

最新房地产开发经营合同纠纷管辖(模板9篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

房地产开发经营合同纠纷管辖篇一

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:

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国____市房地产管理法》、《____市房地产开发经营管理条例》、《____市房地产转让管理办法》等法律、法规的规定，按照平等互利的原则，经过双方协商一致，就房地产项目(简称项目)转让达成致意见，特签定本合同。

第一条: 房地产项目概况

二)。

1.2项目使用性质：（住宅、商业）

1.3项目规划条件：

(1)占地面积： 平方米；

(2)规则容积率 ；

(3)限高：

(4)总建筑面积： 平方米；

(5)地上面积： 平方米；

(6)地下面积： 平方米；

1.4规划指标：

1.5项目投资建设情况：本房地产项目总投资额 万元，现转让方已累计投资万元，达总投资额的25%以上。

1.6其他情况。

第二条 项目开发建设现状

由甲乙双方双方共同确认后形成书面文件作为本合同的附件，作为本合同的内容(详见附件

三)。

第三条 项目法律手续

3.2该项目的拆迁许可证号为 ；

- 3.3 该项目的建设用地规划许可证号为 ；
- 3.4 该项目的建设工程规划许可证号为 ；
- 3.5 该项目的建设工程开工许可证号为 ；
- 3.6 该项目的固定资产投资计划立项批准文为；
- 3.7 该项目的商品房预售许可证号为 ；外销许可证号为；
- 3.8 《项目建议书》、《项目可行性研究报告》《项目环境影响研究报告》
- 3.9 ；等。

第四条 法律手续的转移

4.1 项目转让时，本合同

第五条的约定及时向甲方支付有关费用，或未按政府有关部门的规定提供转交证件所需要的证明文件而导致不能获政府有关部门批准的，甲方有权拒交有关证件。

4.2 甲方保证各项法律手续转移的确定性，如因其中某项手续因甲方的责任无法确定地转移而影响项目的转让，甲乙双方同意按()处理：

4.

4.

2.2 处理；

4.

2.2 合同解除，甲方退还乙方全部已付费用，并按乙方已付费用的 % 予以赔偿；

4.

2.3 □

4.3 如果因乙方的责任无法确定地转移其中某项手续 而影响项目的转让，甲方双方同意按以下方法之一处理：

4.

3.1 合同解除，甲方不退还乙方所交定金，退还乙方其他已付费用。同时，乙方在接手项目后已投入项目资金或其他资产，甲方不再折价返还乙方。

4.

3.2 合同解除，乙方按已付费用的 % 赔偿甲方的损失。

第五条 项目转让费及其支付

5.1 项目转让费总额：乙方应向甲方支付合同项目转让费为 万元 。

5.2 付款方式：转账或以转账支票支付。

5.3 付款期限：

乙方须在_____年____月____日前向甲方支付定金万元；

乙方须在_____年____月____日前向甲方支付转让费 万元；

乙方须在_____年____月____日前向甲方支付转让费 万元；

乙方须在_____年____月____日前向甲方支付转让费 万元；

乙方须在_____年____月____日前将转让费用余额即 万元向甲方付清。

第五条 项目转让的间接费用

5.1 项目转让时发生的房地产税、契税、印花税等税费的承担依国家税法规定。

5.2项目转让后，项目发生的需向政府有关部门支付的一切费用(本合同其他条款特别约定的除外)全部由乙方承担。

第六条 项目转让后办理法律手续义务

乙方按该项目原有的国有土地使用权出让合同及附件、____市规划的批准文件、固定资产投资计划的批准文件、拆迁批准文件等受让该项目后进行开发建设。确有必要修订有关限制条件的，由乙方在受让项目后自行向有关部门申请，办理有关法律手续，甲方承担协助办理的义务。

第六条 甲方关于项目工程建设的责任

6.1 甲方向乙方转让该项目尚需完成工程(依实际情况约定,如

6.

1.

1)□

6.

6.

1.2 ;

6.

1.3 等。

第七条 甲方关于项目开发建设各项未完审批手续有关费用的责任。(依实际情况约定)

7.1 ;

7.2 ;

7.3 □

第八条 项目转让后，开发项目甲方与其他

第三人签订的合同的处理

8.1甲方应如实提供该项目所涉及的甲方与他方签订的设计、施工、工程监理、商品房预售等方面合同尚需由乙方继续履行的所有合同原件，或经与原件核对一致，除非甲方已解除原签合同。

8.2 项目转让后，需由乙方继续履行的合同细目如下(内容详见附件

四) (依实际情况约定)

8.

2.1 《建设工程承包合同》；

8.

2.2 《工程监理合同》；

8.

2.3 《商品房预售合同》，共 份；

8.

2.4 □

8.3甲方应当通知上述合同的合同当事人，与乙方一起协商有关合同继续履行事项，并按以下方式处理原合同事宜。

8.

3.1 若几方达成协议，应签订对原合同的书面补充协议。

8.

3.2 若达不成被充协议，甲方应当与原合同当事人负责解除，其引发的合同责任应当由甲方承担，与乙方无关。

8.4 上述

8.3商谈补充合同所产生的费用由甲方承担。

第九条 甲方责任

9.1 甲方保证其有资格转让项目，并保证项目符合法定转让条件；

9.2 甲方保证项目不存在为第三人或甲方债务担保的情形。

9.3 甲方保证项目转让时，不存在法院查封、扣押等情形。

9.5 甲方应当如实向乙方提供项目转让时现状情况；

9.6 甲方应按本合同第

9.7甲方应对本合同任何一方有关事宜保密，并不得将甲方在与乙方商谈项目转让的过程中及以后在履行本合同的过程中所获取乙方任何商业秘密(资料)泄露(包括故意或过失)给与本合同无关的任何其它方或个人，除非并直至该等商业秘密(资料)已正当地为公众所知悉。

9.8 甲方应按本合同约定履行其他义务.

