

房地产项目合同书(汇总8篇)

随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

房地产项目合同书篇一

甲方：

法定地址：

法定代表人：

乙方：

法定地址：

法定代表人：

丙方：

法定地址：

法定代表人：

甲、乙、丙三方本着公平合作、优势互补和资源共享的原则，经友好协商，一致同意合作开发位于 地块房地产项目。为规范开发项目的经营管理，明确双方的权利义务，特订立本协议，以资各方遵守。

第一条 协议主体

本协议之签署各方，即甲、乙、丙三方，包括因法定原因承接其债权债务的其他法人或自然人。

第二条 合作内容

_____地块房产开发，包括但不限于投资、建设、销售及经营管理等。

第三条 项目基本情况

项目所在地：

项目规划条件：

- a. 总用地面积：_____平方米；
- b. 总建筑面积：不高于_____平方米；
- c. 建筑容积率：不高于_____；
- d.绿化率：不高于_____；
- e.建筑密度：不高于_____；
- f.其他土地利用要求按_____号文执行。

项目内容：商场、商铺、文化活动中心、综合娱乐中心及配套办公、住宅等，打造特色商住街区。具体设计装修标准根据设计方案由合作各方另行约定。

（以上主要经济技术指标以政府有关部门最终核定为准）。

项目用地状况：现状（净地）交付。

第四条 项目主体及合作方式

甲、乙、丙三方共同出资组建房地产开发项目公司进行合作开发。合作各方共同出资，共享利润，共担风险。

项目公司在本协议生效后_____天内合作各方正式按《公司法》组建。

项目公司名称由合作三方另行协商，最终以工商部门注册核定的名称为准。

项目公司注册资金为_____万元，其中甲方_____万元，占_____%，乙方丙方各出资_____万元，各占_____%，合作各方均以货币资金出资，并按公司法规定及工商管理部门的要求及时缴纳。

项目公司法定代表人由甲方指派代表 担任。

以甲方名义竞得的_____号地块土地使用权，由甲方于项目公司营业执照领取后_____天内向_____相关部门申请变更至各方成立的项目公司名下，并将土地使用权证办理在项目公司名下。

第五条 项目的出资

甲、乙、丙三方各以其占有项目公司的股份比例设定出资金额。

项目总出资额：分两部分，第一部分为_____号地块土地出让金及相关规税费，为人民币 元。第二部分为合作项目开发建设启动资金，暂定为人民币 元。项目总出资额暂定为人民币 万元。

项目公司的股份比例及对应的出资：甲方占_____%，第一

部分对应的出资金额为人民币 元，第二部分对应的出资金额为人民币 元。乙方占_____%，第一部分对应的出资金额为人民币 元，第二部分对应的出资金额为 元人民币。丙方占_____%，第一部分对应的出资金额为 元人民币，第二部分对应的出资金额为人民币 元。

合作项目开发建设启动资金各方按项目公司股份比例按需要缴纳，具体由合作各方以股东会决议的形式通知合作各方缴纳，并统一汇入项目公司账户。项目公司在收到款项后向缴款股东出具出资证明。

项目合作期间各方的出资及因合作项目所获得的财产为项目公司共同财产，不得随意挪用或请求分割。

项目前期各方发生的与本项目相关的费用经各方共同确认后计入项目公司成本，并计入各方投资额度。

第六条 项目的融资

除合作项目的土地出让金及相关规税费，合作各方应按本协议约定及时出资到位外，在办理了合作项目土地使用权证的前提下，合作项目开发建设启动资金的出资，应以项目公司的名义向金融机构进行抵押融资，不足部分再由合作各方按股权比例进行追加出资。

第七条 利润分配原则和具体分配方式

双方按照各自占有项目公司的股份比例分享项目的收益和承担项目的损失。

1、甲乙双方同意按照以施工完毕后发包方应付总工程款，扣减全部成本开支后平等分配的原则分配利润。

2、本项目所有建设成本由双方将投资款存入指定账户后从中

予以开支。未经财务记账的开支由经办人自行承担，不得计入成本支出。若通过财务借支经办的，则该费用从个人应得利润中予以扣减。

3、本项目的利润按照从发包方应付总工程款中扣减整个项目成本支出后予以确定。发包方应付总工程款以经甲乙双方签字认可并最终经发包方确认的工程造价竣工结算手续为准。

4、本项目成本支出包括但不限于下列内容：

- (1) 工程施工材料费及运输装卸费；
- (2) 施工人员的工资报酬、伙食费、工伤事故补偿金；
- (3) 机械设备使用、维护、保养费（含乙方自行提供机械设备）；
- (4) 行政审批手续费；
- (5) 挂靠管理费；
- (6) 辅助人员工资（会计、出纳、后勤人员的工资）；
- (7) 施工所需水电费；
- (8) 违章施工及其他违规行为所缴纳的罚款、罚金；
- (9) 因工程质量问题所产生的维修、返工费用；
- (10) 招待费；
- (11) 项目结束后的财务审计费。

5、本项目的成本开支以项目结束后的财务审计结论为准。经审计后不应纳入成本开支的费用，由经办人自行承担，该费

用从个人应得利润中予以扣减。

第八条 合作期限

合作期限为_____年，自_____年___月___日至_____年___月___日止。合同期满后，如各方对合同没有进行否决要求，则合同按照相同要求进行优先续约。

第九条 各方权利和义务

各方权利：

- 1、合作项目经营活动由甲、乙、丙三方共同决定，根据各方占有项目公司的股份比例按公司法及公司章程的约定行使表决权。
- 2、各方享有合作项目利益的分配权、监督权。
- 3、各方分配合作项目利益和合作项目经营积累的财产应按各方股份比例进行分配。各方有退出合作项目的权利。
- 4、合作各方的权利具体以项目公司的章程为准。

各方义务：

- 1、按照本协议的约定出资、融资，以保证合作项目的正常运行。
- 2、按股份比例分担合作项目经营损失。
- 3、甲方应于本协议生效之日起_____日天内办理完项目公司成立的相关手续，乙丙双方协助配合。
- 4、甲方应于项目公司营业执照领取后_____日内完成上述审批工作。

第十条 股份的转让

- 1、允许各方相互转让其在本项目中的全部或部分股权或财产份额。
- 2、如向合作各方以外的第三人转让股权或份额，应经其他各合作方的一致同意。合作各方以外的第三人受让合作一方转让股权或份额的，经其他各合作方一致同意并修改项目公司章程后即可成为项目公司股东。该第三人作为新股东依据修改后的公司章程享有权利承担义务。

