签订商品房买卖合同，各自出具收款收据。收取的购房款进合作项目设立的独立账户。

10.3房屋的销售采用统一的《商品房买卖合同》文本。《商品房买卖合同》文本的起草由合作项目聘任的法律顾问负责。

10.4本协议当事人选派的销售人员，应经过培训后方能上岗。

10.5本协议当事人选派的销售人员应服从销售部经理的管理。

第十一条、竣工验收和竣工材料的报批：

11.1工程的竣工验收工作,由项目部负责统一组织,各方当事人予以积极配合。

## 第十二条、工程保修:

12.1房屋交付后,其保修单位的确定由本协议当事人协商的方式确定。协商不成的,由出价最低的一方承担,或由本协议当事人共同委托第三人承担。

12.2房屋的保修金按工程结算值的%计算,每方按实际分得的房屋面积予以分摊。除工程出现严重质量问题时,保修单位不得再要求追加保修费用。

12.3保修合同由本协议当事人共同与保修单位签订。

12.4工程保修金按工程保修合同条款支付。

12.5保修期限内,如因保修单位的原因造成业主损失的,由保修单位承担赔偿责任。如一方承担了责任,其有权向保修单位予以追偿。

## 第十三条物业管理

13.1房屋交付后,实行统一的物业管理。

13.2物业管理单位的确定,由本协议当事人协商一致的方式确定。协商不成的,本协议当事人共同委托其他的物业管理单位,并与之签订物业管理合同。

## 第十四条本协议的变更和终止

14.1经本协议当事人协商一致,可以变更或终止本协议。

14.2未经本协议当事人的一致同意,任何一方不得将本协议项下的项目向他人转让。

14.3 竞买土地被有关部门收回的，本协议自动终止。

14.4 因不可抗力造成本协议不能履行的，本协议自动终止。

## 第十五条、违约责任

15.1 任何一方未按本协议第六章的约定支付费用的，每逾期1日，按应交金额的 $\times\%$ 支付违约金。

15.2 任何一方未按本协议第六章的约定支付费用的，逾期超过30日，视为违约方放弃本协议的一切权利和权益。其已支付的费用作为违约金。违约方已交的费用不足以赔偿其他守约方损失的，违约方应足额赔偿其他方的全部损失。

15.3 财务人员未经项目部同意擅自支付费用的，由派出单位按实际支付费用的 $\times$ 倍承担违约责任。……。

## 第十六条、合同管理

16.1 合作项目所涉的合同，实行洽谈权、审查权和批准权相对独立、互相制约的原则。为保证合作项目的依法、规范开发，由本协议当事人共同聘请法律顾问。

16.2 合同的洽谈根据合同所涉内容，由项目部牵头，所涉各部派员参加。根据洽谈的内容由参加人员起草合同要点或草拟合同。合同的审查均由本合作项目聘请的法律顾问负责。合同的批准权由项目部行使。

16.3 本项目所涉合同一律采用书面形式签订，严禁口头合同和非正式的书面协议。杜绝合同履行在先，签订在后的现象发生。

16.4 洽谈部门在合同签订前，应审查对方当事人的有效的营业执照、资质证书、资信状况；验明对方当事人是否具有签订

合同的主体资格;审查代理人是否具有代理权、是否超越代理权限和代理期限及其真实性;审查对方使用印鉴是否合法与真实有效。在实施前述行为时,必要时应请求法律顾问予以协助。

16.5洽谈部门负责收集、记录、整理、保管与合同有关的协议、往来函件等。

16.6合同履行过程中发生的纠纷,各部应及时上报项目部,所涉部门的负责人应及时组织本部门的人员及时分析查明原因,提出解决办法。必要时应咨询法律顾问,共同提出解决办法,及时与对方协商解决。协商不成的,根据合同的规定,在规定的时效内向仲裁部门申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

16.7各类合同统一由综合部专人负责管理,综合部应对收集、整理各类合同进行归档管理。

16.8土地出让合同、设计合同、工程监理合同、建设工程施工合同以及与前述合同有关的补充协议、会议机要、信函、电报、电传、电话记录、签证、索赔报告、合同台帐等资料均是合作的主要原始资料,应定期按项目、合同分类建立详细的台帐,及时归档保存。

