

最新房地产项目合作合同 房地产项目合作开发合同(汇总5篇)

劳动合同是劳动者与用人单位之间约定劳动关系的书面协议，是保障劳动者权益、维护用人单位合法权益的重要法律文件。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

房地产项目合作合同篇一

为加快城市建设和促进地方经济的发展，确保双方合作项目开发建设工作的顺利进行，依据国家有关法律、法规及瑞丽市的相关规定，本着平等合作、互惠互利的原则，经友好协商，就项目合作相关事宜，达成如下条款，以便双方共同遵照执行。

第一章 协议主体

第一条 本协议在下述当事人之间签订，即：

甲方：

地址：

法定代表人：

邮编： 联系电话：

传真： 电子邮件：

乙方：

地址：

法定代表人：

邮编： 联系电话：

传真： 电子邮件：

第二条 双方确认各方所提供的地址、传真等信息真实准确，保证与本协议相关的履约资料、履约信息等能够得到及时准确地传递或通知。

第二章 项目的宗旨和目标

第三条 项目(下称本项目)的宗旨是，通过对甲方 号宗地的开发，加快甲方城市建设及经济的发展，实现双方互惠共赢。

第四条 本项目的目标是，在甲方 号宗地上建成一个高尚大型商住区，彻底改善经商及居住环境。

第三章 项目合作概述

第五条 本项目位于瑞丽市瑞江路处，宗地号为 号，面积约 30.61 亩。甲方保证对 号宗地享有合法的土地租用40年使用权。

第六条 本项目由甲方以享有租用土地使用权的 号宗地作为出资，乙方投入各项建设资金、技术、劳务等共同开发，共享开发收益，共担开发风险。

第七条 本项目计划开发商住楼总计面积 m^2 项目根据政府规划的容积率具体实施。

本项目计划投资总额 万元，乙方应保证资金到位，确保项目资金使用。

第四章 项目实施

第八条 甲方承诺，在 月 日前将符合开发条件的相应土地交乙方开发建设，若有变化，双方及时通知。

第九条 乙方应根据项目计划，及时筹措、投入本项目建设所需资金，确保项目资金充足。

第十条 在签订本协议7日内，双方各自派遣若干人员组成项目“联合管理委员会”，负责协调双方的关系和对外关系，对合作中的重大事项作出决策，具体运作开发项目。

第十一条 甲方应负责办理乙方名下的立项、规划、报建、建筑许可等手续和证件，相关费用由甲、乙方合作成立的房地产开发公司承担。

第五章 项目建设

第十二条 双方同意合作建设的商住楼为框架结构。

商住楼具体位置、分布、结构根据政府规划双方协商后实施。

第十三条 双方应当妥善处理好规划、设计、建设等事宜。有关规划、设计和建设标准等，应经双方共同确认后方可实施。

楼房配套应具备水、电、气、通讯等各项设施。具体标准双方另行协商确定。

第十四条 项目勘察、设计、建设、安装等各项事宜由乙方负责选任相关单位，经甲方认可后实施，费用由乙方承担。

第十五条 双方确定，作为甲方收益分配给甲方的房屋的设计、施工等，甲方有权委托监理单位监理。

对上述房屋建设施工、装修、安装材料的选购和使用，乙方

应尽量满足甲方的要求，甲方有权提出合理化建议。

乙方拒绝听取甲方合理化建议的，甲方有权要求乙方停止施工。

第十六条 双方确定项目建设期限为为24个月，自项目规划许可办理完毕之日起开始计算。

第六章 收益分配

第十七条 双方对所建设的房屋都有收益分配权，对分配的房屋享有所有权。

根据规划，双方拟建设的房屋总面积为 m^2 其中，甲方的收益分配比例为所建房屋总面积的 %。为确实保障甲方的权益，根据实际情况，实际建设的房屋总面积上浮或下浮不超过20%时，甲方收益分配的`房屋总面积即不再增加或减少，实际建设的房屋总面积上浮或下浮超过20%时，甲方收益分配的房屋总面积也应当增加或减少，具体双方另行协商确定。

