东莞市配建安居房建设移交监管协议

示范文本

甲方（市土地储备中心或园区管委会、镇人民政府、街道办事处）：

乙方（竞得人）：

鉴于乙方于 年 月 日通过东莞市公共资源交易网，竞得甲方一宗位于 镇（街道、园区）的 用地使用权，按照挂牌公告要求，乙方须在该地块建设的商品房项目中配建部分安居房并无偿移交甲方指定接收单位（或由甲方指定单位按本协议指定价格回购）。为规范配建安居房的建设管理，明确双方权利义务，确保工程质量，保障顺利移交，根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》等法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就有关事宜签订本协议。

一、配建安居房的基本情况

（一）宗地编号： ；

（二）宗地位置： ；

（三）用地性质： ；

（四）总用地面积： 平方米；容积率： ；总计容建筑面积： 平方米，其中住宅计容建筑面积： 平方米；

（五）配建安居房规划用途：住宅。由甲方统筹用于人才住房、公共租赁住房、共有产权住房、租赁住房等用途。

（六）配建比例：配建安居房占住宅计容建筑面积的 %；配建建筑面积：共计 平方米。

相关指标最终以本地块《建设用地规划条件》以及经市自然资源部门审查通过的《建设工程设计方案》为准，并据此确定配建安居房的总建筑面积。

二、配建安居房的建设标准

（一）总体要求。乙方在编制本商品房项目建设工程设计方案时，应与甲方充分沟通。配建安居房的建筑设计应当纳入商品房项目整体规划设计中统筹考虑，外观应当与同项目商品住房保持一致且总体和谐。乙方承诺配建安居房所在楼宇的地基基础、主体结构等工程质量合格，施工符合国家建筑节能和绿色建筑标准，装饰装修所用材料以及设施设备的产品质量符合国家、行业标准。配建安居房需与本商品房项目（首期）同步规划设计、同步组织实施建设、同步办理竣工验收备案、同步交付使用。

（二）面积和户型标准。配建安居房按照单套建筑面积为 平方米、 房 厅户型设计，总套数不少于 套。

（三）分布位置。配建安居房以集中配建为主，分散配建为辅。集中配置是指集中布局到整栋、整单元或者连续楼层的某竖向户型。视项目具体情况，也可分散布局在不同楼栋，包括横向按楼层分散、纵向按单元分散。

（四）方案完善。如本协议未明确配建安居房单套建筑面积、户型、套数、分布位置等，乙方应在自土地交付之日起6个月内提交建设工程设计方案给甲方审核，并需经甲方书面同意后方可上报给相关部门审批。甲方享有优先选择权。项目实施过程中涉及配建安居房的任何设计调整，乙方均需取得甲方的书面同意。

（五）装修标准。配建安居房交付标准应不低于本项目公开销售的普通商品住房（单套建筑面积144平方米以下（含））实质交付买受人的标准。如本项目公开销售的商品住房均为非普通商品住房（单套建筑面积144平方米以上），则配建安居房交付标准应不低于本项目公开销售的商品住房实质交付买受人的标准。所在项目商品住房毛坯交付的，乙方应当遵循经济、适用、宜居和环保的原则一次装修到位，达到即可入住条件，具体装修标准由乙方另行报甲方确定。

配建安居房所在楼宇的大堂、电梯前室、走廊、地下室、架空层、消防楼梯等公共区域和物业管理用房（如有）需进行装修，标准应不低于本项目商品房公共区域和物业管理用房的装修标准。相关基础设施设备条件与本项目商品房相关基础设施设备条件交付条件一致。

具体装饰装修及设备标准由政府指定接收（回购）单位与乙方签订《不动产无偿转让协议》或《商品房买卖合同》时进一步明确。

三、配建安居房的价格备案

□无偿移交：配建安居房所在楼宇进行房价申报时，该部分安居房价格备注为“无偿移交”，不计入所在楼宇可售商品住房建筑面积均价。

□限价回购：配建安居房所在楼宇进行房价申报时，该部分安居房按土地挂牌公告及本协议中约定的回购价格进行价格申报，并备注为“政府回购”，不计入所在楼宇可售商品住房建筑面积均价。

四、配建安居房的接收主体及合同签订

（一）接收主体。甲方指定由 作为本项目配建安居房的接收单位。接收方式为：

□无偿移交：由 （甲方指定接收单位）与乙方签订《不动产无偿转让协议》；

□限价回购：由 （甲方指定接收单位）按本协议约定价格（即 元/平方米）与乙方签订《商品房买卖合同》。

（二）合同签订。乙方取得本项目商品房预售许可证后30日内，由甲方指定接收单位与乙方签订《不动产无偿转让协议》或《商品房买卖合同》。《不动产无偿转让协议》或《商品房买卖合同》按现行《商品房买卖合同（预售）》示范文本（简称“示范文本”）拟定，示范文本已明确约定的条款，以示范文本内容为准；需由双方协商确定的条款，本协议已作出约定的，从其约定，未作出约定的，参照乙方与本项目商品房买受人签订的《商品房买卖合同》相关内容。

五、配建安居房的交付时间及手续

（一）交付时间。配建安居房交付时间应当与本项目（首期）商品房交付时间一致，且不迟于土地交付之日起3年。乙方应按《不动产无偿转让协议》或《商品房买卖合同》约定的交付时间和交付条件，按期保质保量完成配建安居房的建设与交付。