## 第十七条、其他约定事项

17.1合作项目完成后,项目部及下设各部的办公家具、办公车辆和其他用品由项目部协商一致处理。协商不成的,通过变卖的方式处理,变卖所得的资金按比例分配。

17.2本协议未尽事宜由本协议当事人协商一致解决。

17.3本协议签订后,未经本协议当事人协商一致,任何一方不得擅自变更或解除本协议。

17.4履行本协议过程中的有关补充协议、会议记录等材料均作为本协议的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

17.5本协议书自本协议当事人签字盖章后生效。

17.6本协议书一式份，其中正本份、副本份。正本本协议当事人各方各执份，副本各方各执份。每份协议书均具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

联系电话： 联系电话：

## 房地产项目合作开发合同详细篇三

（适用于包括联合竞买土地的合作开发）

立本协议当事人：

甲方：

乙方：

丙方：

目 录

第一章、总则：

第二章、机构的设置和职责分工

第三章、费用的分担

第四章、会计财务制度

第五章、房屋的分配

第六章、合作项目所需资金和其他费用的支付方式

第七章、土地竞买：

第八章、工程前期：

第九章、工程营造：

第十章、房屋销售：

第十一章、竣工材料报批：

第十二章、工程保修：

第十三章 物业管理

第十四章 本协议的变更和终止

第十五章、违约责任

第十六章、合同管理

第十七章、其他约定事项

第一章、总则

1.1 根据青岛市国土资源和房屋管理局等单位发布的青国土资房（预）告字[200×]×号储备国有土地使用权拍卖预告的规定，青岛市国土资源和房屋管理局定于200×年×月×日公



开拍卖×宗储备国有土地使用权。经本协议本协议当事人当事人（以下简称本协议当事人）充分协商，本协议当事人决定联合参加青岛市×区×路×号地块(以下简称×号地块)的竞买，拍买购得宁夏路×号地块后，由本协议当事人按本协议的约定联合投资开发。

1.2 项目部是本协议项下合作项目（以下简称合作项目）的最高权力机构，由其全权负责合作项目的开发、决策和管理。项目部下设各部具体负责合作项目实施。

1.3 土地竞买、工程前期的报批、对规划设计单位、工程监理单位、施工单位的选择和确定、工程的营造（本协议当事人按整楼座取得房屋的除外）、工程款支付、通过媒体推介合作项目、工程的验收以及工程竣工后材料的备案、房屋的保修、物业管理单位的选择等事项由项目部统一管理。分得房屋的销售由本协议当事人自行负责。

1.4 本协议当事人通过联合竞买的方式取得合作项目的土地。

1.5 本协议当事人通过竞买方式竞得开发土地，实行土地按份共有。根据经审批的施工图分配房屋。按照各自分得的房屋，分别办理《商品房预售许可证》，本协议当事人各自销售其分得的房屋。

1.6 合作项目设立独立的财务帐户，费用的支取按本协议的约定统一拨付。

1.7 根据本协议当事人实际分得房屋的确权建筑面积分摊合作项目所发生的相关工程费用和其他税费。

## 第二章、机构的设置和职责分工

2.1 为便于合作项目的开发、建设、管理，由本协议当事人派员共同设立“ ”项目部（以下简称项目部），项目部全权

负责合作项目的开发和管理，是合作项目的最高权力机构。项目部下设综合部、工程前期部、工程部、销售部、财务部、工程予决算部等部门。

2.2 项目部由 人组成，其中甲方派员 人, 乙方派员 人, 丙方派员 人。项目部设总经理1人, 副总经理 人。

项目部的职责：

全权负责和决定合作项目的一切事宜。

项目部的议事规则：

项目部实行工作例会制度，决定合作项目所涉一切事宜。项目部召开会议时，由专职人员负责记录，参加会议人员对会议记录无异议时应在会议记录上签名。会议记录由专职记录人员负责保管。专职记录人员由本协议当事人协商后确定。项目部例会由项目部经理主持，经理因故不能参加的，由副经理主持。合作项目所涉事项由项目部协商一致确定，达不成一致的，按每方缴纳竞买保证金数额比例予以表决，其重要事项按占竞买保证金数额的三分之二方的意见办理，一般事项按占竞买保证金数额过半数方的意见办理。重要事项和一般事项的划分，届时由工程部另行确定。

