

# 协议书

甲方 1：青岛鲁泽置业集团有限公司

甲方 2：青岛瑞源房地产开发有限公司

（甲方 1、甲方 2 以下合称为“甲方”）

乙方：青岛德泰建设工程有限公司

丙方：青岛宏海绿能有限公司（统一社会信用代码：913702117975326605）

鉴于：甲方 2 与乙方于 2023 年 2 月 7 日 签订《瑞源云璟国际项目总包建设工程施工合同》，甲方 2 委托乙方进行瑞源云璟国际项目总包工程施工。

现甲乙丙三方经友好协商，本着平等自愿的原则，就甲方 1 同意将开发的商品房所收购房款抵顶甲方 2 所欠乙方上述合同下工程款事宜，订立本协议，以资共同遵守。

## 第一条 抵顶工程款房屋概况

甲方房屋位于青岛市黄岛区玉山路，房屋具体情况如下：

| 小区                                     | 房号                     | 面积（㎡）  | 单价（元/ ㎡） | 金额（元）   |
|----------------------------------------|------------------------|--------|----------|---------|
| 怡隆国际                                   | 1 幢 2-60 号             | 117.72 | 27817    | 3274617 |
| 合计                                     | 人民币大写：叁佰贰拾柒万肆仟陆佰壹拾柒元整。 |        |          |         |
| 说明：最终房屋建筑面积以不动产登记中心认定的测绘机构实际测量的房屋面积为准。 |                        |        |          |         |

第二条甲乙丙同意：甲方 2 以本协议第一条所列房屋部分房价款 3203805.7 元（人民币大写：叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角）抵顶应付乙方瑞源云璟国际项目总包工程工程款 3203805.7 元（人民币大写：叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角），房款差额由丙方向甲方 1 交纳。甲方 1 与甲方 2 之间的债权债务关系另行处理，与乙方、丙方无关。

第三条甲乙丙三方同意以丙方名义办理上述房屋抵顶手续，三方按照规定办理有

关签约及财务手续，抵顶房屋过程中所产生的一切责任均由丙方承担。

第四条房屋的具体情况按丙方与甲方 1 签订的《青岛市商品房买卖合同》的约定为准。

第五条 房屋签约、办理不动产权证等过程中所产生的全部费用由丙方承担，因上述费用引起的纠纷与甲乙双方无关，且甲乙双方不承担任何责任。

第六条 甲方 1 与丙方签订《青岛市商品房买卖合同》后，视为乙方收到甲方 2 应付瑞源云璟国际项目总包工程工程款 3203805.7 元（人民币大写：叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角），甲方 2 已完全履行了工程款支付义务。

第七条甲乙丙三方在履行本协议过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

第八条本协议经甲乙丙三方签名或盖章后生效。

第九条本协议壹式捌份，甲方肆份，乙方叁份，丙方壹份，均具有同等效力。

甲方 1：青岛鲁泽置业集团有限公司

甲方 2：青岛瑞源房地产开发有限公司

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

乙方：青岛德泰建设工程有限公司

丙方：青岛宏海绿能有限公司

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

协议签订时间：2025 年 7 月 9 日

协议签订地点：青岛市黄岛区庐山路 6 号

集团编号: ( )

合同编号: (CXGS-2025-YJGJXMMC-DFXY)

## 工程款抵房款协议

甲方: 青岛德泰建设工程有限公司

法定代表人/分公司负责人: 刘耀文

送达地址: 青岛市黄岛区庐山路 6 号

联系方式: 0532-86993679

乙方: 青岛宏海绿能有限公司

法定代表人: 赵春亮

送达地址: 中国(山东)自由贸易试验区青岛片区云顶山路 201 号

联系方式: 0532-86613910

鉴于:

乙方在甲方有应收工程款 3203805.7 元, 根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规, 甲乙双方在平等自愿、协商一致的基础上, 乙方同意甲方以房屋抵顶其应付乙方如下项目的工程款, 达成协议如下:

| 项目名称                                                      | 合同名称           | 合同编号     | 抵顶金额(元)   |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------|-----------|
| 瑞源云璟国际项目                                                  | 铝合金门窗、幕墙制作安装合同 | YJGJ-006 | 3203805.7 |
| 合计金额: 小写: <u>3203805.7 元</u> , 大写: <u>叁佰贰拾万零叁仟捌佰零伍元柒角</u> |                |          |           |

