

最新户外运动袋鼠跳教案 幼儿园教案户外活动(大全6篇)

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？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。

房地产开发合同属于合同篇一

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

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。

6、除本合同另有约定应由甲方负责承担的费用、事项外,自本合同签订之日起,与该项目有关的以下费用、事项均由乙方负责承担:

(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)。

7、乙方承包经营后取得高于承包金部分的利润由乙方享有，并按以下方式支付：

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。

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。授权委托书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)。

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。

十三一、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。

十四二、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。

(以下无正文)

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:

房地产开发合同属于合同篇二

地址: _____

电话: _____ 传真: _____

授权代表: _____ 职务: _____

乙方: _____

地址: _____

电话：_____传真：_____

授权代表：_____职务：_____

甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，签订本合作建房合同。

第一条前言

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他有关法律、法规的规定，基于：

2. 由乙方提供建房资金，并承建全部建筑及附属工程。

第二条合作建房

1. 甲方同意提供依现状上述第一条所指的地块的土地使用权，乙方同意按本合同第三条的约定提供建房资金，双方合作开发建成约__28__万平米的办公(或商业、住宅)楼，并按本合同第六条的约定进行利益分成。

2. 工程造价以国家预算计算(不降点)，全部由乙方承建。

第三条建房资金

1. 工程建设资金预计为人民币_____元，全部由乙方提供，实际建筑成本高于或低于该预计数额的部分由乙方承担和享有。

2. 建房资金指本合同生效后至房屋经验收合格时止所需的一切成本、费用。该建房资金不包括甲方因招标、拍卖方式取得土地使用权而应缴的土地使用费或因划拨方式取得土地使用权而应补缴的地价款。

第四条报批手续

除按规定应由双方共同办理的报批手续外，包括本合同在内的所有报批手续均由甲方负责办理，但甲方有义务协助乙方办理报批手续，包括毫不迟延地提供乙方持有的所需材料。

第五条设计、建筑

1. 工程设计费用由甲方负责，但需经得乙方通过设计方案，建筑的招标、施工监督由乙方负责。
2. 工程设计的招标工作应在本合同生效后第__15__天内完成，整个建筑工程应在本合同生效后第20天内开工，并在第10个月内完成竣工验收工作。

第六条利益分成

1. 全部建筑按每平方米4200元的价格交由乙方销售，除去乙方投入的建房资金，乙方找差价补足甲方每个建筑平米4200元。
2. 超出每平方米4200元销售以外的溢价，为乙方所得，不足部分由乙方承担。
3. 每平方米4200元(含4200元)的销售税由甲方承担，超出部分由乙方承担。
4. 乙方的销售房款所得，除保证正常施工外优先支付甲方每平方米4200元的差价部分。

第七条违约责任

1. 如乙方未能按本合同第五条第二款的约定时间完成工程设计的招标工作、或在本合同生效后第__20__天内开工、或在第__10__个月内完成竣工验收工作，甲方有权解除合同，并有权要求乙方赔偿损失。
2. 因甲方的原因造成延误的，乙方工期顺延，造成损失的由

甲方赔偿乙方。

3. 如因甲方的原因造成报批手续或工程的延误，当拖延时间在__1__个月以内时，乙方有权要求甲方应按主管部门发布的指导租金价格向乙方支付违约金；当拖延时间超过三个月以上时，乙方有权解除合同，并有权要求甲方赔偿损失。

第八条 争议解决

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应友好协商，协商不成，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会，按照申请仲裁时该会实施的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

第九条 合同生效

本合同自政府主管部门批准后生效。

房地产开发合同属于合同篇三

第一条 依据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)及有关法律、法规的规定，由唐大兴、原杰、方德春、林丽出资，设立有限公司，特制定本章程。

第二条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第二章 公司名称和住所

第三条 公司名称：广西名城居房地产开发有限公司(以下简称“公司”)。

第四条 公司住所：

第三章公司经营范围

第五条 公司经营范围：；房地产开发类。

(以上经营范围，以登记机关依法核准为准)

第四章公司注册资本

第六条 公司注册资本：捌佰万元人民币。

第五章股东的姓名或者名称、出资方式、出资额、出资时间

第七条 公司由4方股东出资设立，股东的姓名或名称、出资方式、出资额及出资时间如下：

股东名称或姓名

认缴情况

设立时实际缴付

出资额

(万元)

出资方式

持股比例(%)

出资额

(万元)

出资方式

持股比例 (%)

各共同投资人应在项目开发时根据项目投资额度按上述出资比例将投资资金缴存至项目公司账户。

第六章公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第八条 股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，依据《公司法》第三十八条行使职权。

第九条 首次股东会会议由 股东召集和主持。

第十条 股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

第十一条 股东会会议分为定期会议和临时会议。召开股东会会议，应当于会议召开十五日前通知全体股东。

定期会议应 月召开一次。代表十分之一以上表决权的股东，三分之一以上的董事，监事会或者不设监事会的公司的监事提议召开临时会议的，应当召开临时会议。

第十二条 股东会会议应对所议事项作出决定，决议应由代表二分之一以上表决的股东表决通过，但股东会会议作出修改公司章程、增加或减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

第十三条 公司不设董事会，只设一名执行董事，由股东会选举产生，执行董事任期五年，任期届满，可连选连任。

第十四条 执行董事依据《公司法》第四十七条行使职权。

第十五条 公司设经理1名，由执行董事聘任或者解聘，经理对执行董事负责，并依据《公司法》第五十条行使职权。

第十六条 不设监事会，设监事1名。监事任期每届3年，任期届满，可连选连任。

第十七条 监事依据《公司法》第五十四条行使职权。

公司法定代表人

第十八条 公司 为公司的法定代表人。

股东认为需要规定的其他事项

第十九条 公司的营业期限为年，从《企业法人营业执照》签发之日起计算。

附则

第二十条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。

第二十一条 公司章程的解释权属于股东会。

第二十二条 本章程经各方出资人共同订立，自公司设立之日起生效。本章程一式2份，股东各留存一份，公司留存一份并报公司登记机关备案一份。

股东签字：

日期： 年月日

房地产开发合同属于合同篇四

法定地址： _____

乙方： _____

法定地址： _____

依据中华人民共和国合同法及有关法律法规的规定，甲、乙双方本着平等互利、诚实信用的原则，共同合作参与开发建设房地产项目，为明确甲、乙双方的权利、义务和责任，经过友好协商，达成如下合作协议，共同遵守执行：

一、合作项目

甲、乙双方初步商定本次合作为房地产开发建设的技术支持、信息咨询、开发、管理、服务等项目。

二、合作的范围及内容

根据甲、乙双方目前的实际情况和市场状况，双方商定本次合作为房地产开发建设的初期工作，本次合作范围及内容是为房地产开发建设项目提供技术顾问、信息咨询等服务，包括项目开发建设所需资金的融通及筹措，项目的推介及招商，为项目寻找战略投资人或合作伙伴等。

三、合作方式

在本次共同合作中，全部以甲方的名义进行对外沟通、信息交流、协调关系、公关、招投标、谈判、签约等商务事宜，乙方以甲方公司管理人员的身份完成本协议约定的工作，进行相应合法商务活动。

四、甲、乙双方的工作与责任

4. 1、甲方：

4. 1. 1、向乙方提供商务活动所必需的一切商务谈判资料，如甲方的组织机构、管理机构、注册资本、公司章程、企业营业执照、资质证书、验资报告、年度财务报表、法人代表证明书、授权委托书等一切为合作项目服务的资料证明文件。

4. 1. 2、在乙方提供投资开发所必须的资料基础上，负责筹备项目开发建设所需资金的融通及筹措，并及时告知乙方中小企业融资渠道及中小企业融资结果，并将中小企业融资所需的整套文件资料给乙方；在乙方提出需要的前提下为其寻求及联络相应的金融机构或投资机构。

4. 1. 3、在乙方提供必须的资料的基础上，负责协助乙方筹备项目的推介及招商所需的文件资料，并为其安排定向推介。

4. 1. 4、在乙方提出自行中小企业融资或寻求开发合作伙伴的前提下，负责协助乙方进行中小企业融资或合作开发的相关的协议、合同的谈判和起草；并协助乙方完成中小企业融资或合作的相关法律文件的准备和签署。

4. 1. 5、为项目寻找战略投资人或合作伙伴，并将谈判内容、结果和合作方式等以书面形式告知乙方。

4. 1. 6、承担本协议约定的合作过程中所发生的一切费用支出（包括乙方的管理费用，土地费用，项目设计、招投标等前期费用，项目广告推介费，财务费用，销售费用等）。

