

# 2023年合作开发房地产项目协议书 房地产开发建设项目合作协议书(大全5篇)

人的记忆力会随着岁月的流逝而衰退，写作可以弥补记忆的不足，将曾经的人生经历和感悟记录下来，也便于保存一份美好的回忆。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的范文吗？接下来小编就给大家介绍一下优秀的范文该怎么写，我们一起来看一看吧。

## 合作开发房地产项目协议书篇一

甲方：

住址：

法人代表：

身份证号：

乙方：

住址：

法人代表：

身份证号：

为推行项目法施工，强化项目管理，增强企业集团优势。通过招投（议\邀）标程序，经甲乙双方友好协商，本着互帮互利、共同发展的原则，甲方将与乙方设立\_\_\_\_\_工程部，为了\_\_\_\_\_项目顺利承包及\_\_\_\_\_等地乙方协议标工程的挂靠，双方达成如下协议：

## 一、工程名称及工程地点：

1、工程名称：\_\_\_\_\_。

2、工程地点：\_\_\_\_\_。

3、合同造价：\_\_\_\_\_（建筑面积\_\_\_\_\_平方米）。

## 二、承包指标：

1、工期指标：工期以\_\_\_\_\_方与业主签订的合同工期为准。

2、质量指标：质量以\_\_\_\_\_方与业主签订的合同质量为准。

3、管理费用：按工程结算总价为基数，上缴给\_\_\_\_\_方\_\_\_\_\_％（不含上缴地方政府及有关部门的各种规费和税金）。

4、安全指标：本工程施工期间不得出现死亡事故，重伤频率控制在\_\_\_\_\_％以内。

5、文明施工指标：本工程施工期间乙方应严格按公司和当地政府的有关规定执行。贯彻ci标准，争创文明工地。

三、费用交纳办法：\_\_\_\_\_方按规定在收取业主工程款的同时每次收取业主付款的\_\_\_\_\_％（其中暂扣税金、履约保证金，该保证金在工程竣工结算完成，无拖欠分包工程款、材料款、单位员工和农民工工资等债务，工程资料、结算资料等相关资料完整上报公司并收到质保金后随质保金退还）。

## 四、双方的责任：

### 1、甲方的责任：

（1）负责与业主签订施工合同及补充协议、并组织指挥乙方

实施合同。

(2) 审核乙方编制的施工方案和预结算。

(3) 组织对施工进度，工程质量和安全生产的监督检查。

(4) 负责工程款的收取、管理并监督项目对资金的使用。

(5) 负责该项目工程成本和财务开支的审计。业主的工程款项到达账户后必须在\_\_\_\_\_个工作日内按计划支付给乙方，不得以任何理由扣留。

(6) 甲方指派相关人员负责项目的安全、东莞新亚洲工程部章印的管理及工程款项、工程进度、工人工资的发放情况，工资由乙方承担，工资从开工起计算，竣工后终止每月\_\_\_\_\_元/月。

(7) 报建项目经理的指模采集费用由甲方负责支付，但工地检查需要项目经理到场或工程例会需到场时，费用由乙方承担（属工程施工时的差旅费+出场费不超过\_\_\_\_\_元/次）。

## 2、乙方的责任：

(1) 负责实施并确保合同条款的顺利执行。并按规定及时填报年、季、月工程进度计划和财务报表。

(2) 严格按国家颁发的现行施工规范、质量检验评定标准以及施工图和技术要求进行施工，并对工程进度、施工质量、安全生产负责。

(3) 负责办理与业主的施工现场签证及有关索赔基础资料，编制施工方案和施工图预算，在甲方的组织管理下办理工程结算和竣工验收资料等。

(4) 乙方可要求甲方印制统一规格的名片以便于与业主沟通、

交流，但不得私刻项目部章印和公司章印，一旦发现，罚款\_\_\_\_\_万元 / 次，并保留诉诸法律的权利。

(5) 服从甲方管理和领导，执行合同的其他条款。

## 五、奖罚

1、工期按要求如期完成或提前完成，如工期拖延，业主对拖延工期的罚款由乙方全部承担，另加罚总造价的万分之\_\_\_\_\_。

2、无重大安全事故发生，如发生重大安全事故，除政府和上级有关部门的罚款由乙方自理外，再罚总造价的万分之\_\_\_\_\_。

3、质量无重大事故，合格率100%，工程质量达到甲方与业主签订的质量要求；如有不合格项目，出现重大质量事故影响单位名誉，乙方除负责因返工造成的一切经济损失外，另罚总造价的万分之\_\_\_\_\_。