对交付乙方房屋的具体标准，由双方另行协商确定。

第十八条 除甲方收益分配以外的房屋，全部归乙方作为收益分配。甲方不得再上述要求之外对收益分配再行主张权利。

第十九条 除本协议中有限制上市交易的约定以及法律、法规规定不得上市交易的情形外，在取得房屋所有权证后，双方收益分配的房屋均可依法上市交易。

第七章 声明

第二十条 甲方保证此项目的合作事宜已经经过本集体民主议定，并保证，在项目实施过程中本集体的任何成员或其他任何个人均不提出不同意见或采取任何干扰项目实施的措施。

甲方本集体任何人或单位以及之外的任何人，不管以何种理由干涉项目建设的，甲方均有排除妨碍的责任。

第二十一条 乙方保证具有合作开发本项目的合法的房地产开发经营的资格。

第二十二条 为体现合作诚意，保障协议正常履行，乙方应在20 月 日前将不少于 万元的项目启动资金负责到位。

第二十三条 甲方保证乙方是本项目的唯一合作开发方，保证不再与第三方就合作事宜另行谈判和签订协议。

第二十四条 本协议生效后，当事人不得因名称的变更或者法定代表人、负责人、承办人的变动而不履行合同义务。

第二十五条 未经甲方同意，本协议乙方的相关权利和义务不得转让给第三方。

第二十六条 双方应当遵循诚实信用原则，根据协议履行进展、项目进度、情势的变化等情况履行通知、协助等义务。

第八章 违约责任

第二十七条 甲乙双方应当按时全面地履行本协议规定的义务，如一方未按约定履行本协议规定的义务，该方应承担违约责任。

违约方的违约行为致使项目无法按计划实施，守约方有权单方解除本协议，同时，违约方应赔偿守约方由此受到的全部经济损失。

第二十八条 甲方的违约责任：

3、因甲方的违约行为致使项目不能实现开发目的的，乙方有权解除本协议，同时，甲方应退还乙方已支付的各项费用，

赔偿相关损失。

第二十九条 乙方的违约责任：

1、乙方未按照本协议规定擅自进行规划、设计、建设的，甲方有权解除协议；

第三十条 双方未按照约定的标准出资或承担费用的，除继续按照约定履行外，还应按未到位部分的日万分之三支付给对方违约金。

第三十一条 本协议未对其他违约情形规定具体违约责任的，不影响该违约方按照有关法律的规定承担违约责任。

违约行为致使不能实现项目目的的，守约方有权解除本协议。

第九章 履约管理

第三十二条 本项目的“联合管理委员会”对本协议的履行情况进行严格管理，及时制作《确认书》、《备忘录》等法律文书记录履约情况，及时传递履约信息，及时发现和化解双方潜在的矛盾和纠纷。

第十章 附件及效力

第三十三条 甲乙双方在履行本协议过程中形成的下列文件均为本协议的附件，与本协议具有相同的效力：

- 1、政府有关部门的批准书、颁发的证件及附图；
- 2、经甲乙双方确认的设计、规划、建设等图纸和相关标准；
- 3、授权代表签署的《承诺函》、《确认书》、《备忘录》、《催告函》等；

- 4、甲乙双方签订的补充协议；
- 5、其他经甲乙双方确认的法律文件。

上述附件有关内容与本协议不一致的，视为对本协议的修改或补充。

第十一章 协议生效及其它

第三十四条 本协议未规定的事宜，根据该项目的具体进展情况和双方确定的进度计划，由双方及时协商补充。

第三十五条 本协议如在履行过程中发生争议，双方应协商解决，协商调解不成时，由双方另行签订书面仲裁协议予以仲裁解决，或者在本协议履行地的人民法院提起诉讼。

第三十六条 本协议自双方代表人签字之日起生效。

第三十七条 本协议书共计7页、41条，一式五份，甲乙双方各执两份，备用一份，具有同等效力。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

法定代表人： 法定代表人：

日期：20 年 月 日 日期：20 年 月 日

签约地点：

房地产项目合作合同篇二

甲方：

住所地：

法定代表人：

乙方：

住所地：

法定代表人：

甲、乙双方就甲方取得土地使用权，位于 * * * * * * *
* “金港花园”项目的合作开发事宜，经充分、友好的协商，本着互利互惠、诚实信用的原则，订立如下协议，以资双方共同遵守执行：

一、合作内容

合作项目位于 * * * * * * * *，项目立项名称“金港花园”，占地面积91333平方米(折合约137亩)，经 * * * 规划局批准，预计建设建筑面积为32900平方米的别墅，建筑密度17.5%，容积率0.36%，绿化率51.3%(其中公共绿地面积9400平方米)。

