# **房地产项目合作合同**

甲方：

住所地：

联系方式：

统一社会信用代码：

乙方：

住所地：

联系方式：

统一社会信用代码：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规、政策，甲乙双方经友好协商，就合作开发位于        项目（下称“项目土地”）相关事宜，达成如下约定：

## **第一章 项目土地基本情况及合作模式**

### **第一条 项目土地基本情况**

1.1 项目土地位于        ，占地面积：    亩（为可出让的建设用地净面积，不含周边市政道路、设施等用地，出让面积以最终出让文件为准）。位置见附图。

1.2 项目土地的现状

（1）项目土地已由有权政府部门收储成为国有建设用地，为待出让国有建设用地。

（2）项目土地为净地，地上不存在待拆迁物。

（3）项目土地周边道路符合施工要求。项目土地周边不存在影响项目开发建设的不利因素。

1.3 上述1.1、1.2条关于项目土地权属、现状的描述，为乙方向甲方所做声明和披露，乙方保证此描述的真实性、完整性。

### **第二条 合作模式**

2.1 甲乙双方拟共同注册成立项目公司（以下简称“项目公司”），双方以项目公司名义参与项目土地的竞买。

2.2 项目公司成功竞得项目土地且取得《中华人民共和国不动产权证》后    个工作日内，乙方将其持有项目公司全部的股权，按照本合同的约定转让给甲方，甲方通过项目公司自主操盘对项目土地进行房地产开发。

## **第二章 项目公司的设立及项目土地的出让**

### **第三条 设立项目公司**

3.1 双方同意于本合同签订之后项目土地挂牌前，在项目土地所在        省        市管辖范围内完成新设一家房地产开发公司（本合同中简称“项目公司”），项目公司名称由甲方确定；项目公司认缴注册资本金    万元（大写人民币        元），其中甲方占        %、认缴出资人民币（大写）        （￥    元），乙方占    %、认缴出资人民币（大写）        （￥    元）；经营范围为房地产开发与销售（最终以工商部门登记核准的范围为准）。项目公司设立时法定代表人及相关管理人员（董事、监事及其他高级管理人员）由甲方推荐的人员担任。如有需要，乙方同意将其所持的目标公司股份质押给甲方。

3.2 项目公司成立时，双方同意将所有的证照、印章及其他资料于取得当日交由甲乙双方共管（在甲方办公地设立保险箱，甲方掌握钥匙，乙方掌握密码）；非因本合同所约定业务及正常年检、办证的需要，任何一方不得擅自使用上述共管证照、印章及其他资料；乙方将持有的项目公司股权转让给甲方当日，前述证章资料解除共管并移交给甲方。

### **第四条 项目土地的出让**

4.1 出让时间安排

乙方应积极与政府部门保持沟通，及时获得项目土地信息，以便项目公司在本合同约定时间内成功竞得项目土地。项目土地如在本合同签约后    月内（    年    月    日前）尚未出让，甲方有权单方解除、终止本合同，或甲方有权决定项目公司不予参与公开竞买，甲方的前述行为不属于违约行为，无需向乙方承担任何责任。如项目公司继续参加竞买，且竞买成功则本合同继续履行。

4.2 出让时的地块条件

项目公司拟受让的该项目土地需符合下述条件：

（1）已取得项目土地的征地、农地转用批文及其他合法用地手续，征地、拆迁安置补偿完毕。出让时为净地，土地权属不存有任何争议。

（2）项目土地达到七通一平（通水、通电、通路、通邮、通讯、通暖气、通天燃气或煤气、平整土地）条件。将能充分满足项目土地开发需求的水、电、路、燃气、供暖、排污、通信、有线电视等市政管网接至项目土地红线边缘。

（3）项目土地上及周边无影响项目开发建设的重大不利因素。

如项目土地出让时，土地地块条件与上述约定不符，甲方有权单方解除、终止本合同，或甲方有权决定项目公司不予参与公开竞买；甲方的前述行为不属于违约行为，无需向乙方承担任何责任；如项目公司继续参加竞买，且竞买成功则本合同继续履行。

4.3 规划条件

（1）乙方确保项目土地出让时需满足如下规划条件：土地用途为居住用地，可开发建设用地规模不小于    亩，规划容积率    ，建筑限高    米，其它规划指标        。

（2）如项目土地出让时，规划条件与上述约定不符，甲方有权单方解除、终止本合同，或甲方有权决定项目公司不予参与公开竞买；甲方的前述行为不属于违约行为，无需向乙方承担任何责任；如项目公司继续参加竞买，且竞买成功则本合同继续履行。

4.4 出让价格

项目公司参与项目土地竞买时，具体的报价由甲方予以决定，乙方对此无异议。如在项目土地出让起始价或现场竞价超过    万元/亩时，甲方有权单方决定项目公司放弃参与竞买或继续报价竞买，且无需向乙方承担任何责任。