第十一条 项目公司终止与清算

项目公司因下列情形而终止。

- 1、全体合作方同意终止合作关系。
- 2、项目被依法撤销。
- 3、出现法律法规规定的其他应终止项目的情形。
- 4、项目公司清算。
- 5、项目公司终止后全体股东应委托具有法定资质的审计机构对项目公司的财务进行审计。审计完成后应当进行清算，并通知债权人。
- 6、清算人由全体股东担任或经全体股东过半数自项目公司终止后_____日内委托第三人担任清算人；_____日内未能确定清算人的，公司股东或者其他利害关系人可以申请人民法院指定清算人。
- 7、项目公司财产在支付清算费用后，按下列顺序清偿。因合作项目所欠招用的职工工资、社会保险费用和法定补偿金；项目建设所欠税款；合作项目债务；返还合作各方的出资。

第十二条 本项目实施过程中对外合同的签订

- 1、本项目实施过程中，所有因工程建设需要而对外签订的合同、协议，均需甲乙双方签字认可。任何乙方需提前单独签订的，可于签订后五日内交由对方签字认可。否则因合同履行所支付的合同价款或违约金由经办人自行承担，不得计入成本支出。若已通过财务借支经办的，则该费用从个人应得利润中予以扣减。
- 2、所有对外签订合同，具体经办人影响财务提供原件存档备查，作为项目结束后财务审计之依据。若经办人未向财务提供原件或经双方签字确认的复印件，则因合同履行所支付的合同价款或违约金由经办人自行承担，不得计入成本支出。若已通过财务借支经办的，则该费用从个人应得利润中予以扣减。
- 3、合同签订过程中，因经办人之明显过失造成合同违约而支付违约金的，该违约金不得计入成本支出，由经办人自行承担，该费用从个人应得利润中予以扣减。

第十三条 违约责任

- 2、继续履行合同义务外，应当赔偿另一方由此发生的全部经济损失。
- 3、合作一方未按期缴纳或未缴足出资的，应当赔偿由此给其他合作方造成的损失。
- 4、合作一方未经其他合作方一致同意而转让其股份或财产份额的，如果其他合作方不愿意接纳受让人为新的合作方，可按退出合作项目处理，转让人应赔偿其他合作方因此而造成的损失。
- 5、合作一方严重违反本协议、或因重大过失或违反相关法律

法规而导致项目中止或终止的，应当对因此其他合作方造成的损失承担赔偿责任。

第十四条 合同争议解决方式

因履行本协议或与本协议相关的事宜而发生争议的，由各方友好协商解决。如协商不成，同意按照以下第_____种方式解决。

1、提交_____仲裁委员会仲裁。

2、提交_____人民法院诉讼。

第十五条 其他

1、本协议经_____后生效。

2、经协商一致，合作方可以书面形式对本协议进行修改或对未尽事宜进行补充，并经全体合作方签章后生效。修改、补充内容作为本协议的组成部分。修改、补充内容与本协议相冲突，以修改、补充后的内容为准。

3、本协议壹式_____份，甲、乙、丙三方各执_____份，_____执_____份，送登记机关存档_____份。

甲方（签章）：

代表：

时间：_____年_____月_____日

乙方（签章）：

代表：

时间：_____年____月____日

丙方（签章）：

代表：

时间：_____年____月____日

房地产项目合同书篇二

乙方：

签订日期□20xx年x月xx日

前提：甲乙双方因业务需求，经友好协商达成乙方为甲方开发制作业务，为保证双方的诚信合作和双方的共同利益，就开发制作成型pvc钢模中所涉及的问题达成以下协议：

一、品种及价格：依双方即时确认的产品和模具单价；

二、交货期限及责任

3) 如因意外原因不能按时交付，乙方应提前通知甲方，取得甲方同意后方可调整交期；

4) 乙方因不能按时交付而造成甲方损失，甲方有权根据其损失大小要求索赔；

三、质量要求：乙方必须按甲乙双方确认的模具资料和样板为准开模；

六、本协议壹式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，经双方代表签字盖章后生效。

七、双方在合作中必须严格执行，若出现争议，由双方协商解决，协商不成可依法向甲方所在地人民法院起诉。

八、其他约定事项：

甲方

单位名称(盖章)：

单位地址：深圳市龙华镇横岭工业区6栋

代表(签字)：

乙方

单位名称(盖章)：

单位地址：

电话：

传真：

代表(签字)：

房地产项目合同书篇三

集团有限公司_____中学项目部

乙方(雇员)：_____

身份证号：_____

乙方于_____年_____月_____日在工作期间不慎发生伤害事故，脚部受伤。事后，甲方立即将乙方送往医院治

疗，并妥善处理与解决乙方受伤事宜。_____年_____月_____日，经乙方主动提出，要求甲方给予一次性赔偿伤害费用，甲乙双方本着平等自愿、友好协商一致的原则，达成如下协议：

1、甲乙双方此日签订的赔偿协议。

2、经甲乙双方友好协商同意，甲方向乙方一次性办结和赔偿一次性医疗补助金、误工费、营养费等费用，由甲方给予乙方的全部费用(以下合并简称“一次性补助金”)，合计人民币_____元(大写：_____元整)，由甲方在协议双方签字时一次性付完。

4、乙方收到一次性补助金后，应当合理分配、处理，自觉留足可能发生的后续治疗、康复、生活等费用。乙方分配、处理前述费用的方式由乙方自行承担，后果由乙方自行承担。

5、甲乙双方签署本协议后，终止双方的权利和责任。乙方承诺不再以任何形式、任何理由就与劳动、伤害有关的事宜向甲方要求其他任何费用或承担任何责任。

6、本协议一式三份，甲乙双方与中间人各执一份，协议自甲乙双方签字后即发生法律效力。

7、本协议为一次性终结处理协议，双方当事人应均以此为断，全面切实履行所有约定项目与内容，不得再以任何理由纠缠。乙方今后身体或精神出现任何问题均与甲方无关。

甲方(盖章)签字：

乙方(手印)签字：

日期：_____年____月____日

房地产项目合同书篇四

法定地址：_____

乙方：_____

法定地址：_____

依据中华人民共和国民法典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、企业章程、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____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。