4、在工程质量、施工安全发生重大事故、工程严重拖延、工程成本发生亏损、保修期间造成的损失应由乙方承担，并追究主要负责人的行政和经济责任。

## 六、其他：

1、本协议书自签字之日起生效，工程保修期满结清尾款后失效。

2、本协议书一式两份，由甲乙双方签字盖章后分别保存，复印件分送各自有关部门。

3、本协议书中未尽事宜，在实施过程甲乙双方协商解决。

甲方：（签章）

地址：

联系方式：

签约日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

乙方：（签章）

地址：

联系方式：

签约日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 合作开发房地产项目协议书篇二

在充满活力，日益开放的今天，很多地方都会使用到协议书，签订协议书可以保护当事人的合法权益。协议书到底怎么写才合适呢？以下是小编精心整理的房地产开发建设项目合作协议书，希望能够帮助到大家。

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

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

## 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：

4.1.5、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：

4.2.2、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。

6.3、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。

6.5、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闱中标，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。

## 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。

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)：

\_\_\_\_\_

# 合作开发房地产项目协议书篇三

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<sup>2</sup>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2011年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<sup>2</sup>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2011年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：

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

[点击下载文档](#)

[搜索文档](#)



# 合作开发房地产项目协议书篇四

今天本站小编要与大家分享的是：房地产合作开发合同协议书相关范本。具体内容如下，欢迎参考阅读：

(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

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。

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

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

项目部的职责：

全权负责和决定合作项目的一切事宜。

项目部的议事规则：

项目部实行工作例会制度，决定合作项目所涉一切事宜。项目部召开会议时，由专职人员负责记录，参加会议人员对会议记录无异议时应在会议记录上签名。会议记录由专职记录人员负责保管。专职记录人员由本协议当事人协商后确定。

项目部例会由项目部经理主持，经理因故不能参加的，由副经理主持。合作项目所涉事项由项目部协商一致确定，达不成一致的，按每方缴纳竞买保证金数额比例予以表决，其重要事项按占竞买保证金数额的三分之二方的意见办理，一般事项按占竞买保证金数额过半数方的意见办理。重要事项和一般事项的划分，届时由工程部另行确定。

经理的职责：组织和协调项目部的日常工作，主持项目部的例会。

副经理的职责：副经理协助总经理的工作。

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

综合部的职责：

综合部经理的职责：

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

综合部的职责：

综合部经理的职责：

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

工程部的职责：

工程部经理的职责：

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

定。

销售部的职责：

销售部经理的职责：

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

财务部的职责

财务部经理的职责：

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

工程予决算部的职责：

工程予决算部经理的职责：

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

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

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

本项的工程款是指建设和安装房屋基础外墙以内所发生的全部工程款和相关税费。

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

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

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

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

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

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

3.9 本协议项下合作项目的贷款利息按比例予以分摊。

3.10 项目部及下设部门租用的办公场所发生的租赁费用，在分房方案确定前，按竞买保证金的比例予以分摊。分房方案

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

4.1 合作项目所涉的会计、税务各自进帐，分别处理。

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

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

4.4 财务部应定期以书面的方式公布费用支出情况。

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

## 4.6

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。

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。

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。

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

8.2 工程前期部的报批工作包括但不限于下列事项:

- 1、报批建设项目的立项和可行性研究报告
- 2、建设项目的市场调研,确定开发项目的整体方案;
- 3、规划设计单位招标(或确定规划设计单位),签订《规划设计合同》;
- 4、规划方案设计和规划方案的报批;
- 5、申领《建设用地规划许可证》;

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

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

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。……

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。

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。……。

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。

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。

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。

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。

## 合作开发房地产项目协议书篇五

(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,甲方协助办理。

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