

# 安置物业建设和交付协议

合同编号：

甲 方：广西壮族自治区柳州市城中区潭中街道窑埠村民委员会

通讯地址：\_\_\_\_\_； 邮政编码：\_\_\_\_\_；

电 话：\_\_\_\_\_； 传 真：\_\_\_\_\_；

电子邮箱：\_\_\_\_\_。

乙 方：\_\_\_\_\_（竞得人）

通讯地址：\_\_\_\_\_； 邮政编码：\_\_\_\_\_；

电 话：\_\_\_\_\_； 传 真：\_\_\_\_\_；

电子邮箱：\_\_\_\_\_。

丙 方：柳州市城中区人民政府

通讯地址：\_\_\_\_\_； 邮政编码：\_\_\_\_\_；

电 话：\_\_\_\_\_； 传 真：\_\_\_\_\_；

电子邮箱：\_\_\_\_\_。

根据《中华人民共和国民法典》规定，本着平等、自愿、诚实信用的原则，现就安置物业的建设及交付之相关事宜，经甲乙丙三方协商一致，达成以下协议，并承诺共同遵守。

## 一、项目概况

1. 项目编号：。

2. 项目位置：柳州市城中区东环路西侧。

3. 项目土地面积：实际出让总面积m<sup>2</sup>（折合亩）。

4. 项目规划条件：土地用途：城镇住宅用地、商业用地；土地使用

年限：城镇住宅用地 70 年、商业用地 40 年。地块容积率为不大于 3.5 且不小于 1.5，建筑密度不大于 30%且不小于 15%，绿地率不低于 25%，建筑高度不大于 100 米，竖向界限以“场地标高+100 米”为上界限，以“场地标高-15 米”为下界限，高差为 115 米。

## 二、安置物业及交付期限

1.乙方于年月日以“招拍挂”方式取得地块的国有土地使用权，根据《国有建设用地出让合同》（合同号： ）规定，乙方应当向甲方无偿提供商业建筑面积不少于 2680 平方米（含公摊面积，安置物业面积 2680 m<sup>2</sup>为商业二层起及以上商业）、地下车位建筑面积不少于 9217 平方米（含公摊面积）的安置物业。（以土地出让最终成交结果为准）（以下简称“安置物业”）

2.乙方应于取得项目《建筑工程施工许可证》之日起 36 个月内完成安置物业竣工验收备案，并按柳州市住房和城乡建设局核准的建设工程竣工验收时间验收合格备案后 30 日内交付甲方。乙方应在安置物业交付前 15 日向甲方、丙方书面提交安置物业交付申请及项目竣工验收文件。

如遇下列特殊原因，除甲乙双方协商一致同意变更本协议外，甲方交付期限可据实顺延：

- 1) 不可抗力。
- 2) 非乙方控制因素包括但不限于公共突发事件、发生重大疫情或政府临时限制性如停工、停电、停水、限行等行为等造成的工期延误。
- 3) 因非因乙方原因造成的项目开发建设迟延或延误施工进度的。
- 4) 一周内非乙方原因的停水、停电造成项目施工停工累计超过 8 小时的，或因降雨（雨量为中雨以上，含中雨，以气象部门发布的气象报

告为准)影响施工而造成施工工期延误的。

5) 非乙方原因造成的项目地块周边的道路及给水、排水、强电、通信、燃气等市政配套建设(到达项目地块红线边)未完成影响施工工期的。

上述情形导致的工期延误,乙方须在事件发生 15 日内向甲方提交书面证明材料及延期申请,并经甲方核实后予以确认。顺延期限累计不得超过 6 个月,否则视为乙方违约。

3.丙方负责监督、指导乙方按本合同约定的期限及条件完成对安置物业的建设及交付。

### 三、交付面积及差异的处理

1.安置物业具体面积、类型和分布位置待规划总平图方案审批通过后、建筑方案报批前由甲乙双方协商确定并向丙方报备,实际面积以柳州市房产部门审核通过的房产测绘报告为准。

2.以套内建筑面积为依据进行面积确认及面积差异处理,最终面积以柳州市房产部门实测建筑面积为准。

3.实测建筑面积与合同建筑面积发生差异的,以及因设计变更造成面积差异的,甲乙双方同意按以下方式进行处理:

1) 面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)的,双方互不补差价。

2) 如面积误差比绝对值超出 3%时,超出部分面积归甲方所有,甲方无需补交价款;不足部分面积(含 3%)的价款按照同类地段的同类型物业市场评估价格,由乙方补偿给甲方。

4.地下停车位实际结算面积以柳州市房产部门审核通过的实测房产测绘报告为准、人防车位面积以甲乙双方共同确认的测绘报告为准。

#### **四、房屋建设标准**

见附件《项目建设标准》。

#### **五、房屋的质量保证及保修**

1. 房屋应当符合国家及行业标准，经规划核实并竣工验收后为合格。
2. 房屋按照国家有关规定进行保修。
3. 乙方应当与项目的施工单位按照国家建筑工程质量保修规定，签订质量保修协议，约定工程质量保修范围、期限、责任，并按规定留质保金。