4. 1. 7、双方商定的其他工作。

4. 2、乙方：

4. 2. 1、负责提供获得项目服务事宜的公共关系支持。

4. 2. 2、负责取得项目服务所需的全部基本资料。

4. 2. 3、负责协调使甲方获得项目服务合同及相应的授权。

4. 2. 4、负责协调关系并使甲方寻求、联络、推荐的金融机构、投资机构、战略投资人或合作伙伴在合作开发的项目竞争中入闱中标。

4. 2. 5、双方商定的其他工作。

五、管理等费用的支付方式

5. 1、乙方在协议约定范围内所付出的管理费用由甲方承担，协议签定后按每个项目信息为单位，按每个项目总投资额的2%向乙方支付管理费。

5. 2、本协议自签定生效之日起7日内，甲方向乙方支付前期开办费，之后按每月的实际投资额（含形象进度所代表的投资额）的2%向乙方支付管理费，前期开办费在月支付管理费中扣减。

5. 3、广告费用、前期费用等双方另行商定支付方式，并作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

六、保证与承诺

6. 1、双方有权签订并执行本协议约定的义务，并且无需任何其他人的同意。

6. 2、双方无论口头或书面所提供的任何资料、信息、数据、文件等均是最新的、客观的、真实的、完整的，并且不存在任何虚假、侵权、故意疏忽或虚伪陈述。

6. 3、双方将所知悉的可能影响本协议的所有事项（如果有）尽快通知对方，并提示对方注意。

6. 4、乙方在以甲方的名义进行或从事商业活动时，必须严格遵守中国有关法律和规定，一切违背法律和规定的行为，导致的法律责任与经济责任均自行承担。

6. 5、乙方以甲方名义对外的一切承诺及相关的意见、观点、看法和操作，均应在甲方授权或双方议定的范围内进行，否

则，乙方自行承担全部责任。

6.6、乙方在提出正当的合法商务活动时，甲方应积极的给予支持，

七、合作期限

7.1、本协议有效期暂定为一年，若合作项目没有任何进展则经甲、乙双方签字盖章之日生效起的一年后终止，若合作项目进展顺利，甲方或甲方推荐的金融机构、投资机构、战略投资人或合作伙伴在合作开发的项目竞争中入围中标，则本协议有效期延长至合作项目销售封盘为止。

7.2、在下述情况下，任何一方均可在书面通知另一方后立即终止本协议：

7.3、因不可抗力或意外事件致使协议无法履行时，遭遇不可抗力或意外事件的一方应在尽可能快的时间内将事故详细情况通知对方，最长不得超过十五日，双方应该通过协商暂缓或终止本协议的履行。

7.4、本协议的终止不影响保密协议的效力，但保密期限过后则不在此限。

7.5、本协议合作期满，如需延长合作期，双方可签订书面文件延长合作期。

7.6、在有效期内，为本协议上述项目提供的服务全部结束，则本协议终止。

八、违约责任

8.2、如果任何一方连续三十天无法实质履行其责任，则另一方可以在发出书面通知三十天后终止该协议或其中受到上

述影响的任何部分，无法实质履行其责任的一方应承担相应的经济责任和法律责任。

九、不可抗力

9.1、由于任何一方所无法控制的原因，包括战争、火灾、风暴、政治封锁、罢工（不包括其自身员工的罢工）或自然灾害而导致其无法履行协议义务时，该方不承担违约责任，亦不对另一方因上述不履行而导致的任何损失或损坏承担责任。

9.2、各方在知晓可能导致不可抗力事件的发生后应尽快通知另一方。

十、适用法律

10.1、本协议的订立、效力、解释和履行，均适用于中华人民共和国的法律。

10.2、如果双方对本协议的效力、解释或履行发生任何争议，各方首先应通过友好协商。自争议发生之日起三十日内协商解决不成，则任何一方均有权向项目所在地法院提起诉讼。

10.3、除有关争议的条款外，在争议的解决期间，不影响本协议其他条款的继续履行。

10.4、本协议部分条款依法或依本协议的规定终止效力或被宣告无效的，不影响本协议其他条款的效力。

十一、协议的生效、协议的修改、变更、补充及其它

11.1、本协议经甲、乙双方盖章、签字后生效。

11.2、本协议一经生效即受法律保护，任何一方不得擅自修改、变更和补充。本协议的任何修改、变更和补充均需经双

方协商一致，达成书面协议。

11. 3、本协议以中文写成，正本一式四份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力。

11. 4、与本协议有关的任何往来文件均作为本协议附件，与本协议具有同等法律效力。

11. 5、本协议于_____年___月___日在中国_____市正式签署。

转让方（甲方）：

法定代表人： 职务： 国籍：

住所：

开户行： 帐号：

受让方（甲方）：

法定代表人： 职务： 国籍：

住所：

开户行： 帐号：

房地产开发合同属于合同篇五

代理方(以下简称乙方)： _____

甲、乙双方经友好协商，现就甲方自有产权的不动产，交由乙方房地产中介机构负责代理销售事宜达成如下协议：

一、不动产基本情况：

_____ (套), 房屋结构为_____, 建筑面积_____平方米, 户型_____ ;房屋所有权证号: _____, 属于: _____。附房屋状况表。

二、销售价格与收款方式:

1、甲方确认本合同指定的房屋销售底价为_____元/平方米, 总价_____元人民币, 乙方可视市场情况高于底价销售, 销售价超出甲方指定销售底价部分, 甲方得_____%、乙方得_____%。若销售价低于甲方底价, 须征得甲方书面认可。

2、甲方确认由乙方代收房款。

三、甲方同意乙方客户以_____种付款方式:

1、一次性付款结算方式: 一次性付款是指即购房客户与甲方签订房屋买卖合同当日将全部房款支付到乙方帐户;乙方代收购房款, 在甲方自行办理产权过户手续或委托乙方办理产权过户手续后, 自房产证过户完毕之日起三日内乙方将代收购房款转予甲方。

2、按揭贷款的结算方式: 购房客户与甲方签订购房合同后, 购房客户向乙方支付首期房款后开始向银行申请按揭贷款, 按揭贷款手续获批后, 待房产证过户并办抵押后, 首期款由乙方付, 按揭款由按揭银行付清。

四、结算方式:

双方约定, 自购房客户与甲方签订房屋买卖合同, 房产证过户并交房后, 方办理房款结算手续。为保证房屋交易的安全性, 房屋产权过户手续办妥后, 甲方接到乙方通知后, 须凭本人身份证来乙方处领取房款, 如委托他人取款的, 应凭经公证的委托书(注明代收房款)及委托人身份证明领取, 甲方

系法人的，应以合同载明的开户行和帐号转帐。

五、代理期限及代理权限：

1、本合同代理期限为_____个月，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。合同到期后，本合同自行终止。

2、甲方全权委托乙方在不低于甲方售房底价的情况下与客户签订定房协议书，并代甲方收取房款。

3、在本合同有效代理期内，甲方不得指定其他人或中介机构销售该不动产。

4、委托期满仍未销出者，甲方授权乙方可在委托底价内下浮_____%出售。

六、代理费的收取

1、乙方的代理费为本合同所售不动产，在出售成功后按成交总额的_____%收取，乙方实际销售价格超出甲方指定销售底价部分，甲方得_____%，乙方得_____%。代理费由甲方以人民币形式支付，由乙方从代收房款中扣除。

2、甲方在与乙方客户正式签订房屋买卖合同，乙方客户支付首期房款后，乙方即可获得本合同所规定的全部代理费。

3、甲方委托乙方在信息宣传系统上为该物业发布广告及带购房客户到现场看房，双方商定甲方向乙方支付信息发布费、产证鉴定费及服务费合计_____元。

七、双方权利义务：

1、甲方向乙方提交如下房屋产权证明资料，并保证其真实、准确性。

- 1) 《土地使用权证》、《房屋所有权证》、房主身份证等有效证件的复印件及原件，乙方核对原件无误后将原件交还甲方。
 - 2) 已婚夫妇，房屋所有权在一方名下，但共同生活超过八年的，应征得另一方的书面同意。
 - 3) 原购房协议书(另：如房屋是集体土地，应提交乡、村办及所属村委会城管科证明)。
 - 4) 房屋平面结构图及附属设施说明清单、钥匙等。
 - 5) 房屋是否设定担保等债权、债务的书面声明。有委托人代办的，应出具经公证的房主授权委托书原件及受托人身份证明。
- 2、甲方保证该不动产的产权清楚，若发生与之有关的权属纠纷及债权、债务纠纷概由甲方负责清理，因此给乙方及乙方客户照成的经济损失，甲方必须负责赔偿。
- 3、乙方在与客户签订定房协议书合同后，甲方应在得到乙方通知后三天内来乙方处签署销售确认书，并与乙方客户会签购房合同，如因甲方地址、电话变更，而未能通知甲方而给甲方所造成的损失概由甲方负责。甲方联系电话及地址以本合同所载的地址为准，经交邮即为送达。
- 4、甲方与乙方客户签订房屋买卖合同后，若双方委托乙方办理房产证的过户手续，应支付代办费。
- 5、房产证办理过户完毕，甲乙双方结清房款，则本代理合同指定的不动产代理义务即告完成。
- 6、原则上，乙方要求甲方应在房产证办理过户后，方交付房产给购房客户。特殊情况下，甲方愿提前交房应书面通知乙

