

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”住宅房屋购买协议》
的

法律意见书

大成（意）字[2020]第【A7】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

致：重庆渝开发股份有限公司

2020年12月2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”住宅房屋购买协议》（以下简称“房屋购买协议”）进行法律审查，并出具本法律意见书。

现本所特指派郭浩、闫刚律师（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。

第一章 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、本法律意见出具依据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。

第二章 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	《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》电子版
2	《关于南越天宸项目工程进度的说明》

第三章 委托人的法律需求

委托人渝开发公司拟就房屋购买协议征求本所法律意见，出具法律意见书。

第四章 客观事实

一、房屋购买协议的基本内容

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协议的主要内容归纳如下：

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，以团购方式购买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”（以下简称“标的房屋”）。

房屋购买协议对合同双方的基本的情况、标的房屋的基本情况（包括：面积、坐落、栋数等）、标的房屋的价款数额及支付时间、交付时间、交付标准、产权证办理、等事项均予以详细约定，在此，本所律师就不再一一赘述，具体详见《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》相关内容。

二、工程进度说明

根据渝开发公司提供的《关于南樾天宸项目工程进度的说明》，在南樾天宸项目施工进度达到办理预售许可条件后，渝开发公司会协调相关职能部门，办理达到预售条件相关证明文件。

第五章 法律分析

一、渝开发公司、征地服务中心均具有民事行为能力，具备签订房屋购买协议的主体资格

《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”

渝开发公司作为一家依法设立、有效存续的国有上市企业法人，征地服务中心作为一家依法设立登记的事业单位法人，双方的民事主体资格均合法存续，具备签订民事合同的主体资格。

二、房屋购买协议系双方真实意思表示，从协议内容而言，其合同性质仍然属于预约合同，合同内容并不违反我国法律法规强制性规定，具有效力

从房屋购买协议内容而言，该合同虽然对合同主体情况、标的房屋的基本情况、标的房屋的价款数额及支付时间、房屋交付时间、产权证办理等事项予以约定，但该房屋购买协议仍明确约定，渝开发公司需与征地服务中心指定购房人未来签订正式的《重庆市商品房买卖

合同》，结合《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》第二条之规定，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。为此，房屋购买协议仍属于预约合同范畴，

另，渝开发公司作为出卖人，在标的房屋施工进度达到预售条件后，渝开发公司将会协调相关职能部门，出具达到预售条件的证明文件。

基于上述分析，房屋购买协议系双方真实意思表示，内容并不违反我国法律法规强制性规定，具有效力。

第六章 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、渝开发公司、征地服务中心均具有民事行为能力，具备签订《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》的主体资格；
- 二、《“渝开发南樾天宸”住宅房屋购买协议》合同内容并不违反我国法律、法规强制性规定，具有效力。

（以下无正文）

北京大成（重庆）律师事务所

经办律师：郭浩

闫刚

二〇二〇年十二月二日