（二）交付程序。配建安居房达到交付条件后，乙方应当在交付日期届满前 日（不少于10日）书面通知甲方指定接收单位办理交付手续的时间、地点及应当提供的相关证件、文书。

（三）房屋查验。办理交付手续前，由甲方指定接收单位对配建安居房进行查验。接收单位对质量问题提出异议的，由乙方按照有关工程质量验收规范和标准自查验次日起30日内负责修复，并承担修复费用，待修复后再行交付。约定的交付时间不因质量修复而顺延。

六、配建安居房的税费缴纳

🗆 配建安居房在办理不动产权证到甲方指定接收单位名下而产生的税费及其他相关费用，由相应的法定纳税主体依法各自承担。

🗆 配建安居房在办理不动产权证到甲方指定接收单位名下时，依法应由乙方缴纳的税费及其他相关费用，以及依法应由甲方指定接收单位缴纳的相关税费及其他相关费用，全部由乙方承担，即乙方以甲方指定接收单位名义支付相关税费及其他按规定需缴纳的有关费用。相关职能部门出具涉及甲方指定单位的票据原件均应移交给甲方指定接收单位。

七、配建安居房的维修资金缴纳

甲方指定接收单位与乙方签订《不动产无偿转让协议》或《商品房买卖合同》后，由接收单位根据相关规定缴纳该部分配建安居房的维修资金。

 八、面积差异的处理

配建安居房交付时实测建筑面积与本协议约定配建建筑面积差异值在±3%以内（含本数）的，双方不退、不补；实测建筑面积超出约定配建建筑面积3%以上（不含本数）的，超出部分面积视为乙方无偿赠与；实测建筑面积实少于约定配建建筑面积3%以上（不含本数）的，由乙方向甲方双倍支付不足部分的补偿金：补偿金=（同一项目可售普通商品住房约定单价×不足部分建筑面积）×2，其中“可售普通商品住房约定单价”=（可售普通商品住房申报总售价÷总建筑面积）×85%，可售普通商品住房申报总售价、总建筑面积是指截至计算补偿金额时本项目已办理预售许可证（现售备案证书）的全部可公开销售的普通商品住房的申报总售价、总建筑面积。如本项目公开销售的商品住房均为非普通商品住房，则补偿金计算的基准单价相应调整为同一项目可售商品住房约定单价（下同）。

九、配建安居房的权属登记

乙方应当在配建安居房交付使用之日起60日内，将需要由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地不动产登记部门，协助甲方指定接收单位办理《不动产权证》。

十、违约责任

（一）乙方按照经甲方审核同意的户型面积标准、分布位置要求等编制设计方案和组织施工，如乙方未按照要求设计和施工，乙方应当修改设计方案直至符合要求，费用由乙方自行承担，工期不予顺延。

（二）乙方未能按期交付配建安居房的，逾期交付不超过90日（含本数）的，须按以下方式向甲方指定接收单位支付违约金：违约金=300元/套/天×逾期交付安居房套数×逾期交付天数，直至交付之日止。

配建安居房逾期交付超过90日的，或经过修复仍然严重影响正常使用的，甲方指定接收单位有权解除与乙方签订的《不动产无偿转让协议》或《商品房买卖合同》，乙方须按以下方式补偿甲方的损失：补偿金=可售普通商品住房约定单价（见第八条）×配建安居房建筑面积，并自上述《不动产无偿转让协议》或《商品房买卖合同》签订之日起，按照不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率计算给付利息。解除合同过程中产生的任何相关费用均由乙方承担。其他符合《商品房买卖合同（预售）》示范文本解除合同情形、开发企业须补偿甲方损失的，参照本条款执行。

（三）乙方未能按期将由其提供的办理房屋权属登记的资料报送房屋所在地不动产登记部门的，须按以下方式向甲方指定接收单位支付违约金：违约金=200元/套/天×逾期申请确权安居房套数×逾期天数，直至乙方按规定报送相关资料为止。

十一、其他事项

（一）配建安居房权属人（或使用人）享有与本项目其他商品住房权属人对物业共有、共用部位，公共服务及其他配套设施的同等权利，执行本项目普通商品住房统一的物业管理收费标准，享受同等物业服务，承担同等义务。

（二）乙方应预留与配建安居房面积比例相匹配的停车位使用权，预留停车位的分布位置以靠近配建安居房所分布位置为原则，并优先出租或出售给安居房权属人（或使用人）。停车位的售价、租金以及物业管理费收费标准与非预留停车位保持一致，出售或出租车位的款项归乙方所有。

（三）甲方对本协议约定的监管内容实施监管，对发现的问题，及时向乙方出具整改意见。乙方根据本协议约定的监管内容，接受甲方的监管，并主动予以配合，提供相关资料；根据甲方提出的整改意见，及时整改和落实。

（四）因本协议引起的争议，由双方协商解决。若协商不成，依法向房屋所在地人民法院起诉。

（五）本协议未尽事宜，双方可根据具体情况，另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

（六）本协议一式 份，甲乙双方各执 份，具同等法律效力。本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

签订日期： 年 月 日

签订地点：