

**北京良乡高教园区中央设施区
西区北侧住宅混合公建项目
商品住宅销售框架协议**

北京首都开发股份有限公司 北京理工大学

二〇一二年六月十五日

**房山区良乡高教园区中央设施区
西区北侧住宅混合公建项目
商品住宅销售框架协议**

甲 方：北京首都开发股份有限公司

地址：北京市东城区安定门外大街 183 号京宝花园二号

邮政编码：100011

营业执照注册号：110000005020731

企业资质证书号：建开企〔2000〕011 号

法定代表人：刘希模

委托代理人：李 捷

乙 方：北京理工大学

地址：北京市海淀区中关村南大街 5 号

邮政编码：100081

机构代码证号：40000912-7

法定代表人：胡海岩

委托代理人：赵 平

鉴于：

甲方是一家在北京注册并合法存续的具有一级房地产开发企业资质的公司(上市)法人(附件 1)，已依法取得“房山区良

乡高教园区中央设施区西区北侧住宅混合公寓建设项目全部商品住宅”（下称“本房产”）建设用地使用权，并已办结其他开发建设相关法律手续（附件 2-11）；甲方拟转让（出售）由其投资建设享有所有权（包括但不限于对本房产占有、使用、收益、处分的权利）的本房产（总计 1252 套商品住宅）。

乙方为隶属于国家工业和信息化部管理的全国重点大学；乙方组织本单位职工或乙方认可的第三方人员（下称“买受人”）购买本房产；乙方承诺在本房产结构封顶时购买甲方未销售的本房产的全部剩余商品住宅。

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《北京市城市房地产转让管理办法》及其它有关法律、法规的规定，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，就本房产购买事宜达成一致意见，特签订本协议。

第一条 房产概况

1. 本房产名称：房山区良乡高教园区中央设施区西区北侧住宅混合公建项目全部住宅（1#-12#住宅楼）共 1252 套。

2. 本房产地点：位于北京市房山区良乡高教园区中央设施区西区，长虹东路北侧，紧邻北京理工大学良乡校区南侧。

3. 本房产情况：建筑地上 16-20 层、地下 1-2 层，结构形式为现浇剪力墙。本协议涉及总销售建筑面积 132547 平方米。以上根据已审批规划方案及建设规划许可证文件数据计算，实际销售建筑面积最终以测绘部门实测面积数据为准。

4. 本房产使用性质：商品住宅。

5. 本房产转让范围包括上述房屋及相应土地使用权，其中，土地使用权 70 年，截止日期为 2081 年 1 月 9 日。

第二条 本房产法律手续及相关资料

甲方已履行房产建设立项、土地使用、规划许可、工程开工等相关手续，并已获得法律文件。具体内容包括：

1. 开发建设立项：京发改[2011]724号(附件2)
2. 国有土地使用权证：京房国用出[2011]00082(附件4)
3. 国有土地使用权证：京房国用出[2011]00083号(附件5)
4. 建设用地规划许可证：2011规(房)地字0012号(附件6)
5. 项目规划方案审查意见：2011规(房)复函字0021号(附件7)
6. 建设工程规划许可证：2011规(房)建字0065号(附件8)
7. 建设工程规划许可证：2012规(房)建字0019号(附件9)
8. 建设工程开工证：[2011]施建字1374号(附件10)
9. 房产平面图及房产相关图纸资料(附件11)
10. 北京市商品房预售合同范本（附件12）

第三条 本房产转让条件和办法

1. 本房产为期房预售，乙方在签订本协议之前已对该房产的位置、周边环境、结构形式、空间尺寸、平面布局及项目权属情况进行了慎重考察，经充分了解无异议，甲方未来交付的房产以书面形式对房屋状况描述为依据。

2. 本协议签署后，甲乙双方共同组织买受人进行排号选房，甲方提供销售服务，乙方积极配合。甲方在正式取得《商品

房预售许可证》后,组织买受人按照所选房号和建委规定签署《北京市商品房预售合同》(下称“购房合同”),进行建委网上备案。甲方在完成建设工程竣工验收备案手续,确认房产具备入住条件,并收到买受人全部购房款后为其办理入住手续。

