

# 2023年房地产项目营销策划书(实用6篇)

范文为教学中作为模范的文章，也常常用来指写作的模板。常常用于文秘写作的参考，也可以作为演讲材料编写前的参考。写范文的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？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。

## 房地产项目营销策划书篇一

乙方：\_\_\_\_\_

甲、乙双方本着平等互利、友好协商的原则，就甲方委托乙方负责甲方开发的位于\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_项目(以下简称本项目)的独家策划代理工作，特订立以下合同条款：

甲方委托乙方负责本项目前期策划、营销策划、广告策划、销售代理等工作。

委托期限由本合同签订生效之日起至本项目交付使用后\_\_\_\_\_个月止。

甲方委托乙方策划代理之部分为本合同约定的全部商铺、住宅等可销售物业，可销售面积约为\_\_\_\_\_平方米。

一、甲方向乙方提供本项目所有相关证明文件及策划代理过程中所需的资料，并确保一切资料的及时性、有效性、合法性和准确性。

二、甲方负责本项目策划代理过程中营销推广所需费用，其中包括但不限于文本中所列部分：

(一)各种广告推广、销售道具、建筑景观及户型效果图及有关销售资料的制作、派发及发布等费用。

(二) 各类公关活动所需的展示场地(包括售楼部、展示会等)及有关设备的租用、布置、水电费、电话费等费用,以及视项目需要赴外地进行营销活动所需的费用。

(三) 广告制作费:本项目的广告制作由甲方直接与制作公司签署合同,由甲方直接向制作方付款。

(四) 广告发布费:本项目的广告发布由甲方与媒体单位直接签署发布合同,由甲方直接向发布方付款。

三、全案广告推广费用控制在本项目可销售总额的\_\_\_\_%左右,分期投入。详细广告计划及费用由乙方分阶段提交,在征得甲方确认后执行。

四、甲方负责收取购房人的定金、购房款,负责合同的登记备案、银行按揭审批手续及办理产权。

五、甲方应按时向乙方支付本合同约定的策划代理费。

六、甲方有权对乙方的策划代理活动进行全程监控,对策划案享有独家使用权。

七、若乙方违约或不能按时完成本项目的策划代理工作,甲方有权按约终止合同。

实际情况进行增减:

## 一、前期策划

### (一) 市场调研

1、(某地区)房地产市场现状分析。

2、(某地区)主要路段商业状况。

- 3、消费型商业业态分析。
- 4、现有商城营运现状分析。
- 5、典型业态经营现状分析。
- 6、住宅市场情况。
- 7、潜在客户市场调查分析。

## (二)项目定位

- 1、项目所在地块的优劣势、机会点与威胁点分析。
- 2、项目产品定位。
- 3、项目概念定位
- 4、目标客户市场定位
- 5、项目定价范围建议

## (三)产品优化建议

- 1、参与项目总平规划讨论。
- 2、参与建筑风格方案讨论及建议。
- 3、参与户型平面方案讨论及建议。
- 4、参与配套设施方案讨论及建议。

## 二、营销策划

### (一)项目营销总体策略；

(二)项目阶段性营销计划;

(三)入市时机选择;

(四)销售分期控制;

(五)价格定位及策略;

### 三、广告策划

(一)项目推广口号

(二)项目卖点整合包装

(三)整体广告计划

(四)广告预算及媒体组合

(五)项目形象策划

#### 1、项目基本形象设计:

(1)标志

(2)标准字

(3)标准色彩

(4)标准组合

#### 2、项目标志形象应用设计:

(1)内部应用:名片、信封、信签、识别卡、文件袋、贺卡、水杯、手提袋;

(2) 销售中心：装修建议及展板设计；

(3) 户外应用：工地围墙、引导旗、车体、广告牌等

(六) 传播工具的创意与设计：

1、楼书创作(创意、文案、设计)

2、折页及海报创作(创意、文案、设计)

3、报广创作(创意、文案、设计)

