

# 台 2024-12 号地块安置房回购协议（模板）

出卖人：（以下简称甲方）

地址： 邮编：

法定代表人： 职务：

联系电话： 传真：

买受人：（以下简称乙方）

地址： 邮编：

法定代表人： 职务：

联系电话： 传真：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《泉州市自然资源和规划局关于国有建设用地使用权出让公告》（泉自然资告字[2025] 号）及其他有关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就台 2024-12 号宗地范围的安置房回购事项达成以下条款，以资双方共同遵守。

## 第一条：项目概况

1、项目用地：宗地编号为台 2024-12 地块，宗地用地面积 47666 平方米，具体用地及界址点坐标详见泉州市自然资源和规划局出具的该用地规划红线图。

2、项目用地性质：二类居住用地、公园绿地。

3、项目主要规划技术要求：1.0 ≤ 容积率 ≤ 3.3，建筑密度 ≤ 25%，绿地率 ≥ 35%，建筑高度 ≤ 100 米。

说明:

(1) 容积率、建筑密度、绿地率、建筑面积等各项具体技术、经济指标按泉州市自然资源和规划局《关于下达 2025-T01 号储备用地规划条件的通知》(泉资规〔2025〕9 号)执行。

(2) 项目建筑要求: 具体以行政主管部门最终批准的方案为准。

## **第二条: 工程投资**

1、甲方应承担本地块范围内涉及的全部开发建设费用,包括但不限于本地块范围内的房建工程、市政基础、公共配套、景观绿化、施工详勘、小区安防、人防、消防、电力、自来水、电话、电视、网络、移动通讯等配套设施的设计施工等建设费用,监理费用,办理相关手续涉及的各项规费、税费,以及室外总体工程(包含室外道路、绿化、安装、供水、供电、供气、室外效果及其他使用功能)的设计及建设费用等。

2、甲方应同步无偿建设公建配套设施,详见泉资规〔2025〕9 号。

3、办理房屋分户不动产权证书涉及的登记费、契税由乙方指定的第三人承担;本地块范围内天然气管道工程由甲方另行委托燃气公司进行设计和施工并承担相关费用。

4、甲方应按乙方要求提交正式不动产销售发票,甲方承担政策规定的应缴税费。该发票应能满足办理回购房(住宅、车位)办理产权的条件要求。乙方应在甲方交付回购房(住宅、车位)后 6 个月内

组织选房，甲方按乙方提供的选房名单开具正式的不动产销售发票，发票与回购款差额部分根据乙方要求进行开具。

### 第三条：买卖标的、价格和款项支付

#### 一、买卖标的：

1、乙方回购的商品房住宅面积约 13.3 万平方米（暂定），其中单身公寓（45 平方米左右）290 套，占套数比约 19.7%；二房（75 平方米左右）485 套，占套数比约 33%；小三房（105 平方米左右）295 套，占套数比约 20.1%；大三房（120 平方米左右）200 套，占套数比约 13.6%；四房（145 平方米左右）200 套，占套数比约 13.6%。住宅总套数不得低于 1470 套，具体户型配比以设计方案最终稿为准。

2、回购车位应为地下车位（含人防标准车位和非人防标准车位），回购车位根据户型配比，按《泉州市城市规划管理技术规定》（2018 年版）计算回购车位数。微型车位不进行回购。

乙方向甲方回购的住宅用房以不动产产权首次登记确认的建筑面积为准，地下车位以实际购买数量为准。

#### 二、安置房回购价格：

1、双方约定商品房以建筑面积每平方米 5800 元（人民币，下同）计价为回购住宅的单价（包含甲方应开具销售不动产统一发票应缴的税费）；经规划部门审批及验收的地下车位（子母车位不超过回购车位数的 5%），非人防区标准车位每个按 7 万元计价、子母车位每个按 10 万计价，人防区标准车位、子母车位按对应的非人防区标准车位、子母车位计价标准的 7 折给予计取（人防车位转让价款甲方

无法开具正式的不动产销售发票的，则应按乙方要求提交经乙方确认的税务发票)。若存在微型车位，由甲方无偿移交乙方，并开具销售不动产统一发票及承担政策规定的应缴税费，配合乙方办理不动产登记。

2、预算回购总房款约为人民币\_\_\_\_\_亿元，其中：安置房实际回购总房款以双方约定的回购单价按回购房屋的首次产权登记的建筑面积进行结算，地下车位\_\_\_\_\_个。

(注：预算回购总房款是指按经泉州台商投资区审定和有权部门批准的建设工程规划许可证进行测算的回购房屋建筑面积乘以回购房屋单价计算的房款以及车位数乘以车位回购单价计算的车位回购价。)