二、合作方式

1、甲方提供依法取得的国有土地使用权，乙方提供项目后续建设所需的土地、开发、报建、建筑、管理、营销等全部资金，预计投资资金为人民币7077.55万元。在乙方投资款项全部到位的情况下，乙方享有“江畔花园”项目51%的开发经营权，甲方享有“金港花园”项目49%的开发经营权，并由双方按照该比例分享项目所获的利润。

2、甲乙双方确认，双方均以融资的进行投资，融资财务费用均按月息1%的标准进入项目成本核算。

3、乙方确认甲方前期已融资投入本金6800万元到合作项目上。

4、甲乙双方确认，乙方可以用甲方的产权、土地进行融资，

但所融到的资金必须用在本合作项目，但不影响项目开发的前提下，必须优先偿还按开发经营权比例多出资本金的甲方投资。

5、本合作项目不发生土地权属的变更，即在房屋销售完成之前，土地的使用权名义上仍然归甲方所有，但乙方有权依照本合同的约定对项目所涉的土地使用权及其地上建筑物享有收益权。

6、本合作项目所有的对外合同，报建、竣工验收等手续的办理均以甲方名义进行。

三、合作管理机构及职责

1、甲乙双方共同派员组成“合作开发项目部”，负责建设项目的具体组织和实施。项目部设总经理一名，由乙方委派，副总经理一名，由甲方委派。其他工作人员由甲乙双方按1：1的比例委派。

2、项目部下设工程部、销售部、财务部。工程部负责人由甲方委派，销售部负责人由甲方委派。财务人员由双方各委派一名，会计由乙方委派，出纳由甲方委派。财务部印鉴与支票应分开管理，并按照国家法律、法规进行日常财务管理工作。

3、工程部负责本建设项目的招投标及施工管理、建设项目验收工作；销售部负责本项目的日常销售、广告宣传、按揭贷款手续以及房屋产权登记过户等事项。

4、项目部下设的部门对项目部负责，重大问题(重大问题的范围由双方另行补充约定)均应由项目部会议表决决定。会议内容应形成纪要，各方代表应在纪要上签字确认。

5、项目部日常费用(双方各自委派人员的工资各自承担)的支出由项目部总经理签字后生效。

四、工程投资款及其他费用的筹集与拨付

- 1、本建设项目所需的投资资金及其他与建设项目相关的费用，由乙方直接划入双方共同开立的帐户，专款专用。划入时间以项目部呈报的用款计划为准。用款计划应以甲乙双方审核批准的工程预算为基础并经甲乙双方签字确认后生效。
- 2、若乙方实际投资数额超出本协议第二条第1款约定的金额，对增加的投资额的承担按照双方的过错程度确认。因不可归责于双方的原因或双方的过错无法确定的，按照约定的利润分配比例确定。

五、成本核算和利润分配

- 1、本建设项目成本核算应当在项目竣工验收后60日内完成。项目竣工后，由甲乙双方共同委托一家有资质的会计师事务所进行决算审计。利润分配应根据该审计报告并按照甲方双方49：51的比例进行利润分配。
- 2、竣工决算前预售房屋的销售收入，应按照甲方双方49：51的比例分别记账，未经双方同意，任何一方不得挪用销售款项。

六、审批手续的办理

本协议签订后，甲方应负责办理建设项目的审批、验收等手续，包括工程设计方案的报批、工程招投标、施工许可证、工程竣工验收手续、商品房预售许可证的申领等。

七、履约保证金

乙方应于双方在本合同签章之日起十五日内汇入甲方账户人民币500万元作为履约保证金。合同履行后，履行保证金可冲抵乙方应承担的项目投资款。

八、违约责任

- 1、本协议签订后，若乙方未能按期支付履约保证金，本协议自动终止。
- 2、甲乙任何一方违反本协议约定，应按照违约所涉及的标的额的20%向守约方承担违约责任。
- 3、乙方未能按照双方签字确认的用款计划支付项目投资款，因此造成项目财务成本的增加，由乙方承担赔偿责任。若乙方逾期支付项目投资款超过60日，甲方有权单方中止本合同的履行。乙方已经投入的资金按照该资金占整个项目核算成本的比例进行利益分配。