第十条 乙方责任

10.1 乙方保证有资格受让项目，并有能力继续开发建设本合同项目；

10.2 乙方应当按本合同

第五条的约定向乙方支付项目转让费；

10.3 乙方应积极协助甲方处理项目转让前所签订的合同事宜；

10.4 乙方保证履行甲方已按本合同

第八条处理的后由乙方履行的有关设计、施工、工程监理、商品房预售等合同。

10.5乙方应对本合同任何一方有关事宜保密，并不得将乙方在与甲方商谈项目转让的过程中及以后在履行本合同的过程中所获取甲方任何商业秘密(资料)泄露(包括故意或过失)给与本合同无关的任何其它方或个人，除非并直至该等商业秘密(资料)已正当地为公众所知悉。

10.6 甲方应按本合同约定履行其他义务。

第十一条 违约责任

1

1.1 甲方违约责任

1

1.

1.1甲方若没有资格转让项目或项目不合法定转让条件，而乙方不知晓或不可能知晓的，致使本合同无效时，乙方应向甲方赔偿项目转让费的%，若乙方实际损失超过此赔偿额时，超过部分甲方应据实赔偿。

1

1.

1.2甲方未按本合同

第四条约定按时向乙方转交有关证件的或甲方未按本合同

第九条

9.1款至

9.5款的义务(有一款即可)时，视为甲方根本违约，乙方有权解除合同，甲方退还乙方全部已付费用，并按项目转让费的%向乙方支付违约金，若乙方实际损失超过此违约金时，超过部分甲方应据实赔偿。

1

1.

1.3 甲方没有1

1.

1.2的根本违约情况下，而未按本合同

第九条

9.6至

9.8款履行其义务时，甲方应向乙方支付违约金 元。

1

1.2 乙方违约责任

1

1.

1

1.

2.2 乙方未按本合同

第五条约定向按期如数向甲方支付项目转让费，每逾期____日按项目转让费用的万分之 支付违约金。若逾期超过____日，甲方有权解除合同，罚没定金。同时，乙方再按已付项目转让费的%向甲方赔偿。若甲方实际损失超过此两项赔偿费用时，超过部分乙方仍须据实赔偿。

1

1.

2.3 未履行本合同约定的其他义务时，甲方应向乙方支付违约金 元。

第十二条 不可抗力

不可抗力指不能预见，不能避免并不能克服的客观情况，包括因国家政策的变动、____市规划的更改等。

由于不可抗力的原因，致使直接影响本合同的履行或者不能按条件履行时，应书面通知对方，并在____日内提供事故详情及合同不能履行或者部分不能履行，或者需要延迟履行的理由的有并效证明文件，此项证明文件应由事故发生地区的有权权力机关或公证机构出具。按其对履行需要影响的程度，由双方协商解决是否需要或部分免除履行需要的责任或延期履行的协议。

第十三条 法律适用

本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决，适用中华人民共和国的法律。

第十四条 争议的解决

因执行协议所发生的或与本合同有关的一切争议，双方应友好协商解决。如协商不能解决，双方同意按以下方式解决。

(

一)向项目所在地人民法院起诉

(二)向 仲裁委员会申请仲裁。

第十五条 合同文字

本协议文本用中方写成。本协议正本三份，甲乙双方各持一份，另一份由甲乙双方共同报 房地产管理部门备案。

第十六条 合同生效及其它

本合同自甲方双方签字、盖章后，经政府审批机关批准后生效。

本合同未尽事宜，甲、乙双方另行签订补充协议，补充协议具有本合同同等法律效力。

第十七条 合同附件

附件包括与本合同相关的协议，附图、附表、交接手续等，是本合同不可分割的组成部分。

附件

(一)

附件

(二)

附件

(三)

附件

(四)

附件(

五)

附件(

六)

甲方：

住所： 开户行：

账号：

_____年____月____日

乙方：

住所： 法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户行：

账号：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

_____年____月____日

房地产开发经营合同纠纷管辖篇二

乙方：_____

根据《中华人民共和国民法典》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。

第一条 开发项目

项目名称：_____

地址：_____

第二条 项目用地性质

1. 合作开发项目占地_____平方米，土地性质为：_____土地，用地文件以批复为依据。

2. 该片土地使用权为：_____，土地使用权人为：_____。

第三条项目规模

在本协议所述地块上：

(1) 拟建_____工程，规划占地_____平方米，位于地块_____端。

(2) 拟建_____工程，规划占地_____平方米，位于地块_____端。

第四条合作方式

1. _____方提供用地，_____提供全部建设资金。

2. 项目工程完成后按本协议分配，甲方分得_____，乙方分得_____，产权随分得物业各方所有。

3. 合作开发项目总投资为_____万元人民币，该总投资包括但不限于合作开发项目占地的拆迁、安置、补偿、办理项目报建等手续，建筑安装总造价及各方分得物业相应应分摊的国有土地使用权出让金等。

_____万元，预收款_____万元；乙方出资_____万元，分次出_____资，每次出_____资_____万元。

第五条付款方式

在本协议经甲、乙双方授权代办签署生效后由_____方安排下列时间付款。

(2) 在本协议签署后_____日内，_____方向_____方支付总投资的_____%，内含定金_____万元，合计_____万元。

第六条前期工作安排

合作开发项目的前期工作由甲方负责，包括但不限于以下各项：

(1) 落实合作开发项目用地规划手续，获得合建项目占地的使用地规划批文，土地使用权人为甲方，土地使用不附带第三者的利益限制。

(2) 落实合作开发项目占地的规划报建工作。

(3) 完成合作开发项目规划用地的拆迁、安置及补偿工作，拆迁安置及补偿费用包含在总投资内。

(4) 甲方负责合作项目的整体供水、污水处理、供电、安装、供气、通讯报装手续，甲方应负责合作项目的资源供应。

(5) 甲方负责合作项目开工手续的办理，获得开工证，使合作项目可以合法开工建设。

第七条承包发包工作安排

合作项目由第三方承包开发建设，在甲方办理前期手续时，乙方应给予必要协助。

第八条工程管理

1. 本协议签署后，甲乙双方各自委派专人共同组织合作项目工程关联办公室，具体协商工程管理、项目进展、人员联络、财务及工程进度安排。

2. 管理办公室按前述第六条、第七条职责规定，具体协调、落实。

第九条物业交付

1. 合作开发物业应于竣工后交付使用，合作项目应取得《建设工程质量核验证书》。

2. 合作开发物业竣工交付时，甲乙双方应共同参加承包商、设计单位的竣工验收。

第十条 产权确认与产权过户

1. 本协议签署后应报送_____ (合作项目主管机关) 审批，以便按本协议规定确定合作项目性质物业的产权归属，即甲方分得_____的产权，乙方分得_____的产权。