甲方(盖章)：_____乙方(盖章)：_____

法定代表人(签字或盖章)：_____法定代表人(签字或盖章)：

房地产项目合同书篇五

甲方：

乙方：

甲方委托乙方开发、生产两件橡胶产品事宜，经友好协商达成协议如下：

1、模具清单：

产品单价是以目前原材料pp价为基准核算的，若原材料市场单价波动每吨超过壹仟元，则产品单价作适当调整。

2、模具寿命：正常情况下应保用20万模次。乙方利用该批模具生产供货，模具由乙方保管维护，保证模具生产状况良好，及时满足甲方的供货要求，若损坏或扩大生产，需增加模具费用时由乙方承担。

3、开模进度：合同签订后17天，如不能按时完成，应至少提前1周告知甲方。

4、模具依照客户图纸及样品开发生产。加工后的制品在材料、外开尺寸、表面质量等符合甲方图纸要求或不低于样品品质。

5、模具开发完成后应进行试模试样，应提供不低于10套首样供甲方检测、认定，甲方合格后，甲乙双方分别对首样进行封样留存，以后制品品质与封样不应有明显差异。

6、如甲方未出具验收文件但通知乙方批量交货时，视为模具验收合格。

一、模具由乙方保管，甲方委托乙方进行生产供货：

1、模具所有权及维护：模具所有权归甲方所有，未经甲方授权，乙方不得利用该模具进行生产、销售制品给甲方之外的厂商。

2、针对产品供货可另行签订《产品供货协议》。

二、付款方式：

1. 本协议签定后，七个工作日内即付模具总款

50%，余款将分摊在本产品单价中，余款模具验收合格后一个月内付清。

2. 模具费返还：甲方向乙方订购产品累计一年内达到

20万模，则乙方将甲方支付的模具费一次性退回给甲方或从货款中扣除。

三、其他约定：

1、本合同接受《中华人民共和国合同法》约束，双方在合同执行过程中有争议，或有未尽事宜，应本着友好合作的精神协商解决，协商不成，由甲方所在地仲裁机关或法院裁决。

2、本协议壹式贰份，双方签字盖章后生效，传真件具有同等效力，甲乙双方各执一份。

甲 方：

代 表(签章)：

传 真：

乙 方：福州钰达机电有限公司

代 表(签章)：

传 真：

20xx年x月xx日

房地产项目合同书篇六

房地产项目合作开发协议书

甲方□xx房地产开发有限公司 法定代表人□xx-x 住所地：

乙方□xx-x

住所地：

甲、乙双方就甲方取得土地使用权，位于xx县xx路地块[]xx规字[]200x[]xx号项目规划要求范围，招标文件[]200x[]xx号的项目合作开发事宜，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xx县xx路地块[]xx规字[]200x[]xx号项目规划要求范围，招标文件[]200x[]xx号，占地面积xx亩，经xx县规划局批准，预计建设建筑面积为xx平方米的商业、住宅，建筑密度 %，容积率2.33，绿化率 %。其中40000平方米（包括地下部分 平方米）由xx村返还出让金的70%后，建成并装修达到xx的要求无偿返给xx村，并负责办妥相应的产权手续。

二、合作方式

作。 本合作项目所涉的土地使用权及其地上建筑物归乙方所有，乙方支付甲方利润 万元，分期付款。

2、甲方协助乙方办理合作项目所涉的土地使用权及房屋产权登记过户等手续，所需费用由乙方负责。

3、甲乙双方确认，乙方可以用甲方的产权、土地进行中小企业融资，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，必须优先偿还按投资比例多出本金的乙方本金。

4、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、本协议签订后，由乙方负责前期的项目落实工作，由甲方赋予乙方在办理该项目前期工作中的权利，并由甲方出具相关的委托书，提供公司的营业执照副本及公章等。

2、乙方派员组成“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。其他工作人员由乙方根据需要委派。

3、项目部下设工程部、财务部。工程部负责人、财务人员、会计、出纳由乙方委派。财务部印鉴与支票由乙方管理，并按照国家法律、法规进行日常财务管理工作。

4、项目部日常费用的支出由项目部总经理签字后生效。

六、审批手续的办理

本协议签订后，待甲方前期协调妥善后，移交给乙方。甲方

按照乙方的要求予以重新授权和委托。由乙方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、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、违约责任

本协议签订后，该项目获得xx市相关部门批准可以实施时，由于乙方资金未到位而造成的后果，乙方愿意承担赔偿责任给甲方人民币xx万元；而由于甲方未经乙方的一致同意而另找其他第三方合作开发的，甲方愿意赔偿给乙方人民币xx万元。

八、其他事项

1、本协议签订后，甲方即刻出具给乙方授权委托书，并提供公司的公章和营业执照副本，便于乙方顺利开展相关工作，由甲方按约授权或委托给乙方办理本项目开发的相关事宜。

2、甲方公司在本协议生效前或与本项目无关的业务往来所发生的债权、债务不涉及乙方，概由甲方自行负责，由此而造成乙方利益损害的在该项目产生的甲方收益中偿还。

九、本协议自双方签字之日起生效。

十、本协议未尽事宜，经甲乙丙三方共同协商一致同意，与本协议具有同等效力。

房地产项目合作投资开发协议书

甲方： 山东开元舫业发展有限公司

乙方： 张国宁

根据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国合同法》的有关规定，甲、乙双方经友好协商，本着“平等互利、协商一致、等价有偿、共同发展”的原则，就甲、乙双方合作投资开发房地产项目事宜达成如下协议：

第一条 投资开发主体

1、甲乙双方同意，以双方注册成立的 有限公司作为房地产开发投资主体。从事房地产及房地产项目相关的房地产开发投资、房屋销售以及自有房屋的物业管理。

第二条 出资比例及支付

1、 有限公司注册资本为人民币3000万元。甲乙双方在公司出资比例为：甲方出资人民币 万元，占注册资本的 %；乙方出资人民币 万元，占注册资本的 %。

2、 有限公司注册成立时，甲乙双方必须按以下约定向新公司的帐户支付资金。甲方应 年 月 日前将人民币 万元支付至公司 帐户；乙方应 年 月 日前将人民币 万元支付至公司