3. 在不违背本协议的基本框架下,甲方与买受人签订购房合同,履行各自责任义务。购房合同与本协议不一致的,以本协议约定条款为准。

4. 本房产物业管理事宜遵照《北京市物业管理办法》(北京市人民政府令〔2010〕第 219 号)相关规定执行。

第四条 房产转让价款及支付方式

1. 甲乙双方经协商确认:本房产整体销售均价 12000 元/平方米建筑面积,实际付款总额以实测面积结算数为准。按照上述整体销售均价和总销售面积计算,本房产总价款为人民币壹拾伍亿玖仟零伍拾陆万肆仟元整(¥1,590,564,000 元)。

2. 买受人购房款支付方式如下:

(1) 本协议签署之日起十五日内,乙方按甲方指定账户向甲方支付购房总价款的 20%即人民币叁亿壹仟捌佰壹拾壹万贰仟捌佰元整(¥318,112,800 元)作为定金。

(2) 甲方与买受人签署购房合同后,买受人应依据北京市相关规定支付商品房首付款(首套房不低于房款总价的 30%,二套房不低于房款总价的 60%)。买受人如通过银行贷款的方式支付购房款,则执行国家和北京市的相关规定。

3. 甲方在收到上述乙方定金后三日内为乙方开具购房预付

款收据，待甲方与买受人签订正式购房合同后，由甲方直接向买受人开具正式发票。

第五条 房产税费缴纳

1. 甲方承担办理本房产登记中出卖人所应承担的税费（包括但不限于营业税及其附加、所得税、契税、土地增值税、合同印花税等）。

2. 买受人承担在办理本项目转移登记中买受人所应承担的契税、合同印花税等税费。

第六条 房屋交付

1. 甲方应于办理完成建设工程竣工验收备案手续，确认房屋完成市政接用，满足交用条件后十五日内，向买受人办理房屋交付手续，与买受人结清全部购房款。

2. 本房产所有标的物移交当日，甲方应当结清与本房产有关的所有运行、养护、管理费用，甲方与买受人共同完成水电表抄底数及过户手续（以书面形式确认），此后所发生的相关费用由买受人承担。

第七条 剩余房产处理

1. 结构封顶时，除去买受人已确认购买的房产（以甲方与买受人签订的购房合同为准），本房产中剩余房产乙方承诺全部予以购买。乙方交付的定金转为相应房产的购房款。

2. 乙方购买剩余房产时，与甲方签订购房合同，双方依照购房合同履行责任义务。

3. 若剩余房产总价款超过乙方已交付定金总额，则乙方应按购房合同约定支付相应购房款，并在甲方与买受人完成房款结算后二十日内将不足部分房款支付甲方。

4. 若剩余房产总价款低于乙方已交付定金总额，则甲方应在与买受人完成房款结算后二十日内将差额部分退还乙方。

5. 若买受人不能按照购房合同约定如期支付购房款或不能办理银行贷款相关手续，则甲方有权解除购房合同，取消该买受人的购房资格。若因买受人原因造成不能按期完成结算的，则自甲方书面解除通知中的结算期限届满之日起，乙方视同甲方已与买受人完成结算。该房产由乙方按照剩余房产处理，执行本条前述条款。

第八条 甲方的权利和义务

1. 甲方保证其对本房产拥有合法转让的权利，并有权签署本协议。

2. 甲方保证该房产转让时不存在抵押、向第三人销售、被法院查封、扣押等权利瑕疵。

3. 甲方承诺所提供的与本协议有关的全部文件、资料和信息真实准确。

4. 甲方承诺本房产按照国家商品住宅相关标准设计，并按照相关标准进行施工，达到建设要求。

5. 甲方承诺本协议签署之日十五日内，本房产开工建设。

6. 甲方承诺完成全部住宅楼竣工验收手续并交付买受人使用的期限最迟不超过 2014 年 6 月 30 日。

7. 甲方承诺在乙方指定的买受人办理完交房手续后 360 日内,为买受人办理完毕房屋所有权转移登记手续。但因买受人原因造成甲方无法如期办理房屋所有权转移登记手续的,甲方不承担相应违约责任。

8. 甲方承诺自本协议签署后一定期限内无条件接受买受人的正式书面退房申请,并全额退还买受人已交纳购房款。买受人提出退房申请的最终时限如下:对于已交纳首付款,尚未办理贷款手续的买受人,期限至正式办理贷款手续之前;对于已缴纳购房全款,无需贷款的买受人,期限至办理入住手续之前。