### 三、乙方回购房付款的支付时间和支付方式：

#### 1、支付时间：

(1) 在回购房的建筑主体封顶并主体结构验收合格后支付至预算回购总房款的 50%；

(2) 在本地块范围内所有建设项目完成竣工验收备案，支付至预算回购总房款的 85%；

(3) 在回购房(住宅、车位)的不动产发票全部按乙方要求开具并完成整个项目的不动产产权首次登记后，支付至预算回购总房款的 95%；

(4) 本地块范围内所有建设项目完成竣工验收备案并完成整个项目的不动产产权首次登记后满 1 年起，支付至结算回购总房款的 97%；

(5) 本地块范围内所有建设项目完成竣工验收备案并完成整个项目的不动产产权首次登记后满 2 年起, 支付至结算回购总房款的 99%。

(6) 项目竣工验收合格满五年后, 结清回购总房款。

(7) 后期若因部分房源及车位未安置导致不动产发票无法开具的, 届时预留未安置部分房源的税金后, 再预留 50 万元作为保证金; 扣除以上预留款项后, 按回购协议约定拨付剩余回购款; 拨付回购款前甲方需先提交承诺书。

## 2、支付方式:

甲方要求乙方支付上述款项, 应书面向乙方提交申请报告, 并附具相应能证明已达到付款条件及乙方要求的文件资料, 乙方收到甲方申请报告并经核实无误后三十个工作日内支付款项。

## 第四条: 规划设计方案、施工图审批及开工建设事项

本项目采用不提供规划设计方案拍卖, 甲方应按泉州市自然规划和规划局《关于下达 2025-T01 号储备用地规划条件的通知》(泉资规〔2025〕9 号) 的有关要求提供规划设计方案报泉州台商投资区管委会同意后报送主管部门审批。住宅层高不低于 3 米、住宅一楼门厅层高不低于 4.4 米。规划设计方案应严格按照附件一装修标准进行设计, 建筑塔楼一层主要为架空, 其功能可以设置相关配套用房及门厅(不得设计住宅)。甲方应严格按照规划设计方案委托有资质的设计单位进行施工图设计, 设计方案需征得乙方同意并报相关部门按程序审查。

## **第五条：各参建主体单位的选定**

为确保该项目能按本协议约定的时间、数量和质量顺利完成，甲方承诺：

1、甲方（包括甲方及其设立的项目公司，下同）对本地块进行开发建设，应选择具备相应的资质和足够的管理技术人员及设备的施工企业作为该项目施工总承包单位，并按要求向乙方提供施工合同及施工企业资质等相关证明材料。

2、甲方选定的勘察、设计、监理单位必须具备相应的资质和足够的管理技术人员及设备，确保按时向乙方交付符合国家强制性规范要求的商品房。

3、施工图报批后 30 日内，甲方必须与泉州台商投资区燃气有限公司签订管道燃气设施安装合同，费用由甲方自行承担。

## **第六条：装饰和设备标准及材料选型**

1、回购房的装饰、设备标准应严格按照规划部门审批的设计方案、施工图纸及本协议的约定执行；施工中如需变更，需征得原审批部门及乙方的同意。为确保回购房屋的质量，建设项目施工必须按建设主管部门的要求采用合格商品混凝土；同时，部分建筑材料和设备的品牌、选型需报经乙方书面同意，参考附件 2。

2、甲方如有充分理由可以要求改变品牌和选型，但事先应征得乙方书面同意，如未经乙方书面同意单方面变更附件 2 中参考品牌选型用于施工，每发现一次，甲方应按该批次材料或设备总价款的 20% 向乙方支付违约金；同时，乙方有权要求甲方整改，或由乙方自行委

托第三人整改，由此产生的一切费用均由甲方承担，乙方有权从应付回购房款中直接扣除；因整改导致交房日期延误的，甲方还应按 2 万元 / 天支付违约金。

## **第七条：建设施工**

1、甲方负责本项目的工程建设全过程管理，乙方为甲方的工程建设管理提供便利与协调。

2、甲方在建设期的责任：

(1) 甲方必须按时安排施工总承包单位进场开工；

(2) 甲方应配合乙方认真审定项目施工图纸；

(3) 甲方应严格按照由乙方审定后报相关部门审查同意的施工图纸组织施工，负责工程施工的管理工作，包括图纸会审、交底、建设进度监控及重大事故处理等，确保本项目工程按质按期顺利完成；

(4) 甲方应按照国家颁布的《建设工程质量管理条例》的要求，建立与落实工程质量领导责任制，建立质量保证体系，严格执行建设程序，严格质量监督，强化施工管理，加大施工监督与材料、设备质量验收力度。

## **第八条：建设周期与交房期限**

(1) 为确保工程进度，甲方应在土地出让合同签订之日起 6 个月内办理完施工许可手续并开工建设；并在土地出让合同签订之日起 30 个月内满足交房条件。

(2) 乙方购买的住宅用房、车位和甲方需无偿移交的小区公共服务配套用房、配电室、消控室、公厕、垃圾箱、垃圾屋等配套设施以

及小区规划道路、地下管线、燃气管道、夜景工程等各项市政公共设施均应同步验收合格并交付使用（绿化养护要求：从工程验收合格之日起苗木成活养护期为6个月，日常养护6个月，养护内容包括浇水、修剪、除草、施肥、害虫防治及日常保洁）。