帐户。

3、以上双方如不能按上述约定时间足额注入资金，则视为该违约方对于其在公司中的相应比例的股权自动予以放弃，违约方应向守约方或股东之外的他方办理股权转让的手续。

4经甲乙双方股东同意，公司也可以自行筹措开发项目建设所需资金。

第三条 公司经营范围

房地产及房地产项目相关的房地产开发投资、房屋销售；自有房屋的物业管理。

第四条 管理机构设路

2、公司工程管理人员原则上从甲乙双方指定的人员中选派。双方派往公司中的工作人员，必须按照公司章程进行管理。对不能胜任和违纪人员，公司有权辞退。

3、公司的利润分配，按会计年度结算。公司因经营房地产项目收取的全部投资收益，按照甲乙双方注册资本出资比例依法分配。

4、甲乙双方承诺，公司投资收益如用于股权分配以外的用途，需经董事会决定后，报甲乙双方确认后执行。

5、凡涉及公司的具体事项，均以公司章程的约定为准。

第五条 双方权利与义务

1、甲方的权利和义务：

(3) 与乙方共同制定公司利益分配的方案，交由董事会通过；

(4) 严格遵守本协议其他条款约定的甲方义务。

2、乙方的权利和义务：

(3) 与甲方共同制定公司利益分配的方案，交由董事会和通过；

(4) 严格遵守本协议其他条款约定的乙方义务。

第六条 终止协议的约定

1、甲乙双方确认，本协议是以第四条约定的内容为合作前提和基础，如果甲乙任何一方违反本协议第四条约定时，则另一方有权选择终止本协议的履行。

2、任何一方违约，违约方均应对非违约方因此造成的一切直接经济损失及可得利益损失进行赔偿。

3、由双方确认的因素造成公司无法履行责任，仍可能构成终止本协议的理由。

第七条 不可抗力因素

1、如发生不可抗力，导致任何一方无法履行协议时，在不可抗力持续期间应终止协议，履约期限按上述中止时间自动延长，不承担违约责任。

第八条 其他

1、本协议生效后，双方均应按照本协议的约定及时、全面的履行各自的义务，非经双方协商同意，任何一方不得擅自变更、解除或终止本协议。

2、本协议签订、履行、解除及争议的解决均适用中华人民共和国法律法规。

3、本协议在执行过程中发生争议的，双方本着友好合作的原则协商解决；如协商不成，双方一致同意由临沂仲裁委员会仲裁。

4、本协议未尽事宜，双方可以以补充协议另行协商确定，补充协议经甲乙双方签字盖章后具有与本协议同等法律效力。

5、本协议一式四份，甲乙双方各执两份，四份文本具有同等法律效力。

6、本协议自双方授权代表签字并加盖公章之日起立即生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

授权代表： 授权代表：

签约日期： 年 月 日

甲方：（以下简称“甲方”）

地址：

法定代表人：

乙方：（以下简称“乙方”）

地址：

法定代表人：

根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规及深圳市的相关规定，甲、乙双方本着平等自愿、互惠互利的原则，就合作开发位于深圳

市**区**路的“****”项目事宜，经协商一致达成如下协议，以供双方共同遵照执行。

一、项目概况：

二、合作模式：

1、本项目计划投资总额*****万元，全部由乙方出资，甲方不再投入资金；

3、甲乙双方共同成立项目公司负责管理本项目的建设与销售。项目公司的设立方式、公司名称、股权比例、公司章程、人员配备、财务制度及运作机制等，本协议中有约定的，依据该约定；本协议中未约定的，由双方另行协商一致后确定。

三、项目实施：

1、甲方须在本协议签订后五日内向乙方提供本项目所在地块的权属证明及宗地图；

房地产开发建设项目合作协议书

甲 方：

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、合作项目概况

二、合作的范围及内容

本项目建设的初期合同，到项目可以开工建设时再签订正式合同，本次合作范围及内容是为本项目前期的规划、设计及相关事项，包括项目开发建设所需资金及销售。

三、合作方式

在本次共同合作中，前期以甲方的名义进行对外沟通、信息交流、协调关系、公关等商务事宜，乙方以甲方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、甲方责任：

4.1.1、向乙方提供项目活动所必需的一切相关资料，如甲方的土地使用证、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，负责协助乙方筹备项目的推介及开发所需的文件资料（包括老百姓的拆迁，项目开发必须的土地、建设手续，协调周边相邻关系）

4.2.4、负责协调关系并使乙方在合作开发的项目竞争中入围中标。

4.2、乙方责任：

4.1.6、承担本项目合作过程中所发生的一切费用支出。

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、负责办理项目服务所需的全部基本资料。

4.2.5、双方商定的其他工作。

五、保证与承诺

5.1、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。

5.2、双方所提供的任何资料、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。

5.3、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。

5.4、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，

六、合作期限

本协议有效期延长至合作项目销售封盘为止。

七、违约责任

7.1、因本协议是在项目开发前期签订的（未立项，未规划，未设计及其他相关手续）所以若单方违约，须承担此次项目另一方开支费用的四倍。

7.1、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。

八、适用法律

8.1、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。

房地产项目合作开发协议书

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

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：

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****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****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****，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。

第六章、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。

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。

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经理的工资按分得的房屋的面积分摊。待工程竣工测绘后，按确权的建筑面积据实决算。

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 $\times\%$ 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。

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 本协议自本协议当事人签字盖章后生效。

17.6 本协议一式 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（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

委托代理人： 委托代理人：

联系电话： 联系电话：

丙方：

法定代表人（签字）：

委托代理人：

联系电话：

房地产项目合同书篇七

乙方：_____ 法人代表身份证号：（ _____ ）

为促进区域经济的发展，加快_____县旅游资源的开发与利用，甲、乙双方本着平等互利的原则，经协商一致，特订立本合同。

第一条 投资开发期限、项目内容及投资规模

乙方在_____县杨树乡界牌村(大堰寺山场)分两期开发别墅群、会厅、特色小吃楼、果园、养殖场等旅游项目(涉及湖区开发以65米水位计算)，面积为45亩，总投资为1000万元(具体界址以乙方与权属单位签订的合同或国土部门发放的土地证为准)。整个工程建设分两期开发：

第二条 投资方式及合同期限

1、乙方采用独资方式投资，开发区域内的土地、水面、林木风景资源采用租赁或出让方式。

2、乙方投资_____旅游资源开发土地出让的期限为40年，

自合同生效之日起计算。租赁(出让)期满后,乙方如需继续延长使用时间,双方可再行协商,在同等条件下,乙方可优先取得开发地的使用权。但应与甲方重新签订土地使用合同,支付使用费。

第三条 土地、林木、水面出让(租赁)标准

(一)土地出让标准

旅游项目开发范围内购买土地应通过招、拍、挂方式取得,由乙方与相关职能部门签订出让合同,到国土部门依法办理征地报批手续。征地补偿费、报批规费、土地出让金概由乙方缴付,土地出让金标准按评估价执行。

