

20XX

专业合同封面

COUNTRACT COVER

甲方：XXX

乙方：XXX

P E R S O N A L

2024 物业与商铺共同开发项目服务协议

本合同目录一览

1. 项目概述

1.1 项目名称

1.2 项目地点

1.3 项目面积

1.4 项目性质

2. 合作双方

2.1 物业方

2.2 商铺方

3. 合作目标

3.1 合作期限

3.2 合作内容

3.3 合作目标

4. 项目投资

4.1 投资比例

4.2 投资方式

4.3 投资回报

5. 项目管理

5.1 管理机构

5.2 管理职责

5.3 管理费用

6. 物业服务

6.1 服务内容

6.2 服务标准

6.3 服务费用

7. 商铺经营

7.1 经营内容

7.2 经营标准

7.3 经营费用

8. 合作收益分配

8.1 收益来源

8.2 分配比例

8.3 分配方式

9. 项目风险

9.1 风险识别

9.2 风险承担

9.3 风险防范

10. 项目变更

10.1 变更条件

10.2 变更程序

10.3 变更责任

11. 争议解决

11.1 争议解决方式

11.2 争议解决机构

11.3 争议解决期限

12. 违约责任

12.1 违约情形

12.2 违约责任

12.3 违约赔偿

13. 合同解除

13.1 解除条件

13.2 解除程序

13.3 解除责任

14. 合同生效及终止

14.1 生效条件

14.2 生效日期

14.3 终止条件

14.4 终止程序

第一部分：合同如下：

第一条 项目概述

1.1 项目名称：2024 物业与商铺共同开发项目

1.2 项目地点：市区街道号

1.3 项目面积：总计 20000 平方米，其中商铺面积 10000 平方米，
物业面积 10000 平方米

1.4 项目性质：商业综合体

第二条 合作双方

2.1 物业方：物业管理有限公司

2.2 商铺方：商业发展有限公司

第三条 合作目标

3.1 合作期限：自 2024 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日

3.2 合作内容：物业方负责商铺项目的物业管理，商铺方负责商铺的经营和管理

3.3 合作目标：实现物业与商铺的互利共赢，提升项目整体价值

第四条 项目投资

4.1 投资比例：物业方占项目总投资的 40%，商铺方占项目总投资的 60%

4.2 投资方式：物业方以物业资产折价入股，商铺方以现金方式投入

4.3 投资回报：双方按投资比例分享项目收益，物业方获得固定收益，商铺方获得浮动收益

第五条 项目管理

5.1 管理机构：成立项目管理委员会，由物业方和商铺方共同组成

5.2 管理职责：负责项目的整体规划、建设、运营和管理

5.3 管理费用：由项目收益中按比例承担

第六条 物业服务

6.1 服务内容：包括但不限于安保、清洁、绿化、设施设备维护等

6.2 服务标准：按照国家相关标准及行业标准执行，确保服务质量

6.3 服务费用：由商铺方按实际发生费用支付

第七条 商铺经营

7.1 经营内容：包括零售、餐饮、娱乐等业态

7.2 经营标准：遵循国家相关法律法规和行业标准，确保经营规范

7.3 经营费用：由商铺方自负盈亏，自行承担经营成本和税费

第八条 合作收益分配

8.1 收益来源：包括但不限于租金收入、物业管理费、商业运营收入等

8.2 分配比例：物业方获得项目总收益的 30%，商铺方获得项目总收益的 70%

8.3 分配方式：每年结束后，双方根据实际收益情况，按照约定的比例进行收益分配

第九条 项目风险

9.1 风险识别：包括市场风险、政策风险、运营风险等

9.2 风险承担：双方共同承担项目风险，具体承担比例根据风险性质和影响程度协商确定

9.3 风险防范：双方应采取必要措施防范风险，包括但不限于市场调研、政策跟踪、应急预案等

第十条 项目变更

10.1 变更条件: 包括但不限于项目规模调整、业态调整、合作期限调整等