2. 按法律及政策规定，乙方分得物业时，相应分摊的国有土地应办理土地使用权变更登记手续，即将该片国有土地使用权人变更为乙方的手续。

此项手续由甲方负责协调办理。

第十一条 财务管理

1. 成本核算范围：_____

2. 决算编制：_____

3. 财产清偿：_____

4. 利润分配：_____

第十二条 保证

1. 该项目资金在_____行开户管理。

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，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。

第十三条房屋的维修及管理：_____

第十四条违约责任：_____

第十五条声明及保证

甲方：

1. 甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2. 甲方签署和履行本合同所需的一切手续(_____)均已办妥并合法有效。

3. 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甲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。

乙方：

1. 乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2. 乙方签署和履行本合同所需的一切手续(_____)均已办妥并合法有效。

3. 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。

第十六条保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获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)予以保密。

未经该资料 and 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。

但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

保密期限为_____年。

第十七条通知

1. 根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等, 必须用书面形式, 可采用_____ (书信、传真、电报、当面送交等) 方式传递。

以上方式无法送达的, 方可采取公告送达的方式。

2. 各方通讯地址如下: _____.

3. 一方变更通知或通讯地址, 应自变更之日起_____日内, 以书面形式通知对方; 否则, 由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第十八条合同的变更

本合同履行期间, 发生特殊情况时, 甲、乙任何一方需变更

本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，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。

第十九条合同的转让

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。

第二十条争议的处理

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。

第二十一条不可抗力

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，双方应立即通过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须为此承担责任。

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也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本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(不论曾否宣战)、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十二条合同的解释

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，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十三条补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。

本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十四条合同的效力

1. 本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2. 有效期为_____年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

3. 本合同正本一式_____份，双方各执_____份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)： _____

法定代表人(签字)： _____

委托代理人(签字)： _____

开户银行： _____

账号： _____

签订地点： _____

_____年_____月_____日_____

乙方(盖章): _____

法定代表人(签字): _____

委托代理人(签字): _____

开户银行: _____

账号: _____

签订地点: _____年____月____日

房地产开发经营合同纠纷管辖篇三

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》

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：

甲方：

乙方：

甲、乙双方本着公平互惠、诚实信用的原则，就甲方向乙方转让甲方的房地产事宜，经双方协商一致，达成如下转让协议：

一、甲方转让的标的：

土地使用权：位于 地块 1亩，合1 0平方米商住用地。

二、转让价款及支付方式

1、转让价款：双方确定甲方上述房地产项目按占地面积计算，每平方米1150元(包括报建费在内)，转让面积 亩，计 平方米，共计转让总价款为：壹亿零玖佰叁拾玖万伍千元(109395000元)。如果新增加容积率和报建费，费用由乙方承担；甲方无条件协助办理相关手续。

2、支付方式：

2.1：自本合同签订之日起五个工作日内、并在甲方提供合法委托手续及相关的法律文件后，乙方向甲方支付定金人民币100万元。为确保交易的顺利进行，该款由乙方先交付给律师事务所转付给甲方。

2.2：自乙方将定金交给律师事务所转付给甲方之日起45天内，乙方应再将上述土地使用权转让款总额的60%，计为人民币陆仟伍佰陆拾叁万柒仟元支付给甲方。但该款只能划入律师事务所的帐号，并由该所监管，只许甲方使用于办理上述土地使用权过户所需费用，待甲方办理好上述土地使用权转让手续并过户到乙方名下之日及以后，该款项才可由甲方自行支配使用。

2.3：在甲方全部办妥上述土地使用权转让手续并过户到乙方名下之日起，乙方应在一年内将受让上述土地使用权的全款(即扣除首期60%之后剩余的40%)如数付清给甲方。

三、履行条款

3.1：自乙方将转让款的60%转到律师所的提存监管帐户之日起，甲方承诺在80天内负责办妥产权权属变更登记手续。并在甲方收取定金时，必须交一套土地证、规划许可证等“五

证”的正本给乙方。

3.2: 有关权证转让手续由甲方负责办理,乙方配合,办理权属转让所需的税费和其他费用按国家规定各自承担。甲方应付部分可在定金及乙方首期付款中支付。乙方应付部分,由乙方接到交易中心缴付通知之日起2天内支付,以免延误交易日期。

在甲方收到定金时先支付5万元律师服务费,余款95万元在乙方付首期转让款并办妥产权转让过户手续之日付清。

3.4: 甲方必须配合乙方办妥项目(含用地证件)开发的一切合法手续,确保乙方顺利进行项目开发。在办理过户手续时,乙方可用第三人名称办理,甲方同意协助。

四、陈述与保证

4.1: 甲方的陈述与保证

4.1.1: 甲方保证以上转让的资产项目无争议、无抵押、无查封,保证甲方对其拥有完整的所有权和土地使用权,如发生由此引起所有有关资产产权与第三方的纠纷,由甲方负责处理,并承担由此所产生的乙方损失。