交房条件为：全部工程按经审查的施工图完成并通过竣工验收，所有配套设施和配套用房完整、完善、可正常使用，并应报住建行政部门备案。

（3）本项目的建设期约定为：自土地出让合同签订之日起开始计算至小区满足交房条件，建设期为30个月。

（4）本地块所有建设项目通过竣工验收合格之后，回购房及相关配套设施仍由甲方负责保管，由乙方指定的第三人凭乙方开具的《交房通知书》与甲方办理交付手续。

注：甲方交付上述房产和设施的期限已包含甲方在建设过程中可能发生的风险所应扣除的合理期限（不可抗力除外），为此，甲方不得再以发生任何风险为由逾期向乙方交付上述房产和设施。双方在履行本协议过程中，如发生战争、台风、地震、海啸等不可抗力按《中华人民共和国民法典》处理。

#### **第九条：工程建设及建筑材料的监管**

1、乙方有权委派代表对甲方工程建设进行全面监督，包括但不限于不定期进行随机抽检或全面检查。若甲方工程建设中存在违法违规行为，每发现一次，应支付乙方违约金10万元，且乙方有权根据严重程度发出整改通知书、局部停复工整改令、或全面停工整改令给

予纠正，有关参建单位应接受返工、停工整改，并书面反馈。经乙方确认整改合格后，方可继续施工或复工，由此导致建设工期延误或建设费用增加的，由甲方自行承担。

2、甲方对进场使用的材料应严格按照设计要求和有关标准、规范进行全面检验。乙方有行使抽检的权利，抽检后发现不合格的，每发生一次，应支付乙方违约金 10 万元，且乙方有权拒绝该材料、设备进场，甲方或施工单位须将上述材料、设备搬运出场，重新采购符合要求的产品，由此导致建设工期延误或建设费用增加的，由甲方自行承担。

3、本工程主体结构必须使用商品混凝土，减少施工污染。本工程严禁使用海砂，否则每发现一次，应支付乙方违约金 10 万元。

#### **第十条：建设项目履约担保措施**

1、甲方应在本回购协议签订后 15 日（自然日）内，按乙方要求提交保证金额为人民币        万元（具体金额按照预算回购总房款的 10%计取）的见索即付、不可撤销的银行保函（格式详见附件三）或由国有资本绝对控股（≥ 51%股权）的金融机构开具的担保保函（格式详见附件四），作为甲方依约履行本协议的履约担保。保函的有效期至全部回购商品房达到交房条件并交付给乙方使用后 90 日止。

如逾期提交该保函，每逾期一日历天，甲方应按保证金总金额的万分之五向乙方支付违约金；逾期超过 90 日历年，乙方有权单方解除本合同，甲方应按预算回购房款总金额的 10%支付违约金。

2、如甲方全面严格履行完毕本协议所应承担的全部义务，该履约保函自保函期满之日起 15 个工作日内予以撤销。

3、若甲方违约，乙方有权直接提取履约保函项下的金额来抵扣相应的违约金、赔偿金；若由此导致履约保函金额不足时，乙方将书面通知甲方补足履约保函，甲方应在收到乙方通知后 15 日内补足；如甲方拒绝补足或逾期未补足的，乙方有权从应付的回购房款中直接扣除。

### **第十一条：资金监管**

1、甲方资金账户应严格遵守住建部门关于资金监管的要求，乙方有权向该专户开户银行查询资金使用情况，监督了解甲方建设项目的收支情况。甲方不得就此向开户银行提出异议或通知开户银行不得提供查询。必要时，甲方应向开户银行出具同意查询的说明。

2、在完成项目建设之前甲方若将本项目竞得土地及在建工程用于银行抵押贷款，应事先取得乙方书面同意，贷款所得资金必须专项用于竞得地块的开发建设，并设立银行共管账户由乙方监管，甲、乙双方应与专户开户银行共同签订《资金监管协议》，对该笔贷款的用途及支出进行共同监管。土地及在建工程如有抵押贷款的，则抵押贷款与回购房款统一进入监管账户，且后期乙方支付的回购房款将优先用于偿还银行贷款。除非本建设项目的融资需要，甲方不得将竞得土地及在建工程用于任何用途的抵押或在竞得的土地及在建工程上设定其他他项权利。

3、对乙方支付的安置房购房款以及甲方通过将台 2024-12 号地块土地及在建工程用于银行抵押所得贷款，应全部进入本项目签订的资金监管账户中，甲方应确保：

- (1) 按照法律法规和工程合同，及时支付工人工资；
- (2) 依约向建筑承包商、分包商、材料供应商支付工程款或货款；
- (3) 按照法律规定及时缴纳税款；
- (4) 甲方的用款符合用款计划且不存在将款项挪作他用的行为。

## **第十二条：验收、交付**

甲方应在整个项目全部工程建成后负责组织竣工验收，并将竣工验收合格后经区行政主管部门备案的回购房和车位在合同约定的时间内向乙方或乙方指定的第三人办理交付手续。

鉴于乙方所购房产系作为安置被征收人的安置用房，甲方承诺，将按照乙方的指示配合办理被征收人的交付手续。

甲方和乙方或乙方指定的第三人、进行验收交接时，甲方必须提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

