

附件

深圳市龙华区人才住房和保障性住房 配建监管协议书

深龙华保监书〔2021〕_____号

深圳市龙华区住房和建设局 制

2021年__月

(一) 项目名称: _____;

(二) 建设地点: _____;

(三) 配建人才住房和保障性住房总建筑面积: _____平方米;

第三条 监管内容

(一) **总体要求。**配建的人才住房和保障性住房设计应当符合《深圳市保障性住房建设标准(试行)》(深建字〔2012〕189号)、《人才住房户型面积和户内装饰装修设计指引》(深建规建〔2017〕1号)及人才住房标准相关规定。乙方应当征求甲方意见后在小区合理的位置规划建设人才住房和保障性住房,建筑设计应当纳入住宅区整体规划设计中统筹考虑,外观应当与同项目商品住宅保持一致且总体和谐。人才住房和保障性住房的住户与其他住宅业主享有同等的使用住宅区内所有公共配套设施的权利;执行住宅区统一的物业管理收费标准,享受同等物业服务,承担同等义务。

(二) **住房任务、户型、面积标准要求。**配建项目住房任务总套数不少于_____套、总建筑面积不少于_____平方米。其中一房户型 35 平方米____套;二房一厅户型 65 平方米____套;三房一厅户型 85 平方米____套;每套面积允许上下浮动 10%。

(三) **绿色建筑及装配式建筑。**配建的人才住房和保障性住房应当按照绿色建筑标准进行规划、建设和运营管理。新增安居工程项目 100%达到《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)二星级及以上或者《绿色建筑评价标准》(SJG47-2018)银级及以上标准。配建的人才住房和保障性住房应当实施装配式建筑,

并满足《深圳市装配式建筑评分规则》要求，在设计、生产、施工环节应用建筑信息模型（BIM）；在初步设计完成后，应当根据《关于做好装配式建筑项目实施有关工作的通知》（深建规〔2018〕13号）有关要求，申报装配式建筑项目设计阶段技术认定。

（四）质量及验收标准。配建人才住房和保障性住房应当达到设计标准、建筑工程验收规范、人才住房和保障性住房有关政策、绿色建筑和装配式建筑的有关要求，并具备完整的报批报建手续。乙方配合甲方对配建人才住房和保障性住房的设计、施工和装修等进行验收，验收的形式包括并不限于聘请专业机构对工程沙土、钢筋、夹板等进行抽样检测。

（五）室内装修标准和要求。项目配建人才住房和保障性住房的装修应当遵循经济、适用、宜居和环保的原则一次装修到位，达到入住条件。乙方在开展项目户内装饰装修工作前，应当向甲方提请装饰装修材料审核，并提交装饰装修材料清单及装饰装修效果图，甲方依照装饰装修材料清单对现场材料进行确认后，乙方按照确认后的装饰装修材料进行样板房装修。

（六）公共区域装修标准。项目配建人才住房和保障性住房的大堂、电梯前室、走廊、地下室、架空层、消防楼梯等公共区域和物业管理用房需进行装修，标准应与商品房公共区域和物业管理用房的装修标准一致。

（七）样板房的装修复核标准与展示。乙方样板房装修完成后，

向甲方提请对样板房装修标准进行复核，室内装修交房标准详见附件1，装修标准按不高于980元/平方米控制（若后续我区有新的相关政策出台，则按照新政策的标准执行），部分装饰材料可根据我区实际情况作适当调整。甲方根据本协议附件中的装修标准进行复核，并出具复核意见。复核通过后，乙方方可开展大面积装修施工。

乙方应当在项目供应前按每类户型装修一套便于业主方参观的样板房，并在装修质量承诺书中向业主方承诺交付房屋的装修标准与样板房一致。

（八）建设进度及工期。 配建的人才住房和保障性住房须同时与地块内其他商品住宅主体工程通过竣工验收并交付使用。

乙方应于土地出让协议书约定的项目竣工日期后____日内完成本项目人才住房和保障性住房及所在建筑物的全部建设任务，通过符合性验收，满足交付入住条件。

（九）产权登记。 乙方应当按照规定进行不动产权初始登记，并按照规定缴纳物业专项维修资金。乙方在办理项目不动产权初始登记时，应当直接将配建人才住房和保障性住房分户登记在甲方名下，如因延期办理不动产权证书给甲方造成的损失由乙方承担。

（十）停车位配置。 本项目人才住房和保障性住房的停车位测算指标满足《深圳市城市规划标准与准则》的要求，按小区商品住宅同等标准进行配置。人才住房和保障性住房业主（租户）享有与该项目商品房的业主对小区公共停车位使用的同等权利。

(十一) 在所有楼栋的公共门禁统一配备电容触控指纹锁及具备人脸识别功能的高清摄像头。指纹锁应用NB-IOT通讯技术实现指纹授权开锁、门锁信息上报、查询等功能，并与住房保障部门智能化运营管理平台实时对接，相关设备要求及技术对接实现方式须经住房保障部门审核确认，最终实现整体纳入全市统一的住房保障信息（大数据）平台。

