# **房地产项目联合开发框架合同**

****甲方：****

法定代表人：

地址：

联系方式：

****乙方：****

法定代表人：

地址：

联系方式：

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，甲乙双方经友好协商，就房地产项目联合开发签订本意向协议，共同遵守。

### ****一、开发项目****

项目名称：        。

地址：        。

### ****二、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.该片土地使用权证书编号：        ，土地使用权人为：        。

### ****三、项目规模****

在本合同所述地块上：

（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。

### ****四、项目融资****

1.        方提供用地，        提供全部建设资金。

2.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、相关税费等。

3.总投资资金筹措：甲方出资    万元，分    次出资，每次出资    万元，预收款    万元；乙方出资    万元，分    次出资，每次出资    万元。

以上投资不足以解决项目开发融资问题的，甲乙双方同意以项目国有土地使用权及在建工程进行融资，融资成本由项目承担。

### ****五、利润分配****

双方同意进行物业以实物分割方式进行利润分配，甲方分得        ，乙方分得        ，产权由分得物业各方所有。

### ****六、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，土地使用不负担第三者的利益限制。

（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，获得开工许可证，使合作项目可以合法开工建设。

### ****七、承包发包工作安排****

合作项目由第三方承包开发建设，招投标由甲乙双方作为联合发包人，在甲方办理前期手续时，乙方应给予必要协助。

### ****八、项目管理****

1.本合同签署后，甲乙双方各自委派专人共同组织合作项目管理办公室，具体协商工程管理、项目进展、人员联络、财务管理、以及成本管理安排。甲方委派        ，乙方委派        。

2.管理办公室按照前述第六、七条的规定，具体协调、落实相关职责任务。

### ****九、产权确认与产权过户****

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。

### ****十、财务管理****

1.成本核算范围：        。

2.决算编制：        。

3.财产清偿：        。

### ****十一、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。

### ****十二、保密****

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本合同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。未经该资料和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。

### ****十三、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。

2.各方通讯地址如下：

甲方：        。

乙方：        。

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。

### ****十四、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，双方签订补充合同。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。

### ****十五、合同的转让****

除本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，不得转让给第三人。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

### ****十六、争议的处理****

争议解决

1.本合同的签订、解释及其在履行过程中出现的、或与本合同有关的纠纷之解决，受中华人民共和国现行有效的法律约束。

2.因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，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）提交位于        （地点）的        仲裁委员会仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力；

（2）依法向        所在地有管辖权的人民法院起诉。

### ****十七、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。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。

### ****十八、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。

### ****十九、补充与附件****

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规及相关规定执行，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。

### ****二十、合同的效力****

1.本合同自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.本意向书所列条款仅为各方确认意向所用。除意向书中的“保密”“排他期“条款中所述内容具有法律约束力以外，其他条款对各方均无法律约束力。双方签署正式合作协议，对于本意向书修改的部分，以正式协议约定为准。

3.有效期限：自    年    月    日起（含当日）至    年    月    日（含当日）止，共计    天。如在期限届满前，双方未达成正式合作协议的，本意向协议自动终止。

4.本协议一式    份，协议各方各执    份。各份协议文本具有同等法律效力。

签署时间：    年    月    日

****甲方（盖章）：****

法定代表人或授权代表签字：

****乙方（盖章）：****

法定代表人或授权代表签字：