

最新房地产开发经营合同(优质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。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。这里我整理了一些优秀的合同范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

房地产开发经营合同汇总篇一

地 址：

电 话：

代理方： 以下简称乙方

地 址：

电 话：

根据《合同法》和国家有关政策、法律、法规，为加快商品房预售，回收资金。甲、乙双方根据自愿、互利的原则，经友好协商就甲方正式聘请乙方为甲方开发的 项目进行全程推广之事宜，特签定本合同，双方共同遵守执行。

(一)整合推广策略服务范围

- 1、项目整合营销推广策略制定
- 2、项目整体宣传包装设计
- 3、分阶段营销推广策略制定

(二)整合推广策略服务内容

第六部分：阶段营销推广方案

- 1、第一阶段推广的策略计划(开盘前)
- 2、第二阶段推广的策略计划(开盘期)
- 3、第三阶段推广的策略计划(跟进期)
- 4、第四阶段推广的策略计划(跃进期)
- 5、第五阶段推广的策略计划(跟进期)

具体如下：

1、第一阶段为合同签订至开盘前一个星期。具体递交及执行时间如下：整合推广策略报告的递交；项目基本包装设计(标志、现场、卖场、楼书、单张)的递交。注：自项目定位及名称确定后起；第一阶段策略执行计划的(自整合推广策略报告确定后)递交；项目第一阶段宣传推广执行自第一阶段策略执行计划确定及项目基本包装设计完成后开始，预计在合同签订后 月展开，即 月 旬开始执行。

2、第二阶段开盘开始至开盘后一月 项目推广设计(活动现场、广告)开盘前一月递交；第二阶段策略执行计划开盘前一个半月递交；项目第二阶段宣传推广执行自开盘起至开盘后一月内执行。

3、第三阶段开盘一月后至裙楼封顶 项目推广设计(活动现场、广告)开盘前后递交；第三阶段策略执行计划开盘前后递交；项目第三阶段宣传推广执行自开盘起至开盘后一月开始执行。

项目第四阶段宣传推广执行自主体封顶前一周开始执行。

5、第五阶段自项目主体封顶后一月开始 项目推广设计(活动现场、广告)自项目主体封顶后递交；第五阶段策略执行计划

自项目主体封顶后递交；项目第五阶段宣传推广执行自主体封顶一月后执行。

- 1、关于整体策划报告的界定：以甲方认可签字为标准
- 2、关于设计的界定：以甲方认可签字为标准
- 3、关于广告、活动的界定：以入线率、到场率为标准

本合同所涉及整体营销推广策划服务费为项目总标底的 3 %。其具体付款方式如下： 合同签定后，乙方即向甲方收取策划服务费总额的30%，即 万元(万元整)；在完成项目第一阶段工作后，乙方向甲方收取策划服务费总额的20%， 即 万元(万元整)；在完成项目第二阶段工作后，乙方向甲方收取策划服务费总额的20%， 即 万元(万元整)；在完成项目第三阶段工作后，乙方向甲方收取策划服务费总额的20%， 即 万元(万元整)；在完成项目第四阶段工作后，乙方向甲方收取策划服务费总额的10%， 即； 万元(万元整)。

注意：策划服务费不含以下费用：(1) 影视、广播音带等广告制作费；模特费用、歌曲版权费用；(2) 广告发布费；(3) 各项公关、促销实施费(含记者编辑费、招待费等)；(4) 印刷品、菲林制作费；(5) 调研礼品费、调研人工费、印刷费等。

2、 甲方对乙方的所有提案具有否决权、审定权、修改权，并有权要求乙方修正。3、 双方商定认可的任何方案，甲乙双方均不得有单方擅自改动，否则引起的问题由改动方负责。

4、 甲方采纳的乙方方案或设计都应签字认可并严格执行，如执行中需要修改也应相互通报，经双方认可方可执行。

5、 甲方应及时提供乙方企划所需的合理资料，乙方必须对甲方的资料进行保密。6、 甲方单方制定的方案，实施责任与乙方无关，但经双方认可的方案双方都应承担责任。

7、甲方采用乙方的方案及设计即归甲方所有，乙方不得挪作其它可能侵害甲方利益的用途。

8、合作内容与具体操作方式乙方根据甲方的要求和实际情况可进行调整和改动。

9、提供该项目进行广告宣传所需的费用。

1. 乙方向甲方提供一系列设计策划方案，并收取策划设计费，甲方应及时向乙方付费。

2. 乙方负责该项目的整合营销策划及广告设计。

3. 乙方为甲方提供咨询服务，并根据工作进展，及甲方要求，经双方协商后提供相应文本和服务。

4. 乙方应及时提供完整的市场分析及市场推广建议。

5. 乙方向甲方提供项目整合营销策划文本，主要内容包括：促销执行文本：内容包括促销思路、促销主题、促销活动内容、促销活动执行计划以及费用预算。广告策划：内容包括广告思路、广告主题、广告诉求点以及广告文案写作、设计。

6. 销售策划：内容包括销售战略战术及实施要点

7. 乙方经甲方采纳后的提案可用于案例分析及其它不侵害甲方利益的用途，未经甲方采纳的提案不可做此用途。

9. 合同期内或合同中止后，乙方不可泄露甲方商业机密，因此造成的损失由乙方承担，乙方将甲方产品的策划案用于案例分析时，须征得甲方的同意。

1. 当甲方发现乙方工作不力，或双方意见难以沟通与协调时，甲方有权单方面终止协议。

2. 当乙方发现甲方因产品质量或销售管理等方面出现问题时，乙方屡次建议，甲方不予以配合，乙方有权单方面终止协议。
3. 本合同所涉及服务内容的时间为一年，具体自 年 月 日开始至 年 月 日结束。
4. 本合同一式四份，自双方签字盖章时生效，双方各持两份。
5. 本合同未尽事宜，双方可根据具体情况友好协商解决。
6. 合同签订后，甲乙双方任何一方不得擅自违约，否则，违约造成的经济损失由违约方承担。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