九、特别约定

乙方应在本合同签订之日起十五日内依法解决甲方因为* * * *公司提供担保而承担的* * *市农行鼓楼支行1800万元的人民币还贷问题。

十、其他事项

本协议签订后 日内，甲乙双方委派人员应列位并正式成立“合作开发项目部”。在此期间，甲乙双方应共同派员刻制“合作开发项目部”印章，并在公安部门备案。

十一、本协议自双方签字之日起生效。

第十二条、本协议壹式贰份，由甲乙双方各执壹份，同具法律效力。

甲方： 乙方：

(法定代表人 (法定代表人

或授权签字人) 或授权签字人)

签订时间： 签订时间：

房地产项目合作合同篇三

甲方：

乙方：

甲乙双方经过友好协商，就号地块项目合作开发事宜签订以下协议，以资共同遵守：

第一条 双方合作开发建设的地块位于，地块出让编号为号，土地面积_____平方米，折合×亩，地块具体四至以土地出让合同规定为准，现该土地使用权正由××区国土资源局采用挂牌方式出让，如甲方按本协议规定顺利摘取该土地使用权用于商品房开发，则甲、乙双方按本协议约定组建项目公司开发。该地块四周尚未挂牌的_____亩土地在后期能顺利摘牌的情况下也纳入合作范围。

第二条 双方共同出资组建房地产开发项目公司进行合作开发。

1、项目公司在甲方摘牌竞得号地块土地使用权后_____天内正式按《公司法》组建。

2、项目公司名称双方另行协商，最终以工商部门注册核定的名称为准。

3、项目公司注册_____万元，其中甲方_____万元，占_____%，乙方出资_____万元，占_____%，双方均以货币资金出资。

4、项目公司法定代表人由甲方法定代表人翁信岳担任。

5、项目公司根据《公司法》规定建立董事会、股东会三级法人治理结构。董事会由5人组成，其中甲方选派3人，乙方选派2人，甲方选派人员中推荐1人任董事长。由3人组成，其中甲方选派1人，乙方选派2人，乙方选派人员中推荐1人任召集人。各级治理机构按《公司法》规定行使各自职权，其中，对项目规划、设计单位、施工及设备招标、对外融资、销售策划及定价等重大事项须双方股东研究一致同意后项目公司方可实施。

6、公司的经营班子及财务人员由双方派员组建，公司总经理、工程部经理、前期部经理、出纳由甲方派出，总理由董事会兼任，常务副总、财务经理、营销部经理、办公室主任由乙方派出，双方派出人员须具备双方基本认可的岗位胜任能力，其他人员待公司成立后确定。经营班子权限须双方股东研究一致同意后书面统一授权。

7、项目公司须接受任何一方派出人员或社会中介机构进行的审计、评估等监督检查工作。

第三条 项目公司开发的土地为上述第一条所指地块，地块的取得、手续的办理、地价的确认等具体约定如下：

1、甲方负责该地块的摘牌，并在项目公司成立以后及时协助完成以项目公司为主体与国土部门签订土地使用权出让合同、办理土地使用权证等相关手续(办证过程中的相关税费由项目公司承担)。

2、鉴于摘牌土地为毛地，双方约定由甲方负责将毛地转化为净地的投资建设。所谓“净地”是指完成“七通一平”(通电、通上水、通下水、通留和路、通讯、通燃气、通热力至开发地块及地面平整)具备开发建设条件的土地。甲方需保证在____年____月底前完成场地平整使土地具备开工建设条件，

原则上在_____年_____月底前完成“七通一平”工作。

3、项目公司取得净地的价格确定为_____万元/亩，其构成实际支付给土管部门的土地毛地出让金(具体单价以最终的摘牌价为准)、支付给甲方的甲方为取得土地已经发生的各项支出、甲方在将“毛地”转化成“净地”过程中尚需发生的各项支出。

号地块上的建筑物、构筑物的拆迁和补偿，尤其是闲林镇里项村地块拆迁和补偿由甲方负责，其费用已包括在_____万元/亩的净地价格之中，由甲方承担。

号地块的竞得价为该幅地块的总价款，占总价款_____%的可作为基础设施配套抵扣的款项、及按征地补偿安置方案公告额抵扣的征地成本包括在_____万元/亩的净地价格之中，由甲方承担。

4、如果以_____万元/亩作价的土地总价款中扣除实际支付的土地毛地出让金及由项目公司代甲方支付的各项用于土地毛地转化为净地的支出外，尚有差额的，差额部分由甲方开具正式票据给项目公司，该部分差额如税务部门认定不能税前列支，责任由甲方承担，其所得税由甲方自行承担。