方。

7、乙方系房地产的中介机构，依法承担中介机构的权利义务。

八、违约责任：

1、乙方在委托代理期间，将委托不动产出售，并与购房客户签订定房协议书，如购房客户未履行定房协议书所规定条款，乙方有权终止定房协议书，并没收定金；如乙方与购房客户签订定房协议书后甲方反悔的，甲方应支付违约金，违约金的数额为乙方客户缴纳给乙方的定金。

2、甲方不得将该不动产委托乙方之外的任何中介机构和个人销售，否则视为违约，应承担违约责任。如甲方自行售出委托物业，应以书面形式提前3天通知乙方，否则乙方仍按未售物业出售，就此造成的经济损失由甲方承担。

九、乙方必须严守诚实、信誉、高效的服务原则，积极、主动、热情地为甲方进行代理服务，乙方必须严守甲方有关商业机密不能外泄。

十、双方一致同意本合同如发生争议由_____仲裁委员会仲裁。该仲裁为终局。

十一、本合同一式两份，双方各执一份为凭，本合同附件为主合同不可分割的一部分。本合同自双方签字盖章后生效。

十二、如有其它事宜，可签订补充协议。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

房地产开发合同属于合同篇六

_____（以下简称甲方）

_____（以下简称乙方）

为明确责任，恪守信用，特签订本合同，共同信守。

一、项目内容及规模

二、总投资及资金筹措

总投资_____万元（其中：征地费_____万元、开发费_____万元，建安费_____万元）。投入资金规模_____万元，甲方出资_____万元。预收款_____万元，乙方出资_____万元。

三、合作方式

四、各方责任

五、资金偿还及占用费

资金占用费按月利率_____‰计付，并于每季末月的20日付给出资方。资金的偿还按如下时间及金额执行_____，最后一次还款时，费随本清。

六、财务管理

九、其他

1. 该项目资金在_____行开户管理，双方确认_____行有权监督资金使用。

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，抵押品另附明细清单作为本合同的附件，_____方不履行合同时，_____方对抵押品享有处理权和优先受偿权。

本合同正本一式_____份。甲方执_____份，乙方_____份。合同副本_____份，报送_____等有关部门各存一份。双方代表签字后生效。

本合同附件有_____与本合同有同等效力。

本合同的修改、补充须经甲乙双方签订变更合同协议书，并须保证方同意，作为合同的补充部分。

甲方：（单位公章）_____

代表人：_____

乙方：（单位公章）_____

代表人：_____

保证方：（单位公章）_____

代表人：_____

房地产开发合同属于合同篇七

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投资本金的甲方投资。

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：

房地产开发合同属于合同篇八

第一节概述

严格说来，房地产行业的合作开发在法律上并不是一个含义十分确定的概念，迄今也没有关于这一概念的权威解释。依本文理解，合作开发房地产合同是指两个以上民事主体为共同出资开发房地产项目而签订的合同。这是在广义上解读合作开发的概念。只要是两个以上的主体共同出资从事房地产开发即可构成合作开发，出资形式既可以是资金，也可以是土地使用权或其他无形财产。在形式上，无论合作各方是以股东名义出资设立房地产开发项目公司，还是不设立项目公司而直接由合作各方共同开发，均属合作开发房地产之列。当然，已成立的房地产开发项目公司在从事房地产开发时也可理解为其股东之间的合作开发行为，但这种“合作开发”不具有法律上的特殊性，不包括在本文所称的合作开发房地产之列。

一、合作开发房地产合同的法律特征

合作开发房地产合同属合同法上的无名合同，由于我国城市土地的国有性质及国家对房地产市场的严格行政管理，有着众多房地产管理行政法规，因而该类合同在相当程度上排除了当事人的意思自治，同时也呈现出较强的中国特色。通常说来，合作开发房地产合同体现出如下法律特征。

- 1、主体的复杂性这是合作开发房地产合同的题中应有之义。与单一的房地产开发企业进行房地产开发不同，合作开发房地产合同的主体要复杂得多。我国城市房地产管理法等相关法律法规对专门的房地产开发企业有着严格的资质要求，而

合作开发则给大量的非房地产开发企业介入房地产开发提供了空间。因此，合作开发房地产合同的主体呈现出较为复杂的形态，既可以是外国的法人和自然人，也可以是国内的法人和自然人。我国立法并未禁止国内的自然人作为合作开发房地产合同的主体，但由于房地产开发企业的资质限制，故个人只能作为房地产项目公司（非中外合作经营房地产开发企业）的股东参与合作开发，而不能以个人名义直接从事房地产开发活动。

2、较强的行政干预性合作开发房地产合同的行政干预性主要体现在应履行一系列的审批及登记手续，其效力等问题也受到土地、规划、房屋及建筑管理等方面行政法律法规的诸多限制。具体说来，包括土地使用权制度及其登记制度、房地产开发企业的资质审批及登记制度，此外还有我国相关外商投资经营企业法关于中外合作（合资）开发房地产合同应履行的审批及登记制度等。对房地产开发进行规划方面的限制是世界各国通例，而土地制度和外资准入的审批制度等则具有浓郁的中国特色。在我国合同法领域，房地产合同的行政干预性相对较强，而合作开发房地产的行政干预性在房地产合同中又属相对较强。这是我们在合作开发房地产的实践和理论研究中不能回避的问题。

3、合作形式的多样性如前所述，合作开发房地产合同在合作形式上有着多样性。在组织形式上，既可以是两个以上民事主体为从事房地产开发而共同出资设立房地产项目公司，也可以是不成立项目公司而是由两个以上民事主体联合进行开发，各方对其开发所得房地产属共有关系；既可以是内资企业之间的合作开发，也可以是中外合作开发；中外合作开发既可以是成立中外合作经营企业进行开发，也可以是成立中外合资经营企业进行开发。当然，不论合作形式如何多样化，万变不离其宗的就是合作各方均有出资。而出资的形式主要有以土地使用权出资和以资金出资两种，此外还有一种特殊的出资，即以房地产开发企业资质作为出资。我们认为，在目前的环境下，房地产开发企业资质也是一种相对稀缺的资

源，是无形财产的一种，以此作为出资，并不违反法律的禁止性规定。在实践中，单纯以房地产开发企业资质作为合作开发房地产的出资的较少，因为在合作各方拥有开发项目土地使用权的情况下，房地产开发企业资质可直接申请获得，因此房地产开发企业资质通常与其他出资形式共同作为合作开发房地产的出资。

二、合作开发房地产合同的主要内容

由于合作开发房地产形式上的多样性，其合同内容也随着合作形式的不同而各不相同。下面就其中若干必要性条款进行介绍。

1、当事人条款对合作各方的基本情况应在合同中予以明确，如为企业，应注明其名称、法定代表人、工商登记号、房地产开发企业资质（如有）、住所及联系方式等；如为自然人，则应明确其姓名、身份证件号码、住所及联系方式等。

2、合作形式此为明确合作模式及合作各方主要权利义务的基本条款。合同应明确是成立项目公司进行开发，还是不成立项目公司进行开发，如不成立项目公司，是各方联名开发，还是有一方或数方隐名参与开发。如成立项目公司，不论是否中外合资、合作经营企业，均需对其公司的组织形式、主要机构如股东会（中外合资、合作经营企业则无股东会的制度安排）、董事会、经营管理人员及其运作机制进行约定。

3、合作条件合作条件是指合作各方用于合作开发的主要投入，也可以理解为出资。前已述及，用于房地产合作开发的出资主要为资金与土地使用权，也可以是房地产开发企业资质等其他形式的财产。按合作合同约定投入其约定的合作条件是合作方的主要合同义务。

4、土地使用权条款任何房地产项目成立的基础均是土地使用权，因此土地使用权条款在合作开发房地产合同中具有举足

轻重的地位。合同应明确合作开发项目的土地使用权的取得方式，是由合作一方取得再投入合作开发，还是由合作各方共同取得土地使用权；土地使用权出让金的支付责任如何承担；如项目用地原为划拨用地，应明确补办土地使用权出让手续的主体及相关费用的负担。值得注意的是，项目的土地使用权与项目的规划存有密不可分的关系。国土部门通常按照项目的可建面积收取土地使用权出让金，如规划部门在开发商取得土地使用权后调整项目容积率，则极有可能需要就增加的建筑面积另行支付土地使用权出让金。因此如存在调整规划的可能，则应在合同中对此问题予以明确，以免滋生纠纷。