1. 甲方与 青岛鲁泽置业集团有限公司 (以下简称“开发商”)、乙方签署《协议书》, 协议约定, 甲方有权自行或指令第三人与开发商签署《购房合同》。

2. 乙方有意以相应的应收工程款冲抵上述房屋的其中 1 套 (房屋位于山东省青岛市黄岛区玉山路怡隆国际 1 幢 2-60 号 房屋, 建筑面积 117.72 平方米, 单价 27817 元/m<sup>2</sup>, 总价 3274617 元, 以下简称为“目标房屋”) 的部分房价款。

### 一、房屋购买

本协议签订后, 甲方将目标房屋抵顶给乙方, 乙方为目标房屋的实际购房人, 由乙方与目标房屋的开发商签订《青岛市商品房预售/现售合同》。

### 二、购房款与工程款抵销

1. 甲乙双方同意, 本协议签订后, 甲方从应付乙方的工程款中直接扣除 3203805.7 元 与乙方应付甲方的目标房屋部分购房款 3203805.7 元 相互抵消。即, 本协议签订后, 无论乙方是否与开发商完成过户工作, 甲方应支付乙方本合同除填写必需的协议签约主体、签约人、签约时间或已有的空格外, 任何涂改、删除、增添均无效



的相应工程款人民币 3203805.7 元已支付完毕（具体详见上述明细）。乙方承诺，对本条已确认无误，并自行承担可能发生的任何法律责任。

2. 目标房屋总房款超出抵顶金额共计 70811.3 元（大写：柒万零捌佰壹拾壹元叁角整）由乙方按照开发商要求以现金或其它形式全额补缴给开发商。乙方应按照开发商要求时间足额补缴到位。

3. 甲乙双方同意，因本条第 1 款所约定的款项冲抵已经完成，乙方必须按照开发商要求时间与开发商就该目标房屋签订《青岛市商品房预售/现售合同》，乙方应按照开发商要求时限签订该合同，否则，因此导致的目标房屋不能过户等风险全部由乙方承担，与甲方无关；若因目标房屋实测建筑面积、房屋单价与约定不一致等原因导致该房屋购房款与冲抵金额不一致的，则由乙方与开发商按照《青岛市商品房预售/现售合同》的约定执行，而与甲方无关。

4. 因履行本协议发生的所有费用均由乙方承担。甲方协助乙方与开发商签订《青岛市商品房预售/现售合同》即视为完成本协议约定的全部义务（包括因乙方原因未能签订亦视为甲方已完成本协议约定的全部义务）。

5. 本协议签署之后，各方就本协议的签署及履行所应进行的全部所需通知义务即视为履行完毕，本协议任何一方均对本协议项下工程款冲抵购房款的相关事宜予以认可。

6. 在本协议签订后，乙方应按照所冲抵的人民币 3203805.7 元的金额按甲方与乙方双方签订的 铝合金门窗、幕墙制作安装合同 向甲方出具税率为 9 % 的发票，同时乙方向甲方开具收到工程款拨付的收据。

7. 目标房屋销售价格低于前述抵付单价的风险由乙方承担。无论每套房屋的实际销售价格或总房款金额为多少，甲乙双方之间均按本协议约定的抵付单价计算相应房款（即抵付工程款金额），相应扣减等额工程款。如乙方以房屋价格降低为由拒绝与开发商签署销售合同或者拒绝抵房的，乙方应向甲方连带承担目标房屋总价款 30% 的违约金。

### 三、保密

本协议各方应对本协议内容严格保密，非为本协议履行之必需并得到对方事先书面许可，任何一方均不得向本协议签署三方外的其他方披露本协议的内容。

### 四、税费承担

甲乙双方同意：目标房屋的销售及房屋过户有关的所有费用（包括按有关规定应由乙方支付的任何费用，具体包括但不限于所购房屋面积差、契税、公共维修基金、物业管理费、取暖费、产权代办费、抵押登记费、契税、备案登记费、入住相关费用等），由乙方承担及另行支付，甲方不予承担。

### 五、违约责任

1. 若乙方逾期办理抵顶工程款施工、财务等相关手续，应按逾期款的万分之五/日向甲方支付违约金，逾期超过三十个工作日，甲方可解除本协议，乙方除承担前述违约金外还应按协议总价款的 30% 向甲方承担违约损失赔偿责任，甲方可在乙方应收款内扣除或向乙方追偿，并收回该协议目标房屋。