前款由项目公司代甲方支付的各项用于土地毛地转化为净地的支出，甲方应负责由收款单位向项目公司开出合法的可以计入项目成本的完税发票，否则，其所得税由甲方承担。项目公司支付给甲方的所有费用，甲方均应向项目公司开具合法的可以计入项目成本的完税发票，否则，其所得税由甲方承担。

第四条 有关资金配套、款项支付、利息支出等双方约定如下：

1、项目公司的资金投入根据双方的股权比例进行相应配比并

及时到位，资金返还也按双方的股权比例返还。

2、甲、乙双方按股权比例投入项目公司的相应的配套开发资金应全部汇入项目公司帐户，项目公司的开发经营支出一律从项目公司的帐户中支付。

3、项目在具备融资条件时，双方同意以项目公司为主体对外抵押融资，并保证资金的封闭运作。

4、项目公司开发资金甲、乙双方应根据项目实际付款需要按各自的股权比例配套投入并承担，具体约定如下：

(1)注册资金：以第二条第3款约定的注册资金总额按股权比例投入。

(2)甲方前期投入：由项目公司在公司成立后_____天内支付甲方前期投入_____万元，同时由甲方开具票据。

(3)土地出让金：按土地使用权出让合同规定的总价一次性由甲、乙双方按比例配套投入。

(4)未支付的毛地转净地开支：即以每亩_____万元的作价与实际支付的土地出让金和已支付的_____万元的差额，其中的_____万元在留和路延伸段开工时支付，其余在项目公司成立后_____个月内由项目公司一次性支付给甲方。

(5)土地款以外的项目开支及成本：包括各项规费、管理费用、施工成本等按股权比例配套投入。

5、双方投入本项目的资金除注册资金以外作为项目公司向股东借款，由项目公司支付利息费用，利率约定为年息_____%。

第五条 鉴于地块周边尚有甲方已征用但未完全取得使用权的土地_____亩，双方约定甲方必须负责以项目公司为主体

在_____年_____月前摘牌取得该部分土地使用权(国家宏观土地政策限制除外)，土地取得后也按本合同的条件以_____万元/亩的净地价格进入项目公司，合并进行开发，“毛地”转“净地”费用同样由甲方承担，资金在土地摘牌后由项目公司一次性支付给甲方。

第六条 鉴于可能在售楼过程中双方均需在价格上照顾部分业主，双方约定在售价确定的基础上安排_____万元作为优惠额度，由甲、乙双方按同等折扣予以销售，甲、乙双方分别按各自的股权比例享受，即甲方_____万元，乙方_____万元，任何一方超出本额度，将在项目分利时扣除税金后按对方股权比例补贴给对方，未用足额度则由乙方以分利时提前享受。

第七条 考虑到客观存在的一些因素，双方约定本项目在合作过程中如出现原则性问题并且双方无法协商时，任何有异议一方均有权要求终止项目公司并清算，同时有权要求以本项目施工图为基础按各自股权比例分配各种类型的房产，所分配房产的单方成本原则按_____元计算，单方成本包括土地、建安、小区配套、规费、设计规划费用、综合管理费用、资金成本等。

第八条 为体现双方的合作诚意，乙方同意在签定本协议之后支付给甲方定金_____万元。如甲方未能摘牌，甲方需在第_____个工作日返还定金，如甲方摘牌，在项目公司成立后第_____个工作日返还定金。

第九条 违约责任

1、发生甲方摘得土地后如拒绝按本协议规定与乙方组建项目公司合作开发的，甲方需向乙方双倍返还定金，如乙方提出放弃合作，甲方有权没收全部定金。

2、如由于任何一方原因导致项目公司受第三方追索使项目公

司受到经济损失的，所有损失由该方承担。

3、在合作开发过程中，如甲方违反本协议第三条第2款，使项目延滞开发和销售，甲方补偿乙方投入项目公司资金的_____%作为赔偿，迟延超过____个月的每月增加_____%的赔偿比例。

4、项目公司违反本协议第四条第一款的规定，不按双方的股权比例向乙方返还房产投入的配套资金的，应按乙方已投入项目公司资金的_____%进行赔偿，甲方承担连带责任。

5、任何一方如违反本协议第四条第一款的规定不按双方确定的时间向项目公司投入配套资金的，违约一方应按对方已投入项目公司资金的_____%进行赔偿。如逾期超过5个月的，每月超过1%的赔偿比例。