4、广播、电视稿文案等

四、销售代理

(一) 建立销售队伍，依合同授权范围内执行销售行为；

(二) 销售文件及管理文件的制订；

(三) 销售道具使用；

(四) 销售人员培训；

(五) 制订销控计划；

(六) 销售执行的内部协调程序；

(七) 客户资源库的建立；

(八) 售后服务机制建立；

(九) 定期报送各项统计报表。

五、乙方针对本项目成立项目组，并实行项目经理负责制。

项目各阶段策划、计划、文案、创意由乙方本部负责，项目经理主持本项目具体运作和计划实施。项目组人员构成：项目经理名、策划名、文案名、平面设计名、现场主管名、档案管理专员名、置业顾问名。除策划、文案、平面设计外，其他人员长驻项目所在地，并根据项目需要，适时不定期另行派遣人员到协助工作。乙方自行负责项目组的办公费用及其人员工资等各项开支。

六、乙方应向甲方提供每月的销售情况统计分析。

七、乙方独家享有本项目的“\_\_\_\_\_”策划代理的署名权。

八、乙方有权按本合同约定如期向甲方收取策划代理费。

甲方取得本项目的预售许可证及相关法律文件，且整体销售准备工作已完成。

## 一、策划代理收费标准

甲方同意乙方按本项目商铺、住宅等可销售总额的百分之\_\_\_\_（\_\_\_\_%）收取策划代理费。成交金额以客户签订的《商品房买卖合同》上的金额为准。除物业管理用房外，其它任何形式的销售成交都列入计算策划代理费的金额。

## 二、策划代理费计算及提取方式

(一)在本合同签订后，甲方同意在每月\_\_\_\_日先按人民币\_\_\_\_元/月的标准预付给乙方，直至本项目开盘正式销售当月止，期间所产生的预付款从乙方第一期所提取的策划代理费中扣除。

(二)本项目正式开盘销售后，乙方策划代理费按月结算。在购房者与甲方签订《商品房买卖合同》并支付定金，即视为乙方销售代理成功，并计入销售目标考核业绩。在甲方收到

购房者支付的首期购房款(不低于合同总额的%)时,即可进行策划代理费的结算,其结算金额按《商品房买卖合同》总价金额进行计算。

(三)乙方总体销售目标是本项目可销售面积(不含\_\_\_\_层商铺)的\_\_\_\_%以上,策划代理费的提取比例与销售业绩挂钩:

1、乙方销售目标表(按可售面积计算,不含\_\_\_\_层商铺):

阶段时间销售目标

第一阶段项目开盘后\_\_\_\_天内可售面积的\_\_\_\_%

第二阶段项目结构封顶\_\_\_\_天内可售面积的\_\_\_\_%

第三阶段项目交付使用后\_\_\_\_天内可售面积的\_\_\_\_%

2、乙方策划代理费的提取比例:

阶段完成的销售面积比例提取比例

第一阶段可售面积的\_\_\_\_%前已结算策划代理佣金的\_\_\_\_%

第二阶段可售面积的\_\_\_\_%已结算策划代理佣金的\_\_\_\_%

第三阶段可售面积的\_\_\_\_%以上已结算策划代理佣金的\_\_\_\_%

(四)层商业部分不列入销售目标考核,甲方按实际销售合同金额的\_\_\_\_%向乙方支付策划代理费。

(五)策划代理费付款时间:策划代理费每月结算一次。在每月的\_\_\_\_日,双方结算当月的款项,在次月的\_\_\_\_日前双方予以确认,在确认结算单后\_\_\_\_日内,甲方向乙方支付应付策划代理费。

(六)若已交定金的客户违约，其定金由甲方没收，甲方应将没收总额的\_\_\_\_\_%作为乙方该次的策划代理费(同时不重复计算该次成交的按\_\_\_\_\_%提取的策划代理佣金)。

### 三、溢价款(不含层部分)的结算、分成比例、提取时间的约定

(一)甲方根据乙方提供的定价策略所制定的各期销售底价表，经甲、乙双方确认后未经对方同意不得更改，并作为计算溢价款的依据。

(二)本项目之成交金额须在双方确认的销售底价以上。若因特殊情况，甲方认可以低于底价出售，可视为底价销售，统计溢价部分时的销售金额以底价计算。

(三)本项目实际成交总额超出双方确认的以销售底价表计算的总额部分(合同期满或终止时未售部分的单元以底价表金额视为实际成交金额)视为溢价。

(四)本项目之溢价部分，甲、乙双方按\_\_\_\_比例分配。

(五)溢价款的结算及支付时间：在本合同期满或终止的\_\_\_\_个工作日内，双方进行溢价款的结算，在结算后的\_\_\_\_个工作日内甲方将乙方应得溢价款一次性支付给乙方。