房地产开发经营合同汇总篇二

随着房地产市场竞争的日趋激烈, 房地产项目的利润空间已经越来越小, 那么在签订房地产项目承包经营合同时需要注意什么呢?以下是在本站小编为大家整理的房地产项目承包经营合同范文, 感谢您的阅读。

甲方 (发包方):

住所:

法定代表人:

乙方 (承包方):

住所:

法定代表人:

丙方(担保方): 先生 身份证号码:

住所地:

签约背景:

甲方是依照中华人民共和国法律在 设立的 公司,甲方于 年 月 日取得 市发展计划委员会投资()号《关于同意建设“a”商品房项目的批复》;于 年 月 日取得 市规划局()规选址第 号《建设项目选址意见书》,从而取得“a”商品房项目的开发经营权。

为了有利于该项目尽快开发建设,经甲、乙双方协商一致,就甲方将项目发包给乙方承包经营开发的有关事宜,依照中华人民共和国法律法规的规定,订立本合同条款,以共同执行。

一、定义

除本合同中另有说明,下列词语在本合同中具有如下含义:

- 1、项目:指“a”商品房项目。
- 2、本合同双方或三方或各方:指签署本合同之承发包双方或加上担保方,包括因法定原因或经对方许可的约定原因承接其债权债务的其他法人或自然人。
- 3、日:除本协议书另有约定外,均指日历日。
- 4、元:指中华人民共和国法定货币人民币

二、项目概况

- 1、项目位置: 山

- 2、项目建设用地面积：平方米
- 3、容积率为
- 4、总建筑面积：平方米以内(不含地下室)
- 5、土地用途：商品房综合开发,包括商业及住宅(别墅)。
- 6、项目尚未缴交土地价款与配套费。

1、甲方将项目发包给乙方承包经营。乙方对项目的承包采取由乙方按承包金包干、超额留成、自主经营、自负盈亏的方式进行。乙方承包经营后取得利润高于承包金的部分,由乙方享有;项目承包经营利润低于承包金的部分,由乙方负责补足。

2、承包期限:自本合同签订之日起至项目开发经营完成止。前款所称的“开发经营完成”是指项目完成销售并收回全部销售款项或虽未完成销售但税务机关已经对项目经营情况进行会算,房产交付完毕、办妥产权登记所需的手续、物业管理移交完毕,或双方同意的其他时间。

3、在承包期间,由乙方负责项目的策划、报批、设计、招标、施工、售楼等全部开发建设与经营管理工作,乙方还有权以项目对外融资。甲方不得干涉影响乙方对项目的正常经营开发活动。

四、乙方之承包金和甲方应承担的费用

1、本项目承包金为 亿元(大写: 亿元)。但是,如果本合同第七条约定的股权转让得以进行,则本合同约定的项目承包金等额转化为股权转让款,且乙方另外增加支付 万元,即股权转让款总额为 亿元(大写: 千万元)。除另有约定外,甲方、丙方不得以任何理由、任何形式再要求乙方向其支付其它任何费用。

2、双方初步估定项目土地价款为 万元、配套费为 万元,共计 万元(大写: 万元),由甲方承担并由乙方以甲方名义按有关单位要求的时间从承包金(或股权转让款)中扣付。若应缴纳的配套费超过 万元,则超出 万元至 万元(含本数)的部分由甲方承担,本合同继续履行;若应缴纳的土地价款超过 万元,则超出部分也由甲方承担,本合同继续履行。该些款项由乙方垫付后,从应付甲方的前期承包金(或股权转让款)中先行全额扣减。若应缴纳的配套费超过 万元,则乙方享有选择继续履行合同或解除合同的权利。若乙方选择继续履行合同,则超出万元的部分由乙方承担。若项目存在尚未支付完毕的征地拆迁补偿费用及其相应的滞纳金、罚金等,则仍应由甲方继续负责承担。

3、上述土地价款、配套费的发票和乙方承包期间的全部支出发票一并供乙方作入项目经营开发的成本帐。若上述土地价款、配套费总额超过 万元,则由甲方承担的超过 万元部分所对应产生的因多交土地价款与配套费而少交的企业所得税和个人所得税部分由乙方补偿给甲方。

4、除上述土地价款、配套费 万元(大写: 千万元)外,剩余承包金 万元(若是股权转让款,则为 万元),从乙方取得项目销售许可证之日(最迟不超过 年 月 日)起按每月支付万元的标准在个月内付清 万元,余额在项目开发完毕进行会算后15日内付清。乙方支付的承包金付至甲方名下的银行帐户,由甲方自行处理。

5、本项目的营业税由乙方承担,甲方因获取承包金(或丙方因获取股权转让款)所应缴纳的企业所得税和个人所得税由甲方(或丙方)承担。

(1)负责项目的开发、建设、销售、经营等一切事项;

(2)负责承担项目所需的一切开发、建设、经营等资金和税收(但不包括甲方因获取承包金所应缴纳的企业所得税和个人

所得税)。

五、双方保证及责任

(一) 甲方保证及责任：

- 2、保证不干扰乙方对项目的正常经营开发活动,而且必须积极配合乙方对项目的经营开发工作(包括但不限于融资、售房、按揭手续工作等),应乙方的要求,在需要甲方出具证明、报告或使用甲方印鉴时,须及时(两日内)且无条件提供给乙方。
- 3、甲方于本合同签定后,除非乙方违约,不得以任何方式对项目的整体或者任何部分或者涉及项目的任何权利进行处分,亦不得与乙方之外的其他任何人签定与本合同相同或者类似的任何合同性文件。
- 4、保证截止至本合同签订时不存在,而且将来未经乙方同意也不会发生将该项目为甲方或任何第三方的债务提供抵押或其他任何可能损害乙方权益的行为或事实。
- 5、保证截止至本合同签订时,甲方和乙方丙方不存在任何已发生或潜在的其他诉讼、仲裁或其他司法机关、执法机关的行为对本合同的签署、履行构成法律障碍的情形。
- 6、保证不存在未向乙方披露的与该项目有关的任何合同性文件或其他债权债务。
- 7、保证甲方的其他经营不致影响乙方对该项目的开发建设和经营,并不会损害乙方权益。
- 8、甲方签署、履行本合同已取得一切必要的批准(包括但不限于取得甲方公司董事会的批准)及履行一切必要的授权程序。