6、甲方违反本协议第五条的规定，不参加23亩土地使用权的摘牌或参加但不摘取23亩土地使用权的，应按乙方投入项目公司资金总额的_____%进行赔偿，赔偿金在明确责任后三个工作日内支付。

7、双方必须就各自派出人员的个人行为承担连带责任，如发生因个人违法、违规、恶意操作使项目受损，项目公司可通过适当途径追究个人的经济与法律责任，派出方同时也须承担连带责任。

第十条 其他

1、如甲方未摘得本协议规定的国有土地使用权的，除本协议第八条外，本协议终止履行，任何一方均不追究对方的违约责任。

2、本协议条款如有与国家有关法律法规相抵的，以国家法律法规为准。

3、项目公司法定代表人未经双方股东一致同意，不得以任何形式对外提供担保、借款。

4、本合同如有未尽事宜，双方应及时协商，根据协商意见进行修改或补充，另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

5、本协议一式八份，双方各执四份，在双方签章后生效。

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

法定代表人： 法定代表人：

签订日期：年 月 日

签订地：

房地产项目合作合同篇四

甲方：

乙方：

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规的规定，鉴于：

1. 甲方将于 月 日依法以招拍挂方式取得位于德平镇的编号为 的地块的土地使用权，该地块的规划用途为 、容积率为 、计划建筑面积为平方米、土地使用权年限自 年 月 日至 年 月 日止。

第一条 合作开发

以甲方公司名义参与土地挂牌、建设、运作，此地块属甲乙

双方按份额共有。

甲方同意提供依前述所指的地块的土地使用权。征地总价款为3200万元，甲方出资2176万元，占68%股份，按股份享受利润分成或承担风险；乙方同意出资1024万元，占32%股份，按股份享受利润分成或承担风险，双方合作开发建房。

第二条 建房资金

建房资金由甲乙双方按股份比例筹集，一方资金不到位或不足部分，重新计算分成比例。

第三条 报批手续

除按规定应由双方共同办理的报批手续外，包括本合同在内的包括但不限于《建筑工程规划许可证》、《开工许可证》、《建设同地规划许可证》、《预售许可证》等在内的所有报批手续均由甲方负责办理。相关费用由甲、乙双方按比例负责并承担。

第四条 设计建筑

工程设计与建筑招标、施工监督由双方共同负责。

第五条 管理人员的构成

合作双方共同指派人员组成的项目部以董事会形式存在，其中甲方指派董事长一名副总经理一名，乙方指派总经理、副总经理各一名。其他人员由社会招聘，共同管理。

第六条 财务制度

例会制度、财务制度根据工作进展一并建立，项目部的进、支财务状况由双方共同管理。

第七条 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为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。
4. 甲方不得将本项目土地、房屋进行抵押、典当或其他形式的担保等等。

房地产项目合作合同篇五

乙 方： _____

立 本 协 议 当 事 人

甲方： _____

法定代表人：

住所地：

乙方 _____。

根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》及其它相关法律、法规的规定，甲、乙双方本着诚实信用、公平合理及互利互惠原则，就合作开发 ” 房地产项目事

宜，经友好协商一致并达成如下协议：

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、利润分配

第六章、合作项目所需资金和其他费用的支付方式

第七章、土地使用权情况：

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《_____总体规划(-2025)》的规划用途和_____新区建设的需要_____人民政府需收回甲、乙共同出资挂在甲方名下的位于_____大道南侧的国有土地使用权面积5040平方米。_____国土资源局用位于_____工业园区秧一路西南侧、秧_____平方米(包含公摊道路3527.8平方米)

1.2 项目部是本协议约定合作项目(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 土地购买、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、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。

1.4 本合作项目“_____小区”所使用的土地系本协议当事人通过置换补差价的方式取得(本协议第1.1条中已详细说明),项目用地面积平方米,用途,土地使用年限自_____年至_____年止。项目预计总建筑面积平方米,其中地上_____层;地下_____层(具体以最终的审批手续为准)。

1.5 本协议当事人共同共有合作项目的土地和根据经审批的施工图建成的房屋,共同共有的房屋,统一以甲方名义办理《商品房预售许可证》并销售房屋,双方书面议定房屋销售价格并由甲方报批。