4.1.2: 关于上述转让事宜,甲方企业股东会、董事会已做出同意的决议。

4.2: 乙方的陈述与保证

4.2.1: 乙方保证将按合同的约定,诚信履行义务。

4.2.2: 乙方保证受让资产的资金来源合法。

五、保密条款

本转让行为过程中协议双方获取关于对方的一切文件、数据和资料等信息，双方都负有保密义务，未经对方许可，不得向第三方透露。

六、违约责任

本合同生效后，双方均应诚信履约，如有任何一方违约，应当承担相应的违约责任：

6.1：乙方支付定金后，甲方反悔不转让，则甲方双倍返还定金给乙方。

6.2：乙方支付定金后，乙方反悔不受让，则无权要求甲方返还定金，定金归甲方所有。

七、争议解决

若因履行本合同时发生纠纷，双方协商解决，不能协商解决的，双方同意将争议提交珠海仲裁委员会仲裁。

八、其他

本合同双方签字盖章，甲方收到乙方定金时生效，交易完毕自行失效。

本合同未尽事宜及需要变更的事项，另以补充合同形式确定。补充合同与本合同具同等法律效力。

本合同正本一式份，双方各执一份，另送相关部门各执一份。各份文本具同等法律效力。

甲方： 乙方：

20xx年 月 日 20xx年 月 日

房地产开发经营合同纠纷管辖篇四

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^2 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 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^2 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20 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：

房地产开发经营合同纠纷管辖篇五

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，并及时告知乙方融资渠道及融资结果，并将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、在乙方提出自行融资或寻求开发合作伙伴的前提下，负责协助乙方进行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围中标。

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。

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

房地产开发转让协议书范文3

甲方：

乙方：

甲乙双方经平等协商，就乙方借用甲方名义从事房地产开发达成如下协议：

第一条合同目的：

经双方协商，甲方同意乙方挂靠在甲方企业之下，从事阿巴嘎旗苏伊拉平改楼项目开发。同时，甲乙双方订立本合同，明确双方的权利与义务及其挂靠期内的注意事项。

第二条甲方的基本权利和义务

1、权利：

(1)甲方一次性向乙方收取元，作为管理费。

(2)如乙方作出有损甲方信誉和形象之行为，甲方有权单方面终止本协议，收回资质管理费不予归还。

2、义务：

(1) 甲方在本协议生效之后，只向乙方提供相关所需的手续和资质证复印件。

(2) 对乙方提出的合理要求尽可能提供良好的服务。

第三条乙方的基本权利和义务

1、权利：

(1) 乙方可以获取甲方对其两条义务的承诺和兑现，若有问题可以随时向甲方提出意见

(2) 享受甲方所提供的施工所需资质证书。

(3) 充分利用建业的资质，完全自主的开展开发建设项目。并可刻制项目部公章一枚用于日常工作。

(4) 经营上实行内部独立核算，自负盈亏。

(5) 一切正常利润归乙方所有，不受干涉。

2、义务：

(1) 在经营活动中严格遵守国家法律法规和甲方规章制度。

(2) 负责解决开发过程中的事件，相关施工条件及施工设备自主负责解决。

(3) 认真负责解决开发建设过程中的问题。对动迁、回迁施工质量和事故的发生乙方负完全责任，与甲方无关。

(4) 维护甲方的信誉和形象，不做任何假冒、欺诈、侵权、损誉的事情，若发生此类事件，则甲方有权追究乙方的法律责

任，并要求进行相关经济赔偿和处罚。

(5) 按时足额向甲方缴纳管理费。

(6) 乙方开发建设项目不得超过甲方资质证所规定的范围，如超出甲方资质证范围的项目，乙方需自己提供相关手续证件。

第四条

(1) 乙方实施的工程项目，其合同、保险、税务、财务、银行、统计等事项由乙方自主办理。

(2) 乙方在项目中所发生的税费应及时缴纳，在工程中如有一切债权债务均由乙方全权负责与甲方无关。乙方因销售房屋到甲方处办理相关手续时，甲方有权确认相关税费是否已经结清，并有权要求其先行缴付所有税费后，或暂扣部分税款。

第五条乙方在开发建设过程中，若出现安全事故等重大意外，均有乙方独立承担，甲方不承担任何责任，特此提出免责声明。

第六条乙方应独立承担该项目开发对外所产生的债务及其他责任。若因乙方未及时偿付对外债务，造成甲方代偿的，由甲方代为承担的责任。甲方有权收回该项目所有工程，用于弥补自己的损失，不足部分，甲方有权继续向乙方追偿。

第七条协议期定为年，即月日起至月日止，(楼房销售可延用本协议)协议有效期满后如项目部仍有工程未完工的经双方协商。

第八条乙方应将房屋销售款的%交由甲方作为保证金，待房屋交付使用后无质量及其他债权债务纠纷，甲方将该保证金返还给乙方。

本合同以签订日期为生效日，有效期为年。合同一式两份，甲乙双方各持一份。

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

房地产开发经营合同纠纷管辖篇六

房地产由于其自己的特点即位置的固定性和不可移动性，在经济学上又被称为不动产。可以有三种存在形态：即土地、建筑物、房地合一。在房地产拍卖中，其拍卖标的也可以有三种存在形态，即土地(或土地使用权)、建筑物和房地合一状态下的物质实体及其权益。随着个人财产所有权的发展，房地产已经成为商业交易的主要组成部分。以下是本站小编今天为大家精心准备的：房地产开发项目合同相关范本。内容仅供参考，欢迎阅读！

甲方：_____

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_____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。

三、各方责任

甲
方：_____。

乙
方：_____。

四、经营方
式：_____。

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

3. 财产清
偿：_____。

七、利润分
配：_____。

八、违约责
任：_____。

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。

十、本合同正本一式_____份。甲方执_____份，乙方_____份。合同副本_____份，报送_____等有关单位各存一份。双方代表签字后生效。本合同附件有_____与本合同有同等效力。

十一、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(公章)： _____

代表人(签字)： _____

_____年_____月_____日

签订地点： _____

乙方(公章)： _____

甲方： _____(以下简称甲方)

乙方： _____(以下简称乙方)

乙方根据法律的规定已取得_____市_____区_____街_____亩(计_____m²)的出让的国有土地使用权。经甲、乙双方协商同意该项目由拟组建的_____置业有限公司(名称具体以工商行政管理局核准

为准)独家开发, 现就相关事宜达成如下协议:

第一条甲、乙双方共同投资组建_____置业有限公司, 开发经营该项目, 公司注册资金万元人民币。甲方以现金出资万元人民币, 占总股本的_____%;乙方出资万元, 具体以上述_____街的_____亩国有地使用权作价投入, 占总股本的_____%。

第二条乙方确认投入_____置业有限公司的_____街的项目的土地使用权具备以下条件:

1. 项目四至范围: 本项目地块座落于市_____区, 东至_____街, 西至_____街, 南至_____巷, 北至_____米规划路。

2. 项目性质: 商品房开发。

3. 土地性质: 住宅、公建综合用地, 现有土地使用权年限为_____年。

4. 土地指标: 本地块土地使用权面积_____亩(计_____平方米), 总建筑面积_____平方米(含地下室建筑面积), 建筑密度不大于_____% , 现有审批建筑物限高_____米(航空限高_____ - _____米), 其中:

(1) 一期用地_____亩(计_____平方米), 总建筑面积_____平方米以上, 其中包括居住面积_____平方米、公建面积(网点)_____平方米、物业用房_____平方米、地下车库_____平方米。

(2) 二期用地_____亩(计_____平方米), 总建筑面积_____平方米, 包括居住面积_____平方米、公建面积(网点)_____平方米、物业用房_____平方米、地下车库_____平方米。

5. 土地现状：地块内已基本平整。

上述项目概况中的座落、四至范围、项目性质、土地性质、土地指标等另附政府有关部门的批准文件，并以最新批准文件为准。

1. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市文物管理办公室的x文物[_____]号“_____”。

2. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市规划局土地管理局的x规选字_____年_____号“建设项目选址意见书”。

3. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市规划局的_____规土证字_____年_____号《建设用地规划许可证》和沈规土证附字_____年_____号“建设用地规划许可证通知书”□

4. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市人民政府办公厅的办综二字[_____]59号“城市规划委员会第三次主任会议纪要”。

5. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市房地产开发建设领导小组办公室的“长安寺公建、住宅建设项目通知书”。

_____. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市规划局土地管理局的“关于长安寺项目规划建筑面积指标的说明”。

7. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市房产管理局的拆许字(_____)第_____号《房屋拆迁许可证》。

8. 乙方已于_____年_____月_____日与_____市规划和国土

资源局签订的沈土出合字[_____]_____号《国有土地使用权出让合同》。

9. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市规划和国土资源局的沈阳国用(_____)字第_____号《国有土地使用证》。

10. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市规划和国土资源局的沈规建审字_____年_____号“建筑扩初设计审定通知单”。

11. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市卫生局的_____卫预审字_____号“建设项目设计卫生审查认可书”。

12. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市发展计划委员会的沈计投资便字第[_____]号便函。

13. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市人民防空办公室的[_____]人防立项字(_____)号“结合民用建筑修建防空地下室立项审批通知书”。

14. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市人防工程质量监督站的沈人防质监审字_____号“结建防空地下室审批通知书”。

15. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市公安局的沈消审(_____)第(_____)号“建筑工程消防设计审核意见书”。

16. 乙方已于_____年_____月_____日取得_____市计划委员会的计基_____号《投资许可证》。

17. 乙方已于_____年_____月_____日取

得_____的批复。

第四条甲、乙双方一致确认：乙方投入到_____置业有限公司的国有土地使用权(项目)在具备本协议第二条和第三条的前提下作价_____万元人民币。其中_____万元作为乙方对_____置业有限公司的出资，其余万元由_____置业有限公司作为土地转让款支付给乙方。

本协议乙方出资变更到_____置业有限公司的国有土地使用权乙方已设定了抵押，其抵押权人为中信实业银行沈阳分行城中支行，抵押担保的债权金额为_____万元人民币的贷款本息，债权到期日为_____年_____月。

乙方确认：本协议规定的国有土地使用权除已设定抵押外，其相应的国有土地使用权出让金、契税等已全部缴纳完毕，所有的拆迁安置补偿费等均已全部支付完毕，乙方保证在签订本协议时该国有土地使用权上不存在着任何权利负担(已设定的抵押除外)。

第五条本协议签订后三十天内，乙方负责按照国家有关规定和文物管理部门的要求对项目用地进行全面的地下文物勘探，并提供书面的《文物勘探报告》。项目一期用地的文物勘探费用归乙方承担，二期用地的文物勘探费用则由甲方或沈阳_____置业有限公司承担。

乙方确认乙方出资的国有土地使用权不存在着“原地保护文物、遗址”的状况。_____置业有限公司在开发建设本项目的过程中，如发现文物和遗址，经国家文物管理部门确认需原地保护的，导致本项目无法开发的，甲方退出本项目开发，由乙方自行处理。乙方应在收到国家文物管理部门确认需原地保护文物、遗址的文书后十天内，将甲方及甲方通过_____置业有限公司投入到本项目中的所有费用归还。

第六条付款及付款条件

1. 本协议生效后_____天内，甲方向乙方支付壹仟万元人民币作为履行本协议的定金，乙方向甲方开具相应的合法有效的收款凭证。

2. 本协议签订后_____个月内，甲乙双方共同按照_____市规划和国土资源局有关国有土地使用权变更的要求和xx市计划委员会有关立项计划变更的要求，准备齐全有关资料并向有关部门提出变更申请后，甲乙双方共同将乙方在中信实业银行_____分行城中支行的人民币伍仟万元的贷款转贷至_____置业有限公司名下。如因贷款银行的原因不能将该贷款转至_____置业有限公司名下，则甲方通过沈阳_____置业有限公司向乙方支付_____万元人民币，乙方向_____置业有限公司开具相应的合法有效的收款凭证，同时由乙方负责解除开发地块上设定的抵押。

在甲方支付上述_____万元人民币款项时，乙方负责将本协议第三条所述的本项目的权属证明、各种批文等原件、备件移交给沈阳_____置业有限公司。

3. 在完成本条前款工作后一个月内，乙方将有关国有土地使用权和立项计划变更至_____置业有限公司名下。在完成本款手续后七日内甲方通过_____置业有限公司向乙方支付贰仟万元人民币，乙方向_____置业有限公司开具相应的合法有效的收款凭证。