甲方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，乙方或乙方指定的被征收人有权拒绝交接，由此产生的延期交付责任由甲方承担。

## **第十三条：工期违约**

甲方应按时交付房产（包括住宅用房、小区公共服务配套用房、车位、变配电室、消控室、公厕、垃圾箱、垃圾屋以及小区道路、地下管线、燃气管道、公共绿地、绿化景观等所有公共配套设施、下同），每延迟一天交付的，甲方应按每日 2 万元向乙方支付违约金。

#### **第十四条：基础设施、公共配套设施**

施工图纸约定的商品房基础设施、公共配套设施（包括但不限于配套用房、变配电室、消控用房、开闭所、消防、人防及公厕、信报箱、垃圾箱、垃圾屋、交通标志、标牌、智能化）、商品房道路、市政设施、绿化景观等应在商品房交付之日同时交付，并应保证能正常使用。否则，视为甲方严重违约，乙方有权拒绝接收，由此造成的交付日期延误的，甲方应按每日 2 万元向乙方支付违约金。

#### **第十五条：关于产权登记的约定**

甲方应当在回购住宅用房及地下停车位交付乙方后 90 日内，将办理权属登记需由甲方提供的资料报产权登记机关备案，并办理总登记；

甲方应在回购住宅用房及地下停车位交付给乙方指定的第三人及后 90 日内，办理分户首次不动产登记，乙方应配合办理不动产权登记。

如因甲方原因，被征收人不能在规定期限内取得不动产权属证书的，甲方应退还该套安置房购房款，并按该套安置房购房款总额的 50% 支付违约金，违约金不足以赔偿由此给乙方造成损失的，还应足额赔偿。乙方损失包括但不限于乙方依据《土地房屋征收拆迁补偿安置协议》应向被征收人支付的违约金和赔偿金、该套安置房购房款银行同期贷款利息、乙方为追究甲方责任产生的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费等。

#### **第十六条：保修责任**

乙方购买的住宅用房的《住宅质量保证书》应作为本协议的附件。甲方自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

在住宅用房保修范围和保修期限内发生的质量问题，甲方应当及时履行保修义务并承担相应费用，否则乙方有权拒绝支付剩余购房款。

### **第十七条：前期物业管理**

甲乙双方共同按物业管理相关规定选聘的物业管理公司提供前期物业管理服务，并承诺负责：物业服务标准不低于三级服务标准，收费标准不高于三级服务收费标准。回购部分的物业费参照台商投资区“五免五减半”原则。

### **第十八条：甲方保证**

1、甲方保证：出售的住宅用房、地下车位没有产权纠纷和债权债务纠纷，所有权权利完整无瑕疵。因甲方原因，造成不能办理不动产权登记或发生债权债务纠纷的，甲方应退还该套/该些安置房购房款，并按该套/该些安置房购房款总额的 50% 支付违约金，违约金不足以赔偿由此给乙方造成损失的，还应足额赔偿。乙方损失包括但不限于乙方依据《土地房屋征收拆迁补偿安置协议》应向被征收人支付的违约金和赔偿金、该套/该些安置房购房款银行同期贷款利息、乙方为追究甲方责任产生的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费等。

2、甲方保证：根据安置房选房回迁的政策要求，配合签订相关《商品房买卖合同》，配合乙方和被征收人办理相关安置手续，并开具不动产销售发票给被征收人，政策规定属于甲方应缴纳的税费应由

甲方承担。该发票应能满足办理产权的条件要求。并负责办理回购房及车位的不动产权证。

#### **第十九条：设立项目公司及缴交税收的要求**

甲方竞得土地后应在泉州台商投资区行政区域内设立房地产开发公司（已在泉州台商投资区行政区域内设立房地产开发公司的除外），且须在土地出让合同签订之日起 90 日内完成新公司的注册登记手续。本项目开发建设所产生的税费必须在泉州台商投资区内缴纳。否则，乙方有权拒绝支付购房款且不需承担任何责任；乙方亦有权从应付购房款中相应予以扣除税费并代为缴纳给国家税务总局泉州台商投资区税务局，甲方对此不得有任何异议。

#### **第二十条：违约责任**

1、乙方应按合同约定支付回购房款，如未按时支付，以应支付款额为基数，按超出期限的时间和同期一年期贷款市场报价利率（LPR）计息的数额支付甲方违约金。

2、甲方未在土地出让合同签订之日起 24 个月内完成主体工程封顶的，每逾期一日历天，应向乙方支付违约金 2 万元。

3、甲方未按合同约定的期限按时交房的，每逾期一日历天，应向乙方支付违约金 2 万元。

4、甲方交付的住宅房装饰、设备未按照规划部门审批的设计方案、施工图纸及本协议的约定执行，或装饰装修及材料、设备标准低于地块内其他商品房的标准的，甲方应予以更换或返工，且应按该套