5、项目工期房地产项目投资巨大，能否按计划完工对投资各方的利益有着重大影响。合作开发的各方由于在项目中投入的方式不同，追求的利益并不完全一致，因此在工期方面可能有不同的要求。如土地使用权投入方则会要求资金投入方尽快投入资金，确保工程尽快竣工，以保障其利益，而资金投入方则可能因融资问题，力图在工期方面令自己的压力减轻。因此，在合同中应对项目的工期应予明确约定。如由一方负责日常的工程施工，则应明确其在工程质量方面的法律责任。

6、收益分配条款合作开发房地产的具体收益分配方式非常多样化，但总的来说不外乎实物分配与现金分配两种。如为项目公司型合作开发，则其收益分配应受公司法及外商投资法等相关法律法规的限制，如非项目公司型合作开发，其收益分配也应以不损害项目债权人合法权益为原则。如采取实物分配方式，则涉及到的税费金额可能相当巨大，对此也应作出约定。

7、违约责任合作各方的主要可能违约行为便是不按合同约定履行投资义务，相应地违约责任条款也应重点规制这种情况。除此之外，项目公司型合作开发的合作方可能利用其在项目公司董事会或经营管理层中的优势地位，侵害另一方的合法

权益，应在合同中明确此种情形的违约责任。

第二节中外合

作开发房地产合同的相关法律问题

依我国法律，中外合作开发房地产的形式有二，一为成立中外合作经营企业（合作企业）进行开发，二为成立中外合资经营企业（合营企业）进行开发。目前我国利用外资的相关法律不允许以不成立公司的形式进行中外合作开发，故项目公司型合作开发在中外合作开发中常见却相对少见于内资企业合作开发。前述两种形式中，合作企业在出资形式、分配模式、投资回收等诸方面相对具有较大的灵活性。实践中，由于房地产项目资金需求量大，故通常的合作模式为中方提供建设项目土地使用权，外方提供资金进行合作开发。由于我国的土地使用权出让制度的不健全及各种历史原因，一般来说合作中方的用地成本相对较低，故以成立合作企业的方式进行中外合作开发房地产的占了绝大多数。而合资企业由于合营各方的权利义务均按其出资比例分享和承担，而土地使用权的市场价值往往与土地提供方的用地成本不成比例，故在权利义务的分配方面较难按法律规定进行操作，因此采用该方式的相对较少。当然，随着土地市场的逐渐规范，合资企业在操作规范性方面的优势逐渐凸显出来，采取中外合资经营的方式进行房地产合作开发将成为更多企业的选择。但至少在目前，以中外合作经营的模式进行合作开发房地产仍然是主流。本文除特别提及外，所称中外合作开发均是指该合作模式。

一、合作主体问题

中外合作开发房地产合同的主体至少应符合我国中外合作经营企业法的规定，即外方应为中国境外的自然人或法人，而中方应为中国境内的法人或其他经济组织，中国自然人暂时还不能成为中外合作开发房地产合同的主体。在房地产开发

的专业资质方面，立法对合作外方并无特别要求，与一般中外合作经营企业无异，只要能提供充足的外汇资金即可。对合作中方而言，如房地产开发合作企业并非专为开发某特定项目而设立的项目公司，则对中方无特别要求，只要具备相应的开发经营能力即可。成立的房地产开发合作企业应具备《城市房地产管理法》及相关法规规章所规定的房地产开发企业应具备的条件。如房地产开发合作企业是项目公司，而合作中方是提供土地使用权的一方，则其应是该项目土地使用权的完全权利人，应与政府土地行政主管部门签署土地使用权出让合同并缴纳土地使用权出让金，取得土地使用权证书；如合作中方并非出地一方，则其应具备相应的开发能力，如在资金、人员等方面具备相当的能力。在前期，中外合作开发房地产的以中方提供土地使用权，外方提供资金的居多，目前已出现三个或三个以上当事人共同成立房地产开发合作企业的情况。在这种情况下，中方可能有两个以上，其中一方可能是土地使用权人，其他中方当事人则可能仅仅是出资方，与外方地位相同。在这种情况下，不可能要求所有的中方都是土地使用权人。而且随着我国土地一级市场的对外开放，外国企业通过拍卖出让等方式成为土地使用权人的情况也逐步出现，而中方作为建设资金提供方的可能性也大大增加。本文认为，在这种情况下，对中方的主体要求应予放宽。

在此还有个问题值得探讨，就是应如何理解《城市房地产管理法》对房地产开发企业资质规定的强制性问题。最高人民法院《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》第2条规定：“不具备房地产开发经营资格的企业与他人签订的以房地产开发为内容的合同，一般应当认定无效，但在一审诉讼期间依法取得房地产开发经营资格的，可认定合同有效”。从字面理解，凡以房地产开发经营为内容的合同，其当事人均应具备房地产开发企业资质，中外合作经营房地产开发经营合同亦然。但如照此理解，则大量的中外合作经营房地产开发合同均为无效，因为其中外双方可能均不具备房地产开发企业资质。我们认为，这一司法解释对《城市房地产管理法》关于房地产开发企业资质要求的强制

性作了过于严格的理解。《城市房地产管理法》第27条规定：“依法取得的土地使用权，可以依照本法和有关法律、行政法规的规定，作价入股，合资、合作开发经营房地产”。可见，只要是合法取得的土地使用权，均可作为出资作价入股，而一方以土地使用权作为出资条件设立中外合作经营房地产开发企业，并不违反法律的规定。此外，由于立法对中外合作企业合同的生效以批准为条件，故只要履行了中外合作经营企业的审批手续，其合同效力当无问题。对此问题，在内资合作开发房地产合同部分还要论及。

二、出资问题

对房地产开发企业而言，无论是否中外合作，出资主要有两种，一为建设资金出资，一为土地使用权出资。无论中方或外方，均可以一种或一种以上方式出资。前已述及，通常外方是以资金作为出资，对其出资的要求主要见于外商投资企业法律法规关于外方出资比例和期限的规定。由于房地产开发项目资金需求量通常较大，开发周期又相对较长，因此合同中对资金出资方的主要限制为按照开发项目的建设工期按期出资，逾期则承担相应的违约责任。对以土地使用权出资的一方，则主要要求其土地使用权的完整性。作为房地产开发用地的土地使用权，依法必须是出让土地使用权。历史上，由于种种原因，多存在土地使用权提供方的土地使用权并不完整的情况，主要是未能足额缴纳土地使用权出让金，导致建设项目不能取得相应的权属证书，在开发、销售等环节出现问题。此外，土地使用权出资一方的义务还在于依约提供开发用地，并办理土地使用权转让的相关手续。

1、以预售收入作为项目投资的问题房地产开发实务中普遍存在着以房地产预售收入作为项目再投资的问题。目前情况下，房地产开发企业的融资渠道并不多，以商品房预售的方式筹集项目建设资金仍然是除银行贷款外的主要融资方式。我国城市房地产管理法对商品房预售所设定的门槛并不高，在投资方面只需完成全部投资的25%即可，虽然不少地方以地方性

法规或规章的形式对商品房预售设定了相对严格的条件，但只要允许预售，便存在以预售所得作为项目建设资金的情况。当然这种方式是法律明文允许采用的，问题在于，在项目具备预售条件并进行预售时，如合同约定的建设资金投入方尚未全额投入合同约定的应投入资金，而预售所得资金又足以完成项目建设，则此时资金投入方是否仍应继续履行其投资义务。我们认为，如资金投入方未履行部分为注册资本投资，则应依约履行，因为注册资本投资义务是股东的法定义务。但如未履行部分属注册资本以外的投资，由于此部分基本属项目公司负债，当其投入在经济上显得不必要时，资金投入方应可中止履行该义务。因合同约定的投资总额是基于合作前对项目投资的预算作出的，在项目预算已因预售而发生变更的情况下，资金投入方不再投入并不会对项目公司造成任何损失。

的概念。但在中外合作开发房地产经营合同中，其含义并不确定，一则由于土地开发条件的完善程度不一样，土地使用权提供方可能进行了其他内容的投资；二则其中也可能包括土地使用权出让金。我们认为，在土地开发费不包括土地使用权出让金的情况下，土地开发费的负担可由双方自行约定，既可由土地使用权投入方负担，也可由外方或建设资金投入方独自负担，也可将其列入合作公司开发成本由合作公司负担。在土地开发费包括土地使用权出让金的情况下，如由外方或资金投入方独自负担并将其单独支付予土地使用权投入方，则土地使用权投入方的土地投入无从体现，其所需做的仅仅是将到手的土地使用权再转手售出，实际上并未对合作公司真正进行投资，此时的中外合作合同应理解为土地使用权转让合同，应依其实际内容确定其性质及其合法性。当然，无论合同中关于土地开发费的负担如何约定，房地产开发合作企业均需办理将土地使用权转至合作公司名下的土地使用权变更登记手续，合作公司与土地使用权投入方通常也要另行签署土地使用权转让合同。但此时的转让合同应理解为仅仅是办理土地使用权变更登记的必要手续，是进行土地使用权出资的程序性条件，其真实意思表示还是以土地使用权作

