

湖东 JH-05-02X-42 地块住宅房屋回购协议



转让方：_____（以下简称甲方）

受让方：_____（以下简称乙方）

因镜湖新区开发建设工作需要，拟对湖东 JH-05-02X-42 地块经营性出让用地上回购部分住宅房屋（以下简称“回购房”），现就回购事宜签订协议如下：

一、回购房建设区域及套型要求

1、湖东 JH-05-02X-42 地块内的 东南 区域作为回购房区域，回购住宅总建筑面积约 3.842 万平方米，原则上回购区域范围内建设 6 幢 17 层住宅。

2、回购房套型为建筑面积 80 平方米、120 平方米、140 平方米三种基准套型，上述套型至少具备两室一厅一厨一卫的基本户型需求。套型建筑面积正误差不超过 5 平方米，不得出现负误差。

3、回购房数量（参考值）：80 平方米约 102 套、120 平方米约 153 套、140 平方米约 85 套。

二、配套设施要求

1、每套回购房配建地下停车位 1 个，尺寸不得小于 2.5 米×5.5 米，原则上应布置在回购房建设区域内，该区域内不建设人防地下室。

2、回购房建设区域内、外不设隔离，各类配套设施共享，

相关指标统筹考虑。

三、建设标准要求

1. 建筑要求：回购房必须严格执行《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等法律法规的综合要求，有关档次、质量、风格等应与地块整体保持一致，做到同步设计、同步开发、同步交付使用。回购房的建筑结构、外立面、门窗、入户门厅、公共区域、电梯、楼梯、公用设备等的材料、设备、样式与建造工艺等均需与地块内其它住宅一致。

2. 装修要求：回购房实行全装修、成品交房，具体标准按照《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》

（DB33/T1132-2017）和《浙江省住宅全装修设计技术导则》执行，装修费用标准不低于 500 元/平方米，该装修标准以竣工验收时委托第三方评估机构市场采价核定为准。户内顶棚的管线要求通过吊顶进行隐藏。

3. 场外环境配套设施要求：回购房建设区域内道路、绿化、景观、市政及公用配套设施需与地块整体设计、统一建设，风格、标准、质量等均需基本一致。

4. 回购房质保期根据国家相关规定要求执行。

四、回购结算价格

回购房费用按建筑面积进行计算，回购价为每平方米 16800 元（大写壹万陆仟捌佰元整）；汽车停车位每个 150000 元（大写壹拾伍万元整），回购安置房其余各种配套附属设

施等不再另行支付回购费用。上述回购价中已包含每套回购房应缴纳的物业维修基金费用（即由甲方支付）。

五、付款方式

乙方在整个地块形象进度达到“正负零”后 30 天内向甲方支付总价（含车位，下同）的 30%；在地块所有住宅房屋中间结构验收通过后 30 天内，乙方再向甲方支付总价的 20%；在完成综合验收（规划核实及竣工备案）后 30 天内，乙方再向甲方支付总价的 20%；在乙方取得回购房不动产证后 30 天内，乙方再向甲方支付总价的 27.5%；在甲方将全部回购房交付至乙方并签订移交协议之日起满 2 年后 30 天内，乙方向甲方付清余款。在不动产权证登记前，暂按有资质的测量机构测绘报告作为付款依据，最终以不动产登记部门认定的面积为准。

六、交付时间

甲方在签订《成交确认书》后 36 个月内，向乙方交付回购房及配套设施，并按国家《商品房销售管理办法》等规定逐套提供住宅质量保证书和住宅使用说明书；甲方每逾期一日交付，按回购房总建筑面积 0.8 元/平方米的标准，作为违约金支付给乙方并承担由此引起的相关经济责任。

七、其他事项

（一）回购房须与地块内其它商品住宅同步开发，即甲方在申领商品住宅预售许可证时应同时满足以下条件：

（1）申请预售商品住宅的建筑面积与可售商品住宅总



建筑面积的比例，原则上不得超过同步建设的回购房建筑面积与回购房总建筑面积的比例；甲方申请预售时可按单体工程（幢）取整，但因取整而上浮的比例不得超过同步建设回购房占比数的 10 个百分点左右。

（2）与申请预售商品住宅同步建设的回购房，其施工形象进度也应与批准预售的商品住宅保持一致。

（二）回购房物业管理费在房屋正式交付之日起由乙方按规定标准支付，其中乙方认可的住户办理入住手续后的物业管理费，由甲方或物业公司负责向住户收取。

（三）回购房的建筑面积以不动产登记部门核定为准，交付的每套房屋建筑面积不得小于约定的基准套型面积；若小于约定套型面积的，则由甲方将自持大于约定套型的商品房抵冲给乙方，所超面积视为无偿赠送面积；若交付的每套房屋建筑面积大于约定的基准套型面积的，超过部分建筑面积在 5 平方米（含）以内部分，乙方按 760 元/平方米结算；超过 5 平方米（不含）以上部分，视作甲方无偿赠送面积，乙方不再另行支付回购费用。

（四）甲方在回购房交付时，须向回购方递交回购房质量投诉处置承诺书，明确承诺：在回购房正式交付之日起两年内，若乙方安置的住户对回购房的质量出现异议或者投诉情形的，甲方应视同其为商品房销售对象予以受理，主动与乙方通报接洽并按国家商品房销售有关规定妥善回复处置；乙方则会同市场监督、建设、自然资源等职能部门和拆改项

目属地街道共同组成回购安置房质量投诉处置机制，配合甲方做好投诉处置工作；若甲方出现推诿、拒绝受理或拖延处置等情形的，乙方有权视情况在应支付的回购标的费用中按2000至10000元/次扣除款项；若查实确系质量问题且甲方拒绝处置的，乙方有权在应支付的回购标的费用中直接扣除用于依法处置投诉的所有费用。

（五）回购房住户入住时，须凭乙方出具的《回购房安置卡》（载明户主姓名、幢室号、安置日期并加盖乙方印章）方可办理交房入住手续，若发生差错由甲方负责并承担由此引起的经济损失和法律责任。

（六）本协议由政府指定的国有公司与甲方签订，若今后回购房使用主体需作调整的，则与甲方另行签订补充协议。

（七）本项目所涉回购房款项的资金监管事宜，待项目所在地房地产管理部门出台银行保函置换监管账户资金的相关政策后，按政策规定执行。

八、违约

本协议项下所有条款，甲乙双方应严格遵守；若发生违约，双方协商解决；如未能协商一致，任何一方可向越城区人民法院起诉。

九、本协议未尽事宜，经甲乙双方协商同意可另行签订补充协议，与本协议有同等法律效力。

十、本协议双方签字盖章后生效。本协议一式六份，甲



乙双方各执三份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人 / 委托代理人：

法定代表人 / 委托代理人：

（签字）

（签字）

签署日期： 年 月 日

签署日期： 年 月 日