一、甲、乙双方已确认的策划代理计划，在执行过程中任何一方在未征得对方的许可下不得变更，否则产生的责任由变更方负责。若需修改已确认的文件，需事先征得对方同意，并以书面形式确认。

二、甲方指定项目负责人为\_\_\_\_\_，乙方指定项目负责人为\_\_\_\_\_。甲、乙双方指令性文件均需项目负责人签字，双方负责人对递交的文件负责。双方项目负责人若有更改，需以书面形式通知对方。

三、乙方分阶段向甲方提交“项目工作计划”，“项目工作计划”将确定每一阶段的执行项目计划。甲方在规定的时间内对乙方提交之“项目工作计划”进行核准确认，并由本项目负责人签字后送交乙方。乙方依据甲方负责人签署的“项目工作计划”开展工作。

四、在委托期限内，甲、乙双方收到对方提供的意见及文件时，应在要求期限内就对方意见做出答复。若因对方未能在规定日期内提交书面答复，致使本项目工作产生延误，并造成实际损失，由责任方承担相应责任。

五、甲、乙双方对本项目的策划代理方案均负有对外保密责任。

一、双方按本合同约定享

受权利与承担义务，任何一方违约均要承担违约责任。

二、若甲方未按规定建筑标准、质量及交房日期将房屋交付使用，由此引起的法律责任由甲方自行承担，与乙方无关。

三、如因甲方与发布、制作单位产生纠纷而导致媒体发布及广告工具制作不能按计划完成，乙方不承担违约责任。

四、甲方在本合同期限内，不得委托其它公司或个人从事本项目的策划代理活动。

五、若因甲方原因导致乙方策划代理工作无法进行或完成，甲方应一次性支付人民币\_\_\_\_\_元给乙方作为补偿金。若因乙方违约而导致本合同提前终止，乙方也一次性支付人民币\_\_\_\_\_元给甲方作为补偿金。

六、甲方应如期按本合同规定的方式及时间付款，若甲方延期支付策划费用超过\_\_\_\_个工作日，甲方应按应付款额的每

日万分之\_\_\_\_的违约金支付给乙方。

七、在策划代理期间，若乙方连续两期未能完成预定的销售目标，甲方有权终止合同。

八、由于乙方在策划过程中因自身原因引起外界纠纷概由乙方负责。

九、合同期限内，乙方享有独占、排它的本项目广告媒体上的策划代理署名权。非经甲、乙双方许可，其它任何个人或单位不得冠以“策划代理”等有关或同类字样。

十、委托期的延续或终止在委托期限完结前\_\_\_\_天内决定。

一、在条件成熟时，本项目的总平面图、建材设备及配套设施表、工程进度表、销售底价表由双方加盖公章，作为本合同的附件。

二、争议的解决方式

本合同发生纠纷时，应由双方协商解决。若协商不成时，任何一方均可向合同标的物所在地法院提请诉讼解决。

三、本合同正文共8页，壹式肆份，双方各执贰份。其他未尽事宜另行协商，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具备同等法律效力。

合同签署：

甲方：

乙方：

代表人签章：

代表人签章：

签约日期：

签约日期：

通讯地址：

通讯地址：

联系电话：

联系电话：

合同签署地：合同签署地

房地产开发项目合同

房地产项目合同范本

房地产项目转让合同的范本

房地产项目转让合同范本

## 房地产项目营销策划书篇二

委托方：\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

地址：\_\_\_\_\_

居间方：\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

地址：\_\_\_\_\_

居间方受委托方委托，双方就居间方向委托方提供有关居间

服务、顾问服务等事项，经协商一致，签订本合同。

居间方向委托方提供土地的转让。

- 1、居间方应积极认真地把委托方介绍给项目业主，并及时沟通情况。
- 2、居间方协助委托方做好该宗土地项目的前期投资策划及沟通工作。
- 3、居间方应积极努力做好居间介绍，协调有关矛盾，促成委托方与项目业主方签订合资或转让合同。
- 4、居间方应协助项目当事人做好有关部门对项目的技术指标的审批工作，促成项目成功签约。