4. 在乙方将本协议第三条规定的建设用地许可证等各种必要的批文全部变更到_____置业有限公司名下并在_____置业有限公司成立后_____个月内，乙方按甲方的要求将其持有的沈阳置业有限公司的全部股权转让给甲方指定的单位或个人并办理好股权变更工商登记手续，沈阳置业有限公司将余款_____万元全部付清。

本期款项支付前乙方应向_____置业有限公司开具并提交总额为壹亿贰仟捌佰万元人民币的可以计入_____置业有限公司

司本项目开发成本的合法有效的发票。

甲方按本条第一款规定支付的定金，可以抵作_____置业有限公司支付的土地使用权转让款。

第七条双方的责任

(一) 甲方的责任

1. 负责_____置业有限公司的工商注册登记手续，费用由_____置业有限公司承担。
2. 负责确保本项目_____置业有限公司收购资金的落实到位，确保资金运作正常。
3. 协助乙方办理本项目的国有土地使用权和立项计划等权属证明和各种批文变更或备案到沈阳置业有限公司名下，负责其他有关批文的申领、延期的工作。
4. 协助乙方办理好本项目地块的土地使用权年限调整工作。

(二) 乙方的责任

1. 在签订本协议之时，乙方负责向甲方提供本协议第三条规定的本项目的权属证明、各种批文的复印件，同时提供原件进行复验。
2. 乙方应解除与原合作方就_____街项目签订的合作开发协议，负责处理相应的债权债务关系，并向甲方提供原件、备件。
3. 负责完成本项目的国有土地使用权和立项计划等权属证明和各种批文变更或备案到沈阳_____置业有限公司名下，并协助甲方办理其他有关批文的申领、延期的工作，其中本项目的国有土地使用权和立项计划须变更到沈阳置业有限公

司名下。

上述工作乙方应在_____置业有限公司成立后_____个月内完成，本协议另有规定的除外。

4. 负责将本项目地块的土地使用年限调整为商品房住宅用地_____年，商业用地_____年，但因土地使用年限调整而相应增加应补交的土地使用权出让金及相关费用由_____置业有限公司承担。

上述工作乙方应在_____置业有限公司成立后_____个月内完成。

5. 在沈阳_____置业有限公司付清第二期_____万元人民币款项时负责以三通一平(即通水、通电、通路和土地平整)为标准将土地使用权移交给_____置业有限公司，办理通水、通电的费用由甲方或沈阳_____置业有限公司承担。

_____. 协助甲方办理_____置业有限公司工商注册登记手续。

7. 协助_____置业有限公司房地产开发暂定资质的申领工作。

第八条乙方将_____街项目的土地使用权(年限年)过户到_____置业有限公司名下所发生的土地契税由乙方和_____置业有限公司共同承担，其中乙方承担_____%，_____置业有限公司承担_____%，其他过户税费如印花税等由_____置业有限公司承担。

第九条甲、乙双方一致同意乙方在_____置业有限公司的股权在_____置业有限公司成立后_____个月内由甲方指定的单位或个人按乙方原出资金额(即按出资金额1：1)进行收购，股权转让款由收购方一次性支付给乙方，乙方应向收购方开具相应的股权转让款发票。

第十条甲、乙双方确认：开发地块的拆迁补偿中的货币补偿部分由乙方处理。甲方认可乙方于____年____月____日与中国工商银行____市____支行签订的《拆迁协议》，甲方同意承接该协议中为乙方(____房地产开发有限公司)设定的权利义务，甲方承接乙方权利义务是本协议的组成部分，甲方不再就此事向乙方主张任何权利。

第十一条甲、乙双方确认：乙方按本协议的规定履行义务后，____街项目的方案设计、报批、开发建设、施工、销售等工作均由____置业有限公司承担，乙方对xx街项目的方案设计的报批应予以配合，并保证经批准的方案符合本协议第二条的经济指标。

第十二条违约责任

1. 任何一方对在本协议的签订和履行过程中获知的对方公司的有关文件、数据等都具有保密的义务。除双方认可的为本项目运作而使用这些文件、数据的以外，任何一方不得向第三方泄露，否则，由此造成对方损失的，应承担赔偿损失的民事责任。

2. 本协议书签订、甲方支付____万元人民币定金后，乙方不得再以本项目为标的与第三方进行洽谈、合作，否则，乙方应双倍向甲方返还定金。

3. ____置业有限公司未按本协议规定的期限支付各期款项的，每逾期一天则甲方应按逾期金额的万分之二点一向乙方支付滞纳金。逾期陆拾天仍未支付的，则乙方有权解除本协议，甲方前期已支付的____万元定金不予退还，但乙方应通过____置业有限公司归还甲方前期已投入的除定金以外的其他所有款项。

4. 乙方未按照本协议第六条第三款规定的期限将本项目的国有土地使用权和立项计划过户、变更到____置业有限公司

名下的，每逾期一天，则应按甲方支付的定金总额的万分之二点一向甲方支付违约金。逾期陆拾天乙方仍未完成的，则甲方有权解除本协议，乙方应向_____置业有限公司返还前期发生的包括定金在内的所有款项。

5. 乙方未按照本协议第七条第(二)款第三、四、五项规定的期限履行义务的，每逾期一天则应按沈阳置业有限公司已支付的土地使用权转让款总和的万分之二点一向沈阳_____置业有限公司支付违约金。

_____. 乙方违反本协议第九条的规定，未按甲方的指定和协议规定的条件转让股权的，视为乙方违约，乙方应向甲方支付万元违约金。

第十三条本协议未尽事项，经双方协商一致后可签订相应的补充协议，补充协议和本协议书具有同等的法律效力，如有抵触的，则以补充协议为准。

第十四条在本协议履行过程中发生的争议纠纷，各方应当友好协商解决，协商不成的，可向有管辖权人民法院提起诉讼。

第十五条本协议规定的_____置业有限公司的权利义务，自_____置业有限公司成立之日即由_____置业有限公司独立享受和承担。

第十六条本协议经双方签字盖章后即成立。

第十七条本协议一式陆份，甲、乙双方各执贰份，_____置业有限公司执贰份。

甲方： 乙方：

代表： 代表：

年 月 日

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: _____

房地产开发经营合同纠纷管辖篇七

甲方:

乙方:

甲乙双方经过友好协商,就号地块项目合作开发事宜签订以下协议,以资共同遵守:

第一条 双方合作开发建设的地块位于,地块出让编号为号,土地面积_____平方米,折合×亩,地块具体四至以土地出让合同规定为准,现该土地使用权正由××区国土资源局采用挂牌方式出让,如甲方按本协议规定顺利摘取该土地使用权用于商品房开发,则甲、乙双方按本协议约定组建项目开发。该地块四周尚未挂牌的_____亩土地在后期能顺利摘牌的情况下也纳入合作范围。

第二条 双方共同出资组建房地产开发项目公司进行合作开

发。

- 1、项目公司在甲方摘牌竞得号地块土地使用权后_____天内正式按《公司法》组建。
- 2、项目公司名称双方另行协商，最终以工商部门注册核定的名称为准。
- 3、项目公司注册_____万元，其中甲方_____万元，占_____%，乙方出资_____万元，占_____%，双方均以货币资金出资。
- 4、项目公司法定代表人由甲方法定代表人翁信岳担任。
- 5、项目公司根据《公司法》规定建立董事会、股东会三级法人治理结构。董事会由5人组成，其中甲方选派3人，乙方选派2人，甲方选派人员中推荐1人任董事长。由3人组成，其中甲方选派1人，乙方选派2人，乙方选派人员中推荐1人任召集人。各级治理机构按《公司法》规定行使各自职权，其中，对项目规划、设计单位、施工及设备招标、对外融资、销售策划及定价等重大事项须双方股东研究一致同意后项目公司方可实施。
- 6、公司的经营班子及财务人员由双方派员组建，公司总经理、工程部经理、前期部经理、出纳由甲方派出，总理由董事会兼任，常务副总、财务经理、营销部经理、办公室主任由乙方派出，双方派出人员须具备双方基本认可的岗位胜任能力，其他人员待公司成立后确定。经营班子权限须双方股东研究一致同意后书面统一授权。
- 7、项目公司须接受任何一方派出人员或社会中介机构进行的审计、评估等监督检查工作。

第三条 项目公司开发的土地为上述第一条所指地块，地块

的取得、手续的办理、地价的确认等具体约定如下：

1、甲方负责该地块的摘牌，并在项目公司成立以后及时协助完成以项目公司为主体与国土部门签订土地使用权出让合同、办理土地使用权证等相关手续(办证过程中的相关税费由项目公司承担)。

2、鉴于摘牌土地为毛地，双方约定由甲方负责将毛地转化为净地的投资建设。所谓“净地”是指完成“七通一平”(通电、通上水、通下水、通留和路、通讯、通燃气、通热力至开发地块及地面平整)具备开发建设条件的土地。甲方需保证在____年____月底前完成场地平整使土地具备开工建设条件，原则上在____年____月底前完成“七通一平”工作。

3、项目公司取得净地的价格确定为_____万元/亩，其构成作为实际支付给土管部门的土地毛地出让金(具体单价以最终的摘牌价为准)、支付给甲方的甲方为取得土地已经发生的各项支出、甲方在将“毛地”转化成“净地”过程中尚需发生的各项支出。

号地块上的建筑物、构筑物的拆迁和补偿，尤其是闲林镇里项村地块拆迁和补偿由甲方负责，其费用已包括在_____万元/亩的净地价格之中，由甲方承担。

号地块的竞得价为该幅地块的总价款，占总价款_____%的可作为基础设施配套抵扣的款项、及按征地补偿安置方案公告额抵扣的征地成本包括在_____万元/亩的净地价格之中，由甲方承担。

4、如果以_____万元/亩作价的土地总价款中扣除实际支付的土地毛地出让金及由项目公司代甲方支付的各项用于土地毛地转化为净地的支出外，尚有差额的，差额部分由甲方开具正式票据给项目公司，该部分差额如税务部门认定不能税前列支，责任由甲方承担，其所得税由甲方自行承担。

前款由项目公司代甲方支付的各项用于土地毛地转化为净地的支出，甲方应负责由收款单位向项目公司开出合法的可以计入项目成本的完税发票，否则，其所得税由甲方承担。项目公司支付给甲方的所有费用，甲方均应向项目公司开具合法的可以计入项目成本的完税发票，否则，其所得税由甲方承担。

第四条 有关资金配套、款项支付、利息支出等双方约定如下：

1、项目公司的资金投入根据双方的股权比例进行相应配比并及时到位，资金返还也按双方的股权比例返还。

2、甲、乙双方按股权比例投入项目公司的相应的配套开发资金应全部汇入项目公司帐户，项目公司的开发经营支出一律从项目公司的帐户中支付。

3、项目在具备融资条件时，双方同意以项目公司为主体对外抵押融资，并保证资金的封闭运作。

4、项目公司开发资金甲、乙双方应根据项目实际付款需要按各自的股权比例配套投入并承担，具体约定如下：

(1)注册资金：以第二条第3款约定的注册资金总额按股权比例投入。

(2)甲方前期投入：由项目公司在公司成立后_____天内支付甲方前期投入_____万元，同时由甲方开具票据。

(3)土地出让金：按土地使用权出让合同规定的总价一次性由甲、乙双方按比例配套投入。

(4)未支付的毛地转净地开支：即以每亩_____万元的作价与实际支付的土地出让金和已支付的_____万元的差额，其中

的_____万元在留和路延伸段开工时支付，其余在项目公司成立后_____个月内由项目公司一次性支付给甲方。

(5)土地款以外的项目开支及成本：包括各项规费、管理费用、施工成本等按股权比例配套投入。

5、双方投入本项目的资金除注册资金以外作为项目公司向股东借款，由项目公司支付利息费用，利率约定为年息_____%。

第五条 鉴于地块周边尚有甲方已征用但未完全取得使用权的土地_____亩，双方约定甲方必须负责以项目公司为主体在_____年_____月前摘牌取得该部分土地使用权(国家宏观土地政策限制除外)，土地取得后也按本合同的条件以_____万元/亩的净地价格进入项目公司，合并进行开发，“毛地”转“净地”费用同样由甲方承担，资金在土地摘牌后由项目公司一次性支付给甲方。

