

关于重庆渝开发股份有限公司与重庆经济技术开发区征地服务
中心拟签订《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》
的

法律意见书

大成（意）字[2020]第【122】号

大成 DENTONS

北京大成(重庆)律师事务所

www.dentons.cn

重庆市渝北区黄山大道中段56号渝兴广场b1栋3、4层

邮编：401123

3/F,4/F Building B1

Yuxing Plaza

No. 56, Huangshan Avenue

Yubei District

401123, Chongqing, China

前言部分

致：重庆渝开发股份有限公司

2020年10月13日，北京大成（重庆）律师事务所（以下简称“本所”）接受重庆渝开发股份有限公司（以下简称“渝开发公司”）的委托，就渝开发公司与重庆经济技术开发区征地服务中心（以下简称“征地服务中心”）拟签订的《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》（以下简称“房屋购买框架协议”）进行法律审查，并出具本法律意见书。

现本所特指派郭浩律师（以下简称“本所律师”）根据我国现行国家、部门及地方政府相关法律、法规、规章及规范性文件之规定，并按照律师行业公认的业务标准、道德规范及勤勉尽责的执业精神，针对贵公司的上述委托事项，出具本法律意见书，供参考。

本法法律意见书由前言部分、正文部分、附件部分构成。

北京大成（重庆）律师事务所

二〇二〇年十月十五日

正文部分

第一章 名词释义

在本法律意见书中，除本法律意见书另有解释说明外，相关名词术语的定义应具有本章所指的定义，具体如下：

一、委托人：是指重庆渝开发股份有限公司，在本法律意见书中简称“渝开发公司”

二、交易对手：是指重庆经济技术开发区征地服务中心，在本法律意见书中简称“征地服务中心”。

三、协议：是指渝开发公司与征地服务中心拟签订的《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》，在本法律意见书中简称“房屋购买框架协议”。

四、本所：是指北京大成（重庆）律师事务所。

五、本所律师：是指受本所指派负责承办委托事项并在本法律意见书署名的执业律师。

第二章 声明

一、本法律意见的发表是根据本意见书出具之日前业已发生的法律事实。

二、本所律师根据对相关事实的了解和对相关法律、法规的理解发表本法律意见。

三、本法律意见出具是依据委托人向本所律师所提供的本所律师认为作为出具本意见书所必须的、真实的书面材料、副本材料或其它材料。

四、为出具本法律意见，本所律师已与委托人具体事务经办人员

进行了约谈，了解核实了有关情况，亦得到了确认：委托人保证委托人及其相关人员提供给本所律师的所有资料，包括但不限于原始书面材料、复印件、书面说明、电子文档等是真实、准确、完整的，同时保证对其所陈述的与本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的相关事实，确保客观、属实。

五、本法律意见书仅供委托人在委托事项项下的法律需求之目的使用，不得用作任何其它用途。

六、未经本所书面同意，任何人不得对本法律意见书的全部内容或部分内容进行对外公开、摘抄、引用。

第三章 送审法律文件

委托人就上述委托事项向本所提供如下文件资料，作为本法律意见书的事实依据，详见下表：

序号	文本资料名称
1	征地服务中心的《事业单位法人证书（副本）》复印件、《组织机构代码证》复印件
2	《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》电子版

第四章 委托人的法律需求

委托人渝开发公司拟就以下几个方面所涉的法律问题，征求本所法律意见：

- 一、交易对手征地服务中心基本情况的真实性；
- 二、交易对手征地服务中心是否具备签订及履行房屋购买框架协议的资格；
- 三、房屋购买框架协议内容的合法性。

第五章 协议主要内容

根据委托人渝开发公司所提供的送审文本资料，本所律师先将房屋购买框架协议的主要内容归纳如下：

（一）协议签订背景

交易对手征地服务中心因工作需要，报请重庆经济技术开发区管理委员会同意，拟团购渝开发公司所开发建设的“渝开发南樾天宸 A69/01 地块一期、二期住宅和 10 号楼”。

（二）团购房屋的概况

团购房屋共涉及 10 栋楼，包括：渝开发南樾天宸 A69/01 地块编号的 5 号楼、6 号楼、7 号楼、8 号楼（以上 4 幢简称“一期”）、编号的 1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、9 号楼（以上 5 幢简称“二期”）及和 10 号楼；其中，一期、二期房屋的预测绘建筑面积为 113295.16 m²、1211 户；编号的 10 号楼设计建筑面积暂定为 19300.79 m²，由于产品类型及征地服务中心需求原因，10 号楼销售具有不确定性。

（三）价格及支付

1、计价：团购房屋按照建筑面积计价，一、二期房屋建筑面积单价为 11100 元/m²；10 号楼若达到销售条件，根据产品类型调整情况再确定按建筑面积单价 10000 元/m²或 11100 元/m²计价。

最终价格按照房屋测绘单位出具的《重庆市房产面积竣工测算报告书》的实测建筑面积乘以单价进行结算。

若实测建筑面积与预测绘建筑面积、暂定建筑面积存在差异的，按实测建筑面积据实结算。

2、团购房屋价款分为如下时间节点予以支付：

序号	付款时间	付款金额
1	双方签订《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》后5个工作日内	征地服务中心支付渝开发公司“一期”团购房屋定金1000万元，同时支付“二期”及十号楼团购房屋定金1000万元，合计2000万元，该定金自动转化为团购房款；
2	每期房屋基础全部完成通过验收后（即工程达到±0.000，以全过程造价咨询单位或监理单位出具的进度报告为依据），征地服务中心在收到渝开发公司通知5个工作日内	支付该期团购房屋总价款的20%（含已支付的定金）；
3	团购每期房屋达到办理预售商品房许可证条件时	支付至该期团购房屋总价款的60%
4	团购每期房屋全部主体结构封顶完成（以全过程造价咨询单位或监理单位出具的进度报告为依据），经现场核实后渝开发公司书面通知征地服务中心，征地服务中心接到通知后的5个工作日内	支付至该期团购房屋总价款的80%