10.2 变更程序: 任何一方提出变更请求, 需提前一个月书面通知对方, 双方协商一致后, 签署书面变更协议

10.3 变更责任: 因变更导致的额外成本或收益, 双方按投资比例分担或分享

第十一条 争议解决

11.1 争议解决方式: 通过友好协商解决, 协商不成则提交仲裁委员会仲裁

11.2 争议解决机构: 市仲裁委员会

11.3 争议解决期限: 自争议发生之日起六个月内解决

第十二条 违约责任

12.1 违约情形: 包括但不限于未按时支付费用、未履行管理职责、未按约定进行投资等

12.2 违约责任: 违约方应承担相应的违约责任, 包括但不限于支付违约金、赔偿损失等

12.3 违约赔偿: 赔偿金额根据违约情节和实际损失确定

第十三条 合同解除

13.1 解除条件：包括但不限于一方严重违约、不可抗力事件等

13.2 解除程序：任何一方提出解除合同，需提前三个月书面通知对方，并按照约定程序处理善后事宜

13.3 解除责任：因解除合同导致的损失，双方按投资比例分担

第十四条 合同生效及终止

14.1 生效条件：双方签署本合同并经双方法定代表人或授权代表签字盖章后生效

14.2 生效日期：自双方签署之日起生效

14.3 终止条件：合同约定的期限届满或双方协商一致解除合同

14.4 终止程序：合同终止后，双方应按照约定进行资产清算和债权债务处理

第二部分：第三方介入后的修正

第十五条 第三方介入的概念与范围

15.1 第三方：指本合同签订后，经甲乙双方一致同意，介入本合同项下事务的独立第三方机构或个人，包括但不限于中介机构、咨询顾问、监理单位、评估机构等。

15.2 第三方介入的范围：包括但不限于项目咨询、项目管理、市场调研、风险评估、资产评估、工程监理、合同执行监督等。

第十六条 第三方介入的同意与选择

16.1 第三方介入的同意: 甲乙双方同意,在必要时引入第三方介入,但需事先书面通知对方并取得对方的同意。

16.2 第三方选择: 甲乙双方共同选择第三方,或由一方推荐,经另一方同意后确定。

第十七条 第三方的责任与义务

17.1 第三方应按照甲乙双方的要求,独立、客观、公正地履行其职责。

17.2 第三方应遵守国家相关法律法规和行业标准,保证其提供的服务质量。

17.3 第三方应保守甲乙双方的商业秘密,不得泄露给任何第三方。

第十八条 第三方的责任限额

18.1 第三方的责任限额: 第三方因履行职责而产生的责任,其责任限额不得超过甲乙双方约定的金额。

18.2 责任限额的约定: 甲乙双方在合同中明确约定第三方的责任限额,并在第三方介入协议中予以确认。

第十九条 第三方介入的协议

19.1

第三方介入协议：甲乙双方与第三方应签订书面协议，明确各方的权利、义务和责任。

19.2 协议内容：包括但不限于服务内容、服务期限、费用、责任限额、保密条款等。

第二十条 第三方与其他各方的划分

20.1 第三方与甲乙双方的关系：第三方与甲乙双方均为独立的合同主体，彼此之间不承担连带责任。

20.2 第三方与甲乙双方的沟通：第三方应与甲乙双方保持沟通，及时反馈工作进展和问题。

20.3 第三方与项目利益相关方的划分：第三方不参与甲乙双方与项目利益相关方（如供应商、客户、政府等）的协商和决策。

第二十一条 第三方介入的监督与评估

21.1 监督与评估：甲乙双方有权对第三方的履约情况进行监督和评估，并要求第三方提供相应的报告和证明。

21.2 监督与评估的依据：依据本合同、第三方介入协议以及相关法律法规和行业标准。

第二十二条 第三方介入的终止

22.1 第三方介入的终止条件：包括但不限于合同约定的服务期限届

满、双方协商一致终止、第三方无法履行职责等。

22.2 终止程序: 任何一方提出终止第三方介入, 需提前一个月书面通知对方, 并按照约定程序处理善后事宜。

第二十三条 第三方介入的费用

23.1 第三方介入的费用: 由甲乙双方按照约定的比例分摊。

23.2 费用支付: 根据第三方介入协议的约定, 由甲乙双方按期支付费用。

第三部分: 其他补充性说明和解释

说明一: 附件列表:

1. 项目可行性研究报告

详细要求: 报告应包含项目背景、市场分析、风险评估、财务预测等内容。

说明: 此报告用于评估项目的可行性和潜在风险。

2. 合作协议

详细要求: 协议应明确甲乙双方的权责、合作内容、收益分配等。

说明: 此协议为本合同的基础文件, 双方应严格遵守。

3. 第三方介入协议

详细要求: 协议应包含第三方介入的具体内容、费用、责任等。

说明：此协议用于规范第三方在项目中的角色和责任。

4. 项目管理计划

详细要求：计划应包含项目进度、关键节点、风险管理等内容。

说明：此计划用于指导项目的实施和管理。

5. 资产评估报告

详细要求：报告应包含物业和商铺的资产评估结果。

说明：此报告用于确定甲乙双方的投资比例。

6. 物业管理方案

详细要求：方案应包含物业服务的具体内容、标准、费用等。

说明：此方案用于规范物业服务的执行。

7. 商铺经营方案

详细要求：方案应包含商铺的经营内容、标准、费用等。

说明：此方案用于指导商铺的经营活动。

8. 风险管理计划

详细要求：计划应包含风险识别、评估、应对措施等内容。

说明：此计划用于预防和减轻项目风险。

9. 争议解决协议

详细要求：协议应包含争议解决的方式、机构、期限等。

说明：此协议用于解决甲乙双方在合作过程中可能出现的争议。

10. 合同履行情况报告

详细要求：报告应包含合同履行情况、存在问题、改进措施等。

说明：此报告用于监督合同履行情况，确保项目顺利进行。

说明二：违约行为及责任认定：

1. 违约行为：未按时支付费用

责任认定标准：根据合同约定的支付期限，未按时支付的费用应按日计算违约金。

示例说明：若合同约定每月 1 日前支付物业管理费，但乙方未在约定日期支付，则应按每日千分之二违约金支付甲方。

2. 违约行为：未履行管理职责

责任认定标准：根据合同约定的管理职责，未履行或未按标准履行的部分，乙方应承担相应的责任。

示例说明：若合同约定乙方负责商铺的日常维护，但乙方未能及时修复损坏的设施，则乙方应承担修复费用。

3. 违约行为：未按约定进行投资

责任认定标准：根据合同约定的投资比例和方式，未按约定进行投资的，乙方应承担相应的责任。

示例说明：若合同约定乙方应在项目启动前投入 100 万元，但乙方未按时投入，则乙方应承担相应的违约责任。

4. 违约行为：泄露商业秘密

责任认定标准：根据合同约定的保密条款，泄露商业秘密的，乙方应承担相应的责任。

示例说明：若乙方在合作过程中泄露了甲方的商业秘密，乙方应赔偿甲方因此遭受的损失。

5. 违约行为：严重违约

责任认定标准：根据合同约定的严重违约行为，如欺诈、重大过失等，乙方应承担相应的责任。

示例说明：若乙方在合作过程中存在欺诈行为，导致甲方遭受重大损失，乙方应赔偿甲方全部损失。

全文完。

2024 物业与商铺共同开发项目服务协议 1

本合同目录一览

1. 项目概述

1.1 项目名称

- 1.2 项目地点
 - 1.3 项目规模
 - 1.4 项目投资方
 - 1.5 项目合作方
- 2. 项目开发内容
 - 2.1 商铺开发
 - 2.2 物业管理
 - 2.3 公共设施建设
 - 2.4 项目配套设施
- 3. 合作双方权利与义务
 - 3.1 投资方权利与义务
 - 3.2 合作方权利与义务
- 4. 项目投资及资金管理
 - 4.1 投资额及资金来源
 - 4.2 资金使用及监督
 - 4.3 资金回收及分配
- 5. 项目进度安排
 - 5.1 项目开发阶段划分