经理的职责：组织和协调项目部的日常工作，主持项目部的例会。

副经理的职责：副经理协助总经理的工作。

2.3 综合部由 人组成，其中甲方派员 人, 乙方派员 人, 丙方派员 人。综合部设经理 人。

综合部的职责：

综合部经理的职责：

2.4 工程前期部由 人组成，其中甲方派员 人，乙方派员 人，丙方派员 人。工程前期部设经理 人。

综合部的职责：

综合部经理的职责：

2.5 工程部由 人组成，其中甲方派员 人，乙方派员 人，丙方派员 人。工程部设经理 人。

工程部的职责：

工程部经理的职责：

2.6 销售部由 人组成，其中甲方派员 人，乙方派员 人，丙方派员 人。销售部设经理 人，销售部经理的人选由项目部决定。

销售部的职责：

销售部经理的职责：

2.7 财务部由 人组成，其中甲方派员 人，乙方派员 人，丙方派员 人。财务部设经理 人。

财务部的职责

财务部经理的职责：

2.8 工程予决算部由 人组成，其中甲方派员 人，乙方派员 人，丙方派员 人。工程予决算部设经理 人。

工程予决算部的职责：

工程予决算部经理的职责：

### 第三章、费用的分担

3.1 合作项目的配套费用，在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案确定后，按分得房屋得建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。

本项的配套费用是指建设和安装房屋基础外墙以外的所有的建筑物、构筑物、地下管线、绿化、建筑小品、配电室等所发生的全部费用。

3.2 工程款在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案确定后，按分得房屋得建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。如本合同当事人是按整楼座取得房屋的，房屋工程价款、税费由各自负担。

本项的工程款是指建设和安装房屋基础外墙以内所发生的全部工程款和相关税费。

3.3 合作项目发生的竞买保证金、拍卖佣金、出土出让金、行政性事业性收费，在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案确定后，按分得房屋得建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。

3.4 项目部及下设各部专职人员的工资、办公费用、招待费用、办公家具和配备车辆等所发生的费用，在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案确定后，按分得房屋得建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。

3.5 售楼处的建造费用和售楼处经理的工资，在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊，分房方案确定后，按分得房屋得建筑面积的比例进行分摊，房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。

3.6 项目部下设各部实行费用包干，超资不补，节余作为奖励由各部自行支配。各部下设各部的具体费用数额，届时由项目部确定。

3.7 本协议当事人派员到项目部及下设各部工作的专职人员的福利、保险、工伤费用等，均由派出方负担。

3.8 除销售部经理外，其他销售人员的工资、福利、保险以及在销售工程中发生的全部费用均由派出方负担。

3.9 本协议项下合作项目的贷款利息按比例予以分摊。

3.10 项目部及下设部门租用的办公场所发生的租赁费用，在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案确定后，按分得房屋得建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后，按实际测绘的建筑面积的比例进行结算。

#### 第四章、会计财务制度

4.1 合作项目所涉的会计、税务各自进帐，分别处理。

4.2 合作项目所需资金实行统一管理、统一支出的原则。为便于资金的管理，其资金设立独立帐户，该帐户须预留不少于两方法定代表人的印鉴。资金的支出由项目部书面决定后，由财务部实施。

4.3 主管会计和出纳应由不同本协议当事人分别委派担任，本协议当事人有权随时派员审阅、了解费用支出情况。

4.4 财务部应定期以书面的方式公布费用支出情况。

4.5 通过银行贷款解决合作项目建设资金的，不论以本协议当事人任何一方的名义申请贷款，本协议其他当事人应为此提供有效担保。

## 4.6

### 第五章 房屋的分配

施工图通过审批后，由项目部确定分房方案。协商不成的，由项目部根据本协议当事人缴纳竞买保证金的比例，将房屋划分为若干份，通过抓阄的方式分配房屋。任何一方拒绝抓阄的，视为拒绝抓阄一方接收本协议其他当事人抓阄分配后剩余的房屋。