第六条 鉴于可能在售楼过程中双方均需在价格上照顾部分业主，双方约定在售价确定的基础上安排_____万元作为优惠额度，由甲、乙双方按同等折扣予以销售，甲、乙双方分别按各自的股权比例享受，即甲方_____万元，乙方_____万元，任何一方超出本额度，将在项目分利时扣除税金后按对方股权比例补贴给对方，未用足额度则由乙方以分利时提前享受。

第七条 考虑到客观存在的一些因素，双方约定本项目在合作过程中如出现原则性问题并且双方无法协商时，任何有异议一方均有权要求终止项目公司并清算，同时有权要求以本项目施工图为基础按各自股权比例分配各种类型的房产，所分配房产的单方成本原则按_____元计算，单方成本包括土地、建安、小区配套、规费、设计规划费用、综合管理费用、资金成本等。

第八条 为体现双方的合作诚意，乙方同意在签定本协议之

后支付给甲方定金_____万元。如甲方未能摘牌，甲方需在第_____个工作日返还定金，如甲方摘牌，在项目公司成立后第_____个工作日返还定金。

第九条 违约责任

1、发生甲方摘得土地后如拒绝按本协议规定与乙方组建项目公司合作开发的，甲方需向乙方双倍返还定金，如乙方提出放弃合作，甲方有权没收全部定金。

2、如由于任何一方原因导致项目公司受第三方追索使项目公司受到经济损失的，所有损失由该方承担。

3、在合作开发过程中，如甲方违反本协议第三条第2款，使项目延滞开发和销售，甲方补偿乙方投入项目公司资金的_____%作为赔偿，迟延超过____个月的每月增加____%的赔偿比例。

4、项目公司违反本协议第四条第一款的规定，不按双方的股权比例向乙方返还房产投入的配套资金的，应按乙方已投入项目公司资金的_____%进行赔偿，甲方承担连带责任。

5、任何一方如违反本协议第四条第一款的规定不按双方确定的时间向项目公司投入配套资金的，违约一方应按对方已投入项目公司资金的_____%进行赔偿。如逾期超过5个月的，每月超过1%的赔偿比例。

6、甲方违反本协议第五条的规定，不参加23亩土地使用权的摘牌或参加但不摘取23亩土地使用权的，应按乙方投入项目公司资金总额的_____%进行赔偿，赔偿金在明确责任后三个工作日内支付。

7、双方必须就各自派出人员的个人行为承担连带责任，如发生因个人违法、违规、恶意操作使项目受损，项目公司可通

过适当途径追究个人的经济与法律责任，派出方同时也须承担连带责任。

第十条 其他

1、如甲方未摘得本协议规定的国有土地使用权的，除本协议第八条外，本协议终止履行，任何一方均不追究对方的违约责任。

2、本协议条款如有与国家有关法律法规相抵的，以国家法律法规为准。

3、项目公司法定代表人未经双方股东一致同意，不得以任何形式对外提供担保、借款。

4、本合同如有未尽事宜，双方应及时协商，根据协商意见进行修改或补充，另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

5、本协议一式八份，双方各执四份，在双方签章后生效。

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

法定代表人： 法定代表人：

签订日期：年 月 日

签订地：

房地产开发经营合同纠纷管辖篇八

甲方：

乙方：

本着友好合作的精神，公平交易的原则，经甲乙双方友好协商，就“ ”整合推广事宜达成如下协议：

一、项目名称：

“ ”

二、工作内容：

甲方委托乙方为“ ”唯一指定广告推广公司，并全程负责“ ”房地产项目广告的全程整体推广策略、创作、实施建议、制作执行及产品监管等服务。（具体事项见合同附件）

三、工作时间：自合同签订日起至年。

四、服务费用

根据甲乙双方协商，确定工作期间乙方的广告整合推广服务费为用为

万元/月，共十二个月，合计费用为：人民币元整。

五、付款方式：

甲方每月日前支付当月服务费用，即万元/月。

六、权利与义务：

1、甲方须向乙方提供与设计相关的各种必需资料，以确保乙方准确地

掌握有关设计要素；

2、合同签署后，乙方迅速组建项目小组和拟定该项目的工作进程表，

并在规定时间内完成各项工作内容；

3、代理期间，甲乙双方应委派专人负责对接工作并定期工作例会及举

4、双方须积极配合进行不定期交流，甲方有权对乙方提交的策划思

5、项目进行过程中未涉及内容并需要由乙方完成的，双方另签单项工作

合同予以确认；

6、代理期间双方各项行动须遵守《中华人民共和国广告法》及地方法规的规定；

8、乙方承诺工作期间严守甲方经营机密，恪守应有的职业道德。

七、违约责任：

1、乙方必须按双方约定的时间、内容，完成合同规定的设计、发包工作，如需变更内容时，必须经过甲方同意。由于时间延缓，阻碍项目相关工作进行，甲方有权终止合同并向乙方提出相应的赔偿。

2、双方便于合同内容沟通及调整预留相应长的时间为前提，乙方按甲、乙双方确定的内容时间表，提前三天交给甲方；如遇特殊情况，双方视具体情况而定。

3、在乙方如期履行协议的前提下，甲方按照协议中的付款办法如期向乙方支付费用。如甲方无故拖延付款，乙方有权终止合同并向甲方提出相应的赔偿。

4、如有其它因素甲乙双方需终止合同，需由甲乙双方达成一

致方可终止。

八、其它事宜：

1、合同未尽事宜，可经甲、乙双方协商另行签定补充合同；

3、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方： 乙方：

签署： 签署：

日期： 日期：

房地产开发经营合同纠纷管辖篇九

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：