(二)林木植被处理

- 1、乙方在林地上进行基本建设时,须报经甲方书面同意,并须有关部门批准后方可实施,如需间伐林木的,还应履行相关的批准手续。
- 2、乙方在土地上种植其它林竹和观赏植物,免收植被补偿费。

第四条 双方权利与义务

(一)甲方

- 1、甲方在合同签订生效后应按合同要求及时将乙方所需土地交付给乙方经营使用。
- 2、甲方保证乙方的合法权益不受侵害,负责乙方享受有关招商引资和旅游开发的一切优惠政策,并帮助协调乙方与当地各有关部门的关系。
- 3、甲方负责协调有关部门为乙方适当优惠安装程控电话、有线电视等,费用由乙方负责。

4、甲方应及时向乙方提供开发区内的有关资料，在乙方不能按本合同规定的期限内进行开发时，有权单方终止本合同的未履行部分(不可抗力因素和法律法规另有规定的除外)，直至废除合同，收回土地、林地、水面的使用权。

(二)乙方

1、乙方全权负责项目开发及生产经营管理。乙方一切经营管理活动应遵守中华人民共和国法律法规及《_____县旅游开发管理若干规定》，并受其制约和保护。依法自主地开展业务，进行经营管理活动，不受任何组织或个人干涉。

2、为加快项目开发进度，确保项目开发的科学性、合理性，乙方开发的项目必须符合_____县旅游总体规划，建设项目须得到政府相关职能部门的正式批复后方可实施。本合同签订后，乙方应在二个月内拿出项目可行性报告、开发总体规划和平面效果设计图，按规定程序上报市计委批准立项后方可动工兴建，一期工程必须在2年内全部完成投资，并建成对外开放。

3、本合同签订后，乙方在一年内未动工建设，甲方将收取乙方10元/m²的闲置费，2年内未动工或开工建设未达到合同投资总额1/4以上或未达开发面积的1/3，甲方将依法收回土地使用权。

4、乙方必须在合同签订后15日内一次性向_____县旅游局交纳履约保证金10万元(履约金为投资总额的1%)，未按时交纳履约保证金，合同自动失效。履约保证金在乙方按规定程序完成规划设计和基础设施动工后返还50%，在一期工程完工交付使用后再返还50%。

5、乙方注册登记费缴纳期限和标准按国家有关法律、法规规定和武发()3号文件有关招商引资的旅游开发优惠政策办理。乙方按国家税法规定在甲方指定地点依法纳税，税收优惠按

国家税法和武发()3号文件的有关税款优惠政策办理。

6、乙方与土地、山林、水面权属单位签订好出让(租赁)协议后,应及时交付征地补偿费、土地出让金和报批规费或租赁费。出让(租赁)的土地费用必须在合同生效之日起三个月内全部付清。

7、乙方必须有效保护开发区域内的林木风景资源和生态环境,防止水土流失和水质污染,未经批准不得破坏开发区域原有植被,对所排放的废水要进行处理,达到国家标准后方可排放。乙方在开发期间按国家环保标准对生活、建筑垃圾进行处理或配合县有关部门对废水、废气、生活、建筑等垃圾进行处理。对开发范围内的文物、各类古树、各类珍稀动植物应及时报告相关部门并给予保护。

8、乙方所需员工,应优先聘用所在地居民,也可由乙方根据国家有关劳动用工规定进行招收。须按国家规定办理员工的各项保险。

第五条 违约责任

甲、乙双方应严格履行本合同条款,如有违约,按《中华人民共和国合同法》处理。

第六条 其它事项

1、本合同修改与补充,应征得甲、乙双方同意,经协商一致,形成书面材料,双方签字后方可生效,补充合同与本合同具有同等效力。

2、有关土地报批、水面使用、证照办理等相关手续由杨树乡政府和旅游局负责办理,费用由乙方负责。

3、甲、乙双方履行本合同发生争议时,应通过协商解决,协

商不成的，任何一方可以向人民法院起诉。解决本合同争议，适用中华人民共和国的法律、法规。

4、本合同一式八份，正本二份，副本六份，均具有同等效力。甲、乙双方各执正本一份。县旅游局、招商局、国土资源局、林业局、水产局、杨树乡政府等各执副本一份。

法定代表或代表签字：_____ 法定代表或代表签字：
字：_____

_____年_____月_____日

房地产项目合同书篇八

项目名称：

需方： 协 作 方：

2012年 3 月 日

需方与协作方本着“互惠互利”及“合作双赢”的原则经过友好协商，就项目的技术协作开发及委托制造签订以下协议，并由双方共同信守执行。

一、技术协作开发

1. 双方的分工

1.1需方负责协作开发项目的市场调研，并根据市场调研的结果提出项目的总体设计方案，并负责产品的市场开发和销售工作。

1.2协作方应根据需方提出的项目总体设计方案进行设计。

1.3对在设计中出现的问题，协作方应及时与需方进行沟通解决，如涉及到总体技术方案，协作方须经需方同意后，由双方共同进行完善和修改。

1.4在技术开发过程中，需方负责对协作方设计的方案、图纸和形成的技术文件进行审核，经审核后方再由协作方编制加工制造工艺，经需方审核后按照该工艺由协作方进行生产制造，需方进行质量控制。

1.5协作方须在本协议签订一周内拟定项目研究开发计划，相关费用预算，并报需方审核，需方确定后，协作方按计划进行开发。

1.6由协作方按照双方确定的技术方案进行生产制造，产品仅提供给需方，产品价格由双方商谈确定，该产品的市场开发仅有需方负责，协作方不得对该产品进行私自销售。

1.7 需方有权在项目设计过程中委派人员参与项目开发。

1.8 协作方负责新产品的厂内试验，需方负责新产品的钻井现场工业试验。

2. 技术协作开发成果的归属

2.1在履行本协议中完成的合作开发成果的专利申请权及专利权归双方共有。

2.2 研究开发最终形成的方案、图纸、计算书、使用说明书及技术文件等归双方共有。

2.3技术开发的成果中属于非专利技术或技术秘密成果的，该非专利技术或技术秘密成果的使用、转让须经双方协商同意后方可实行。获得的利益由双方共享。

3. 技术情报和资料的保密

双方有义务对本合作开发项目采取适当的保密措施。在本协议履行过程中及协议变更、解除、终止后的任何时间，非经双方共同以书面形式确认，任何一方不得将本合作开发项目的任何信息提供给任何第三方。