商品房购房款总额的 20% 支付乙方违约金。因返工造成交付日期延误的，还应向乙方支付违约金 2 万元/天。

5、甲方未按照法律规定和合同约定支付工人工资、向建筑承包商、分包商、材料供应商支付工程款或货款、及时缴纳税款的，乙方有权从未支付的购房款中直接扣除代为支付。

6、甲方有下列情形之一的视为甲方严重违约，乙方有权单方解除合同，提取履约保函项下的金额，且甲方应按预算回购房款总金额的 10% 支付违约金，违约金不足以赔偿由此造成乙方损失的，甲方还应足额赔偿：

(1) 甲方未能按本合同第八条约定期限交付回购的住宅用房及地下停车位，并逾期超过 60 个日历天的；

(2) 甲方将该地块安置房土地用于银行抵押贷款而未将所贷款资金专项用于本地块开发建设，导致建设项目无法按时完工逾期超过 60 日历天的；

(3) 非本建设项目的融资需要，甲方将该地块安置房土地用于其他用途的抵押或在该地块安置房土地及在建安置房工程上设定他项权利的；

(4) 甲方对资金的使用无法达到本协议第十一条第一款、第二款约定的监管要求，且在乙方书面通知后 15 日内仍无法整改的；

(5) 甲方拒绝协助乙方代表履行职责，导致乙方不能监管的；

(6) 甲方竞得土地后未按合同约定设立房地产开发公司的；

(7) 甲方违反规划技术及建筑技术要求导致无法竣工验收的；

甲方未按协议的约定履行或未全面履行的，乙方视具体情况有权暂缓或拒绝支付购房款，且不需承担迟延履行或未付款的违约责任。

### **第二十一条：协议解除**

因甲方违反其与泉州市自然资源和规划局签订的《国有土地使用权出让合同》的约定而导致泉州市自然资源和规划局解除《国有土地使用权出让合同》、收回土地使用权的，本协议亦相应解除；因甲方建造或承建的本协议项下建筑存在重大的工程质量问题，乙方有权单方解除本协议。协议解除后，甲方应返还乙方已支付的购房款，乙方有权提取履约保函项下的金额，并有权要求甲方支付预算回购房款总金额的10%的违约金，违约金不足以赔偿乙方遭受的全部损失的，甲方还应足额赔偿。乙方损失包括但不限于：乙方已支付甲方的回购款及银行同期贷款利息、依据《土地房屋征收拆迁补偿安置协议书》应向被征收人支付的迟延交房违约金和赔偿金、依据《土地房屋征收拆迁补偿安置协议书》应向被征收人支付的临时安置补助费、乙方依据与泉州台商投资区自然资源与规划建设交通局指定的单位签订的协议项下应承担的违约金以及乙方为追究甲方责任而发生的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费等。

### **第二十二条：通知**

1、因本协议而发出的任何通知、要求或者其他信息，均应以书面方式发送到对方在本协议项下之地址或传真号码。上述通知、要求或者信息，以传真方式发送的，以发送之日为送达日；以特快专递或

挂号方式发送的，以接收方在相应邮寄凭证上签收之日为送达日；以普通信函发送的，以发出之日起第 3 日为送达日。

2、一方向另一方发送涉及本协议项下权利或义务的主张、放弃或变更等重要事宜的文件须有发送方法定代表人或授权代表的亲笔签字(授权代表签字时应向对方提供授权委托书原件)并加盖单位公章。

### **第二十三条：其他事项**

1、本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律。

2、本协议条款如与《国有建设用地使用权出让合同》中不相符的，以《国有建设用地使用权出让合同》规定为准。

3、甲、乙双方因履行本协议发生纠纷的，应当本着诚实信用的原则，以友好协商的方式解决。如协商不成，任何一方均有权向乙方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。在争议解决期间，如争议不影响本协议其他部分履行的，双方应当继续履行协议的其他部分。

4、本协议未尽事宜，由甲、乙双方依据有关法律、法规，本着有利于安全、有利于城市景观、有利于配套完整和物业管理、确保该建设项目顺利完成的原则协商解决，所达成的补充协议为本协议的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

5、本协议由双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章后，在甲方与泉州市自然资源和规划局签订的《国有土地使用权出让合同》生效时生效。

6、本协议壹式捌份，甲方执贰份，乙方执陆份，各份具有同等法律效力。

7、本协议于 年 月 日签订于 。

甲方名称:

乙方名称:

法定代表人:

法定代表人:

联系方式:

联系方式:

联系地址:

联系地址:

传真:

传真:

附件一：回购安置房装修标准

|   | 分项工程 | 部位            | 建议                                                                                                                                               |
|---|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 砌体工程 | $\pm 0.00$ 以下 | 外围墙体采用素砼墙。内墙砼实心砖；                                                                                                                                |
|   |      | $\pm 0.00$ 以上 | 1. 在满足建筑设计节能要求的情况下，砌体材料可选用以下材料：<br>a, 混凝土空心砌块；<br>b, 煤矸石烧结多孔砖；<br>c, 厨房洗手间实心砖；<br>d, 蒸压加气砼墙板（ALC）。<br>2. 洗手间内淋浴与洗手盆之间不设隔墙。<br>3. 有保温要求墙体采用内保温形式。 |
| 2 | 门窗工程 | 窗、门           | 1. 户内不涉及结构安全的房间不装设门（户内门、厨房、洗手间等）（除规范要求外）。                                                                                                        |
|   |      | 入户门           | 1、单扇防火防盗门（含五金）<br>2、单身公寓单扇防火防盗门（含五金）                                                                                                             |
|   |      | 储藏间           | 普通铁质门                                                                                                                                            |
|   |      | 商场入户门         | 铝合金地弹簧门                                                                                                                                          |
|   |      | 空调格栅          | 铝合金，颜色尽量与窗同                                                                                                                                      |
|   |      | 其他            | 1. 每栋楼宇住宅入口门：不锈钢与智能化配套。2. 商场入口门：铝合金地弹门。                                                                                                          |
| 3 | 栏杆扶手 | 阳台栏杆          | 成品烤漆钢管栏杆或 304 不锈钢栏杆                                                                                                                              |
|   |      | 楼梯栏杆          | 304 不锈钢栏杆                                                                                                                                        |
|   |      | 屋内凸窗栏杆        | 钢管栏杆                                                                                                                                             |
|   |      | 电梯前室落地窗防护     | 304 不锈钢栏杆                                                                                                                                        |
|   |      | 屋面女儿墙栏板栏杆     | 屋面女儿墙栏板上尽量避免金属栏杆设计（避免与避雷冲突）                                                                                                                      |

|   |       |                                  |    |                                                                                            |
|---|-------|----------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | 外墙装饰面 | 裙楼以上                             |    | 1、真石漆墙面。<br>2、女儿墙栏板内侧采用同外墙一致。<br>3、屋面机房、楼梯间及其他突出屋面构件同外墙                                    |
|   |       | 裙楼                               |    | 1. 仿石砖 300*600 以上;<br>2. 仿石漆墙面;<br>3. 大门采用石材干挂面层;<br>4、外墙广告位置采用外墙涂料。                       |
| 5 | 防水工程  | 地下室防水工程(底板、侧墙、顶板)                |    | 4mm 厚高聚物改性沥青防水卷材, 1)、底板, 防水砂浆保护层。2)、侧墙挤塑板防水保护层。3) 顶板, 细石砼保护层。                              |
|   |       | 上人屋面                             |    | 面砖: 块料(防滑砖)。两道防水。面砖-细石砼保护层内配钢筋网片-保温-保护层-防水层                                                |
|   |       | 不上人屋面                            |    | 防水层+保护层(其它根据规范要求设置)                                                                        |
|   |       | 卫生间、厨房                           |    | 涂料防水, 防水高度: 卫生间 1.8m 以上, 厨房防水 0.5m 以上。                                                     |
| 6 | 地面工程  | 电梯机房/设备房/管道间地面                   |    | 地坪漆面层后铺设 800*800 的防滑砖                                                                      |
|   |       | 住宅户内/商场地面/阳台                     |    | 现浇混凝土面板                                                                                    |
|   |       | 物业管理/社区用房/社区医疗服务站/居家养老服务站/托育服务设施 |    | 玻化砖/仿古砖面层(800*800 或同类规格以上)                                                                 |
|   |       | 电梯前室/公共走道                        |    | 1. 玻化砖面层 800*800 或同类规格以上;<br>2. 电梯门套, 贴大理石或人造石面料材质。                                        |
|   |       | 楼梯间地面、踏步                         |    | 地下室、一层和裙楼楼层的平台及踏步铺设大理石加防滑条或防滑槽; 裙楼以上楼层采用水泥砂浆, 阳角增设 50mm 宽成品铝合金防滑条护角。                       |
| 7 | 内墙面工程 | 地下室                              | 墙、 | 砼墙面, 不做水泥砂浆底基层直接做腻子内墙涂料(采用防霉涂料); 砖墙面, 水泥砂浆找平+挂腻子+内墙涂料(采用防霉涂料); 设置 0.9m 墙裙(直接涂料换颜色)停车场位置分区域 |
|   |       |                                  | 柱面 | 不做水泥砂浆底基层直接做腻子刮平+内墙涂料(采用防霉涂料)。                                                             |
|   |       | 地上阳台                             | 墙面 | 同主楼外墙作法(敞开式)                                                                               |
|   |       |                                  | 顶棚 | 天棚刮益胶泥 2 遍                                                                                 |