委托方承诺一旦本项目业主与委托方签订项目合资或转让合同，并实际支付土地款项后，委托方即应承担向居间方支付服务费的义务。

#### 1、居间服务费的标准：

委托方与投资方签订的针对本项目整体合资或转让合同总金额（不论何种形式）的（居间方开具正式合法发票）。

#### 2、居间服务费的支付办法：

委托方与项目业主签订合资或项目转让合同，并实际支付土地款项后（包括定金），居间费按该合同签订的具体价格和付款进度同比例支付。

- 1、如果委托方与投资方在本合同委托期内，未能达成合作协议，没有征得居间方的书面同意，委托方不应再与该投资方进行协商并签订合作协议，否则居间方有权请求委托方按本合同第四条支付服务费。

2、如果委托方以相关企业或在\_\_\_\_\_当地成立的子公司及一切转投资公司的名义与(土地项目的业主单位)签订本合同标的物的转让合同，居间方有权请求委托方按本合同第四条支付服务费。

3、本合同的有效期限(委托期)为\_\_\_\_\_天(自本合同签字生效之日起计算)。居间方在此期间必须积极推动本项目业主与委托方进行实质性洽谈，并协助委托方和本项目业主达成实质性成交合同。

4、委托期内委托方未能与项目业主方达成协议时，委托方将不支付居间方任何费用。

5、居间方必须提供真实有效的信息给委托方，如在谈判过程中，委托方发现居间方提供的居间信息中有虚假或不真实的信息时，委托方有权向居间方索取本合同标的物最低成交总金额的居间服务费标准30%的赔偿。

本合同经双方签字盖章后生效，未经双方书面同意，任何一方不得擅自修改本合同。

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

(1)提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(2)依法向人民法院起诉。

违约责任按《中华人民共和国合同法》有关条款执行。

本协议共贰页，一式两份，双方各执一份。

甲方(公章): \_\_\_\_\_ 乙方(公章): \_\_\_\_\_

法定代表人(签字): \_\_\_\_\_ 法定代表人(签字): \_\_\_\_\_

## 房地产项目营销策划书篇三

乙方: \_\_\_\_\_

为明确责任,恪守信用,特签订本合同,共同信守。

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

甲  
方: \_\_\_\_\_。

乙  
方: \_\_\_\_\_。

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。

3. 财产清偿: \_\_\_\_\_。

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。

甲方（公章）：\_\_\_\_\_

代表人（签字）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

乙方（公章）：\_\_\_\_\_

代表人（签字）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

保证方（公章）：\_\_\_\_\_

代表人（签字）：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_

## 房地产项目营销策划书篇四

借款人：\_\_\_\_\_

贷款人：\_\_\_\_\_

借款人因\_\_\_\_\_开发项目，向贷款人申请人民币贷款\_\_\_\_\_万元，期限为\_\_\_\_\_年。根据我国有关法律规定，经双方当事人平等协商，自愿签订本借款合同。