1

4. 违约责任

4.1任何一方造成研究开发工作停滞、延误和失败的，违约方应向另一方进行赔偿相应经济损失。

4.2任何一方不按照约定的分工参与合作开发工作，违约方应向另一方支付违约金10万元。

4.3任何一方违反约定的保密义务，违约方应当向另一方支付违约金50万元。给对方造成损失的，除给付违约金以外，对另一方的损失应据实予以赔偿。

二、委托制造

双方在进行完技术协作开发后，由协作方根据技术开发所形成的图纸、技术文件进行生产制造。

1. 委托制造订单

1.1在生产前，甲方需开立具体的委托制造订单，经双方确认签字盖章后生效。

1.2委托制造订单的主要内容为制造的货物名称、数量、交货期、交货地点、及具体的特定要求等，其经双方确认签字盖章后，具有同本协议同等的法律效力。

1.3 委托制造订单附属本协议，符合本协议中的一般规定，为本协议不可缺少的附件。

1.4 订单货物制造价格确认：由乙方根据加工成本和利润，提出报价单，经甲方签字确认。

1.5 在订单中根据需要列出产品的配套清单，作为订单的附件。

2. 物料

2.1 需方提供的配套设备或设施在订单的配套清单中进行标明，并按照协作方的具体生产安排及时提供给协作方。协作方接收需方的物料后，对物料承担保管责任，若需方物料发生毁损、灭失，协作方须承担赔偿责任。未经需方书面同意，协作方不得私自挪用甲方的物料。

2.2 由协作方提供的物料，需方有权进行抽检。

3. 产品的生产和装配

3.1 协作方应按有关标准、图纸和技术文件的要求进行加工制造和装配，由于协作方的失误而造成经济损失的，由协作方自行承担。

3.2 如在生产过程中发现需方的物料出现质量缺陷或数量缺失，协作方应及时通

知需方，由需方负责与物料供应商联系解决。

3.3 为确保协作方生产的产品符合需方的要求，需方有权委派专人常驻协作方进行技术服务和对产品的加工制造进行监督和检测。协作方对此应予以配合。

4. 产品的验收和交付

4.1 为保证协作方加工制造的产品达到相关的标准和技术要求，乙方应按照订单中交货期的规定内提出验收申请，在需方对产品进行验收合格后，方可进行交付。如在验收中发现产品不能符合要求，由协作方负责整改，直到符合要求。

4.2 协作方应严格按照订单的规定的交货期内完成产品的交付，若协作方无法如期交货，应与需方协商交货期，需方有权要求协作方因不能按期交货而造成的经济损失进行赔偿。

4.3 协作方交付的产品在进行实际的工业生产时出现质量问题，应无偿进行解决。

5. 产品的包装及铭牌使用

5.1 由协作方负责产品的包装，并提供产品的发送清单、包装单及装箱单。

5.2 产品的铭牌按需方的要求进行制作。

6. 不可抗力因素之条款

因不可抗力因素：自然灾害、战争、国家政策，以及其他不可抗力因素而造成的违约，双方均不予以追究，相应损失各方自负。

7. 其他

7.1 本协议如有未尽事宜，双方可另行协商，在意见达成一致的基础上进行补充修改。

7.2 本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

需方： 协作方：

代表： 代表：

年 月 日 年 月 日

甲方：合肥远东印务有限责任公司

乙方：安徽耀扬资产管理有限公司

甲、乙双方就甲方拥有的12.86亩净地（工业用地升级为商业用地），进行联合开发，现就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，以资各方共同遵守执行：

一、合作内容

合作项目位于合肥市庐阳区阜阳北路与荷塘路交口东北角，项目立项名称为“安徽印刷物资商城”，占地面积10194.87平方米，经2012年10月9日市规委会主任办公会批准，总建筑面积为47667.12平方米，建筑密度46.13%，容积率4.80%，绿化率14%。

二、合作方式

1、甲方提供自有的土地使用权作为投资，分得固定物业回报。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1.5亿元。乙方并负责项目开发和销售。

必须用在本合作项目投资。乙方为项目的融资和投资，所有费用均由乙方承担。

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协商委派。

2、项目部设在项目现场，由甲方提供办公场所，下设工程部、销售部、财务部。工程部负责人由乙方委派，销售部负责人由乙方委派。财务部负责人由乙方委派。

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商业招商、广告宣传、房产销售等事项。

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。

四、审批手续的办理

本协议签订后，在甲方的授权和委托下，甲方配合乙方办理完善相关手续，待乙方缴齐土地出让金后，甲方将所有项目的资料移交给乙方。移交后由乙方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，甲方积极给予配合。

五、利益分配

乙方保证在约定的建设周期内完成项目竣工，项目竣工验收合格

后，无偿分配给甲方物业产权 平方米，并将产权过户办理至甲方指定权利人的名下。

六、其他事项

甲方公司在本协议生效前或与本项目无关的业务往来所发生的债权、债务不涉及乙方，概由甲方自行负责。

七、本协议自双方签字之日起生效。

八、本协议壹式肆份，由甲乙双方各执贰份，同具法律效力。

甲方： 乙方：

签订时间： 签订时间：

甲方： 公司 （以下称甲方）

乙方： 公司 （以下称乙方）

为了充分发挥双方的各自优势，积极参与北京市朝阳区 十里堡甲方所属地块项目建设（该项目暂定名： 大厦，最终项目名称以政府立项文件批复为准），甲、乙双方本着平等自愿、互惠互利、协商一致的原则，通过友好协商就共同建设项目达成如下协议，以资双方共同信守。

1、项目基本情况

1.1 项目地块基本情况：

1.1.1 项目所在地： 北京市 ， 西侧，土地用途为__商业__，附《土地使用权证》。

1.1.2 项目规划条件：

a. 总用地面积： 约 平方米

b. 总建筑面积： 约10000平方米

具体经济技术指标以政府有关文件批复为准。

2、项目合作内容

2.1 甲方提供项目土地，乙方投资建设，建成的房屋按面积由甲方分得 %，乙方分得 %，双方拥有各自分得部分房屋的所有权。

2.2 项目设计工作由乙方主持，在符合规划部门要求的前提下，

设计方案应便于双方各自独立使用和管理工作，减少双方使用过程中交叉、干扰；项目设计只要求毛坯交房条件，预留装修做法，房屋的精装修设计、施工由房屋使用人另行委托；建筑外观设计应简洁明快，典雅大方，有品质感；甲方使用部分的设计方案应征询甲方意见。