2. 乙方已充分知悉并确认目标房屋的现实情况，因乙方原因进行虚假陈述和承诺的，乙方应自行承担由此产生本合同除填写必需的协议签约主体、签约人、签约时间或已有的空格外，任何涂改、删除、增添均无效

的全部损失,造成甲方损失的,乙方应当赔偿。

## 六、特别约定

1. 乙方应按本协议第二条第3款约定的时间与该目标房屋的开发商签订《青岛市商品房预售/现售合同》,否则视为乙方违约,乙方应以本协议房屋总价款为基数,按照每日0.1%的标准计付违约金,逾期超过15日,视为根本违约,乙方除承担前述违约金外还应按协议房屋总价款的30%向甲方承担违约责任,同时甲方有权单方通知解除本协议并要求乙方赔偿给甲方造成的损失。

2. 房屋交付的标准、房屋保修、物业管理,具体以乙方与开发商签订的《青岛市商品房预售/现售合同》及其附件和相关协议载明内容为准。

3. 乙方通过本协议获取房产,若后期法律、当地法规、政策等对目标房屋的使用期限、用途等另有规定的,以法律、当地法规、政策要求为准。如乙方办理完成房屋产权证,使用年限、用途等则以产权证为准。

4. 甲乙双方确认,若本协议被确认为未成立、无效、被撤销或解除的,则双方均放弃就所冲抵金额要求对方按照甲乙双方签订的材料采购、机械租赁、专业分包、劳务分包等合同承担迟延付款违约责任的权利。

5. 本协议签署并生效后,各方应严格遵照执行。若任何一方违反本协议之约定而给其他方造成损失,则应据实赔偿。

6. 因开发商及其关联单位可能有其他纠纷风险,后期导致所抵顶的房屋无法办理房产证,甲方已完全尽到提醒责任,乙方承诺:自签订本协议之日起,一切责任、纠纷及损失全部由乙方自行承担,与甲方无关!

## 七、争议解决

与本协议有关的或因本协议产生的任何争议应由甲乙双方友好协商解决,协商不成的,应提交青岛市黄岛区人民法院审理。

## 八、其他

### 1. 通知

一方按照本协议约定向另一方发送的任何文件、回复及其他任何联系,必须采用书面形式,由专人传递或采用挂号邮件或特快专递的方式,发送至本合同所列另一方的地址或收件方事先书面通知的其他地址。由专人传递的,在送交收件人时视为送达。以挂号邮件或特快专递送达的,在投递后(以寄出的邮戳为准)第5日视为已送达另一方。任何一方更改联系地址,均应提前7日书面通知另一方。

2. 本协议由甲乙双方合法签署后生效。

3. 本协议一式伍份,甲方执肆份,乙方执一份,具备同等法律效力。

以下无正文

此为瑞源云璟国际项目《工程款抵房款协议》签章页：

甲方： 青岛德泰建设工程有限公司

单位名称（章）：

法定代表人：

委托代理人：



乙方： 青岛宏海绿能有限公司

单位名称（章）：

法定代表人：

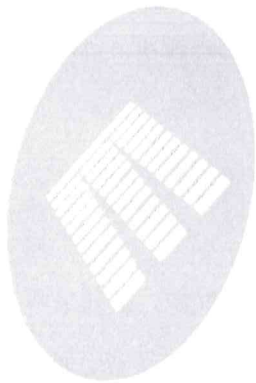
委托代理人：



签订时间： 2025 年 6 月 26 日

签订地点： 青岛市西海岸新区

附件：乙方营业执照





# 营业执照

统一社会信用代码

91370217975336605

扫描二维码  
下载电子营业执照  
或登录国家企业信用信息公示系统  
查询企业信息

名称 青岛宏海绿能有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 赵春亮

经营范围

注册资本 壹亿零捌佰柒拾万元整

成立日期 2007 年 03 月 12 日

住

所 中国（山东）自由贸易试验区青岛片区云  
顶山路201号

登记机关

2023 年 03 月 14 日

2000  
1999  
1998  
1997  
1996  
1995  
1994  
1993  
1992  
1991  
1990

<http://www.ustg.com>

国家企业信用信息公示系统网址:

本合同除填写必需的协议签约主体、签约人、签约时间或已有的空格外，任何涂改、删除、增添均无效