1.1在本合同中，下列术语具有如下含义：

1.1.1 “银行营业日”指贷款人所在地法定工作日。

1.1.2 “信息日”指每季最后一个月的20日。

1.1.3 “借款人”指依据本合同借用贷款的人，包括其继承人、受让人。

1.1.4 “贷款人”指依据本合同发放、管理贷款的银行，包括经办贷款和空军部队施帐户监管的银行。

1.1.5 “提款期”指借款人依据本合同第6.1条提取贷款的期间，包括推迟提款的期间。

1.1.6 “还款期”指借款人依据本合同第6.7条是还贷款的期间，包括贷款展期的期间。

1.1.7 “宽限期”指允许借款人迟延履行义务而不视为违约的期间。

1.1.8 “项目”指\_\_\_\_\_。

1.1.9 “建设期”指从项目开工之日起至项目完工之日所经历的时间。

1.1.10 “经营期”指项目竣工交付使用开始至结束的期限。

1.1.11 “完工”指竣工报告经有关部门批准，项目交付使用。

1.1.12 “担保性”文件指为了保证本合同的履行而签署的保

函、保证书、抵押合同、质押合同等。

## 第二条 借款人陈述与保证

2.1 借款人是依法设立的、具有法人资格的空军部队体，依法有权订立和履行本合同；

2.4 本合同项下\_\_\_\_\_万元的项目资金按期、足额到位；

2.5 向贷款人提供本项目的其他建设资金的贷款方及其他资金出资方的资金承诺书；

2.6 本合同项下借款人的债务与借款人的其他债务处于平等地位（法律另有规定的除外）。

2.7 在谈判、签署、履行本合同过程中的贷款人提供的有关资料真实、完整、准确；

2.8 目前无重大经济纠纷发生。

3.1 贷款人同意向借款人提供总额为人民币\_\_\_\_\_万元的贷款；

3.2 本合同项下的贷款只能用于\_\_\_\_\_开发项目建设；

3.3 在贷款期限内，借款的实际提款日和还款日以贷款人批准的借据为准，其他记载事项与本合同不一致的，以本合同为准，借据是本合同的组成部分。

4.1 本合同项下的贷款利息，确定为年利息百分之\_\_\_\_\_。在本合同有效期内，如遇中国人民银行调整利率，并且本合同项下的利率在规定的调整范围内的，则按中国人民银行的有关规定作相应的调整，无须经借款人的同意。

4.2 贷款人在每一结息日内向借款人计收利息。贷款到期，利

随本清。

5.1首次提款前，借款人必须向贷款人提交下列文件或办理下列事项：

5.1.1贷款证交由贷款人审核；

5.1.3生效的建设承包合同；

5.1.4生效的原材料供应合同；

5.1.5项目财产保险单；

5.1.6所有依法生效的担保性文件；

5.2首次和每次提款前，借款人须满足下列条件：

5.2.1担保合同合法有效；

5.2.2本合同项下贷款所建项目的资本金和其他筹措资金已按规定的时间足额到位；

5.2.3未发生本合同规定的违约事件；

5.2.4出具按规定用途使用贷款的情况报告及有关的财务报表、资料；

5.2.5按本合同规定向贷款人办理提款手续；

5.2.6已按第7.3条的规定开立帐户。

6.1本合同项下贷款的提款期，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

6.2本合同项下贷款分\_\_\_\_次提取；

6.3 贷款人应在借款人办理借款手续后\_\_\_\_\_个银行营业日内将贷款放出；

6.7 借款人要求提前还款的，应于拟定提前还款日\_\_\_\_\_个银行营业日前向贷款人提交申请，经与贷款人协商同意的，可以提前还款。对于提前偿还的款工面，借款人不能重新借用。

6.8 借款人提前还款的，应按实际用款天数计算利息，与本金并归还。

7.1 为保证本合同项下权利、义务的落实，借款人在此不可撤销地委托贷款人根据银行帐户管理规定和本合同的约定在本合同有效期内对借款人按第7.3条开立的帐户进行监管。

7.2 帐户监管包括：

7.2.1 监督借款人专款专用，对非用于本项目的开支有权拒付。

7.2.2 监督借款人按规定的用款顺序支付款项。

7.2.3 有权以偿债基金帐户直接划拨资金以归还贷款本息及贷款人依据本合同而取得的其他债权。

7.4 贷款人对为实施本合同约定的帐户监管而采取的拒付、限制支出等措施不承担法律责任。

8.1 为保证项目的按期完工和贷款的按期清偿，有关方已向贷款人提供以下担保：

8.1.1 在项目建设期间内，\_\_\_\_\_向贷款人提供资金承诺，保证在发生工程成本超支、不能按原计划成本完成全部工程时，通过各种方式融资、补充资金，直至工程完工(见附件一)。

8.1.2当项目不能按期完工时，借款人将其所获得的来自于建设承包合同、原材料供应合同以及本项目下其他合同的违约金、赔偿金等所有权益转让给贷款人。

8.1.3贷款人以依法获得的\_\_\_\_\_项目工程作为清偿本合同项下债务的担保，并承诺该质押担保不因借款人实行承包、租赁、联营、分立、合并、股份制改造、合作等涉及银行债权的产权变动或经营方式调整而撤销。

8.1.4项目建成后，还款期内贷款本息的偿还，由\_\_\_\_\_向贷款人提供担保，保证在借款人不能按期清偿贷款本息时承担连带责任(见附件二)。

9.1所作的陈述与保证真实无误；

9.2承认和遵循贷款人的业务制度和操作惯例及本合同项下的操作规程；

9.3按照本合同和借据中规定的用途使用贷款；

9.4保证资金状况没有发生不利于本合同项下贷款的变化；

9.6借款人应当及时就已经发生或将发生的本合同规定的违约事件向贷款人通报。

10.1按照本合同的约定，及时足额拨付应当发放的贷款；

10.2对获悉借款人项目建设、财务收支等情况依法保密。

13.4借款人违反本合同条款的约定，情况严重，致使贷款人认为可能危及贷款安全的，贷款人有权取消尚未发放的贷款，并提前收回已经发放的部分或全部贷款。不能收回的，视为贷款逾期，并按规定计收利息。