(二) 乙方保证及责任：

- 1、保证按合同规定投入项目全部开发建设资金并承担项目盈亏及风险。
- 2、保证在以甲方名义对外进行活动过程中不会作出任何损害甲方商业信誉或损害甲方其他经营活动的行为。
- 3、项目在承包经营期间或因乙方原因产生的债权债务由乙方承受,除此之外的甲方债权债务概由甲方承受。
- 4、乙方签署、履行本合同已取得一切必要的批准(包括但不限于取得乙方公司董事会的批准)及履行一切必要的授权程序。

六、特别约定

- 1、在本合同签订后 日内,甲、乙双方对甲方的财务进行审计,以示承包前后的区别。
- 2、在本合同签订后,甲、乙双方开始对项目批文及印鉴(包括甲方营业执照、文件档案、验资报告、财务凭证、项目批文等资料的原件及甲方现有全部印鉴)进行共管,届时,甲、乙双方可对旧的印鉴共同销毁或作记号,以示承包前后的区别,并签署相应的备忘录。
- 3、本合同签订后,双方同意以甲方名义在中国建设银行厦门分行开元支行开设基本金帐户,作为乙方承包经营项目的资金专用账户,并将该专用账户交由乙方管理及使用,该帐户中的资金全部归属乙方所有。为了便于甲方的监督,乙方同意由双方各持一枚银行预留印鉴共同监管该专户,但甲方应当配合乙方为项目的开发建设而利用或者使用该专户的一切行为。
- 4、甲方董事会现有 名董事,甲方同意:在乙方承包经营期间,由乙方指派人员出任其中的 名董事,并在本合同签订后 日内申办工商变更登记手续。若因有关政策规定而暂时无法变更的,则甲方应在本合同签订后按乙方要求向乙方提供经过公证

的甲方现任董事出具的不可撤销的授权委托书, 授权乙方指定的人员代为行使《公司法》等法律、法规及甲方《章程》等文件规定的董事职权。授权委托期限与本合同承包期相同。

5、甲方同意, 在项目土地权证取得后将办公场所迁移到乙方指定的地点。

七、股权转让或项目转让

1、甲方、丙方同意并保证, 在甲方公司股权符合转让条件后的任何时机, 乙方有权要求将甲方股权转让登记至乙方或者乙方指定的任何第三人名下, 甲方、丙方届时不得以任何理由推辞或者拒绝, 且乙方无须就股权转让再向甲方、丙方支付本合同第三条约定的款项之外的其他任何形式的款项或者费用。股权转让所需的一切税费及相关费用均由乙方承担, 但甲方、丙方应为乙方提供政策允许的减税方便。

2、甲方、丙方同意并保证, 在项目符合法定转让条件后的任何时机, 乙方有权要求将项目过户登记至乙方或者乙方指定的任何第三人名下, 过户所需的一切税费及相关费用均由乙方承担, 但甲方、丙方应为乙方提供政策允许的减税方便。届时, 各方可就本合同第三条约定的款项支付问题另行协商并签订补充协议。

八、违约责任

1、本合同签订后, 甲、乙双方均应严格遵守并履行本合同各条款的规定, 非经对方书面同意, 任何一方均不得擅自修改、变更或单方终止或解除合同, 否则即构成违约。违约一方应赔偿对方的一切经济损失(含可得利益的损失)。

2、本合同签订后, 甲、乙任何一方不履行合同义务或者履行义务不符合本合同规定的, 另一方有权要求违约方予以纠正并赔偿由此造成的经济损失; 若由于甲、乙任何一方的违约行为

导致另一方不能履行合同的,应按规定赔偿守约方的经济损失(含可得利益损失)。

3、若因甲方原因(包括但不限于甲方干涉乙方的经营活动;因甲方原因致使项目被查封、冻结、拍卖;甲方在项目上设定抵押权或其他第三方权益等),影响乙方对项目的开发经营的,乙方有权解除本合同并要求甲方、丙方退还乙方投入本项目的全部资金并按不低于50%的回报率补偿乙方经济损失。

4、上述三款规定的守约方的经济损失难以确定的,应按其在签订本合同时所预见的在合同正常履行下守约方所能获得的全部利益为准。

九、免责条款

由于下列情形之一导致一方未能履行合同义务的,可以免除其违约责任:

- 1、战争、不可抗力因素;
- 2、双方书面同意的其他免责情形。

十、合同担保

丙方同意对甲方基于履行本合同项下的债务全部义务承担连带保证责任;保证期间为自本合同签订之日起至20xx年12月31日止。

十一、争议解决

凡因本合同产生的或与本合同有关的争议,各方当事人均有权提交厦门仲裁委员会依申请时该会现行仲裁规则仲裁。仲裁裁决是终局的,对各方当事人均有约束力。

十二、其他事项

1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同未尽事宜,由甲、乙、丙三方另行协商并订立补充合同。补充合同与本合同具有同等法律效力。

3、本合同一式三份,由甲方、乙方、丙方各持一份,具有同等的法律效力。

甲方(公章): _____ 乙方(公章): _____

甲方:

地址:

乙方:

地址: 法人: 身份证号:

一、甲方将承租的 承包给乙方,自 年 月 日至 年 月 日为餐厅装修期,承包期自 年 月 日至 年 月 日止,承包期为6年,每年承包金 万元,前3年无递增,后3年递增10%,免租期2个月,乙方自己负责经营管理,甲方不参与乙方经营管理,甲方只提供经营场地,付款方式:押一付三;提前 天交下次承包金,押金合同到期后乙方不欠各种费用不计利息,甲方退还给乙方。乙方应按时向甲方交给经营承包金,最迟不能晚于5天,否则甲方有权终止本合同,乙方剩余所有款项甲方不予退还,乙方自动透出,室内所有物品视为甲方所有。

二、乙方交款,甲方按时将经营场地交付乙方使用,通水、通电。如甲方房屋提供电量不能满足乙方使用要求,乙方需要增容电量,但增容所产生的费用在合同期满后由甲方一次性退还给乙方,水费 元/吨,电费 元/度,暖气费每年 万元。

以上收费根据国家收费标准浮动。

三、乙方经营所发生的费税都由乙方自行承担，乙方在合同期内需依法经营，不准在本经营场所从事违法活动。乙方经营期间注意防火，如发生火灾给甲方造成损失的，由乙方承担全部赔偿责任，在合同期内，甲方有权随时监督乙方卫生质量和防火安全，在合同期内乙方所发生的债权债务与甲方无关，都由乙方自负，乙方承包本经营场地用途[]；乙方在合同期内可以转让第三方经营。

四、乙方在装修期间不得损坏房屋主体，装修前报装修方案。甲方提供给乙方平面图并附于该合同后，乙方有权使用室外及楼顶广告招牌。

五、甲方负责经乙方提供办照手续。

六、乙方在经营过程中不欠甲方承包金，水电费和按合同约定的各种费用。甲方不得随意终止合同，保证本合同所述承包场地正常使用，如终止合同给乙方造成的损失由甲方包赔给乙方。

七、如乙方通讯地址有变动需通知乙方，否则甲方视为原通讯地址送达后即可有效。甲方发给乙方的通知自发出日期后，确认该通知有效。

八、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

九、备注条款：符合同之日乙方先付甲方5万元定金，待 年 月 日前按本合同应支付款项全部付清给甲方，如不付清本合同无效，5万元定金不退乙方。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

房地产开发经营合同汇总篇三

甲方：

地址：

法定代表人： 电话：

乙方：

身份证号码： 电话：

一、挂靠时间、方式、费用

1、挂靠时间从 年 月 日至 年 月 日，为期壹年。

2、挂靠方式为乙方将自己的注册房地产评估师资格证提供给甲方用于办理房地产评估机构，由甲方代为保管和续费。

3、年挂靠费用为人民币壹万伍仟元整。

二、双方权利与义务

1、协议有效期内，甲方有权使用乙方的注册资格证申报甲方公司的企业资质及年检，办理乙方证书变更注册、续期注册、执业年检、工作业绩资料申报、继续教育、业务培训等相关手续，并承担其中的一切费用。

2、甲方使用乙方的执业证书期间，不得涂改，倒卖，出租，或者其他形式非法转让注册证书、执业印章以及其他法律规定规章禁止的其他行为。

3、协议有效期内，甲方负责乙方每年的继续教育报名及学习

费用;必须乙方本人到场学习的,往返差旅食宿费由甲方负责。

4、甲方应妥善保管乙方的注册证书及其他有关资料。执业证件待合同期结束后返还。

5、协议有效期内,甲方办理资质年检及建设行政主管部门检查等工作时,如需要乙方配合,应提前5天通知乙方,并承担乙方为此所产生的一切费用。

6、甲方负责办理注册手续,如注册不成功,甲方5日内应及时将收到的证书等原件返还乙方。乙方按100元/天计算赔偿费用后(日期按合同签订日起至甲方正式通知乙方止计算),余下金额退还给甲方。

7、在合同期内,未经甲方同意,乙方不得变更证书信息,不得有挂失、注销证书等影响甲方正常使用的行为。

8、协议合同期内,乙方不得擅自以甲方名义开展工作,不得损害甲方利益。

三、证书及印章保管

完成注册后,乙方同意将证书原件和印章交由甲方管理至合同期结束,甲方应妥善加以保管。

四、协议书解除

方办理变更到新单位注册所需的应由甲方提供的所有资料手续,并邮寄给乙方。如果乙方不邮寄或因主管部门必须乙方到达甲方所在地转出,乙方往返差旅食宿费由甲方负责,同时还应返还乙方留存在甲方处的所有证明文件(注册证书、继续教育证等),不得无故拖延和继续使用,否则一切后果由甲方承担。

2、在下列情况下，乙方有权提前解除协议：

(1) 甲方不能按期支付工资；

(2) 注册不成功；

(3) 甲方有其它违约行为。

五、违约责任

1、甲方不能按时支付乙方聘用工资的，乙方有权提前解除协议，甲方应无条件为乙方办理变更所需的一切手续。

2、如果双方协商同意解除协议，或协议期满、双方又没有续签协议的，因甲方原因造成乙方无法变更注册的，视为甲方故意刁难，在聘用期满后无法将资格注销或变更注册到其他公司的，甲方应向乙方支付违约金，违约金按人民币100元/日计算，至甲方出具相关资格注销或变更注册资料为止。