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 本协议当事人按比例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、工程部、销售部、财务部等部门。

2.2 项目部由 人组成，其中甲方派员 人，乙方派员 人。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，不同意方签字写明自己的不同意见。一般事项由项目部人数的____通过为有效；重要事项应由项目部人数的100%通过方为有效。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：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。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:

第三章、费用的分担

3.1 合作项目的配套费用，按各自承担50%的比例予以分摊。本项目的配套费用是指建设和安装房屋基础围墙以内的所有的建筑物、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、税款，按各自承担50%的比例予以分摊。本项的工程款是指建设和安装房屋基础围墙以内所发生的全部工程款和相关税费。

3.3 合作项目发生的土地出让金、行政性和事业性收费，按各自承担50%的比例予以分摊。

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，按各自承担50%的比例予以分摊。

3.5 售楼处的建造费用和售楼处经理的工资，按各自承担50%的比例予以分摊。

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，均按双方各自50%的比例负担。

3.8 本协议项下合作项目的贷款利息按50%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按50%比例分摊，

第四章、会计财务制度

4.1 合作项目所涉的会计、税务由本项目部下设的财务部统一处理，财务部所需全部的文书均以甲方名义进行记账管理。

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，该帐户须预留两方代表人的印鉴。资金的支出由两方代表人签字并经项目部书面决定后，由财务部实施。

4.3 主管会计和出纳应由 、两人分别担任，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，如使用本开发项目土地进行贷款的，贷款得到的金额应按各方50%分配作为各方的实际出资，贷款利息各分摊50%。

第五章 房屋和利润的分配

5.1 房屋分配：全部房屋均按各占50%份额共同共有的原则进行分配。

5.2 利润分配：销售房屋收入减去各项成本后的利润按各自50%的比例分配。在本房地产开发项目的房屋分别销售了总建筑面积的 %和 %和 %时，甲、乙双方共同就本项目已发生的收支进行结算，除预留相应周转资金外，双方开始收回实际投资款和进行利润分配。

第六章、合作项目所需资金和其他费用的支付方式

6.3 土地出让金的缴纳日期按1.1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按各分摊50%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。
- 6.12 以上合作项目所需资金和其他费用,当事人应在缴纳费用的 日前支付给财务部。(注:甲方所缴纳的钱款应特别注明此合作项目部(下设财务)收取)

第七章、土地使用权情况

2. 地块总面积:15904.1平方米(包含公摊道路3527.8平方米)
3. 土地用途:住宅用地
4. 土地出让年限:70年
5. 容积率:
6. 建筑密度:
7. 绿地率:

8. 规划建筑面积：

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、与建筑工程施工公司签订《建设工程施工合同》，施工单位则收取工程结算造价相应管理费。

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是经本协议双方协商一致确定由哪个公司施工。

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：

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 根据已审批的建筑设计图所确定的房屋,由甲方统一办理《商品房预售许可证》，并统一以甲方名义由双方派员进行销售，甲方则收取建筑商结算造价1%的管理费。

10.2以甲方名义分别与购房的业主签订商品房买卖合同，并以甲方名义出具收款收据。收取的购房款进入合作项目设立的独立专用帐户。

10.3 售楼处房屋建设费用、营销费用、购置办公家具和销售部人员的工资由双方平均分摊。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价的 % 计算，由本协议双方平均分摊。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书面签字一致同意, 任何一方不得将本协议项下的项目向他人转让。

14.3 购买土地使用权被有关部门收回的, 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。

15.2 任何一方未按本协议第六章的约定支付费用的, 在对方书面通知逾期超过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守约方损失的, 违约方应足额赔偿守约方的全部损失。

15.3 财务人员未经项目部同意擅自支付费用的, 由派出方按实际支付费用的 ____ 倍承担违约责任。

15.4 本协议15.1、15.2和15.3条对违约责任有特别约定的按该约定执行。针对没有特别约定的其它任何一条, 任何一方

违反的应承担违约责任，违约责任的范围应包括守约方的直接损失和履约应得的合同收益。

第十六章、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、会议纪要、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。

第十七章、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,变卖所得的资金按各自50%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 本协议自本协议当事人签字、盖章后生效。

17.6 本协议一式四份,甲、乙双方各执2份。每份协议书均具有同等法律效力。

甲方(盖章): 乙方(签字):

法定代表人(签字):

联系电话: 联系电话:

年 月 日 年 月 日