5.2 各阶段时间节点

5.3 项目验收及交付

6. 物业管理服务内容

6.1 物业管理范围

6.2 物业管理服务标准

6.3 物业管理费用及支付方式

7. 商铺租赁及销售

7.1 商铺租赁政策

7.2 商铺销售政策

7.3 租赁及销售收益分配

8. 项目配套设施管理

8.1 配套设施建设及维护

8.2 配套设施使用及收费

8.3 配套设施收益分配

9. 项目风险承担

9.1 政策风险

9.2 市场风险

9.3 投资风险

9.4 管理风险

10. 合同解除及违约责任

10.1 合同解除条件

10.2 违约责任及赔偿

11. 争议解决方式

11.1 争议解决原则

11.2 争议解决途径

12. 合同生效及期限

12.1 合同生效条件

12.2 合同期限

13. 合同附件

13.1 项目可行性研究报告

13.2 投资方资质证明

13.3 合作方资质证明

13.4 其他相关文件

14. 合同签署及生效

14.1 合同签署主体

14.2 合同签署时间

14.3 合同生效时间

第一部分：合同如下：

1. 项目概述

1.1 项目名称：2024 物业与商铺共同开发项目

1.2 项目地点：市区街道

1.3 项目规模：占地面积平方米，总建筑面积平方米

1.4 项目投资方：房地产开发有限公司

1.5 项目合作方：物业管理有限责任公司

2. 项目开发内容

2.1 商铺开发：包括商铺设计、建设、装修及配套设施完善

2.2 物业管理：商铺及公共区域的日常物业管理服务

2.3 公共设施建设：包括电梯、消防、监控、绿化等公共设施的
建设与维护

2.4 项目配套设施：停车场、地下车库、休闲设施等配套设施的
建设与运营

3. 合作双方权利与义务

3.1 投资方权利与义务

3.1.1 投资方有权对项目进行监督和管理

3.1.2 投资方负责项目的资金投入和投资回报

3.1.3 投资方应按时足额支付项目开发所需资金

3.2 合作方权利与义务

3.2.1 合作方负责项目的开发建设及物业管理

3.2.2 合作方应确保项目按时完成开发及交付使用

3.2.3 合作方应遵守国家相关法律法规及合同约定

4. 项目投资及资金管理

4.1 投资额及资金来源: 总投资额为万元，资金来源为投资方自筹及银行贷款

4.2 资金使用及监督: 资金使用需经双方共同审批，并设立专门账户进行监管

4.3 资金回收及分配: 项目完成后，投资回报按双方约定比例进行分配

5. 项目进度安排

5.1 项目开发阶段划分: 包括项目立项、设计、施工、验收及交付使用等阶段

5.2 各阶段时间节点: 项目立项阶段为个月，设计阶段为个月，施工阶段为个月，验收及交付使用阶段为个月

5.3 项目验收及交付: 项目完成后, 双方共同进行验收, 合格后交付使用

6. 物业管理服务内容

6.1 物业管理范围: 包括商铺及公共区域的清洁、绿化、安全、维修等日常物业管理服务

6.2 物业管理服务标准: 按照国家及行业相关标准执行

6.3 物业管理费用及支付方式: 物业管理费用按月收取, 由承租方支付

7. 商铺租赁及销售

7.1 商铺租赁政策: 商铺租赁期限为年, 租金按年支付, 租金标准根据市场行情及商铺位置等因素确定

7.2 商铺销售政策: 商铺销售对象为有购买能力的个人或企业, 销售价格根据市场行情及商铺位置等因素确定

7.3 租赁及销售收益分配: 租赁及销售收益按双方约定比例进行分配

8. 项目配套设施管理

8.1 配套设施建设及维护: 包括但不限于停车场、地下车库、休闲设施等配套设施的规划、设计、建设、维护及更新

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如
要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/498066074027007026>