



协议书

本协议由如下主体于【2019】年【1】月【】日在江苏省常州市签署。

甲方：常州亿泰房地产开发有限公司

指定联系人：【王君刚】

联系电话：【13913210131】

联系地址：【常州市钟楼区通江南路 88 号新城国际大厦 23 楼】

乙方：【 】

身份证号码/统一社会信用代码：【 】

指定联系人：【 】

联系电话：【 】

联系地址：【 】

鉴于：

1、甲方依法取得常州光华路北侧、采菱支路东侧(DN040412-01、DN040422)地块(以下简称“该地块”)的国有土地使用权；

2、甲方与常州市天宁区人民政府、常州天隆建设实业有限公司、常州新城金郡房地产有限公司于【2019】年【1】月【17】日签署《公开转让政府回购房权益协议》一份，约定将2018年4月20日常州市天宁区人民政府与常州新城金郡房地产有限公司签署的《政府回购房协议》中政府方享有的全部合同权益公开在常州产权交易所挂牌转让；

3、乙方于【 】年【 】月【 】日于常州产权交易所通过公开竞买获得常州市天宁区人民政府在《政府回购房协议》与《公开转让政府回购房权益协议》中的全部合同权益。

现甲、乙双方就回购房转让事宜，经双方友好协商，达成如下协议：

一、资质与承诺

1、双方系依据相关法律法规合法设立并有效存续/有完全民事行为能力的法律实体/自然人。双方均符合本协议标的所需的资质等级要求和经营此协议标的所需的工商核准经营范围。



2. 乙方承诺已采取一切适当和必要的行动获得签订和签署本协议所需的全部授权, 签署及履行本协议均不会与该方作为协议一方的任何协议或其他文件内容之履行冲突, 否则乙方自行承担因此引发的不利后果并按实际损失程度赔偿甲方遭受的损失。

3、乙方应当符合法律法规与政府政策关于与甲方签署《商品房买卖合同》的资质与要求。

二、受让标的信息

本协议所涉回购房为甲方开发建设的常州市天宁区门第境苑项目施工编号为 3#、4#、6#、7#楼栋房屋, 回购房为毛坯房, 预测面积为 49846.6 平方米 (楼栋坐落于 DN040422 号地块)。

三、转让回购房总价款及付款方式

1、转让回购房预测面积总面积为 49846.6 平方米, 单价 8000 元/m², 回购房总价款为: 人民币 398772800 元 (大写: 叁亿玖仟捌佰柒拾柒万贰仟捌佰元);

2、乙方在签署《电子成交确认书》起 7 个工作日内向甲方支付转让回购房总价款的 10%, 甲方取得预售许可证之日起 10 日内, 乙方与甲方签订正式的商品房买卖合同 (详见附件) 并付清转让回购房剩余总价款。

四、回购房交付

1、甲方应当不晚于相同地块同期项目其他楼栋交付之日前将标的物所涉房屋交付乙方使用。乙方应当在甲方通知的规定期限内办理交付手续。

2、交付时具体回购房预测面积与实测面积存在差异的, 以该回购房所涉的《商品房买卖合同》为依据进行处理。

五、双方权利义务

1、因甲方对于回购房的设计、规划工作已经政府相关部门审核通过, 乙方受让房屋后不得要求审核、修改回购房屋设计、规划方案。

2、甲方应严格按照土地出让条件和规划、建设等各项规定、批准文件、本协议约定要求完成本地块全部建设; 甲方应确保为乙方建设交付的房屋质量符合行业规范、国家标准及商品房买卖合同的约定。

3、乙方应当在甲方取得预售许可证之日起 10 日内, 与甲方签订正式的商品房买卖合同, 乙方不得要求甲方与其指定第三方签署《商品房买卖合同》。

4、因甲方应当委托有资质的监理单位监督回购房的施工建设，并接受政府质监部门的监督，乙方不得干涉甲方的日常施工建设。

5、房屋交付后，乙方应当及时办理房屋不动产权证书，甲方提供必要的配合。

6、甲方应当将乙方回购房的停车需求按规划条件中的停车指标配建到位，甲方结合相关法律法规按照正常销售方案向购房客户销售。

7、本协议转让回购房产生的税费由甲乙双方自行按照《商品房买卖合同》及相关规定承担。乙方受让回购房行为不得给甲方增加包括但不限于税费等各项费用，若因回购房受让事宜增加甲方费用或造成损失的，该部分费用或损失由乙方承担。

六、违约责任

1、乙方未按本协议约定时间付款的，乙方应当自逾期之日起每日向甲方支付逾期应付款的万分之五的违约金。

自逾期之日起超过 30 日的，甲方有权解除本协议，甲方解除协议的，乙方应当向甲方支付违约金 20000000 元整(大写:贰仟万元整)，甲方不解除协议的，乙方应当自逾期之日起按日向甲方支付逾期应付款的万分之五违约金。

2、甲方交付房屋存在设计、规划、建筑质量、配套设施、销售、交付使用等任何瑕疵的或逾期交房行为的，乙方有权依据双方签署的《商品房买卖合同》追究甲方的违约责任。

3、因乙方违反公开竞买相关规定，导致乙方公开竞买行为无效的，本协议解除。乙方应当向甲方支付违约金 20000000 元整（大写：贰仟万元整）。

4、本协议双方任何一方违反本协议约定使另一方遭受损失时，除承担违约责任和按照合同法定金罚则处罚外，违约方应赔偿守约方遭受的其他一切损失（包括但不限于诉讼费、执行费、评估费、律师费等费用）。

七、其他

1、甲乙双方保证在本合同中记载的联系地址、联系电话均真实有效。任何根据本协议发出的文件，均应采用书面形式，以邮政快递方式送达对方。任何一方变更联系地址、联系电话的，应在变更之日起 3 日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致不能送达的，应承担相应的法律责任。

2、本协议未明确约定的，以双方签署的《商品房买卖合同商品房买卖合同》为准。具体回购房《商品房买卖合同》的无效不影响本合同的效力。

3、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商或通过相关机构调解，协商或调解不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

4、本协议自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。本协议壹式【陆】份，双方各执【贰】份，【常州产权交易所壹份，常州天隆建设实业有限公司壹份】，具有同等法律效力。

（以下无正文，后附签署页）

附件清单：

附件一：《商品房买卖合同》

【此页为签署页，无正文】

在签署本合同时，各当事人对合同的所有条款已经阅悉，均无异议，并对当事人之间的法律关系、有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

甲方（签字或盖章）：

乙方（签字或盖章）：