#### **六、安置物业不动产产权登记**

乙方负责为甲方按照《国有建设用地出让合同》（合同号： ）规定无偿提供的安置物业，自交付之日起 18 个月内办理不动产产权登记手续。

#### **七、物业服务**

乙方应当按照相关法律法规的规定提供项目的物业服务。对于安置物业，甲方可自主决定是否接受乙方提供的物业服务。

#### **八、相关税费**

乙方承担甲方办理项目安置物业不动产首次登记及税费，产权人为甲方。

#### **九、违约责任**

- 1.乙方应当按照本协议约定时间交付安置物业，否则，自逾期之日起，乙方应当按照土地出让成交价款总金额之每日万分之三的标准向甲方支付违约金，至实际全部交付之日止。同时，丙方有权提请自然资源部门不予办理不动产产权登记，并有权提请有关部门依照国家、自治区和

柳州市的规定纳入本级公共征信系统，依法提供查询或予以公示，乙方因此造成的损失由其自行承担。

2.乙方完成设计图（含平面图、施工图等）定稿后，如由于甲方原因变更设计产生的工程建设费用由甲方承担，经政府审定后由此造成延期交付安置房屋的则交付限期相应顺延。

3.若乙方按照本协议约定时间交付安置物业并达到办理不动产权登记条件，甲方因自身原因需要延迟接收安置物业或延迟办理不动产权登记的，甲方应向乙方出具书面延期证明。甲、乙双方应就甲方延迟接收安置物业及/或延迟办理不动产权登记的具体事宜协商一致，并另行签订书面补充协议，明确安置物业的实际交付时间及办理不动产权登记的具体时间安排。在此情形下，对于甲方延迟接收安置物业及/或延迟办理不动产权登记所对应的期间，由此带来的一切后果由甲方承担，乙方不承担本条款前述逾期交付（含交付房屋及办理不动产权登记）的违约责任，甲方的该等迟延行为不视为乙方未履行或逾期履行其交付安置物业及办理不动产权登记的义务。

## **十、其他约定**

1. 乙方承诺项目必须以乙方的品牌进行项目建设、产品设计和全程营销推广活动，不得在项目建设过程中转让公司股权或改用其他品牌进行建设。

2. 本协议履行期内，如因国家及地方政策调整,相关文件提出新的政策、优惠，如适用本项目，甲方可以申请享受。

3. 自土地成交之日起即视为丙方完成对甲方亩（实际出让总面积为准）征地留用地安置，并在甲方征地留用地规模中予以核减。甲方不得

再以任何理由和任何方式要求丙方进行安置。

## **十一、送达条款**

1. 与本合同有关的任何通知、函件等文件以及法律文书的送达地址为本合同中三方注明的通信地址、电子邮箱。一方变更送达地址的，应当在变更之日起3日内书面通知对方，对方在收到变更通知前，原送达地址仍为有效送达地址。

2. 任何一方均有权采用邮寄送达或电子邮件送达两种形式进行送达。采用邮寄送达的，应当通过中国邮政快递进行送达，自快递发出之日起的第五日视为送达。采用电子邮件送达的，应当通过本合同注明的电子邮箱发出，自电子邮件成功发出之日起的第二日视为送达。电子邮件送达与邮寄送达具有同等法律效力。

## **十二、争议解决**

1. 甲乙双方在本协议履行过程中发生争议，应协商解决，如协商不成，任何一方均可以向项目所在地的人民法院提起诉讼。

2. 甲乙双方以诉讼方式解决争议的，违约方应当承担守约方为诉讼而支出的所有费用，包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费及诉讼财产保全担保保险费等。

## **十三、附则**

1. 本协议未尽事宜，叁方协商解决，并可以签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2. 甲乙丙叁方之间与本协议相关的通知、往来函件、确认书等文件均作为本协议的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

3. 本协议作为《国有建设用地使用权出让合同》附件，与《国有建

设用地使用权出让合同》具有同等法律效力。

4. 本协议所称"一个月",指自事件发生次日起连续 30 个自然日,其他履行期间按自然日连续计算。

5. 本协议经甲乙丙三方法定代表人或授权代理人签字并加盖单位公章后生效。协议一式陆份,甲乙丙三方各执贰份。

附件:《项目建设标准》

甲方(盖章):广西壮族自治区柳州市城中区潭中街道窑埠村民委员会  
法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

年 月 日

乙方(盖章):(受让人)

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

年 月 日

丙方(盖章):柳州市城中区人民政府

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

年 月 日

## 项目建设标准

结构：楼板、屋面板均为钢筋混凝土现浇板，高层住宅为框架-剪力墙结构。

外墙：建筑涂料或外墙砖。

内墙及顶棚：内墙-混合砂浆抹面；顶棚-厨房卫生间为水泥砂浆顶棚，其余部分为素水泥浆顶棚。

楼地面：水泥砂浆抹面。

阳台：水泥砂浆抹面。

门：入户门为防火、防盗钢门，阳台门为铝合金门。其余只预留门洞，无门扇及门框。

窗：采用铝合金窗。

厨房：水泥砂浆墙面、水泥砂浆地面；预留排水口，设排烟道。

卫生间：水泥防水砂浆墙面、水泥砂浆地面。公卫配蹲式大便器；主卫预留给排水口。

水电：水表一户一表，电表一户一表；电线到入户门外，给水管入户。

空调：空调泄水口有组织排放。

煤气：管道煤气。

具体以项目设计总平图为准，安置物业水、电、煤气、网络均独立报装报备，以上要求如与国家、地方法规有冲突及其它未说明的按国家或地方有关标准执行。