附件3

宗地房屋配建协议（模板）

甲方： (以下简称甲方）

乙方： (以下简称乙方）

双方根据《中华人民共和国合同法》、编号为 规划设计条件、编号为 宗地拍卖出让公告、竞买须知、《国有建设用地使用权出让合同》及其附件资料等规定，在平等自愿、协商一致的基础上，就甲方开发建设的项目配建房屋（以下简称配建房屋）在建成验收后移交乙方事宜达成如下协议条款：

一、甲方以出让竞买方式取得的宗地位于 ，宗地编号为 ，出让土地面积为 平方米，规划允许建设容积率为 ，宗地四至及界址点座标见《出让宗地界址图》，国有土地使用权出让合同：编号为 ，宗地用途 。本宗地配建住宅建筑面积 平方米（纳入计容住宅建筑面积）、配建商服建筑面积 平方米（纳入计容商服建筑面积）、车位 个，并在甲方建成后直接移交给乙方，不动产权首次登记在乙方名下。最终结算面积以不动产登记证明书为准。

二、房屋选定

配建房屋建设采用分散为主、集中为辅的配建形式。

（一）配建住宅在项目办理项目规划总平面图后，至项目首次办理预（销）售许可前，甲、乙双方抽签选定配建房屋，签订抽签结果确认书。

（二）配建的商业公寓、商铺和车位等，乙方在项目建设工程设计方案平面图审批后集中（按层或连续相邻的多套）选定，甲乙双方签订抽取结果确认书。

三、房屋预（销）售

有配建房屋的商品房屋预售许可证（商品房现售备案通知书）中预（销）售范围不包括配建房屋，同时在备注栏注明对应预（销）售幢中配建的房屋套数、面积和房号等。甲方不得对外预（销）售乙方已选定的配建房屋，并且在新建商品房销售现场所售商品房提示信息中将已抽取的配建房屋楼幢号、房号明确标示。

四、房屋面积

甲方移交的配建房屋总建筑面积不得小于本合同第一条约定的配建面积。当随机抽选配建房屋总建筑面积与应配建房屋的总建筑面积之差不足该项目未销售商品房屋最小户型住房建筑面积的，按该项目最小户型建筑面积抽取。待房屋确权办证后，按照确权房屋总建筑面积与应配建总建筑面积实际差额，作价结算，单价按最后抽选的一套房屋所在楼幢同一户型的网签均价计算。

五、房屋建造及交付标准

（一）项目内对外销售的房屋为带装修交付的，则甲方移交的配建房屋的装修标准要与本地块项目内对外销售房屋的标准一致。甲方应当在项目办理预售许可前按每类户型装修一套样板房，并在装修质量承诺书中承诺交付房屋的装修标准与样板房一致。若本地块项目为《江门市配建房屋管理工作方案》印发后出让的项目，且项目对外销售的房屋为毛坯交付的，甲方应按照住房城乡建设部门提供的装修标准对配建房屋进行装修后交付。

若施工和交付过程中发现低于甲方建设商品房用材标准的，则推定该种材料均不符合要求，甲方应当负责全部更换和赔偿因此给乙方造成的一切损失。

（二）本合同约定的甲方移交的配建房屋质量必须符合现行房屋建筑质量验收相关标准，房屋交付后的质量保修按照《建设工程质量管理条例》的相关规定执行。甲方为配建房屋履行的维修、维护、保修等义务的标准和期限，均不得低于本项目同期销售的其他商品房。

六、移交

配建房屋的交付条件、时间与同幢可售房屋的商品房买卖合同约定内容一致。甲方应在配建房屋达到交付条件后30日内向乙方书面提出移交申请，将配建房屋的竣工验收备案表、验收、竣工图纸、使用说明书、质量保修书、房屋面积实测报告等材料一并移交乙方，并制定移交清单，汇总统计配建房屋总建筑面积、总套数，列明每套配建房屋的幢号、房号、建筑面积等。**甲方应于配建房屋交付之日起540天内申请办理不动产权首次登记。**

七、税费

配建房屋在移交前后所产生的相关税费，按照法律法规规定由相应纳税主体承担。其中税收按《国家税务总局广东省税务局 广东省财政厅 广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造税收指引（2019年版）〉的通知》（粤税发〔2019〕188号）及《国家税务总局江门市税务局关于配套建设有关税收问题的业务指引》执行，国家有新政策的按新政策执行。

八、物业管理

甲方移交的配建房屋纳入该项目小区物业统一管理，费用、服务标准与该项目小区一致。

九、宗地转让

甲方按照相关规定，转让本地块使用权的，应当在转让前书面通知乙方，并在转让合同中明确受让人继受的配建房屋建设移交等责任和义务。

十、违约责任

（一）甲方保证移交给乙方的配建房屋及附属建筑物没有产权纠纷和不存在任何权利限制，若发生产权纠纷或存在权利限制时均由甲方负责解决和承担法律责任，因此给乙方造成经济损失的，甲方负责赔偿。

（二）甲方未按照约定时间交房的，自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，每套以该套所在楼幢网签均价为单价，按日向乙方支付总房价的万分之五的违约金。

（三）甲方未按照约定时间办理初始登记的，自约定的申请办理初始登记期限届满之次日起至实际申请办理初始登记之日止，每套以该套所在楼幢网签均价为单价，按日向乙方支付总房价的万分之五的违约金。

（四）双方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

（五）双方有权就对方原因造成的损失依法提出索赔。

十一、其他

（一）本协议未尽事宜或调整事项，可另行协商，签订补充协议。

（二）在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，如未能达成一致，则由本项目所在地法院管辖。

（三）本合同一律采用打印文字，手写无效。

（四）在合同履行期间，如需变更合同内容的，必须由双方签订正式的补充合同后方可执行。

（五）本合同自签订之日起生效。

（六）本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

签署日期： 签署日期：