(3) 乙方执业证书被吊销，甲方一次性赔偿乙方贰拾万元整。

4、乙方必须在本协议期满后，才可以同甲方协商转注，如提前解聘，须赔付甲方违约金人民币叁万圆整。

5、甲方必须在本协议期满后，才可以同乙方协商解聘，如提前解聘，须赔付乙方违约金叁万圆整。

6、乙方虽为注册在职，但不坐班，但应配合甲方相关年检签字报告数量要求及相关检查必需到现场的事情(甲方须提前三天通知乙方，费用由甲方支付)。

7、乙方如果没能及时提供资料或提供资料不符合要求或其他原因的，导致甲方不能成立公司和注册成功的，乙方及时退还甲方所付金额。

六、本协议条款货币形式均为人民币。本协议所指金额均为税后金额，如本协议发生缴税情况，均有甲方承担。

七、聘用合同期满前一个月，双方有意签订续聘协议，具体条件由双方另行商议，格式可采用本协议。

八、本协议一式两份，双方各执壹份，具有同等法律效力。自双方签字、盖章即生效。均按国家有关法律法规规定执行，国家没有规定的，通过双方平等协商解决。

九、争议的解决方式：原则上双方协商解决，协商不成时约定由劳动仲裁委员会仲裁。

甲方代表人：（签字） 乙方：（签字）

甲方盖章：

电话： 电话：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

房地产开发经营合同汇总篇四

住所：

法定代表人：

乙方（承包方）：

住所：

法定代表人：

丙方(担保方)：先生 身份证号码：

住所地：

签约背景：

甲方是依照中华人民共和国法律在 设立的 公司,甲方于 年 月 日取得 市发展计划委员会投资()号《关于同意建设“a”商品房项目的批复》;于 年 月 日取得 市规划局()规选址第 号《建设项目选址意见书》,从而取得“a”商品房项目的开发经营权。

为了有利于该项目尽快开发建设,经甲、乙双方协商一致,就甲方将项目发包给乙方承包经营开发的有关事宜,依照中华人民共和国法律法规的规定,订立本合同条款,以共同执行。

一、定义

除本合同中另有说明,下列词语在本合同中具有如下含义:

- 1、项目:指“a”商品房项目。
- 2、本合同双方或三方或各方:指签署本合同之承发包双方或加上担保方,包括因法定原因或经对方许可的约定原因承接其债权债务的其他法人或自然人。
- 3、日:除本协议书另有约定外,均指日历日。
- 4、元:指中华人民共和国法定货币人民币

二、项目概况

- 1、项目位置: 山
- 2、项目建设用地面积: 平方米

3、容积率为

4、总建筑面积：平方米以内(不含地下室)

5、土地用途：商品房综合开发,包括商业及住宅(别墅)。

6、项目尚未缴交土地价款与配套费。

三、承包经营权

1、甲方将项目发包给乙方承包经营。乙方对项目的承包采取由乙方按承包金包干、超额留成、自主经营、自负盈亏的方式进行。乙方承包经营后取得利润高于承包金的部分,由乙方享有;项目承包经营利润低于承包金的部分,由乙方负责补足。

2、承包期限:自本合同签订之日起至项目开发经营完成止。

前款所称的“开发经营完成”是指项目完成销售并收回全部销售款项或虽未完成销售但税务机关已经对项目经营情况进行会算,房产交付完毕、办妥产权登记所需的手续、物业管理移交完毕,或双方同意的其他时间。

3、在承包期间,由乙方负责项目的策划、报批、设计、招标、施工、售楼等全部开发建设与管理经营工作,乙方还有权以项目对外融资。甲方不得干涉影响乙方对项目的正常经营开发活动。

四、乙方之承包金和甲方应承担的费用

即股权转让款总额为 亿元(大写:千万元)。

除另有约定外,甲方、丙方不得以任何理由、任何形式再要求乙方向其支付其它任何费用。

2、双方初步估定项目土地价款为 万元、配套费为 万元,共

计 万元(大写: 万元),由甲方承担并由乙方以甲方名义按有关单位要求的时间从承包金(或股权转让款)中扣付。

若应缴纳的配套费超过 万元,则超出 万元至 万元(含本数)的部分由甲方承担,本合同继续履行;若应缴纳的土地价款超过 万元,则超出部分也由甲方承担,本合同继续履行。该些款项由乙方垫付后,从应付甲方的前期承包金(或股权转让款)中先行全额扣减。若应缴纳的配套费超过 万元,则乙方享有选择继续履行合同或解除合同的权利。若乙方选择继续履行合同,则超出 万元的部分由乙方承担。

若项目存在尚未支付完毕的征地拆迁补偿费用及其相应的滞纳金、罚金等,则仍应由甲方继续负责承担。

3、上述土地价款、配套费的发票和乙方承包期间的全部支出发票一并供乙方作入项目经营开发的成本帐。若上述土地价款、配套费总额超过 万元,则由甲方承担的超过 万元部分所对应产生的因多交土地价款与配套费而少交的企业所得税和个人所得税部分由乙方补偿给甲方。

4、除上述土地价款、配套费 万元(大写: 千万元)外,剩余承包金 万元(若是股权转让款,则为 万元),从乙方取得项目销售许可证之日(最迟不超过 年 月 日)起按每月支付万元的标准在个月内付清 万元,余额在项目开发完毕进行会算后15日内付清。乙方支付的承包金付至甲方名下的银行帐户,由甲方自行处理。

5、本项目的营业税由乙方承担,甲方因获取承包金(或丙方因获取股权转让款)所应缴纳的企业所得税和个人所得税由甲方(或丙方)承担。

(1)负责项目的开发、建设、销售、经营等一切事项;

(2)负责承担项目所需的一切开发、建设、经营等资金和税

收(但不包括甲方因获取承包金所应缴纳的企业所得税和个人所得税)。

五、双方保证及责任

2、保证不干扰乙方对项目的正常经营开发活动,而且必须积极配合乙方对项目的经营开发工作(包括但不限于融资、售房、按揭手续工作等),应乙方的要求,在需要甲方出具证明、报告或使用甲方印鉴时,须及时(两日内)且无条件提供给乙方。