3、甲方权利与义务

3.1 甲方负责办理项目立项、设计、规划、招标、开工等各项审批工作，正常费用由乙方支付，发票、收据等缴费依据由乙方收存。

3.2 甲方办理各项勘察、设计、招标、审批等各项涉及费用、工程价款等工作时，应事先征得乙方同意。

3.3 甲方有权监督乙方合理、高效使用土地；有权监督施工单位按合同约定工期、质量标准等完成施工任务。

3.4 甲方负责协调、处理施工扰民问题，乙方按有关文件标准支付费用。

3.5 甲方负责协调、处理项目地块周边单位、个人关系，保障项目建设顺利进行。

3.6 甲方负责合作项目的物业管理工作，乙方按双方另行商

定的物业收费标准缴纳其自用部分房屋的物业费和水、电、气等费用，如乙方租、售其所分得部分的房屋，应在租、售合同签订同时要求使用人与物业公司签订物业服务合同。

3.7 甲方负责协调项目用水、电、燃气、供热、通信、通邮、交通等问题，乙方支付合理工程费用。

3.8 甲方应连续办理项目建设所需的各项审批工作，6个月内取得项目施工许可证件，争取早日完成项目建设。

4 乙方的权利与义务

4.1 乙方有权参与合作项目各项审批、申报工作，承担正常费用，在保证项目正常申报、施工等条件下，优先乙方意见。

4.2 乙方以甲方名义管理工程建设，按项目施工合同保证工期和质量，维护甲方权益。

4.3 乙方应按照施工合同和有关法律、法规等要求，监督施工单位做好安全施工、文明施工和环境保护工作。

4.4 乙方有权对在项目中分得房屋使用权独立进行租售工作，甲方给予必要的支持。

4.5 乙方主持项目设计方案，设计方案应集约、高效使用甲方提供的土地，尽可能建设更多的房屋，通过合理、合法的设计等手段，如果设计方案总建筑面积超出 平方米，并经政府规划部门审批同意，超出面积部分全部由乙方独自使用、租售。

4.6 乙方支持、配合甲方或委托方的物业管理工作。

4.7 乙方应向甲方提供完整的项目供水、电、燃气、热、排污、通信等市政配套工程设计、施工资料，以便于后期维修

管理。

5 项目物业管理

5.1 房屋交付后，实行统一的物业管理。

5.2 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，

并由甲方与之签订物业管理合同。

5.3 乙方不参与房屋物业管理，不对房屋物业管理产生的任何法律后果承担责任。

5.4 本合作项目由乙方命名，并在建筑外立面明示，项目外立面及屋顶广告收益归乙方所有。

6 违约责任

6.1、本协议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%向守约方支付违约金承担违约责任，违约方除支付违约金外，还应赔偿守约方的实际损失。

7 合同争议解决方式

7.1 因履行本协议或与本协议相关的事宜而发生争议的，由双方

友好协商解决。如协商不成，同意按照以下第 贰 种方式解决。

7.1.1 提交

7.1.2 提交 人民法院诉讼。

8 其他

8.1 本协议经甲、乙双方签字并盖章后生效。

8.2 经协商一致，双方可以书面形式对本协议进行修改或对未尽

事宜进行补充，并经签章后生效。修改、补充内容作为本协议的组成部分。修改、补充内容与本协议相冲突，以修改、补充后的内容为准。

8.3 因不可抗力造成本协议不能履行的，本协议自动终止。

8.4 本协议壹式陆份，甲方执贰份，乙方执肆份。

（此页为签字页，无正文）

甲方（章）： 乙方：

代表： 代表：

时间： 时间： 日

签约地点： 北京朝阳区

甲方□xx房地产开发有限公司 法定代表人□xxx

住所地：

乙方□xxx

住所地：

丙方□xxx

住所地：

甲、乙、丙三方就甲方取得土地使用权，位于xx市xx街道xx村xx路xx东南角地块[]xx规字[]200x[]xx号项目规划要求范围，招标文件[]200x[]xx号（xx市建设大楼西面）的项目合作开发事宜，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，以资三方共同遵守执行：

一、合作内容

合作项目位于xx市xx街道xx村xx东南角地块[]xx规字[]200x[]xx号项目规划要求范围，招标文件[]200x[]xx号（xx市建设大楼西面），占地面积55.43亩，经xx市规划局批准，预计建设建筑面积为86000平方米的商业、住宅，建筑密度 %，容积率2.33，绿化率 %。其中40000平方米（包括地下部分平方米）由xx村返还出让金的70%后，建成并装修达到xx的要求无偿返给xx村，并负责办妥相应的产权手续。

二、合作方式

1、甲方提供依法取得的国有土地使用权。乙方筹集项目建设所需的土地出让金、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xx亿元。在乙方投资款项全部到位的情况下，乙方负责该项目的开发经营权。丙方负责该项目的前期策划和运作。项目所获的利润按投资比例分配：甲方占25%，乙方50%，丙方25%。

2、甲乙丙三方确认，三方均以中小企业融资进行投资，中小企业融资财务费用均按月息15%的标准进入项目成本核算。

3、甲乙丙三方出资比例：甲方按总投入的25%，乙方按总投资的50%，丙方按总投资的25%出资。由乙方统一筹集，并以三方的名义投入该项目。

4、甲乙丙三方确认，乙方可以用甲方的产权、土地进行中小企业融资，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，必须优先偿还按投资比例多出资本金的乙方本金。

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，但乙方和丙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本协议签订后，由丙方负责前期的项目落实工作，由甲方赋予丙方在办理该项目前期工作中的权利，并由甲方出具相关的委托书，提供公司的营业执照副本及公章等。

2、甲乙丙三方共同派员组成“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。其他工作人员由乙方根据需要委派。

3、项目部下设工程部、销售部、财务部。工程部负责人由乙方委派，销售部负责人由乙方委派。财务人员由三方各委派一名，会计由乙方委派，出纳由甲方丙方委派。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。

4、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。

5、项目部下设的. 部门对项目部负责，重大问题（重大问题的范围由三方另行补充约定）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。

6、项目部日常费用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，由乙方直接划入三方共同开立的帐户，专款专用。划入时间以项目部呈报的用款计划为准。

2、若因城市规划调整等而使乙方实际筹集投资数额超出本协议第二条第一款约定的金额，对增加投资额的应由各方实际出资额来确定增加利润的分配比例。若一方放弃出资的，享有由于增加投资而产生的收益的12.5%。