价出资。如未将土地使用权作价出资，而是由资金投入方另行将土地开发费（含土地使用权出让金）支付予土地使用权投入方，则土地使用权投入方的出资行为将无从谈起。实务中，由于我国上世纪九十年代前期的土地一级市场并不规范，土地使用权拥有方往往奇货可居，故一方面以土地使用权出资，另一方面又向资金投入方以收取土地开发费的名义收取土地使用权出让金的条款多有存在，但外商投资行政主管部门对此并未注意，通常对此采取批准的立场。

3、以划拨土地使用权出资的问题依《城市房地产管理法》的规定，以划拨土地使用权作为房地产开发出资的，应履行土地使用权出让手续，补缴土地使用权出让金。现实中，由于划拨土地使用权人拥有经登记的土地使用权并实际占有土地，因此，大量的划拨土地使用权较易进入房地产开发市场。由于土地使用权人往往资金不够充裕，无力自行补办土地使用权出让手续并进行投资开发，因此以划拨土地使用权作为合作开发条件的房地产开发在早期为数相当多。依照《城市房地产管理法》等法律法规的规定，应在将划拨土地使用权转为出让土地使用权后方可进行合作开发，但实际上补办出让手续与合作开发的过程往往合而为一。如划拨土地使用权人无力缴纳土地使用权出让金，则双方在合作合同中约定由合作另一方缴纳土地使用权出让金的情况就在所难免。对此种条款的有效性颇值得探讨。

从理论上来说，既然是合作开发，则合作各方均应有所投资，划拨土地使用权人划拨取得该土地使用权的行为通常并未支付对价，如其既不支付土地使用权出让金，也不进行土地开发，则其以该土地使用权出资的行为在性质上其实是一种转让政府批文的行为。按此理解，其以划拨土地使用权出资的行为应认定为土地使用权转让，应依土地使用权转让的相关规定认定其合同效力。但是，如我们换一种思路来看待这一问题，则会得出完全不同的结论。在法律上，不论土地使用权人是以何种方式取得土地使用权，其是土地使用权的合法拥有者这一点应无疑义。划拨土地使用权无疑也是一种有效

的财产权利，其权利人的占有、使用甚至收益的权能并未受到影响，受到限制的只是其处分权能，即法律对划拨土地使用权的转让、出租、抵押规定了一定的行政程序，只要履行了相应的程序，则划拨土地使用权人对土地使用权的处分行为就能合法化。事实上，即便土地使用权人取得划拨土地使用权的行为并未支付对价，但如国家建设需要或有房地产开发商欲征用该土地，依法仍应对划拨土地使用权人支付相应的补偿，也就是说划拨土地使用权仍然是一种有其市场价值的财产权利。而且，土地使用权出让金由何人支付并无损于国家和他人利益，因此硬性要求由划拨土地使用权人支出金既无必要，也不现实。《城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》第44条规定：“划拨土地使用权，除本条例第45条规定的情况外，不得转让、出租、抵押”，而第45条规定的条件为：土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；领有国有土地使用证；具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；办理土地使用权出让手续并缴交土地使用权出让金。可见，立法在划拨土地使用权进行转让的主体方面仅规定应为公司、企业、其他经济组织和个人，而未明确规定土地使用权出让金的支付主体应为划拨土地使用权人。因此，土地使用权人以划拨土地使用权作为合作开发条件时，对其在合同中约定的土地使用权出让金的支付主体宜从宽理解，即合作任一方支付该费用均可，决定合作开发行为有效性的关键在于应依法补办土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金，而非由何人缴纳土地使用权出让金。

三、注册资本与投资总额

房地产开发合作企业通常是具备法人资格的有限责任公司，因此合作各方应同时受我国公司法及外商投资法律关于注册资本和投资总额方面规定的约束。通常来说，投资总额指合作项目所需要的全部投入额，包括土地及其开发成本、项目建造成本、合作公司运作成本及相关税费等，而注册资本则仅占投资总额的一定比例。对房地产开发项目而言，由于资金投入量大，因此注册资本往往仅占投资总额的小部分。

合作方对合作公司的注册资本以外的投资在法律上应如何定性，颇成问题。一般来说，股东注册资本以外的投资应属股东贷款性质，合作公司应在其将来的经营收益中予以偿还，并可作为开发成本列支。合作公司破产或因其他原因清算时，该部分应认定为公司负债而非股东权益。但由于中外合作经营企业的契约型合作的特点，双方可能在合作合同中作出特别约定，或虽未作特别约定，但从其约定可得出合作一方不得就其注册资本以外的投资主张债权的结论。在不违反法律和行政法规强制性规定的情况下，此种条款应属有效条款。如合作合同约定，全部投资总额由一方投入，双方按约定比例以实物分成的方式分配项目全部收益，在此种合作模式下，很难将资金投入方超出注册资本的投资视作其对合作公司的债权。

现实中，由于商品房预售制度的存在，在项目开发到一定程度后，可以通过预售方式筹集建设资金，因此资金投入方可能不需要足额投入合同约定的投资总额中注册资本以外的部分即可完成项目开发。在此情况下，另一方是否可追究其违约责任，颇值商榷。理论上，合同应当信守，殆无疑义，但如其不履行无损于合同目的的实现，或其不履行在经济上并无意义，则强制要求其履行在法律上应没有必要。我们认为，股东的注册资本投入义务与注册资本以外的投资义务在法律上的地位并不完全相同。《公司法》第25条第2款规定：“股东不按照前款规定缴纳所认缴的出资，应当向已足额缴纳出资的股东承担违约责任”，此处的“出资”应理解为注册资本的出资。对注册资本以外的投资，只要不影响项目的开发建设，对合作公司与合作对方没有造成损失，追究资金投入方的违约责任在法律上没有必要。此外，由于注册资本以外投资的法律性质通常为股东贷款，是合作公司的对外负债，因此即使强制资金投入方履行了这部分出资义务，他也可以请求合作公司从经营收益偿还（合作合同可约定该部分资金的利息），这样反而会增加合作公司的资金运作成本，对各方均属不利益。

四、利益分配

利益分配方式是中外合作经营企业与其他法人型企业最为主要的区别之一。中外合作经营是契约型合营，而非股权型合营，合作各方是通过合同对其收益分配进行约定，并非按其在合作公司中所占有的股份比例进行收益分配，因此在利益分配上存在多种形式。即使合作企业的组织形式是有限责任公司，由于中外合作经营企业法相对公司法而言属特别法，依特别法优于普通法的原则，在利益分配上可排除公司法的适用。加上我国中外合作经营企业法又允许外商在一定条件下提前收回投资，更使得中外合作经营企业在此问题上呈现出多样化的特点。

1、以合作公司开发的商品房分成的方式进行利益分配的问题
这种分配方式其实就是产品分成的方式，是中外合作经营企业采用得较多的一种收益分配方式。在中外合作经营房地产开发企业合同中约定以开发所得商品房分成的方式进行收益分配并不为法律所禁止，合作公司直接将开发所得商品房分配予合作各方作为其投资收益应以保证合作公司的偿债能力为前提。在法律上，股权的受偿地位始终弱于债权，虽然中外合作经营企业在分配方式上可灵活处理，但合作公司始终是一个独立的企业法人，合作各方作为合作公司的股东，不能以损害合作公司债权人利益的方式分享股份收益。只有在公司有盈余的情况下，股东才能分配公司经营收益。中外合作经营企业的特殊性只是在具体分配方式上可多样化，并不意味着可分配收益有何不同，更并不意味着合作各方的股权可取得优先于债权的超然地位。现实中，不少中外合作经营房地产开发企业在项目建成后即将开发所得商品房自行分配，这种分配或采取将商品房转至合作一方名下的方式，或采取将分配予各方的商品房销售所得直接分配予合作各方的方式，而采取后者的尤多，因为前者会因商品房转名而产生一重交易税费。我们认为，这种方式在合法性上存在问题。一方面，这种分配方式在实质上是对利润的提前分配，而股东提前分配利润只有在中外合作经营企业法规定的特定情况下才为法

律所允许，而且立法在其分配主体、分配方式和审批程序上有特别规定。此点后面还要述及。另一方面，由于合作公司最终的经营状况难以判定，在其或有负债的具体金额尚不明朗的情况下提前进行分配，将极可能损害合作公司债权人的权益。当然，不可能要求合作各方非得等到合作公司经营完毕后才能分配开发所得商品房，在以下两种情况下，可以分配商品房：其一，在合作公司解散的情况下，如尚余有商品房未曾售出，则在履行清算程序后，合作各方可将其作为清算所得进行分配；其二，在合作公司当年盈利的情况下，合作各方也可以其分配所得利润折算成商品房进行分配。