3、甲方于本合同签定后,除非乙方违约,不得以任何方式对项目的整体或者任何部分或者涉及项目的任何权利进行处分,亦不得与乙方之外的其他任何人签定与本合同相同或者类似的任何合同性文件。

4、保证截止至本合同签订时不存在,而且将来未经乙方同意也不会发生将该项目为甲方或任何第三方的债务提供抵押或其他任何可能损害乙方权益的行为或事实。

5、保证截止至本合同签订时,甲方和乙方丙方不存在任何已发生或潜在的其他诉讼、仲裁或其他司法机关、执法机关的行为对本合同的签署、履行构成法律障碍的情形。

6、保证不存在未向乙方披露的与该项目有关的任何合同性文件或其他债权债务。

7、保证甲方的其他经营不致影响乙方对该项目的开发建设和经营,并不会损害乙方权益。

8、甲方签署、履行本合同已取得一切必要的批准(包括但不限于取得甲方公司董事会的批准)及履行一切必要的授权程序。

(二)乙方保证及责任:

- 1、保证按合同规定投入项目全部开发建设资金并承担项目盈亏及风险。
- 2、保证在以甲方名义对外进行活动过程中不会作出任何损害甲方商业信誉或损害甲方其他经营活动的行为。
- 3、项目在承包经营期间或因乙方原因产生的债权债务由乙方承受,除此之外的甲方债权债务概由甲方承受。
- 4、乙方签署、履行本合同已取得一切必要的批准(包括但不限于取得乙方公司董事会的批准)及履行一切必要的授权程序。

六、特别约定

- 1、在本合同签订后 日内,甲、乙双方对甲方的财务进行审计,以示承包前后的区别。
- 2、在本合同签订后,甲、乙双方开始对项目批文及印鉴(包括甲方营业执照、文件档案、验资报告、财务凭证、项目批文等资料的原件及甲方现有全部印鉴)进行共管,届时,甲、乙双方可对旧的印鉴共同销毁或作记号,以示承包前后的区别,并签署相应的备忘录。
- 3、本合同签订后,双方同意以甲方名义在中国建设银行厦门分行开元支行开设基本金帐户,作为乙方承包经营项目的资金专用账户,并将该专用账户交由乙方管理及使用,该帐户中的资金全部归属乙方所有。为了便于甲方的监督,乙方同意由双方各持一枚银行预留印鉴共同监管该专户,但甲方应当配合乙方为项目的开发建设而利用或者使用该专户的一切行为。
- 4、甲方董事会现有 名董事,甲方同意:在乙方承包经营期间,由乙方指派人员出任其中的 名董事,并在本合同签订后 日内申办工商变更登记手续。若因有关政策规定而暂时无法变更的,则甲方应在本合同签订后按乙方要求向乙方提供经过公证

的甲方现任董事出具的不可撤销的授权委托书, 授权乙方指定的人员代为行使《公司法》等法律、法规及甲方《章程》等文件规定的董事职权。授权委托期限与本合同承包期相同。

5、甲方同意, 在项目土地权证取得后将办公场所迁移到乙方指定的地点。

七、股权转让或项目转让

1、甲方、丙方同意并保证, 在甲方公司股权符合转让条件后的任何时机, 乙方有权要求将甲方股权转让登记至乙方或者乙方指定的任何第三人名下, 甲方、丙方届时不得以任何理由推辞或者拒绝, 且乙方无须就股权转让再向甲方、丙方支付本合同第三条约定的款项之外的其他任何形式的款项或者费用。股权转让所需的一切税费及相关费用均由乙方承担, 但甲方、丙方应为乙方提供政策允许的减税方便。

2、甲方、丙方同意并保证, 在项目符合法定转让条件后的任何时机, 乙方有权要求将项目过户登记至乙方或者乙方指定的任何第三人名下, 过户所需的一切税费及相关费用均由乙方承担, 但甲方、丙方应为乙方提供政策允许的减税方便。届时, 各方可就本合同第三条约定的款项支付问题另行协商并签订补充协议。

八、违约责任

1、本合同签订后, 甲、乙双方均应严格遵守并履行本合同各条款的规定, 非经对方书面同意, 任何一方均不得擅自修改、变更或单方终止或解除合同, 否则即构成违约。违约一方应赔偿对方的一切经济损失(含可得利益的损失)。

2、本合同签订后, 甲、乙任何一方不履行合同义务或者履行义务不符合本合同规定的, 另一方有权要求违约方予以纠正并赔偿由此造成的经济损失; 若由于甲、乙任何一方的违约行为

导致另一方不能履行合同的,应按规定赔偿守约方的经济损失(含可得利益损失)。

3、若因甲方原因(包括但不限于甲方干涉乙方的经营活动;因甲方原因致使项目被查封、冻结、拍卖;甲方在项目上设定抵押权或其他第三方权益等),影响乙方对项目的开发经营的,乙方有权解除本合同并要求甲方、丙方退还乙方投入本项目的全部资金并按不低于50%的回报率补偿乙方经济损失。

4、上述三款规定的守约方的经济损失难以确定的,应按其在签订本合同时所预见的在合同正常履行下守约方所能获得的全部利益为准。

九、免责条款

- 1、战争、不可抗力因素;
- 2、双方书面同意的其他免责情形。

十、合同担保

丙方同意对甲方基于履行本合同项下的债务全部义务承担连带保证责任;保证期间为自本合同签订之日起至20xx年12月31日止。

十一、争议解决

凡因本合同产生的或与本合同有关的争议,各方当事人均有权提交厦门仲裁委员会依申请时该会现行仲裁规则仲裁。仲裁裁决是终局的,对各方当事人均有约束力。

十二、其他事项

- 1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同未尽事宜,由甲、乙、丙三方另行协商并订立补充合同。补充合同与本合同具有同等法律效力。

3、本合同一式三份,由甲方、乙方、丙方各持一份,具有同等的法律效力。

甲方:

有权代表签字:

签署日期: 年 月 日

乙方:

有权代表签字:

签署日期: 年 月 日

丙方:

签署日期: 年 月

房地产开发经营合同汇总篇五

委托方:(以下简称甲方)

代理方:(以下简称乙方)

甲乙双方经过友好协商,就甲方委托乙方独家代理销售甲方开发经营的“宏城丽景”(暂定)项目事宜,达成以下协议,以期共同信守。

第一条总则:

甲、乙双方在实施本项目销售经营活动中,必须严格遵守中

中华人民共和国的现行法律、法规及政策性规定，所签署合同必须合法、有效。

第二条楼盘名称位置及代理权限：

甲方委托乙方独家代理销售的座落于福建省长汀县西外街60号“宏城丽景”楼盘。在本合同有效期限内，乙方在中国境内外享有独占销售权。乙方不得以甲方的名义从事本合同规定的代售房地产以外的任何其他活动，乙方也不不得以其名义与他人签订购房合同及收款。

第三条代理范围：

甲方委托乙方代理本案全部开发项目，总建筑面积为平方米。其中，住宅面积为平方米在，店面面积为平方米。车库面积为平方米。

第四条：代销期限：

本合同代理期限为本项目开盘后365天或交房后二个月，两者取其短。开盘日暂定为20xx年1月5日。

第五条底价代理销售保证金

为保证项目顺利进行，乙方于本合同签订之日起三日内向甲方交纳人民币壹佰万元整，作为履约保证金，打入甲方指定帐户。当乙方守约且其销售率达到95%以上时，甲方在次月10号之前退还乙方履约保证金50万元；当乙方守约且项目结束后，甲方在次月10号之前向乙方退还剩余的30万元保证金。

第六条：收款及签订购房合同。

1、收款：购房合同产生的任何款项，包括且不限于购房款、定金、罚息、违约金等均由甲方收取，乙方应引导客户直接

向甲方交款，乙方不得收取客户任何形式的购房款项，乙方不得以任何理由、任何方式截留甲方款项。

2、签订购房合同：购房合同的签约主体为甲方和购房者，所有形式的购房合约并由甲方审订及签章。乙方应严格按照本合同约定的售房条件与客户谈判，乙方有权根据甲方提供的合同范本代填购房合同，非经甲方许可，乙方不得超越合同范本之条款。

第七条：乙方代销房产的成功标准

购房者与甲方签订正式商品房买卖合同并符合以下任意一项：

1、一次性付款，购房者向甲方支付全部购房款。2、非银行按揭的分期付款购房者向甲方支付房屋总价款50%以上(含本数)的首付款。3、按揭购房者向甲方支付房屋总价款30%以上的首付款，且提供了全部按揭必备手续，并经银行确认。)

第八条：乙方销售率的确认标准

乙方已售面积除以甲方开发总面积。

第九条：乙方代理费用

乙方以底价代理销售的方式代销甲方房地产，乙方代销所产生的超出代销均价和底价之外的溢价部分为乙方应得费用(乙方低于均底价销售造成的损失由乙方承担，从代理费中抵扣)。

第十条销售底价及进度：

1、双方议定的均底价为：住宅多层部份(1#、2#、3#、5#、6#)三、四、五层公寓代理销售均底价为：1580元/m²；住宅复式部份(8#、9#及1#、2#、3#、5#、6#一二层六七层代理销售底价为1720元/m²；住宅联排别墅部份(10#、11#、12#、13#、15#、16#)代理销售底价为(每幢面

积大于250平方米)55万元;住宅双拼、联排端头别墅(每幢面积大于350平方米)代理销售底价为75万元。独栋别墅(每幢面积大于450平方米)代理销售底价为100万元。店面车库代理销售底价(看后期蓄水效果而定,另加附件,与本合同具同等法律效力)。

2、甲、乙双方另就每套房产的底价进行约定,乙方以单套底价为标准结算代理费,乙方低于底价销售部分亏损由乙方承担,本约定具有优先适用效力。

3、开盘时乙方销售价不得超过底价的2%。销售率达到30%(含30%)以上,乙方销售价不得超过底价的4%;销售率超过50%以上,乙方销售价格经甲乙双方协商后执行。

4、乙方保证在开盘后三个月内销售完成总建筑面积的50%;开盘六个月内完成销售总建筑面积80%;开盘十二个月内完成销售总建筑面积的95%。

5、如甲方未按合同约定的工程进度施工,超过一个月则本合同的销售进度以工程进度为考核标准。

销售率工程进度

30%地面正负零零后三个月

50%封顶后三个月

70%落架后三个月

95%交房后一个月

第十一条:代理费的清算方式

1、乙方销售率分别达到50%、70%、90%、95%所对应日的次月10日,甲方应全额支付乙方应得代理费。

2、代理费应交纳的各种税费由乙方承担并由甲方代扣。

3、在乙方销售完成一套房产后，甲方在收到乙方提供的票据及销售清单当日，将销售产生的溢价款汇入甲、乙双方指定监控帐户上委托管理。

第十二条如非技术原因更改规划和设计，必须经双方同意确认。

第十三条甲方的权利和义务

一、甲方义务：

(1)按图纸施工、如期完工，具体工期如下：

a□20xx年12月15日--30日，工程开工；

b□20xx年2月1日--29日，工程出地面；

c□20xx年4月30日前取得预售许可证；

d□20xx年3月1日—30日，工程竣工，经验收具备交房条件。

(2)甲方负责本案建筑设计并支付建筑设计费用；

(3)确认并提供乙方商品房买卖合同范本。

(4)提供该楼盘的全套设计图纸(原件或复印件)：含总平图、立体彩色效果图及建筑平面图等，及该楼盘内的销售物业明细表；含房号、建筑面积、公用分摊面积、小区配套设施；完成统一标识的制定。