借款人：(签章)\_\_\_\_\_

贷款人：(签章)\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_

签约地点：\_\_\_\_\_

房地产项目借款合同

房地产项目借款合同

## 房地产项目营销策划书篇五

立本协议当事人：

甲方名称：

办公地址：

联系电话： 传真电话：

开户行： 账号：

乙方名称：

办公地址：

联系电话： 传真电话：

开户行： 账号：

### 第一章：总则

1.1根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，为明确责任，恪守信用，特签订本合同，共同遵守。

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。房屋的销售由本协议合作双方协商解决。

1.4 本协议当事人通过的方式取得合作项目的土地。

1.5 本协议当事人通过方式竞得开发土地; 实行土地图分配房屋, 按照各自分得的房屋, 共同组织销售。

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。

1.8 总投资及资金筹措:

本项目总投资万元(其中: 征地费\_\_\_\_万元, 开发费\_\_\_\_万元, 建筑安装费\_\_\_\_万元)。投入资金规模\_\_\_\_万元, 甲方出资\_\_\_\_万元, 以作为出资。乙方出资\_\_\_\_万元, 以作为出资。

## 第二章: 机构的设置和职责分工

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

程预决算部等部门。

2.2 项目部由人组成，其中甲方派员人，乙方派员人，项目部设总经理1人(由方选派人员担任)，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总经理主持，总经理因故不能参加的，由副总经理主持，合作项目所涉事项由项目部协商一致确定，达不成一致的，按每方实际出资数额比例予以表决，其重要事项按占实际出资数额的三分之二方的意见办理。一般事项按占实际出资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。

总经理的职责：组织和协调项目部的日常工作，主持项目部的例会。

副总经理的职责：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，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，工

程前期部设经理人。工程前期部的职责：

工程前期部经理的职责：

2.5 工程部由人组成：其中甲方派员人，乙方派员人，工程部设经理人，

工程部的职责：

工程部经理的职责：

2.6 销售部的组成：

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 工程预决算部由人组成，其中甲方派员人，乙方派员人，丙方派员人，工程预决算部设经理人。

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分配办法

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 工程款分配办法

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 合作项目发生行政性事业性收费分配办法

### 3.5 售楼处的建造费用分配办法

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. 销售费用分配办法

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分配办法

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。

## 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实际出资的比例，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受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。

6.2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。

6.3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。

6.4其他费用的支付，届时由项目部根据合作项目的进度另行确定。

6.5资金收还方式：

## 第七章：土地概况

7.1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:

7.2 本协议当事人一致同意, 甲方以该块土地进行出资的, 甲方的实际出资额按每亩元进行计价, 并以次数额作为甲方的实际出资数额。

## 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、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。

## 第九章 工程营造

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

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

## 第十一章, 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，并与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。

#### 第十五章, 违约责任

15.1任何一方未按本协议履行约定支付费用的，每逾期1日，按应交金额的×%支付违约金。15.2任何一方未按本协议履行约定支付费用的，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倍承担违约责任。

15.4方愿以作抵押品，另附明细清单作为本合同的附件。方不履行合同时，方对抵押品享有处分权和优先受偿权。

#### 第十六章合同管理

16.1合作项目所涉的合同，实行洽谈权，审查权和批准权相对独立，互相制约的原则，为保证合作项目的依法，规范开发，由本协议当事人共同聘请法律顾问。

16.2合同的洽谈根据合同所涉内容，由项目部牵头，所涉各

部派员参加，根据洽谈的内容由参加人员起草合同要点或草拟合同，合同的审查均由本合作项目聘请的法律顾问负责，合同的批准权由项目部行使。

16.3 本项目所涉合同一律采用书面形式签订，严禁口头合同和非正式的书面协议，杜绝合同履行在先，签订在后的现象发生。

16.4 洽谈部门在合同签订前，应审查对方当事人的有效的营业执照，资质证书，资信状况，验明对方当事人是否具有签订合同的主体资格，审查代理人是否具有代理权，是否超越代理权限和代理期限及其真实性，审查对方使用印鉴是否合法与真实有效，在实施前述行为时，必要时应请求法律顾问予以协助。