## 房地产项目合作开发合同详细篇四

6.1 竞买保证金的缴纳日期按7.4项办理。

6.2 拍卖机构佣金的缴纳日期按7.5项办理。

6.3 土地出让金的缴纳日期按7.8项办理。

6.4 竞买土地不成的，其竞买保证金的退还按7.6项办理。

6.5 工程前期向有关部门所缴纳的行政性事业性收费，在项目报批前由本协议当事人支付。

6.6 合作项目各项税收的缴纳按税法和税务机关的规定各自缴纳。

6.7 项目部及下设部租用的办公场所发生的租赁费用，在房屋

租赁合同签订前缴纳。

6.8 根据《建设工程施工合同》的约定,届时由项目部确定具体的支付工程款日期。

6.9 根据《建设工程设计合同》的约定,届时由项目部确定具体的支付设计费日期。

6.10根据《建设工程监理合同》的约定,届时由项目部确定具体的支付监理费日期。

6.11 其他费用的支付,届时由项目部根据合作项目的进度另行确定。

## 第七章、土地竞买:

7.1 本次拍卖会及本协议当事人共同拟竞买的地块的简介:

根据《青岛市储备国有土地使用权拍卖公告》青土资房告字[200×]×号,200×年×月×日,青岛市国土资源和房屋管理局等单位将在青岛市房地产交易中心(巫峡路9-11号)五楼拍卖厅举行青岛市储备国有土地使用权出让拍卖会。本协议当事人决定参加上述×号拍卖地块的竞买。

7.2 1号地块的基本情况和规划设计主要指标

1. 地块位置:

2. 地块总面积:

3. 土地用途:

4. 土地面积:

5. 容积率:

6. 建筑密度:

7、 绿地率:

8. 规划建筑面积:

7.3 本协议当事人一致同意, 竞买×号地块的楼面地价的竞买应价不超过人民币 元/平方米。

7.4 竞买保证金人民币 元, 甲方支付 元, 乙方支付 元, 丙方支付 元。前述保证金应于青岛市国土资源和房屋管理局规定的截止日期的×日前支付给出资最多的一方, 由其代本协议其他当事人转交青岛市国土资源和房屋管理局。

7.5 拍卖机构的佣金, 在拍卖机构规定日期的×日前向出资最多的一方支付, 由其代本协议其他当事人缴纳。本协议当事人按竞买保证金的比例分摊拍卖佣金。分房方案确定后, 按分得房屋得建筑面积的比例进行分摊。房屋竣工测绘后, 按照每方分得房屋的确权面积具实结算。

7.6 土地竞买的有关手续, 由出资最多的一方负责办理。竞买不成的, 应在拍卖机构退还保证金到帐后×日内退还本协议当事人。

7.7 每方派员一名参加拍卖会, 由出资最多的一方派员负责举牌。竞买成交的, 由负责举牌人签署成交确认书和拍卖笔录。

7.8 拍卖成交后, 本协议当事人最迟应于青岛市国土资源和房屋管理局规定的截止日期的×日前备齐土地出让金, 并通过出资最多的一方转交青岛市国土资源和房屋管理局。

7.9 《国有土地使用权出让合同》由出资最多的一方代本协议当事人签订。



7.10 拍卖成交后至《国有土地出让合同》签订前，任何一方毁约导致其他方将竞得土地再行拍卖的，违约方应支付前次委托方和本协议当事人的佣金，如再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，违约方负责补足差额。