(5)提供完整设计方案及施工图，建材转载自本站，请保留此标记设备表，社区配套表，工程进度表，景观方案等作为本

合同的附件。

(6)应在开盘之日起三个月内办妥预售许可证。

(7)及时向乙方通报关于该楼盘建筑及施工方面的问题。

(8)按约支付代理费。

(9)为客户提供便捷的交款方式，争取在售楼部附近的银行开设存款帐户。

(10)向乙方提供相关的法律批文副本资料。

二、甲方权利

(1)确认并向乙方提供商品房买卖合同范本，否决乙方填写的超出合同范本的文本。

(2)了解并监督乙方的销售情况。

(3)派专人收取房款，提供办理合同报备手续材料及按揭贷款手续材料。

(4)以甲方名义签订所有形式的购房合同和收取各种款项。

(5)甲方与乙方之间合作中的重要事项应以书面方式确认，并以指定代表签收为准，请示、咨询类应在三个工作日内答复，逾期视为自动认可。

(15)甲方保留的房产自行出售的，不论以任何单价出售，都应参照同期同类房销售价计算为乙方的销售业绩。

第十四条：乙方的权利义务：

一、乙方权利：

(1) 乙方享有在本合同有效期且未中止条件下作为甲方指定独家代理销售商的权利。媒体发布及项目推广相关协助事宜经甲方认可后由乙方负责。

(2) 按约获得代理费的权利。

(3) 协助甲方共同评定景观规划设计方案，物业管理方案及配套设施细部方案并负责推荐物业公司。

二、乙方义务：

(1)、支付本项目的推广费用(包括但不限于报纸电视广告、印制宣传材料、售楼书、制作沙盘等)。

(2) 合同期内所产生的售楼人员、策划推广人员的工资等营销费用均由乙方承担。

(4) 负责现场接待、协助甲方签约、协助甲方办理收取房款的手续，并派专人办理合同报备及银行按揭贷款工作，政府及相关单位收取的规费由甲方承担。

(5) 按时完成销售指标。每个月向甲方提供销售报表。

(6) 乙方应在代理活动结束前，完全、适当、及时地履行义务。

1、负责销售队伍的组建及培训。

2、负责制定销售报表、销售总结、合同校样。

3、做好前期营销推广工作。

4、根据工程进度，制定全程营销策划推广案及阶段性详细推广计划。

5、进一步完善现场营销中心的装修，看板的设计，现场气氛

的营造。

- 6、完成营销推广所需创意及软文撰写。
- 7、制定公关活动及阶段性活动等策划案。
- 8、完成楼书、海报等各类销售道具设计及制作工作。
- 9、负责制定总体销售目标实施计划。
- 10、完成制定价格策略及阶段价格调整定位，阶段促销策略。
- 11、设定所需的媒体。
- 12、完成上述工作所需费用的预算。
- 13、完成底价表及对外售价标的制定工作。

第十五条房地产产权及相关证照部分：

- 1、甲方保证本项目不动产产权无瑕疵并可预售，并负责相关建筑执照于公开销售前取得，按图施工，确保质量，如期完成。
- 2、甲方应具备之证件：
 - (1) 营业执照
 - (2) 国有土地使用证
 - (3) 建设工程规划许可证
 - (4) 建筑工程施工许可证
 - (5) 商品房预售许可证

第十六条本案约定买方付款方式：

- 1、一次性付款：定金为总价的20%，余款在合同监证后10日内付清。
- 2、分期付款：签约付50%，封顶付40%，余款交房时付清。
- 3、住宅银行按揭为总价款的30%，银行贷款70%。

第十七条甲乙双方签订本合同需要准备下列文件：

- 1、营业执照(副本)有效影印本。
- 2、签订本合同的代理人，需具备法人授权委托书。

第十八条违约责任

- 2、若甲方无正当理由逾期付款，甲方除继续支付上述款项外，还应自逾期七日起按日支付万分之三的滞纳金。
- 3、甲方在实际开盘之日起三个月内办妥预售许可证，否则乙方有权解除合同，并赔偿乙方已经投入的所有销售及广告费用外，支付给乙方违约金人民币伍拾万整。
- 4、客户支付的定金、购房款一律由甲方负责收取，并应向客户开具收款收据或发票。乙方不得擅自收款，否则按擅收金额的十倍收取违约金，甲方有权在代理费中扣缴，若因此与客户产生纠纷，一切责任均由乙方承担。
- 5、如乙方在任一阶段拖延贰个月没完成销售目标或具有其他违约行为，甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付100万元违约金，甲方有权优先从乙方保证金中抵扣乙方违约金。且乙方已投入的广告费和其它销售费用甲方不予补偿。

第十九条履行本合同期间若出现不可抗力事由致甲方工期

延误，则代理期限顺延，由此给乙方带来的成本支出如工资、日常开销等由甲方给予补偿。

第二十条、争议解决：

凡因本合同发生的或者与本合同有关的一切争议，由当事人协商解决，协商不成的，申请福州仲裁委员会仲裁。

第二十一条本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，经双方授权代表签署并加盖公章后生效。

房地产开发经营合同汇总篇六

- 2、本合同所列条款未尽事宜，当事人需要另作约定的，双方当事人可协商增加补充条款，经签字生效附在合同后。
- 3、本合同正文前的“合同编号”由所在的市中心市场或区市场编号、经纪机构或经纪人资格证书号码、合同流水号等3部分号码构成，填写时不能缺项。
- 4、本合同正文中凡括弧内有多项供选择内容的，按其交易行为只在该括弧前的空格处先填其中一项。
- 5、本合同要用蓝黑或碳素墨水笔填写。
- 6、在签订本合同前，乙方、丙方有权要求甲方出示从事房地产经纪业务的相关证件。
- 7、本合同条款由沈阳市房产管理局和沈阳市工商行政管理局负责解释。