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丙三方25:50:25的比例进行利润分配。若因城市规划调整而新产生的利润，按照本协议第四条第二款约定的办法分配。

2、竣工决算前预售房屋的销售收入，应按照甲乙丙三方25:50:25的比例分别记账，未经三方同意，任何一方不得挪用销售款项。原则上优先偿还投资本金。

六、审批手续的办理

本协议签订后，待丙方前期协调妥善后，移交给乙方。甲方按照乙方的要求予以重新授权和委托。由乙方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、违约责任

本协议签订后，该项目获得xx市相关部门批准可以实施时，由于乙方资金未到位而造成的后果，乙方愿意承担赔偿责任给甲方人民币xx万元；而由于甲方未经乙方和丙方的一致同意而另找其他第三方合作开发的，甲方愿意赔偿给乙方和丙方人民币xx万元。

八、其他事项

1、本协议签订后，甲方即刻出具给丙方授权委托书，并提供公司的公章和营业执照副本，便于丙方顺利开展前期的相关工作。丙方办妥前期约定工作后，移交给乙方，再由甲方按约授权或委托给乙方办理本项目开发的相关事宜。

2、甲方公司在本协议生效前或与本项目无关的业务往来所发生的债权、债务不涉及乙方、丙方，概由甲方自行负责，由此而造成乙方、丙方利益损害的在该项目产生的甲方收益中偿还。

九、本协议自双方签字之日起生效。

十、本协议未尽事宜，经甲乙丙三方共同协商一致同意，与本协议具有同等效力。 十一、本协议壹式叁份，由甲乙丙三方各执壹份，同具法律效力。

甲方： 乙方： 丙方：

签订时间： 签订时间： 签订时间：

签订地点：

甲方：

乙方：（以下称乙方）

为了充分发挥双方的优势，积极参与广西旅游投资集团总部基地项目建设（以下简称项目）。甲、乙双方本着平等自愿、互惠互利、协商一致的原则，就联合开发建设经营该项目达成如下协议，以资各方共同信守。

一、开发项目基本情况

1、项目地块基本情况： 2、广西旅游投资集团南宁总部办公基地

3、工程地点：五象新区核心区凯旋路南侧

4、宗地号：5007021

5、许可证审批单地字第文号：450101201250005号

6、项目的具体内容：规划总用地：17552.72平方米（合26.33亩），容积率上限7.0，层高：建设总高度99.7米，商业裙楼不超过6层，总建筑面积15.5万平米。其中：地上建筑总面积：12.5万平米，地上空间商业面积占30%，酒店、办公面积占70%，即商业面积为3.8万平方米，酒店、办公面积为8.7万平方米。地下建筑总面积3万平米地下空间全部设为停车场、仓库或其他功能用房（含设备用房）。具体经济技术指标以政府有关文件批复为准。现已经由甲方与土地使用权方签署了合作协议（附：项目合作协议）。

二、合作方式

xx名，乙方指派专职成员xx名，专门负责双方的协调工作。

三、投资分配方式

1、乙方负责谈判和交纳广西旅游投资集团总部基地项目合作开发合同的履约保证金 伍佰万元人民币，履约保证金到期退回乙方，乙方作为项目股东，项目竣工后甲方交付给乙方本项目建筑面积约5千米平方的建筑物及产权作为固定回报。

2、甲方负责本项目的投资，自负盈亏，保证项目按时按质完成，并负责项目的管理、销售、租赁、转让等工作，包括选择施工单位、监理单位、材料供应单位、销售代理单位等，分别与上述单位签订并履行《建设工程承包合同》、《建设工程监理合同》以及有关建筑装饰材料、设施、设备的《买卖合同》、《委托销售代理合同》等。乙方对甲方的各项经营有义务协助和监督。

3、甲方负责组织工程的各项竣工验收，保证工程质量符合国家规定的标准。对于存在的质量问题，甲方负责解决，承担工程的质量保证、保修责任。

4、甲方应按照工程合同以及工程监理合同约定向施工单位监理单位支付各项款项，本项目各项工程竣工验收后，甲方应及时进行工程结算并按合同约定结清各种款项。

5费用的补偿，此款项由乙方负责分配支出（不返回）。本合同应在甲方与旅投签订合作开发合同之前签订，并在当日支付此项费用到乙方指定的帐户后生效。

四、项目资金管理

1、该项目公司实行资金统一调配、支出统一管理、成本统一核算的管理原则。为便于资金的管理，其资金由甲方独自管理帐户。

2、该项目有关的财务由甲方控制。资金的支出由项目公司代

表一致同意后，由财务部实施。

3、主管会计和出纳由甲方委派人员担任，乙方有权派员审阅、了解费用支出情况。

4、财务部应定期以书面的方式公布费用支出情况。

五、机构的设置和职责分工

1、项目公司由甲方派员管理，乙方派员员。

2、项目公司的职责：全权负责和决定合作项目的一切事宜。

3、项目公司的议事规则：项目公司实行工作例会制度，决定该项目所涉一切事宜。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。项目部例会由项目公司经理主持，经理因故不能参加的，由副经理主持。该项目所涉事项由项目公司协商一致确定，达不成一致的，按每方实际所得收益权比例予以决定，其重要事项按占实际所得收益权各方意见办理。

六、合同管理

1、该项目所涉的合同，实行洽谈权、审查权和批准权相对民主的原则进行。

2、合同的洽谈根据合同所涉内容，由项目公司牵头，所涉双方派员参加。根据洽谈的内容由参加人员起草合同要点或草拟合同。合同的批准权由项目公司行使。

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。

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；审查对方是否具有代理权、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。

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。

6、合同履行过程中发生的纠纷，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。

7、各类合同统一由专人负责管理，应对收集、整理各类合同进行归档管理。

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。

七、其他约定事项

1、本协议书生效基础以乙方促成甲方与旅投签定主合同才为生效，若任何不确定因素无法完成主合同，则此合作协议无效。

2、本协议未尽事宜由双方当事人协商一致解决。

3、本协议签订后，未经双方当事人协商一致，任何一方不得擅自变更或解除本协议。

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。

5、本协议书自双方当事人签字盖章后生效。

6、本协议书一式捌份，每份协议书均具有同等法律效力。甲、乙双方各执二份，其余交有关部门备案。。

甲方（签字）： 年 月 日

乙方（签字）： 年 月 日