第四条 设计方案报批

乙方按照监管协议书的要求完成本项目设计方案后，应当将项目人才住房和保障性住房的户型设计、规划位置等设计图纸报甲方确认后，再向规划部门申请设计方案审批。

第五条 竣工验收及交付

(一) 乙方应在完成所有建设工作并取得竣工备案回执后30个自然日内向甲方申报符合性验收，并负责配合做好本项目人才住房和保障性住房所有房源的验收整改工作。

(二) 乙方应在符合性验收通过后7个自然日内向甲方申报人才住房和保障性住房房源移交，并负责配合做好本项目所有房源的移交工作。

(三) 乙方进行房源移交前应当符合下列条件：

1. 完成规划验收并取得规划验收合格证明；
2. 完成竣工验收并取得《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》；

3. 通过甲方符合性验收。

（四）乙方进行房源交付时应提供下列加盖乙方公章的文件复印件：

1. 深圳市房地产登记机关认可的测绘机构出具的竣工面积测绘报告；
2. 竣工验收合格证明文件；
3. 《房地产（住宅）质量保证书》；
4. 《房地产（住宅）使用说明书》；
5. 《深圳市土地使用权出让合同书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑施工许可证》、《前期物业管理协议》；
6. 物业服务企业出具的物业共有部位及共用设施设备接管查验清单。

（五）乙方根据本协议约定的监管内容，接受甲方的监管，并主动予以配合，提供相关资料；根据甲方提出的整改意见，及时予以整改和落实，其工程质量保修期限按照国家的有关规定执行。

（六）乙方根据《建设工程质量管理条例》的规定，负责对房屋质量保修。建设工程的保修期，自移交之日起计算。

（七）楼房交付使用后，对配建的人才住房和保障性住房由乙方委托的前期物业服务企业进行统一管理。

第六条 回购工作

本项目配建的人才住房和保障性住房建成后，由甲方按照有关规定回购，具体回购单价按照届时政府相关规定标准执行，回购工

作按照甲乙双方另行签订的回购协议执行。

第七条 信息管理

乙方在签订本协议后，于每月 25 日前登录保障性住房项目建设管理系统（<http://61.144.226.3:87/piis-new/>）填报项目基本情况、完成投资、建设进度及存在问题等，再由甲方审核后于每月 26 日前提交，直至项目竣工验收。

第八条 面积差异的处理

本项目建设的人才住房和保障性住房总套数不少于_____套、总面积不少于_____平方米。单套住房建筑面积浮动不得超出规定建筑面积标准 10%，浮动范围内超出部分建筑面积由甲方按照测算价格回购，若总套数或总建筑面积低于约定要求，不足部分由甲方挑选本项目住宅进行补足（不足一套按一套处理）。

第九条 权利和义务

（一）甲方对本协议约定的监管内容实施监管，对发现的问题，及时向乙方出具整改意见。

（二）乙方根据本协议约定的监管内容，接受甲方的监管，并主动予以配合，提供相关资料；根据甲方提出的整改意见，及时整改和落实。

（三）乙方在签订本协议后，应当每月向甲方书面报告项目进展情况，直至项目竣工验收。

第十条 违约责任

（一）乙方未按照甲方要求的户型面积标准编制设计方案和施

工导致工期延误，交房日期不予顺延。

（二）乙方未能按协议办理本项目人才住房和保障性住房符合性验收及房源移交的，应每日按照项目总回购款万分之一的标准支付违约金，甲方有权直接在回购款中扣除违约金。

（三）工程具备验收条件后，甲方无故不按时验收，物业管理费从完成符合性验收之后起计算，由甲方缴纳。具体以移交协议约定为准。

（四）本协议为甲方履行人才住房和保障性住房法定监管职责专设，与乙方所负的其他开发建设单位义务无关。

第十一条 争议解决方式

因本协议书引起的争议，由双方协商解决。若协商不成，提交有管辖权的人民法院裁决。

第十二条 其它

（一）人才住房和保障性住房交付使用后，日常物业管理纳入所在小区统一管理，并与所在小区商品住房享受同等物业服务，承担同等义务，共享共用法律法规规定物业管理区域内由业主共有的道路、绿地、公共场所、公共设施设备等共有部分。开发建设单位不得在人才住房和保障性住房与商品住房之间设置护栏、围栏、绿植等任何方式进行物理隔离及分割管理，也不得有其他类似的歧视性措施。乙方有义务将上述内容列入《临时管理规约》和《前期物业管理服务合同》，并把《前期物业服务单位配合事项清单》（附件2）作为其必备条款。

(二) 在乙方及乙方选聘的物业公司管理期间，若出现涉及人才住房或保障性住房使用方面的投诉、信访等问题，乙方有义务积极配合政府相关主管部门妥善解决。

(三) 本协议书未尽事宜，双方协商解决，另行签订书面补充协议。

(四) 本协议书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

(五) 本协议书一式陆份，甲乙双方各执叁份，均具同等法律效力。

甲方（盖章）:

乙方（盖章）:

法定代表人: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

委托代理人: _____

签订日期: _____年____月____日

附件 1

龙华区保障性住房和人才住房户内装饰装修标准配置表

房间名称	序号	装修部位	采用标准
客厅和 餐厅	1	地面	抛光砖，国产中高档
	2	踢脚	抛光砖，国产中高档
	3	门槛石	石材，国产中档
	4	墙面	乳胶漆，国产中档
	5	墙线	木墙线，国产中档
	6	天花	乳胶漆，国产中档
	7	窗帘杆（或窗帘轨道）	不锈钢或铝合金，国产中高档
	8	灯具	节能吸顶灯、吊灯、射灯，国产中高档
	9	插座	安全型，国产中档
	10	开关	国产中高档
卧室	1	地面	抛光砖，强化木地板、实木复合地板或竹地板， 国产中高档
	2	踢脚	抛光砖或实木复合，国产中高档
	3	门槛石	石材，国产中档
	4	窗台板（凸窗适用）	石材，国产中档
	5	墙面	乳胶漆，国产中档
	6	天花	乳胶漆，国产中档
	7	房间门	实心实木复合门，含门框、门锁、门吸等五金配

房间名称	序号	装修部位	采用标准
			件，国产中档
	8	窗帘杆(或窗帘轨道)	不锈钢或铝合金，国产中档
	9	灯具	节能吸顶灯，国产中档
	10	插座	安全型，国产中档
	11	开关	国产中档
厨房	1	地面	防滑地砖，国产中高档
	2	墙面	瓷砖，国产中高档
	3	天花	轻钢龙骨方形铝板，国产中档
	4	门槛石	石材，国产中档
	5	厨房门	铝合金磨砂钢化玻璃门或塑钢磨砂钢化玻璃门，含门套，门锁、门吸等五金配件，国产中高档
	6	洗菜盆及龙头	双盆(含五金配件)，国产中高档
厨房	7	灶台	成品地柜及吊柜，国产中高档
	8	抽油烟机	国产中档
	9	燃气灶	台下灶，国产中档
	10	灯具	节能防雾吸顶灯，国产中高档
	11	插座	安全型，国产中档
	12	开关	国产中档
	13	地漏	防臭不锈钢(如建筑设计无排污管道则不需安装)，国产中档
卫生间	1	地面	防滑砖，国产中高档

房间名称	序号	装修部位	采用标准
	2	墙面	瓷砖，国产中高档
	3	天花	普通楼板采用轻钢龙骨方形铝板，国产中档； 下沉式楼板采用防水乳胶漆，国产中档
	4	门槛石	石材，国产中档
	5	卫生间门	铝合金磨砂钢化玻璃门或塑钢磨砂钢化玻璃门， 含门套，门锁、门吸等五金配件，国产中高档
	6	玻璃镜	成品镜柜，国产中高档
	7	挡水条	人造石，国产中档
	8	浴帘杆	不锈钢，国产中档
	9	灯具	节能防雾吸顶灯，国产中档
	10	插座	安全型，国产中档
	11	开关	国产中档
	12	排气扇	国产中档
	13	洗手台	成品洗手台（人造石台面），国产中高档
	14	坐便器	国产中高档
	15	淋浴龙头及花洒	国产中高档
	16	毛巾架	国产中高档
	17	洗手盆龙头	国产中高档
	18	手纸盒	国产中高档
	19	阀门	国产中档
	20	地漏	防臭不锈钢，国产中档

房间名称	序号	装修部位	采用标准
阳台	1	地面	防滑砖，国产中高档
	2	踢脚	防滑砖，国产中高档
	3	灯具	节能防雾吸顶灯，国产中高档
	4	开关	国产中档
	5	插座	防水防溅，国产中档
	6	水龙头	洗衣机专用，国产中档
	7	晾衣架	成品固定架子（不含晾衣杆），国产中档
	8	地漏	国产中档（洗衣机采用专用地漏）

注：所有户内装饰装修的风格应相对统一，选材的品牌应相对集中，装饰装修标准不应低于上表所列。

附件 2

前期物业服务单位配合事项清单

- 1、提前介入项目，与开发建设单位对接公共设施设备，确保公共设施设备完整，运行完好。
- 2、确保项目绿化完好，公共卫生环境良好，对项目进行清扫、整理。
- 3、协助开展看房工作，看房期间确保现场人员充足及人员安全。
- 4、搭建平台，协助办理入住手续，做好承租人档案、台账管理；引进水务公司、供电、燃气集团进驻小区，安排工程人员陪同查验房屋，提供“一站式”服务。
- 5、协助辖区内住房的日常巡查，发现有出借转租、改变住房功能等违规违约行为及其他不良行为的，及时报送甲方处理。
- 6、协助开展公共租赁住房日常维修保养。保修期内，主动联系开发建设单位进行维修；保修期外，做好台账，及时反馈甲方。
- 7、协助办理变更、退房管理。承租人出具《退房通知书》时，陪同承租人进行验房，确保房屋完整，结清水、电、燃气等费用，并做好断水、断电工作。
- 8、空置的房源，对钥匙进行保管，房屋做好防潮、防蚁工作，发现异常及时报甲方处理。