16.5 洽谈部门负责收集，记录，整理，保管与合同有关的协议，往来函件等。

16.6 合同履行过程中发生的纠纷，各部应及时上报项目部，所涉部门的负责人应及时组织本部门的人员及时分析查明原因，提出解决办法，必要时应咨询法律顾问，共同提出解决办法，及时与对方协商解决，协商不成的，根据合同的规定，在规定的时效内向仲裁部门申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

16.7 各类合同统一由综合部专人负责管理，综合部应对收集，整理各类合同进行归档管理。16.8 土地出让合同，设计合同，工程监理合同，建设工程施工合同以及与前述合同有关的补充协议，会议机要，信函，电报，电传，电话记录，签证，索赔报告，合同台帐等资料均是合作的主要原始资料，应定期按项目，合同分类建立详细的台帐，及时归档保存。

## 第十七章, 其他约定事项

17.1 合作项目完成后, 项目部及下设各部的办公家具, 办公车

辆和其他用品由项目部协商一致处理，协商不成的，通过变卖的方式处理，变卖所得的资金按比例分配。

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)：

委托代理人：

联系电话：

签定日期： 法定代表人(签字)： 委托代理人： 联系电话： 签定日期：

## 房地产项目营销策划书篇六

委托方： \_\_\_\_\_（以下简称甲方）

地址： \_\_\_\_\_

居间方： \_\_\_\_\_（以下简称乙方）

地址：\_\_\_\_\_

居间方受委托方委托，双方就居间方向委托方提供有关居间服务、顾问服务等事项，经协商一致，签订本合同。

## 第一条 合同标的物

居间方向委托方提供土地的转让。

## 第二条 居间方义务

- 1、居间方应积极认真地把委托方介绍给项目业主，并及时沟通情况。
- 2、居间方协助委托方做好该宗土地项目的前期投资策划及沟通工作。
- 3、居间方应积极努力做好居间介绍，协调有关矛盾，促成委托方与项目业主方签订合资或转让合同。
- 4、居间方应协助项目当事人做好有关部门对项目的技术指标的审批工作，促成项目成功签约。

## 第三条 委托方义务

委托方承诺一旦本项目业主与委托方签订项目合资或转让合同，并实际支付土地款项后，委托方即应承担向居间方支付服务费的义务。

## 第四条 居间服务费

### 1、居间服务费的标准：

委托方与投资方签订的针对本项目整体合资或转让合同总金额（不论何种形式）的（居间方开具正式合法发票）。

## 2、居间服务费的支付办法：

委托方与项目业主签订合资或项目转让合同，并实际支付土地款项后(包括定金)，居间费按该合同签订的具体价格和付款进度同比例支付。

## 第五条诚信原则

1、如果委托方与投资方在本合同委托期内，未能达成合作协议，没有征得居间方的书面同意，委托方不应再与该投资方进行协商并签订合作协议，否则居间方有权请求委托方按本合同第四条支付服务费。

2、如果委托方以相关企业或在\_\_\_\_\_当地成立的子公司及一切转投资公司的名义与(土地项目的业主单位)签订本合同标的物的转让合同，居间方有权请求委托方按本合同第四条支付服务费。

3、本合同的有效期(委托期)为\_\_\_\_\_天(自本合同签字生效之日起计算)。居间方在此期间必须积极推动本项目业主与委托方进行实质性洽谈，并协助委托方和本项目业主达成实质性成交合同。

4、委托期内委托方未能与项目业主方达成协议时，委托方将不支付居间方任何费用。

5、居间方必须提供真实有效的信息给委托方，如在谈判过程中，委托方发现居间方提供的居间信息中有虚假或不真实的信息时，委托方有权向居间方索取本合同标的物最低成交总金额的居间服务费标准30%的赔偿。

## 第六条合同成立及修改

本合同经双方签字盖章后生效，未经双方书面同意，任何一

方不得擅自修改本合同。

## 第七条争议的处理

- 1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。
- 2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

(1) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向人民法院起诉。

## 第八条违约责任

违约责任按《中华人民共和国合同法》有关条款执行。

本协议共贰页，一式两份，双方各执一份。