4.5 地价款的支付

（1）甲乙双方同意在项目公司参与项目地块竞买之前，双方将乙方向甲方转让项目公司股权的全部工商手续所需文件签署完毕并交给甲方保管，甲方认为需要办理公证的，乙方承诺予以无条件配合。

（2）项目公司参与项目土地竞买所需保证金（包括预申请保证金）及竞买成功后需支付的地价款，全部由甲方予以承担。

## **第三章 股权转让**

### **第五条 股权转让**

5.1 股权转让

（1）项目公司取得项目土地的《中华人民共和国不动产权证》后    个工作日内（或确认未取得项目土地后    个工作日内），乙方将所持项目公司    %的股权转让给甲方（完成股权转让工商变更登记），甲方同意受让上述股权，股权转让对价依照5.2约定执行。股权转让完成后，甲方持有项目公司100%的股权。

（2）上述股权转让工商变更登记手续办理完毕、项目公司取得新的营业执照之日为股权转让完成日（以下简称“股权转让完成日”）。

5.2 股权转让交易对价

甲乙双方同意依照目标公司竞得项目土地的价格情况予以确定，本合同项下股权转让的交易对价，具体约定如下：

（1）项目公司竞得项目土地最终成交亩单价低于    万元/亩（不包括本数），乙方向甲方转让所持项目公司全部股权，甲方应向乙方支付股权转让对价款为：股权转让交易对价=（ 实际竞得亩单价    万元/亩）×实际竞得土地亩数，但股权转让对价款最高不超过    万/亩×实际竞得土地亩数。

（2）项目公司竞得项目土地最终成交亩单价高于    万元/亩（包括本数），乙方向甲方转让所持项目公司全部股权，甲方应向乙方支付股权转让对价款为：零元。

（3）项目公司未能成功竞得项目土地，乙方以零对价向甲方转让所持项目公司的全部股权。

5.3 交易价款的支付

在前述5.1条所述的股权转让完成日后    个工作日内，且乙方无违约情形出现，甲方将全部股权转让对价款一次性支付给乙方。

5.4 因上述股权转让所产生的一切税费由甲乙双方按法律规定各自承担；如按照法律、法规的有关规定，甲方须承担代扣代缴相关税费义务的，甲方有权依法在应付乙方的款项中将相关税费款项予以扣缴。

## **第四章 违约及其他**

### **第六条 违约责任**

6.1 乙方在此确认并保证：双方签订本合同后，乙方不会再与任何第三方洽谈及签订与本合同相冲突的合同及其他文件资料，若违约乙方向甲方支付违约金2000万元。

6.2 乙方未按照本合同的约定向甲方转让项目公司股权的则视为乙方根本违约，乙方应向甲方支付违约金2000万元；同时乙方在此承诺：乙方未按照本合同约定将所持项目公司的全部股权转让给甲方的，乙方自愿放弃所持股权对应的项目公司的股东权益，项目公司的全部股东权益为甲方享有。

6.3 项目公司设立后，除依据本协议将股权转让给甲方外，乙方不得将持有的项目公司股权作任何形式的处分，不得对项目公司新设任何债务或者负担，不得以自己名义或者与第三方联合，或者以乙方实际控制或者关联的主体参与项目土地的竞买，否则甲方可解除本协议，乙方除应当承担相应债务外，还应向甲方支付违约金2000万元，该等违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的损失。

### **第七条 其他约定**

7.1 保密条款

本合同各方应对本合同的内容和相关事项（包括但不限于因签订和履行本合同而获得的对方的资料、信息）严格保密，除非法律规定或有管辖权的政府机关、司法机构等另有要求，或一方为评估或促成本交易项目而向其管理层、员工、律师、财务顾问进行必要的信息披露，任何一方均不得将相关信息透露给其他方，否则须赔偿对方因此遭受的所有损失。

7.2 联系方式

（1）甲方的通讯地址为：        ；收件人：        ；联系电话：        ；邮政编码：        。

（2）乙方的通讯地址为：        ；收件人：        ；联系电话：        ；邮政编码：        。

甲乙双方同意，发信方依照上述地址向收信方发送有关信函文件，若收信方拒收、所留地址有误或变更地址未通知的，责任由该收信方自行承担，发信方向收信方所发送的信函文件等视为已送达收信方。

7.3 凡因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方应当通过友好协商解决，协商不成的，约定向甲方所在地人民法院提起诉讼解决。

7.4 本合同经甲乙双方签字盖章后生效，合同文本一式六份，甲方持四份，乙方持两份，每份均具同等法律效力。

7.5 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

7.6 本合同未尽事宜可由双另行签订补充合同予以约定。

签署地点：    省    市    区

签署时间：    年    月    日

甲方（盖章）：

签约代表人（签字）：

签约日期：     年    月    日

乙方（盖章）：

签约代表人（签字）：

签约日期：    年    月    日

## **附件一：项目地块一土地四至红线图 附件二：项目地块规划条件**