

浅议房地产开发项目前期策划合同的订立 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/66/2021_2022__E6_B5_85_E8_AE_AE_E6_88_BF_E5_c41_66196.htm 自上个世纪九十年代以来，商品房从热销到滞销再到理性化销售，房地产市场竞争加剧。2003年之后，随着国家宏观经济调控政策、土地政策、银行贷款政策的调整，开发商完全凭借出让地土地使用权套取银行资金用于房地产项目开发的做法已经难以继续，开发商必须投入大量的自有资金用于项目的前期开发，其面临的开发风险大大加强。于是，更加理性和稳健将成为整个房地产业新的变化，有限的土地资源价值最大化将成为房地产业的最大特征。在此前提下，房地产专业策划公司介入房地产开发项目的运作将成为市场的主流。笔者就此文讨论的即这一类合作所产生的协议——

房地产开发项目前期策划合同。一、房地产开发项目前期策划与房地产开发项目前期策划合同的概念日本策划专家和田创对策划的定义是：策划是通过实践活动获取更佳成果的智能，或智能创造行为。也就是在对企业内外部环境予以准确地分析并有效地运用各种经营资源的基础上，对一定时间内的企业营销活动的行为、实施方案与具体措施进行设计和计划。我国房地产业界现在对房地产项目策划一般分为房地产战略策划模式、房地产全程策划模式、房地产品牌策划模式、房地产产品策划模式、房地产发展商自行策划模式等等。对于房地产专业策划公司而言，通常建议房地产开发商采取房地产全程策划模式。该模式由原深圳万科股份有限公司董事、副总经理冯佳先生提出，以土地价值最大化策划为核心，包含市场研究、土地研制

、项目分析、项目规划、概念设计、形象设计、营销策略、物业服务、品牌培植等九个方面的内容。时间跨度自开发商委托日至业主入住、物业管理公司开始行使物业管理权之日止。房地产项目的前期策划也与房地产项目的代理销售密切联系，许多项目都采取策划合同与代理销售合同合并签订的办法。在深圳、上海等城市，还出现了房地产专业策划公司免策划服务费、只收取代理销售费的新模式。房地产开发项目前期策划合同从法律上定性，属于一种技术咨询合同。它具备技术咨询合同的法律特征：首先，房地产开发项目前期策划合同是受托人为委托人提供决策参考所订立的合同，其中相当大一部分属软科学研究，凡属工程设计、工程验收、技术转让等实质性技术活动不属此类合同调整。它主要发生在项目实施之前。其次，房地产开发项目前期策划属于决策服务，合同履行的结果仅为委托人可供选择的咨询报告。除合同另有约定之外，委托人将受托人提出的咨询报告和意见付诸实施所发生的损失，受托人不承担责任。

二、房地产开发项目前期策划合同双方当事人的主要义务。

（一）委托人的义务

房地产开发项目前期策划合同的委托人一般为房地产项目开发商或投资商。其主要义务有：1、如实告知受托人房地产项目的背景情况材料和基本情况。包括欲开发土地的位置、欲开发土地的土地权属、欲开发土地的土地权性质、欲开发土地的权证面积、政府主管部门的规划要点、自筹资金规模等。背景情况材料和基本情况是受托人进行分析研究、提出咨询报告的基础和依据，委托人提供的报告材料、数据、资料越全面，越有利于咨询报告的科学性、合理化。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