2、合作外方提前收回投资的问题 《中外合作经营企业法》第21条第2款规定：“中外合作者在合作企业合同中约定合作期满后合作企业的全部固定资产归中国合作者所有的，可以在合作企业合同中约定外国合作者在合作期限内先行回收投资的办法。合作企业合同约定外国合作者在缴纳所得税前回收投资的，必须向财政税务机关提出申请，由财政税务机关依照国家有关税收的规定审查批准。”这是关于中外合作经营企业合作外方提前收回投资的主要法律依据。这一规定所设定的外商可提前收回投资也成为中外合作经营企业的主要法律特征之一，被中外合作经营企业所广泛采用。但是，这一规定在操作方面有可能影响到合作公司的对外偿债能力，甚至演变成了提前分配利润，从而违反公司法关于股东责任的相关规定。如前所述，如将该规定理解为允许外方在合作公司不能明确是否确有盈余的情况下提前收回投资，有可能损害合作公司债权人或潜在债权人的利益。《中外合作经营企业法》第21条第3款虽然规定中外合作者应当依照有关法律的规定和合作合同的约定对合作企业的债务承担责任，但其规定并不清晰。为此，《中外合作经营企业法实施细则》规定了合作外方提前收回投资的三种方式：扩大合作外方的收益分配比例；在合作企业缴纳所得税前回收投资；以分取合作公司固定资产折旧费的方式提前收回投资（该方式是由外经贸部规定的）。后两种方式应经财政税务部门批准，并报外经贸行政主管部门审批。同时规定，合作企业的亏损未弥

补前，合作外方不得先行回收投资。外经贸部在颁布的《关于执行〈中华人民共和国中外合作经营企业法实施细则〉若干条款的说明》中，对合作外方以收取固定资产折旧费的方式提前收回投资的问题予以进一步明确：合作外方经批准以分取合作公司固定资产折旧费的方式提前收回投资的，如导致合作公司资产减少，应提供由中国境内的银行或金融机构提供的担保函，以确保合作公司的偿债能力。我们认为，照此规定，则基本上可在中外合作经营企业分配方式的灵活性与确保合作公司对外偿债能力方面取得平衡。

房地产开发企业与工业企业不同，其产品即为不动产，因此合作企业终止后的固定资产不应包括开发所得商品房，故清算后剩余的固定资产价值不会太大，而且在开发过程中用于固定资产的投资并不大，主要是建设资金的投入，因此由外方以收取固定资产折旧费的方式提前收回投资基本不具备可操作性。而采取扩大外方分配比例和允许其税前分配利润则应在合作公司产生利润的前提下才可实行。可见，如严格按照法律的规定进行操作，事实上中外合作经营房地产开发项目公司外方提前收回投资基本上不会对合作公司债权人的权益造成影响。现在存在的问题主要是项目公司外方甚至中方在项目公司尚未产生经营利润之前即以提前实物分配的方式收回投资，而这一作法明显与立法的规定相冲突，因此不能以此对抗合作公司债权人。但是，在未对合作公司进行审计的情况下，合作公司债权人往往不能知悉合作各方提前收回投资的情况，待了解相关情况，通常又已超过了可予追索的诉讼时效，在此情况下尚无对债权人进行救济的有效措施。

地使用权作为其股东出资，也应属合作公司的独立的法人财产，只有在不损害合作公司债权人利益的情况下，才能将相关土地收益分配予合作一方。但是，如土地使用权提供方提供的土地使用权在价值形态上有部分不属合作公司的注册资本，即提供土地使用权的合作方将其提供的土地使用权在价值形态上进行分割，一部分纳入合作公司注册资本，另一部分作为注册资本以外的出资，则注册资本以外的出资作为股

东债权可由合作公司先于股东利润分配偿还。不过，此时提供土地使用权的一方收取的并非利润，而是土地使用权转让收益。但是，如债权人的债权产生于合作一方提取固定利润之后，则该债权应不能溯及合作方此前提取的固定利润。

第三节项目公司型内资合作开发房地产合同的相关法律问题

所谓内资合作开发房地产项目公司，是指两个以上的境内投资主体设立的专为开发某一个或多个特定房地产项目的公司，其组织形式通常为有限责任公司。这一类型的合作开发也称法人型内资合作开发。项目公司的主要特点在于以开发某一个或几个房地产项目为经营目的，项目开发完成后，项目公司或转为房地产经营企业，或因经营目的完成而予以终止。由于国家对近年来的房地产开发热采取限制的立场，目前很多地方政府房地产行政主管部门对设立专门的非项目公司的房地产开发公司进行限制，加上项目公司对投资者而言存在责任明确、经营周期较短等优点，因此以项目公司的形式进行房地产开发也是行内的主流开发形式之一。

一、合作形式

项目公司既然采取有限责任公司的组织形式，自应遵守公司法关于公司设立及其运作的相关规定。首先，在出资方面，立法对内资企业和外商投资企业采不同的立场。我国公司法规定的是法定资本制度，股东出资必须是实缴资本，而且必须在公司成立之前到位；而对外商投资企业则采取近似于授权资本制度的立场，允许合营或合作各方分期缴付其出资，立法只是对各项出资应占总出资的比例及其缴付期限作出了限制性规定。因此，对内资房地产开发项目公司而言，其出资要求比中外合作经营房地产开发企业严格。由于房地产开发属资金投入量巨大的行业，故采取设立中外合作经营企业的方式对投资方的资金压力相对较小。但从另一方面来说，由于外商投资企业法对项目投资总额与注册资本的比例有限制性规定，而内资项目公司这方面的规定相对较为宽松，因

此内资项目公司往往并不需要象外商投资企业那样投入巨额的注册资本。建设部《房地产开发企业资质管理规定》对房地产开发企业设定了四个资质等级，分别对不同资质等级的房地产开发企业应具备的流动资金、注册资本数额、从业人员资质、开发经历及规模等问题进行了限制性规定。在资金方面，《规定》要求的一级资质房地产开发企业的注册资本与自有流动资金为均不低于人民币5000万元，而这一要求相对于通常的房地产开发项目的投资总额来说较低，照此规定，则内资项目公司在注册资本方面的压力要比外资项目公司较轻。

项目公司与综合性房地产开发公司的主要区别在于其经营目的为开发某一个或多个特定的房地产开发项目，而任何具体的房地产开发项目得以成立的首要前提是必须具备特定的项目开发用地。也就是说，项目土地使用权的取得是项目公司成立的前提，而土地使用权的价值往往较大，甚至可能与项目开发需投入的建设资金不成比例，因此，如项目公司合作一方是以土地使用权作为注册资本出资，则无疑会使得项目公司注册资本变得较巨大，在此情况下立法关于房地产开发公司注册资本的最低要求将变得没有太大的意义。

二、土地使用权的取得与投入

如前所述，项目公司成立的前提是具备特定的项目开发用地，没有土地，项目公司将成无本之木，因此，对项目公司而言，首要的问题是取得特定开发用地的土地使用权。理论上，应先取得土地使用权，然后才谈得上设立项目公司，而项目公司的有限责任公司性质又决定了其股东应为两人以上（国有独资公司除外），也就是说，在项目公司设立之前，应有一方股东已取得项目用地的土地使用权并将其投入项目公司。问题在于，是否投入土地使用权的股东只能将土地使用权作为注册资本出资。我们知道，内资项目公司不具备中外合作房地产项目公司在分配方面的灵活性，股东只能按其出资比例分配利润承担风险，如土地使用权作价评估进入项目公司

注册资本，则势必使得资金投入方需按其出资比例投入大量的资金作为注册资本，这部分资金的数额甚至可能超出项目开发所需资金数量。巨额的资金积淀并不符合市场原则，如此操作将极可能导致出资方在验资后又违规将资金抽出。我们认为，项目公司应以取得具体的项目开发用地的土地使用权为设立前提，此点殆无疑义，但是否必须以土地使用权作为注册资本出资则不宜强作要求。只要在项目公司设立前一方已取得土地使用权，则可向主管部门申请就该用地的开发设立项目公司，但土地使用权进入项目公司的方式可灵活处理。如可由土地使用权拥有方承诺将该土地使用权转让予将设立的项目公司，并另行出资与他方共同设立项目公司用于开发该地块，待项目公司成立后，再办理土地使用权转让手续将土地使用权转入项目公司。但此时的土地使用权不是作为股东出资，因此其转让应符合《城市房地产管理法》第38条规定的实体性条件和程序性条件。事实上，即便土地使用权投入方是以土地使用权作价出资进入项目公司，由于土地使用权转让的程序性要求，各地土地行政主管部门通常要求项目公司与土地使用权投入方签署土地使用权转让合同，并以此作为办理土地使用权变更登记的程序性条件之一。此时的土地使用权转让合同属无对价的合同，项目公司不需要为土地使用权的受让支付土地使用权转让费，签订土地使用权转让合同的行为应作为股东出资的要式行为，并不需要完全符合城市房地产管理法第38条规定的土地使用权转让的条件。