|   |               |                                        |                                              |                                                                       |
|---|---------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|   |               | 电梯前室/公共走道                              | 墙面                                           | 墙面砖 400*800 以上规格                                                      |
|   |               |                                        | 顶棚                                           | 采用铝合金扣板吊顶或轻钢龙骨硅钙板吊顶                                                   |
|   |               | 物业管理用房/社区用房/楼梯间/社区医疗服务站/居家养老服务站/托育服务设施 | 墙面                                           | 内墙涂料                                                                  |
|   |               |                                        | 顶棚                                           | 内墙涂料                                                                  |
|   |               |                                        | 踢脚                                           | 与地砖一致                                                                 |
|   |               | 电梯机房/设备房/管道间地面                         | 墙面                                           | 砂浆涂料墙面                                                                |
|   |               |                                        | 顶棚                                           | 天棚刮腻子或益胶泥 2 遍                                                         |
|   |               | 住宅户内/商场墙面                              | 墙面                                           | 水泥砂浆找平(分隔墙若采用蒸压加气砼墙板 (ALC), 在交接处增加 200mm 宽玻纤网格布一层, 陶粒板表面均需用 2 厚益胶泥刮平) |
|   |               |                                        | 顶棚                                           | 顶棚刮益胶泥 2 道                                                            |
|   |               | 屋顶构架                                   | 女儿墙内墙面                                       | 水泥砂浆面层+外墙涂料                                                           |
|   |               |                                        | 构架                                           | 外墙涂料                                                                  |
| 8 |               | 架空层                                    | 外墙面同外立面, 内墙涂料面层, 天棚涂料面层, 地面细石混凝土面层(随捣随抹)或防滑砖 |                                                                       |
| 9 | 地下室地面、车道、天棚做法 | 地面面层(含停车库、通道及车道等)                      | 地下车位以及通道为环氧树脂地坪漆耐磨地面; 坡道采用刻槽花岗岩板材            |                                                                       |
|   |               | 柴油发电机房及储油间、风机房                         | 按规范                                          |                                                                       |

|    |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |      | 顶棚 | 天棚刮腻子 2 遍+涂料面层                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10 | 其他   |    | <p>1、建议：入户大堂 4.5 米；地下室层高 4.2m 以上；标准层层高 3m；商场层高 4.4m 以上；公寓楼类建筑标准层层高 3.5 米以上。</p> <p>2、设计包含智能化、标志标线、地下室出入口顶棚、钢构遮阳、幕墙工程等。</p> <p>3、室外普通石板材，加设二道防滑凹槽。</p> <p>4、电梯速度为 1.75m/s 以下。</p> <p>5、自来水公司施工至各分户表。</p> <p>6、单间铺面预留卫生间、通风口。</p> <p>7、室外绿化树种，按常规。</p>                                                |
| 11 | 水电安装 |    | <p>1、住宅第一个用水点设普通水龙头各一个。</p> <p>2、厅、房间均按单个开间设置一个普通灯泡及一个普通插座。空调插座设计预留管。</p> <p>3、通讯、广电、可视对讲设计预留管。</p> <p>4、电梯井道不设照明，电梯工程专项已包含。</p> <p>5、室外路灯简单设计。</p> <p>6、配电室应散热通风，防止小动物进入，面积应足够，与市场设备相适应，净高 3.9m 以上且上部不能做住宅。</p> <p>7、设置独立开闭所。</p> <p>8、社区用房/社区医疗服务站/居家养老服务站/托育服务设施铺贴涂料完成后，需要洁具、灯具安装（按拎包入住标准设计）</p> |

附件二：部分建筑材料和设备的品牌、选型

| 序号 | 材料、设备    | 可选品牌                                                                       |
|----|----------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 钢筋       | 首钢 三钢 武钢 鑫达 中钢<br>众达 宝钢                                                    |
| 2  | 水泥       | 旋窑产品                                                                       |
| 3  | 铝合金型材    | 符合规范标准要求的国内合格产品                                                            |
| 4  | 电梯       | 上海三菱 日立 通力 迅达 华升<br>富士达 奥迪斯 蒂森克虏伯                                          |
| 5  | 外墙涂料     | 符合规范标准要求的国内合格产品                                                            |
| 6  | 瓷砖、地砖    | 符合规范标准要求的国内合格产品                                                            |
| 7  | 石板材      | 泉州地区本地企业生产优等品                                                              |
| 8  | 入户防火防盗门  | 符合规范标准要求的国内合格产品                                                            |
| 9  | 电线、电缆    | 符合规范标准要求的国内合格产品                                                            |
| 10 | 商品砼      | 注册地在区内的商品混凝土生产企业，必须符合泉州市住建局关于预拌（商品）混凝土企业专项检查情况的通报的要求，禁止使用被通报批评或责令暂停生产的商品砼。 |
| 11 | 消防       | 符合规范标准要求的国内合格产品                                                            |
| 12 | 开关、插座、底盒 | 符合规范标准要求的国内合格产品                                                            |
| 13 | 管材管线     | 符合规范标准要求的国内合格产品                                                            |
| 14 | 配电箱      | 符合规范标准要求的国内合格产品                                                            |
| 15 | 给、排水管    | 亚通、中财、联塑、金德                                                                |
| 16 | 水泵       | 上海熊猫、上海凯泉、上海东方、上海连成、上海太平洋、双龙、开利                                            |