7.11 应价超过7.3项约定的，其他本协议当事人有权予以追认，也有权单方终止本协议。选择终止本协议的，负责举牌的一方，应在拍卖结束后三日内退还其支付的保证金。

7.12 除竞买不成的，任何一方已支付的竞买保证金和佣金不再退还。

7.13 竞买不成的，除4.9项外，本协议的其他条款自动失效。

## 第八章、工程前期：

8.1 合作项目的工程前期工作由项目部统一管理和决策，工程前期部具体负责经办，本协议当事人应予以积极协助。

8.2 工程前期部的报批工作包括但不限于下列事项：

1、报批建设项目的立项和可行性研究报告

2、建设项目的市场调研，确定开发项目的整体方案；

3、规划设计单位招标（或确定规划设计单位），签订《规划设计合同》；

4、规划方案设计和规划方案的报批；

5、申领《建设用地规划许可证》；

6、建筑设计单位招标（或确定建筑设计单位），签订《建筑设计合同》；

- 7、方案设计和施工图的审批；
- 8、申领《建设工程规划许可证》；
- 9、施工单位招标（或确定施工单位），签订《建设工程施工合同》；
- 10、监理单位招标（或确定监理单位），签订《工程监理合同》；
- 11、委托质检工作；
- 12、申办开工计划和《施工许可证》；
- 13、办理规划验线，开发项目开工。

8.3 办理上述事项向有关部门缴纳的相关费用, 本协议当事人应在缴纳费用的×日前支付给财务部。

## 第九章、工程营造

9.1 合作项目工程施工单位的选择，应通过招标或其他本协议当事人协商一致的方式确定。未经其他本协议当事人协商一致，本协议的任何一方不得参加合作项目工程的招标和施工。