此外，如项目公司的土地使用权投入股东提出将其所拥有的土地使用权在价值形态上进行分割，即将土地使用权作价后，将其中的一部分作为对项目公司的注册资本出资，另一部分则作为注册资本以外的出资投入项目公司，这种作法是否具有合法性呢？立法对此没有禁止性规定。《城市房地产管理法》第27条只规定依法取得的土地使用权可作价入股，合资、合作开发经营房地产，但对作价入股的具体方式并未进行限制。我们认为，这种处理方式实质上是将土地使用权部分以股东出资形式部分以转让形式投入项目公司，从开发的角度来说，一个特定项目的土地使用权应是一个整体，政府在出

让土地使用权时已在规划方面对其进行了限制，因此不能将特定项目的土地使用权分割转让予不同主体，但转让予同一主体并不会令政府的城市规划受到影响，而且将土地使用权在价值形态上进行分割并不必然会在实质上影响项目土地使用权的整体性，项目公司仍然可一次性取得全部土地使用权，并一次性办理变更登记手续。这种处理方式的结果是使项目公司对土地使用权投入方股东产生负债，而该部分债务作为股东债权并不违反相关法律的规定。因此，单纯对土地使用权作出价值形态的分割并分别投入项目公司的行为应具有合法性。

三、项目公司的股东责任

国立法都对不动产的建设者规定了相对严格的责任。我国《建筑法》第60条规定：建筑物在合理使用寿命内，必须确保地基基础工程和主体结构的质量。该法及相关行政法规规章并对建筑物的保修责任进行了规定，该责任既涉及建筑施工单位，也涉及房地产开发企业。《城市房地产开发经营管理条例》还规定，对已售商品住宅实行住宅使用说明书和住宅质量保证书制度，对房地产开发企业的保修责任进行了强制性规定。由于项目公司是以开发经营某一个或多个特定房地产开发项目为经营目的公司，一旦经营目的完成，项目公司通常便会宣告解散，因此可能存在项目公司的存续期限短于开发商对商品房的保修期限的情况。当然，由于法律规定建筑施工单位对建筑物的地基基础与主体结构质量也应承担终身保修责任，开发商可将此责任转嫁予施工单位。但对购房者来说，由于其只与房地产开发企业发生合同关系，因此购房者直接要求施工单位承担责任缺乏法律依据，只能依法向房地产开发企业进行追索。而在房地产开发企业承担违约责任的方式上，《城市房地产开发经营管理条例》规定的是购房者有权退房并要求赔偿损失，故施工企业也因与购房者没有合同关系而无法承担此种违约责任。因此，在项目公司因经营目的完成而解散后，应由其股东承担对购房者的违约责任。但项目公司是独立的公司法人，股东依法只承担有限

责任，因此股东仅应在其清算所得范围内连带承担有限责任。

第四节非项目公司型内资合作开发房地产合同的相关法律问题

非项目公司型内资合作开发房地产合同一般指通常所说的合作建房合同，但本文所理解的非项目公司合作开发与合作建房合同在形式上略有区别，本文所讨论的是经营性的合作开发，而合作建房合同既可以营利为目的，也可能仅仅是为了自用而合作建房。当然，单纯出于自用目的而合作建房的情况其实殊为少见，而且其法律关系相对简单，主要是土地使用权的变更及所建房屋的分配问题，本文无意对此讨论。对非项目公司型内资合作开发房地产来说，由于不设立具有独立法人资格的项目公司，合作各方无法如项目公司股东那样承担有限责任，而是直接以自身的名义对外承担责任。在这个意义上，这种合作开发类似于合伙，具有部分合伙型联营的法律特征。但由于合作开发行为在现实中的多样性，使得其并不完全等同于民法通则所规定的合伙型联营。由于早期我国房地产市场规范化程度不高，各地政府对合作开发的立场及因此出台的各种政策也不相同，因此，现实中合作开发的形式非常多样化，由此引起的纠纷也较多。

一、合作形式及合同效力

非项目公司型合作开发可以有多种合作形式。由于在合作形式上受到的法律限制较少，因此当事人自治原则在此体现得相当明显。在投资方式上，最常见的情况是一方提供土地使用权，另一方或数方提供建设资金共同开发，但也可能是合作各方共同投资取得土地使用权并共同投资开发。在市场经营主体方面，可能是合作各方共同具名进行经营，也可能是仅以其中一方或数方名义进行经营。在收益分配方面，可能是各方共负盈亏，也可能是一方或数方收取保底利润或在此基础上再提成收取利润；可能是将开发所得商品房按一定比例分配予合作各方，也可能是将销售所得进行分配。在开发

项目的用途方面，可能一方或数方是将开发所得房屋用于自用或部分用于自用，也可能是将开发所得商品房全部用于销售或经营。由于合作形式的多样化，加之各地政府对合作开发房地产所持立场的不同，导致在合同效力的认定方面也较难把握。我们认为，对合作开发合同效力的认定，可遵循如下原则。

1、分清合作开发合同与土地使用权转让合同的区别依最高人民法院的司法解释，以土地使用权作为投资与他人合作开发的，是土地使用权转让的一种特殊形式。我们认为，虽然是土地使用权转让的特殊形式，但合作开发合同毕竟不能等同于土地使用权转让合同。《城市房地产管理法》等法律对土地使用权转让设定的强制性要求必须遵守，但该种限制是否应同样适用于以土地使用权与他人进行合作开发的合同则颇值商榷。至少现有立法并未将二者完全等同，如径行要求所有以土地使用权作为投资与他人合作开发房地产的情况都按土地使用权转让来处理也不符合社会现实与市场原则，因此，应按合同的实际内容对二者进行区分。如提供土地使用权的一方不承担任何开发经营风险，而是只收取固定利润，则应认定该合作合同的实质性质为土地使用权转让合同，应适用法律关于土地使用权转让的限制性规定，否则应认定为合作开发合同。

2、分清合作开发合同与借贷合同的区别在合作开发中，存在由一方提供土地使用权，另一方或数方提供资金，但提供资金合作方并不参与项目开发经营，也不承担开发经营风险，而是仅收取固定利润，则应认定该合同的实质性质为资金借贷合同，而我国目前的法律禁止非金融机构的借贷行为，因此这种合同应依法认定为无效合同。

应注意的是，在前述两种情况下，无论合作开发合同中约定是由提供土地使用权一方以自己的名义进行开发，还是约定由提供资金一方或数方以提供土地使用权一方的名义单独进行开发，或是由合作各方的名义共同开发，不应影响对合同

效力的认定。

3、是否办理合作开发的审批与土地使用权变更登记手续对合同效力的影响最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》规定，合同法施行后，法律和行政法规规定合同应办理登记或批准手续且规定办理登记或批准手续方生效的，如当事人未能在一审辩论终结前补办登记或批准手续的，则合同未生效；法律、行政法规规定应办理登记手续，但未规定以登记为生效条件的，合同有效，但合同标的物所有权及其他物权不发生转移。比照此规定，对合作开发合同而言，目前只有中外合作开发应依中外合作经营企业法的规定履行批准手续方生效，现有的法律和行政法规并未规定合作开发房地产应经行政主管部门批准，有些地方性法规对此作出了规定，但地方性法规不能作为判断合同效力的依据，因此内资合作开发基本上没有应履行批准手续的问题。当然，如用于开发的土地使用权属划拨土地使用权，则应以办理土地使用权出让手续为合同生效的前提，否则合同应属无效，但此处所指审批不属对合作开发合同的审批，而是对土地使用权出让的审批。至于登记问题，一方以土地使用权作为投资与他人合作开发的，依法应办理土地使用权变更登记手续，此点应无疑义。但此处所指的登记是物权变更的登记，而非对合同行为的登记，土地使用权的变更登记仅仅是合作开发合同这一债权行为的物权后果，而且立法并未规定未办理土地使用权变更登记手续则合同无效，只是不发生土地使用权变更的效力，从而不能对抗第三人，但在此情况下合作开发合同的效力仍应予肯认。

法规对房地产开发主体的限制性规定。问题在于，如合作开发合同的主体不具备房地产开发企业资质，因此签署的合作开发合同是否有效？前文关于中外合作经营房地产开发合同的论述中已提及，最高人民法院《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》对此作了过于严苛的解释，合同法施行后，立法对合同的效力问题采取了相对宽松的立场。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法

《〈合同法〉若干问题的解释（一）》规定，合同法施行后，当事人超越经营范围订立的合同并不当然无效，但违反国家关于限制经营、特许经营及法律、行政法规禁止经营规定的除外。比照该司法解释的规定，我们可对合作开发主体资质对合同效力的影响进行判断。《城市房地产开发经营管理条例》第2条规定：“本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为”。