5	团购每期房屋取得《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》并达到交房条件（渝开发公司向征地服务中心发出书面交房通知）后的5个工作日内	支付至该期团购房屋总价款的100%
---	---	-------------------

（四）交房时间

一期交房时间确定为2022年6月30日前，二期交房时间确定为2023年6月30日前。

（五）正式团购协议的签订

房屋购买框架协议约定，在满足合同约定前提条件下，双方需完成正式团购协议的签订工作；若征地服务中心未满足合同约定前提条件，则渝开发公司有权解除本房屋购买框架协议且定金不退。

第六章 交易对手的基本情况

本所律师根据委托人所提供的交易对手征地服务中心的《事业单位法人证书（副本）》复印件及《组织机构代码证》复印件，并登录“全国组织机构代码统一社会信用代码公示查询”官网（<https://www.cods.org.cn/>）通过查询，交易对手的基本情况如下：

交易对手基本情况一览表	
机构名称	重庆经济技术开发区征地服务中心
统一社会信用代码	12500108576191559C
注册地址	重庆市南岸区通江大道江桥路1号附1号
经营期限	2018-03-19 到 2023-03-19
法定代表人	廖文忠
开办资金	100万元

举办单位	重庆经开区管委会
业务范围	为开发区建设提供征地服务，负责征地及房屋征收政策宣传、信息资料收集、档案整理、意见反馈、信访稳定和综合协调等工作；配合配合协助有关部门办理征地及房屋征收相关手续；承办征地及房屋征收涉及拆迁、补偿、安置等事务工作。

第七章 法律分析

一、交易对手征地服务中心是否具备签订协议的主体资格

《民法总则》第五十七条规定：“法人是具有民事权利能力和民事行为能力，依法独立享有民事权利和承担民事义务的组织”

中华人民共和国国务院颁布的《事业单位登记管理暂行条例》第三条的规定：“事业单位经县级以上各级人民政府及其有关主管部门（以下统称审批机关）批准成立后，应当依照本条例的规定登记或备案”。

结合上述法律规定，经有关主管部门批准成立后，只要事业单位法人的组织设立与登记行为符合相关法律法规的规定，其即可取得民事主体资格，并具备独立承担民事责任的能力。

根据本所律师所查询交易对手基本情况可知，交易对手征地服务中心性质属于事业单位，是经重庆经开区管委会举办设立的事业单位法人，并办理了《中华人民共和国组织机构代码证》，完成了相关事业法人组织设立与登记的行为，其设立和登记符合相关法律法规的规定，能独立承担民事责任。且无证据证明其被撤销和注销，故其民事

主体资格合法存续，具备签订民事合同的主体资格。

二、房屋购买框架协议的合法性

（一）房屋购买框架协议法律性质属于预约合同，而非预售合同

《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二条“当事人签订认购书、订购书、预定书、意向书、备忘录等预约合同，约定于将来一定期限内订立买卖合同，一方不履行订立买卖合同的义务，对方请求其承担预约合同违约责任或者要求解除预约合同并主张损害赔偿的，人民法院应予支持”。该规定确认了我国长期以来交易实践中预约合同独立的合同效力。

预约是指将来订立一定契约的契约，判断预约的根本标准是合同当事人是否有意将来订立一个新合同，以最终明确在双方之间形成某种法律关系的具体内容。

结合前述房屋购买框架协议内容可知，渝开发公司与交易对手征地服务中心明确约定在签订该房屋购买框架协议后，在满足一定条件下，双方需签订正式团购协议。那么，双方权责利最终应以正式团购协议为准，为此，房屋购买框架协议的法律性质属于预约合同，预约合同具有独立合同效力。

（二）房屋购买框架协议作为预约合同，而非预售合同，其内容未违反我国法律、行政法律的强制性规定，具有合法性

房屋购买框架协议作为预约合同，且内容主要为团购房屋基本概况、价款及支付等，其内容并未违反我国法律、行政法规的强制性规定，应当合法有效。

第八章 法律意见书结论

基于上述事实及法律分析，本所律师发表法律意见如下，截止本法律意见书出具之日止：

一、交易对手重庆经济技术开发区征地服务中心系一家经由重庆经开区管委会举办设立的事业单位法人，并办理了《中华人民共和国组织机构代码证》，完成了相关事业法人组织设立与登记的行为，其设立和登记符合相关法律法规的规定，具有民事权利能力和民事行为能力，能独立承担民事责任，该法人目前依法存续且未被撤销和注销，具备签订《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》的主体资格。

二、《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》从合同名称上名为“框架协议”，从合同内容上明确约定在符合一定条件下，渝开发公司与重庆经济技术开发区征地服务中心需签订正式团购协议，据此，《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》的法律性质属于预约合同，而非“商品房预售合同”，预约合同具有独立的合同效力。

三、《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买框架协议》作为预约合同，所涉及的内容主要为团购房屋基本概况、价款及支付等，其内容并未违反我国法律、行政法规的强制性规定，应当合法有效。

（以下无正文）

北京大成（重庆）律师事务所

经办律师：郭浩

二〇二〇年十月十五日