9. 本协议签署后,甲方在乙方指定场所设置本房产等比例缩放沙盘,标明主要建设内容,包括所售商品房的户型、参考面积、参考价格,以及主要公用设施等,并为买受人提供实事求是的免费销售服务。

10. 甲方制定多标准的房屋装修方案和相关服务,提供给买受人自愿有偿选择。

11. 本房产地下停车位按照先签约先挑选的方式提供给买受人自愿有偿选择。地下停车位的价格另行约定。

12. 甲方应按本协议约定履行其他义务。

第九条 乙方的权利和义务

1. 乙方承诺如期支付本协议约定之购房定金。

2. 乙方应在甲方取得预售许可证后三十日内开始组织买受人进行本房产的购买活动。

3. 乙方应积极协助甲方提供销售服务。

4. 乙方有权对本房产建设和相关设施的质量、小区绿化及竣工验收等相关事务进行监督。

5. 乙方有责任监督买受人履行购房合同中买受人应当履行的责任义务，有责任督促买受人按期交纳购房款和银行贷款。

6. 乙方应按本协议约定履行其他义务。

第十条 违约责任

本协议签订后，甲乙双方应严格按照协议约定履行各自义务，如有违约，则应承担相应的违约责任：

1. 如乙方未能在本协议约定期限内支付上述定金，则甲方有权解除本协议。如乙方在本协议约定期限内已支付部分定金，但未能全额支付的，甲方有权要求解除协议，并于第四条第2款（1）约定期限到期后十五日内退还乙方已缴纳定金，同时扣除乙方所欠定金数额的5%作为违约金。如甲方同意延长期限的另行协商签订补充协议。

2. 如甲方未能在本协议约定期限内交付房屋时，乙方和买受人有权与甲方解除本协议。甲方应在约定期限到期之日起十五日内返还乙方已缴纳的全部定金及购房款，并附加乙方和买受人已缴纳房款金额的5%作为甲方违约金，同时按照中国人民银行固定资产贷款利率向乙方和买受人支付利息。如乙方同意延长期限的另行协商签订补充协议。

3. 如乙方未按本协议第七条第1、3款约定补齐前述剩余房产总价款，则甲方有权另行处置乙方未能收购的剩余房产。乙方应在办理入住手续前向甲方支付欠缴房款的5%作为违约金，同时

乙方应按照中国人民银行固定资产贷款利率向甲方支付利息。如因乙方未支付上述房款导致未能如期办理入住手续，则甲方不承担相应违约责任。如甲方同意延长期限的另行协商签订补充协议。

第十一条 不可抗力

1. 因不可抗力（不能预见、不能避免并不能克服的客观事件，包括但不限于：自然灾害、社会异常现象、政府行为，其中政府行为包括但不限于：政府及有关政府部门下发的有关文件要求强制暂停施工、交通运输管制等情形。）不能按照约定履行本协议的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。但因不可抗力不能按照约定履行本协议的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起二十日内向另一方当事人提供不可抗力详情及影响本协议履行的理由及证明。

2. 因不可抗力致使本协议无法履行的，遭遇不可抗力一方不承担任何违约责任。如甲方因不可抗力发生而要求解除本协议的，甲方应不计利息退还乙方已支付的全部定金及购房款，本协议自动终止。

第十二条 法律适用

1. 本协议之订立、效力、解释、履行和争议之解决，均适用中华人民共和国之有关法律、法规。

2. 本协议在履行中如发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成的，双方同意将争议提交房产所在地人民法院诉讼解决。

第十三条 附则

1. 本协议未尽事宜，双方可另行签订补充协议，作为本协

议的附件。本协议的附件均为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

2. 本协议自双方签字盖章之日起生效，协议一经生效，即对各方具有法律约束力。

3. 双方经协商一致可以对协议内容进行变更或对未尽事项做出补充规定。变更或补充规定应当采取书面形式，否则不具备任何法律效力。

4. 本协议正本一式六份，甲乙双方各执三份。

甲方签章：

乙方签章：

法定代表人：

法定代表人：

二〇一二年六月十五日