《城市房地产管理法》及该条例均对房地产开发企业的资质问题作出了具体的规定，并规定了未取得经营资质（营业执照）从事房地产开发行为的罚则。由此可见，房地产开发行业应属国家限制经营范畴，按前述最高人民法院司法解释的规定，违反限制经营规定所签订的合同应属无效。问题在于，进行合作开发的主体为两个以上，是否必须所有参与合作的当事人都应具备房地产开发企业资质合同才有效呢？我们认为，对此问题不能简单化处理。对房地产开发企业实施资质管理的立法目的在于规范房地产开发行为，保障其他市场主体尤其是消费者的利益。从现有规定来看，取得房地产开发企业资质的门槛并不是特别高，如合作开发当事人具备开发该项目的足够的经济实力，只是由于未办理有关资质审批手续而直接导致合作开发合同无效，似与立法的本意不符。对此似可进行变通处理。一方面，如当事人在起诉前已经过补办资质审批手续而具备了房地产开发资质，应认定合同有效；另一方面，如合作各方并不是全部不具有房地产开发企业资质，即至少有一方具有房地产开发企业资质，也可认定合同有效。司法实践目前也基本采此立场。广东省高级人民法院《关于〈合同法〉施行后认定房地产开发经营合同效力问题的指导意见》即规定：当事人签订以房地产开发经营为内容的合同，双方均不具备房地产开发企业资质，一般应当认定合同无效，但在起诉前当事人已依法取得房地产开发企业资质的，可以认定合同有效。

二、投资方式与经营模式

在投资方面，是否成立项目公司对投资主体的要求并不相同。项目公司的股东出资应遵循公司法、中外合作经营企业法等法律关于股东出资及注册资本、投资总额的限制，而非项目公司型合作开发则没有这方面的限制，关键是要保证项目能如期完工。当然，房地产开发行政主管部门在对项目进行报建、施工等审批程序时对开发商有一定的要求，但这些要求的约束性并不强，不在本文讨论范围内。但是，与项目公司型合作开发一样，土地使用权的取得与投入是合作开发的物质前提，因此土地使用权对合作开发而言是最为基本的投资。无论是否成立项目公司，现实中合作开发的主要投资模式都是一方提供土地使用权，另一方或数方提供建设资金，但是也不排除各方共同从土地市场上取得土地使用权并共同进行开发的情况。关于以土地使用权进行投资的相关法律问题，非项目公司型合作开发与项目公司型合作开发并无不同，此不赘述。

在经营模式方面，可以是各方联名经营，也可以是一方或数方隐名经营，但是隐名者只能是资金投入方，提供土地使用权的一方是不能隐名的。前已述及，是否隐名并不影响合同的效力，但由于不发生物权转移的效力，由此导致隐名方的经营风险大为增加，如由于土地使用权人的负债导致土地使用权被第三人追索，基于物权法定原则，隐名方将不能对抗第三人，只能依据合作开发合同向土地使用权人行使追索权。另一方面，如隐名者的债权人欲对其在合作项目上的权利行使追索权，在隐名方的权利未物化为对项目开发所得不动产的所有权之前，也只能基于其对合作项目的债权性权利进行追索。

三、收益分配及责任承担

非项目公司型内资合作开发在项目收益分配方面颇类似于中外合作经营房地产开发项目公司，由于是以合同作为分配的依据，当事人自治原则得到充分的体现，合作各方可在自愿的基础上采取灵活多样的分配方式。需要注意的是，在合作

合同约定直接以开发所得商品房进行分配的情况下，如合作各方办理了土地使用权变更登记手续而为土地使用权的共有人，则可直接将其分配所得商品房确权至合同约定的合作方名下，否则应将分配行为视同销售行为，应依法缴纳房地产交易税费。

前已述及，如合作合同约定合作一方或数方在合作中仅收取固定利润，合同的性质与效力将受影响，但如合作合同约定其中一方或数方在收取一定的固定利润后再行按一定比例分配开发或经营收益，则此种条款的性质与效力应如何认定？我们认为，不能简单地将此类条款等同于前述名为合作开发实为土地使用权转让或名为合作开发实为借贷的合同条款进行认定，而应根据实际情况进行判断，判断的具体标准应是其收益的固定性程度。对提供土地使用权一方来说，如其主要收益是固定的，基本等同于土地使用权转让收益，则该合同应认定实为土地使用权转让合同；对提供资金一方来说，也应看其收取的固定利润是否等同于或大于其提供的资金，如是则该合同应认定实为借贷合同。

在对外责任方面，如合作各方是共同具名开发经营，则对外应共同连带承担商品房销售、出租方的法律责任，不能以合作各方内部对责任承担的约定对抗第三人。如仅为某一个或数个合作方单独具名开发并对外经营，则在责任的承担上相对复杂。理论上，具名合作方与商品房购买者或租赁者所签署的合同的相对性不会因合作开发合同而被突破，购房或租房者只能要求与其存在合同关系的具名开发商承担合同责任，但如此可能导致因具名合作方的责任能力不足而令购房或租房者的权益不能得到充分保障。我们认为，作为合作合同的一方当事人，隐名合作方对合作项目理应承担相应的法律责任，并不能以其与购房或租房者不存在合同关系为由完全对抗购房或租房者。如具名合作方不能承担对购房或租房者承担责任，则隐名合作方至少应承担补充清偿责任。

房地产开发合同属于合同篇九

乙方：

1. 乙方为共和国合法公民，具有完全民事行为能力，有权签署并有能力履行本合同。
2. 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。

第八条保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所熟悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保证。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。

第九条合同的变更

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。

第十条合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

第十一条不可抗力

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，双方应立即通知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，如果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需为此承担。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、**、罢工，政府行为或法律规定等。

第十二条违约责任

协议签订后甲乙双方认真遵守以上条款，任何一方违约(不可抗力原因除外)，须向对方赔偿本合同土地总额的15%。

第十三条合同的解释

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，除非解除与法律或本合同相抵触。

第十四条争议解决

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应友好协商，协商不成，双方均可原告方所在地人民法院诉讼解决。

第十五条合同生效

本合同一式份，甲方执份，乙方执份，均在双方签字盖章后立并生效后具有同等法律效力。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

房地产合作开发合同范文3

(简称甲方)

(简称乙方)

甲方具有房地产开发资质，乙方不具有房地产开发资质，但乙方享有坐落在乐陵市云红北大街位置的20亩工业用地出让土地使用权，经双方协商一致同意，乙方提供上述土地使用权，甲方提供资金，共同合作开发该土地上的房地产项目，就有关事宜达成协议如下：

一、乙方负责将土地性质依法变更为开发建设用地，甲方协作办理。需向政府有关部门交纳的各项费用由甲方承担。交际费用由双方协商。甲方承担各项费用总和不超过每亩18万元。

二、乙方保证该土地使用权的真实性且不影响土地使用权的变更登记，不影响土地性质的改变。乙方保证该土地无债务、无经济纠纷和其他纠纷，地界明确。乙方负责项目开发过程中的周边邻居关系协调，确保项目正常顺利进行。

三、土地使用权性质依法变更为开发建设用地后，根据双方共同合作开发目的需要乙方将该土地使用权变更到甲方名下。

四、上述三条完成后，甲、乙双方同意该项目由甲方承包经营，自负盈亏，其所需一切资金均由甲方自己承担(包括办理一切手续所需的费用和税金)，乙方只收取固定利润。

五、乙方收取固定利润人民币900万元，付款方式为

1、完成本协议第三条，乙方将土地上建筑物全部拆除清理并将土地移交给甲方后，甲方付200万元整。

2、甲方应在付第一笔款后六个月内付清余款。超过六个月时，甲方按月息____向乙方支出利息。但付款截止期限最长不得超过十八个月。

3、为确保乙方利益不受损害，甲方以本项目部分建筑面积作为担保，具体事宜双方另订补充协议。

六、甲方补偿给乙方新建房屋(含商铺、住宅、车库、仓储室合计1500平方米，其中商铺为从东到西____米。

七、双方责任

甲方责任

- 1、协助乙方办理土地性质变更及其他相关手续，承担相应费用。
- 2、负责开发建设至售后服务全过程各项工作及费用。承担全部责任。
- 3、及时按协议向乙方支付利润及交付补偿房屋。
- 4、守法经营。
- 5、双方约定的其他事项。

乙方责任

- 1、负责将土地性质变更为开发建设用地并有关土地手续。
- 2、确保土地无纠纷无债务，协调邻里及有关关系，确保项目顺利进行。
- 3、负责现有全部建筑物(双方协商保留的除外)拆除并清理建筑垃圾。
- 4、双方约定的其他事项。

八、违约责任

- 1、本协议生效后，甲、乙任何一方无故提出终止协议，应按委托费用总额的5%向对方支付违约金。
- 2、由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

3、如本合同各方就本合同之履行或解释发生任何争议的，应首先协商解决；若协商不成，应向山东仲裁委员会提请仲裁，仲裁适用该会之《仲裁规则》，仲裁裁决书终局对双方均有约束力。

九、本协议共肆份，双方各执贰份。

十、本协议由甲、乙双方签字盖章生效。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日