附件三：银行保函格式

## 履约保函格式

不可撤销的银行保函编号：

日期：

申请人：（以下简称“甲方”）

地址：

邮政编码：

受益人：（以下简称“乙方”）

地址：泉州台商投资区行政服务中心

邮政编码：362122

鉴于申请人[ ]（以下简称“甲方”）与乙方于年月日签订了《台2024-12号地块安置房回购协议》。根据该协议之约定，甲方应在土地出让合同签订之日起30日内，向乙方提供由乙方认可的银行保函，以担保甲方全面、正确地履行项目开发建设和交付等义务。应甲方的申请，我行同意为甲方出具上述担保函，并特此确认：

一、我行无条件地、不可撤销地承诺，若因甲方违反《台2024-12号地块安置房回购协议》及其附件中所确定的义务，我行作为甲方的担保人向乙方承担连带责任保证，担保金额为人民币 万元整（小写：RMB¥ 元）。

二、本保函为见索即付保函，我行在收到乙方的书面索赔通知[索偿通知由乙方以书面信函（须注明作成日期并加盖公章）方式出具，注明索赔金额、基础合同的编号和名称及本保函的编号]后，我行在五(5)个营业日内将无条件地代甲方向乙方支付上述金额限度内的任何一笔或数笔款项，并且乙方无须出具证明或陈述要求支付款项的原因或理由。

三、我行放弃要求乙方在向我方提出付款要求之前首先向甲方提出付款等所有事项的抗辩权利。

四、我行承诺并保证，本保函的效力以及本行在本保函项下对乙方承担的义务和责任是完全独立的，甲方、乙方可能对《台2024-12号地块安置房回购协议》及其附件或任何其它文件的条款所作的任何更改或补充，都不免除我方在本担保项下应承担的担保责任。我行在此放弃对此类更改、补充或修改要求给予通知的权利。

五、本保函自签署之日年月日起至《台2024-12号地块安置房回购协议》全部回购商品房达到交房条件并交付给乙方使用后90日止。如果《台2024-12号地块安置房回购协议》提前终止，本保函应在终止日后陆（6）个月内保持有效。

六、我行承诺为出具本担保函而须办理的有关法律手续已经齐备，我行放弃以其他任何理由主张该担保函无效的抗辩权利。

七、本保函中使用的所有术语具有《台2024-12号地块安置房回购协议》中规定的含义。

银行/金融机构名称：\_\_\_\_\_

银行/金融机构盖章\_\_\_\_\_

法定代表人或负责人签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

附件四：保函格式

## 履约保函格式

保函编号：

日期：

申请人：（以下简称“甲方”）

地址：

邮政编码：

受益人：（以下简称“乙方”）

地址：泉州台商投资区行政服务中心

邮政编码：362122

鉴于申请人[ ]（以下简称“甲方”）与乙方于年月日签订了《台2024-12号地块安置房回购协议》。根据该协议之约定，甲方应在土地出让合同签订之日起30日内，向乙方提供由乙方认可的保函，以担保甲方全面、正确地履行项目开发建设和交付等义务。应甲方的申请，我司同意为甲方出具上述担保函，并特此确认：

三、我司无条件地、不可撤销地承诺，若因甲方违反《台2024-12号地块安置房回购协议》及其附件中所确定的义务，我行作为甲方的担保人向乙方承担连带责任保证，担保金额为人民币 万元整（小写：RMB¥ 元）。

四、本保函为见索即付保函，我司在收到乙方的书面索赔通知[索偿通知由乙方以书面信函（须注明作成日期并加盖公章）方式出具，注明索赔金额、基础合同的编号和名称及本保函的编号]后，我行在五(5)个营业日内将无条件地代甲方向乙方支付上述金额限度内的任何一笔或数笔款项，并且乙方无须出具证明或陈述要求支付款项的原因或理由。

三、我司放弃要求乙方在向我方提出付款要求之前首先向甲方提出付款等所有事项的抗辩权利。

四、我司承诺并保证，本保函的效力以及我司在本保函项下对乙方承担的义务和责任是完全独立的，甲方、乙方可能对《台2024-12号地块安置房回购协议》及其附件或任何其它文件的条款所作的任何更改或补充，都不免除我方在本担保项下应承担的担保责任。我司在此放弃对此类更改、补充或修改要求给予通知的权利。

五、本保函自签署之日 年 月 日起至《台2024-12号安置房回购协议》全部回购商品房达到交房条件并交付给乙方使用后90日止。如果《台2024-12号地块安置房回购协议》提前终止，本保函应在终止日后陆（6）个月内保持有效。

六、我司承诺为出具本担保函而须办理的有关法律手续已经齐备，我司放弃以其他任何理由主张该担保函无效的抗辩权利。

七、本保函中使用的所有术语具有《台2024-12号地块安置房回购协议》中规定的含义。

银行/金融机构名称：\_\_\_\_\_

银行/金融机构盖章\_\_\_\_\_

法定代表人或负责人签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