9.2 合作项目工程的监理单位的选择，通过招标或其他本协议当事人协商一致的方式确定。

9.3 《建设工程施工合同》应具备下列条款：

- 1、工程总价款采用“包死价”和工程设计变更据实结算的决算方式：

- 2、工程材料由施工单位总包，未经本协议当事人协商一致，

任何一方不得以任何方式向施工单位提供工程所需任何材料。

9.4 工程款的拨付日期由项目部决定，由财务部统一支付。届时由工程部按工程进度提出工程款拨付计划，待项目部批准后，由财务部执行。

9.5 工程的签证、隐蔽记录等工程资料由工程部保存。

9.6 工程的施工和管理由工程部负责，工程施工过程中的资料由专人负责。……

## 第十章、房屋销售：

10.1 根据本协议当事人分得的房屋，分别办理《商品房预售许可证》。

10.2 分得的房屋由本协议当事人独自派员销售。以各自的名义分别与购房的业主签订商品房买卖合同，各自出具收款收据。收取的购房款进合作项目设立的独立帐户。

本条约定的售楼处房屋建设费用是指建设售楼处发生的土建和安装费用。

本条约定的营销费用是指为销售房屋通过媒体进行广告宣传所发生的费用。

10.4 房屋的销售采用统一的《商品房买卖合同》文本。《商品房买卖合同》文本的起草由合作项目聘任的法律顾问负责。

10.5 本协议当事人选派的销售人员，应经过培训后方能上岗。

10.6 本协议当事人选派的销售人员应服从销售部经理的管理。

## 第十章、竣工验收和竣工材料的报批：

11.1 工程的竣工验收工作,由项目部负责统一组织,其他各部予以积极配合。……。

## 第十二章、工程保修:

12.1 房屋交付后,其保修单位的确定由本协议当事人协商的方式确定。协商不成的,由出价最低的一方承担,或由本协议当事人共同委托第三人承担。

12.2 房屋的保修金按工程结算值的 %计算,每方按实际分得的房屋面积予以分摊。除工程出现严重质量问题时,保修单位不得再要求追加保修费用。

12.3 保修合同由本协议当事人共同与保修单位签订。

12.4 工程保修金在工程保修合同签订时一次付清。

12.5 保修期限内,如因保修单位的原因造成业主损失的,由保修单位承担赔偿责任。如一方承担了责任,其有权向保修单位予以追偿。

## 第十三章 物业管理

13.1 房屋交付后,实行统一的物业管理。

13.2 物业管理单位的确定,由本协议当事人协商一致的方式确定。协商不成的,本协议当事人共同委托其他的物业管理单位,并为之签订物业管理合同。

## 第十四章 本协议的变更和终止

14.1 经本协议当事人协商一致,可以变更或终止本协议。

14.2 未经本协议当事人的一致同意,任何一方不得将本协议项下的项目向他人转让。

14.3 竞买土地被有关部门收回的，本协议自动终止。

14.4 因不可抗力造成本协议不能履行的，本协议自动终止。

## 第十五章、违约责任

15.1 任何一方未按本协议第六章的约定支付费用的，每逾期1日，按应交金额的×%支付违约金。

## 房地产项目合作开发合同详细篇五

经甲乙双方协商一致，就合作投资建设开发甲方位于xx省xx市\*\*路\*\*号土地事宜达成以下合同书。

区，该项目暂定名称为\_\_\_\_\_（以下简称为“\*\*小区”或“合作项目”），\*\*小区的容积率及建筑面积以规划部门最终审批核准的批复文件为准。

\*\*小区拟定建设开发期限为自双方合作的项目公司取得国有商住性质的土地使用权证书后\_\_\_\_\_个月。

\*\*小区拟定投资总额约为\_\_\_万元人民币（以下简称“项目投资总额”）。

并将合作项目的《国有土地证》原件交乙方保管。

目的《国有土地使用证》。

目标任务完成时间□a阶段目标任务完成后\_\_\_\_\_日内（因国家法律政策原因导致的迟延可相应顺延，其他情况不得顺延）。

费用承担：甲方承担完成本阶段甲方目标任务所需支付的全部费用。

## 4-3【c阶段】

甲方的目标任务：将项目用地整理至“三通一平”的用地状态。

目标任务完成时间【b阶段目标任务完成后\_\_\_\_日内。

费用承担：甲方承担完成本阶段目标任务所需支付的全部费用。

## 4-4、甲方的其他合同义务

本合同履行过程中，甲方还须承担如下合同义务，甲方履行如下合同义务时所发生的费用均由项目公司承担：

4-4-1、在mm小区建设开发阶段，甲方应负责协调合作项目建设过程中的四邻关系，保证合作项目的正常开发。

4-4-2、负责解决合作项目施工过程中的用水用电事宜，保证合作项目正常实施。

4-4-3、协助乙方办理合作项目的的设计、报建、建审、开工、销售等开发过程中所需的相关手续、资料。

4-4-4、负责办理其他合作项目开发期间必须以甲方名义办理的相关事务。

4-4-6、其他甲乙双方经协商一致确定应由甲方负责办理的事务。

## 房地产项目合作开发合同详细篇六

范本模板房地产联合开发合同【范本】合同编号：\_\_\_\_\_  
甲方：\_\_\_\_\_法定住址：\_\_\_\_\_法定代表

人：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_委托代理人：\_\_\_\_\_身份  
证号码：\_\_\_\_\_通讯地址：\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_联  
系人：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_帐  
号：\_\_\_\_\_电子信箱：\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_法定住  
址：\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_委托  
代理人：\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_通讯地  
址：\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_联系人：\_\_\_\_\_电  
话：\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_帐号：\_\_\_\_\_电子信  
箱：\_\_\_\_\_根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法  
律、法规之规定，为明确责任，恪守信用，特签订本合同，  
共同遵守。

第一条开发项目项目名称：\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_

## 第二条项目用地性质

- 1、合作开发项目占地\_\_\_\_\_平方米，土地性质  
为：\_\_\_\_\_土地，用地文件以批复为依据。
- 2、该片土地使用权为：\_\_\_\_\_，土地使用权人  
为：\_\_\_\_\_。

## 第三条项目规模在本协议所述地块上：

- (1) 拟建\_\_\_\_\_工程，规划占地\_\_\_\_\_平方米，位于地  
块\_\_\_\_\_端。
- (2) 拟建\_\_\_\_\_工程，规划占地\_\_\_\_\_平方米，位于地  
块\_\_\_\_\_端。

## 第四条合作方式

- 1、\_\_\_\_\_方提供用地，\_\_\_\_\_提供全部建设资金。

2、项目工程完成后按本协议分配，甲方分得\_\_\_\_\_，乙方分得\_\_\_\_\_，产权随分得物业各方所有。

3、合作开发项目总投资为\_\_\_\_\_万元人民币，该总投资包括但不限于合作开发项目占地的拆迁、安置、补偿、办理项目报建等手续，建筑安装总造价及各方分得物业相应应分摊的国有土地使用权出让金等。

