

民事起诉状

原告： 身份证号码：

住所：

联系电话：

被告：

统一社会信用代码：

法定代表人：

住所：

联系人：

诉讼请求：

- 1、判令被告赔偿预期租金收益损失 元。（以评估公司计算公式为准，填写每个人每平米购房款、每平米合理装修费（评估建议 2000 元），得出预期租金收益损失）
- 2、判令被告赔偿实际租房损失 元。（协议约定的交房之次日起至 2019 年 9 月 30 日实际支出的租金损失（所有人统一视为在此期间租房，产生损失；律所统一计算，参考中兴一期同期市场租金价格）。
- 3、判令被告返还房款 元，并支付资金占用费 元（按照银行同期贷款利率，自 2014 年 月 日计算至实际返还之日）。（如有）
- 4、判令被告赔偿贷款利息。（如有）
- 5、判令被告返还定金。（如有）
- 6、判令被告承担本案的全部诉讼费用。

事实与理由：

2014 年初，被告通过筛选的方式确定原告具备购买南京中兴人才公寓的资格。2014 年 月 日，原被告就取得南京中兴人才公寓即安居房的使用权签订协议书及安居房补充协议书。根据协议书，原告可以取得人才公寓有限制性条件的使用权，使用年限截止至土地使用年限到期。协议书约定原告取得使用权的人才公寓是 号楼 单元 房，建筑面积 平方米，房款总额为 元，原告于 2014 年 月 日全额支付了房款，被告承诺于 2016 年 月 日前交房。

协议书签订后，人才公寓迟迟没有开工建设，被告以大校机场搬迁为由提出延期交房。大校机场搬迁完毕后，截至 2016 年年初人才公寓建设仍然没有实质性进展。2016 年 3 月，被告以政府合规合法政策收紧为由，人才公寓建设手续不全无法开工，再次提出延期交房。直至 2019 年 3 月，被告明确通知原告无法履行协议书。

原告以 8 年的承诺服务期换取了购买人才公寓使用权的资格，在被告一次次地延期、承诺再延期之后，错失了购买商品房的最佳时机。被告明知协议书约定的内容有违反现行法律法规的隐患，明知人才公寓没有土地证、施工许可证、规划许可证等合法合规文件的情况下仍然与原告签订协议书。在 2015 年 10 月已经明知人才公寓一期属于违建，二期可能无法交付的情况下，仍然没有向包括原告在内的所有准业主通报。人才公寓以公共租赁住房住房性质重新开工后，被告明知公共租赁住房只能租赁，不能买卖的情况下，仍然承诺可以交房。被告一次次给予原告承诺和希望，原告作为普通职工，基于对被告的信任经历了一次次地等待和失望。

被告无法履行协议书，对原告造成了巨大损害，为维护原告的合法权益，特诉至贵院，请求依法判决。

此致

南京市雨花台区人民法院

具状人：

2019 年 月 日