4、总投资资金筹措：甲方出资\_\_\_\_\_万元，分\_\_\_\_\_次出资，每次出资\_\_\_\_\_万元，预收款\_\_\_\_\_万元；乙方出资\_\_\_\_\_万元，分\_\_\_\_\_次出资，每次出资\_\_\_\_\_万元。

第五条付款方式在本协议经甲、乙双方授权代办签署生效后由\_\_\_\_\_方安排下列时间付款。

(2)在本协议签署后\_\_\_\_日内，\_\_\_\_\_方向\_\_\_\_\_方支付总投资的\_\_\_\_\_%，内含定金\_\_\_\_\_万元，合计\_\_\_\_\_万元。

第六条前期工作安排合作开发项目的前期工作由甲方负责，包括但不限于以下各项：

第三者的利益限制。

(2)落实合作开发项目占地的规划报建工作。

(3)完成合作开发项目规划用地的拆迁、安置及补偿工作，拆迁安置及补偿费用包含在总投资内。

(4)甲方负责合作项目的整体供水、污水处理、供电、安装、供气、通讯报装手续，甲方应负责合作项目的资源供应。

(5)甲方负责合作项目开工手续的办理，获得开工证，使合作



项目可以合法开工建设。

## 第七条承包发包工作安排合作项目由

第三方承包开发建设，在甲方办理前期手续时，乙方应给予必要协助。

## 第八条工程管理

1、本协议签署后，甲乙双方各自委派专人共同组织合作项目工程关联办公室，具体协商工程管理、项目进展、人员联络、财务及工程进度安排。

2、管理办公室安前述

第六、七条职责规定，具体协调、落实。

## 第九条物业交付

1、合作开发物业应于竣工后交付使用，合作项目应取得《建设工程质量核验证书》。

2、合作开发物业竣工交付时，甲乙双方应共同参加承包商、设计单位的竣工验收。

## 第十条产权确认与产权过户

1、本协议签署后应报送\_\_\_\_\_（合作项目主管机关）审批，以便按本协议规定确定合作项目性质物业的产权归属，即甲方分得\_\_\_\_\_的产权，乙方分得\_\_\_\_\_的产权。

2、按法律及政策规定，乙方分得物业时，相应分摊的国有土地应办理土地使用权变更登记手续，即将该片国有土地使用权人变更为乙方的手续。此项手续由甲方负责协调办理。

## 第十一条财务管理

- 1、成本核算范围：\_\_\_\_\_
- 2、决算编制：\_\_\_\_\_
- 3、财产清偿：\_\_\_\_\_
- 4、利润分配：\_\_\_\_\_

## 第十二条保证

- 1、该项目资金在\_\_\_\_\_行开户管理。
- 2、\_\_\_\_\_方经济责任由\_\_\_\_\_担保。保证方有权检查督促\_\_\_\_\_方履行合同，保证方同意当\_\_\_\_\_方不履行合同时，由保证方连带承担经济责任。
- 3、\_\_\_\_\_方愿以\_\_\_\_\_作抵押品，另附明细清单作为本合同的附件。\_\_\_\_\_方不履行合同时，\_\_\_\_\_方对抵押品享有处分权和优先受偿权。

## 第十三条房屋的维修及管理：\_\_\_\_\_

## 第十四条违约责任：\_\_\_\_\_

## 第十五条声明及保证甲方：

- 1、甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。
- 2、甲方签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。
- 3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管

机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。乙方：

1、乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2、乙方签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_年。

## 第十七条通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_（、传真、电报、当面送交等）方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_。

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第十八条合同的变更本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出\_\_\_\_\_天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更

本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

## 第二十条争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

(1) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向人民法院起诉。

## 第二十一条不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合

同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称不可抗力是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争(不论曾否宣战)、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十二条合同的解释本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十三条补充与附件本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

## 第二十四条合同的效力

1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、有效期为\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。