

丰 2023-23 号地块（南埔山 E-07 地块） 安置型商品房回购协议

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：泉州市丰泽丰泉商务区开发建设有限公司（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，就丰 2023-23 号地块（南埔山 E-07 地块）安置型商品房回购事项达成以下协议条款，以资双方共同遵守：

第一条 项目概况

1. 项目名称：

2. 项目用地：丰 2023-23 号地块（即 2021-21 号储备用地），

用地面积 28374.6 平方米（约合 42.56 亩）。具体用地及界址点坐标详见《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》附用地红线范围图。

3. 项目用地性质：城镇住宅用地。建设内容为住宅及商业等配套设施。其中，商业计容建筑面积为 2000 平方米(误差不超过 ± 100 平方米)。

4. 项目主要规划技术要求及建筑要求：容积率 <2.2 且 >1.0 、建筑密度 $\leq 25\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑限高 ≤ 36 米。

说明：容积率、建筑密度、绿地率、建筑面积、层高等各项具体技术、经济指标按《泉州市自然资源和规划局关于下达 2021-21 号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2023〕306 号）执行。

第二条 工程投资

1. 甲方应承担本项目范围内全部开发建设费用，包括但不限于工程勘察、设计等前期费用以及本项目范围内的房建工程、市政基础、公共配套、景观绿化、基坑支护、小区安防、人防、消防、供电、供水、有线电视、网络通信、管道燃气、地上及地下室停车设施、小区楼幢号标示牌等配套设施的建设费用，以及工程在实际用地范围以外小区与市政或现状相连接部分的设计、建设费用等，并承担办理相关手续及缴纳各项规费、税费，其它未尽事宜由甲方自行与相关部门协商确定。

2. 按照国家规定应缴纳的房屋维修基金均由被征收人选房后自行支付，办理房产手续时按国家相关规定执行。

3. 甲方建设安置型商品房同步建设公共配套服务设施（包括但不限于规划确定的幼儿园配套设施），规划设计要求及具体面积详见附件（泉资规〔2023〕306号），建成验收合格后30日内，甲方应无偿将该产权、使用权移交给政府指定的有权机关，并配合房屋初始产权登记到乙方或乙方指定的第三方名下。

第三条 安置型商品房、价格和款项支付

（一）安置型商品房、车位、商业：

1. 回购安置型商品房面积约56000平方米（实际以规划审批后的房产测量面积为准，回购安置型商品房须满足总回购套数或总回购面积要求）；车位回购约300个（甲方需预留标准地下车位暂定300个供乙方回购用于安置户安置，总共需预留车位与住宅需求最多户数为1：1，需预留至选房结束，实际回购数量以乙方确认数量为准）；商业设施(不可分割)计容建筑面积2000平方米(误差不超过+100平方米)。

说明：所有内容最终以泉州市丰泽丰泉商务区开发建设有限公司解释为准。

2. 甲方需按时完成经验收合格的安置型商品房、商业设施、幼儿园及配套，包括但不限于：安置型商品房、幼儿园、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、人防地下室及人防地下室车位等所有公共配套设施的建设完工。

3. 上述回购的住宅、地下车位以及无偿提供的小区公建和其他公共服务配套用房所指建筑面积以房产产权初始登记确认的面积为准。

4. 甲方应在土地成交后，与泉州市自然资源和规划局签订的《国有建设用地使用权出让合同》时，一并签订本协议。

5. 被征收人选房后，甲方应根据乙方提供的被征收人名单与被征收人签订安置型商品房及商业设施买卖合同。

（二）回购价格：

1. 甲、乙双方确定分别以住宅建筑面积每平方米 6203 元计价（含税费综合单价、人民币，下同）为回购安置型商品房的单价，商业面积每平方米 4000 元计价（该单价已包含装修，装修标准详见附件 1、附件 2），车位（标准车位约 2.3m×5.3m）回购价格 15 万元/个。

2. 预算回购总房款约为人民币 37,786.8 万元（暂定价），实际回购总房款以双方约定的回购单价分别乘以回购房屋的初始产权登记的建筑面积+回购车位单价乘以回购车位数进行决算。回购商业款项为 800 万元（2000 平方米*0.4 万元/平方米），回购安置型商品房款项为 34,736.8 万元（56000 平方米*0.6203 万元/平方米），回购车位款项暂定为 2250 万元（150 个*15 万元/个）；合计 37,786.8 万元。

（三）乙方回购商业及安置型商品房付款的支付时间和支

付方式:

1. 支付时间:

(1) 完成基础或桩基工程并经乙方确认后 30 日内, 乙方支付至预算回购总房款的 5%。

(2) 主体结构完成至结构顶板并经乙方确认后 30 日内, 乙方支付至预算回购总房款的 15%。

(3) 全部回购房单体工程主体结构封顶并经乙方确认后 30 日内, 乙方支付至预算回购总房款的 50%。

(4) 全部回购房单体工程内外装修完成、外架拆除并经乙方确认后 30 日内, 乙方支付至预算回购总房款的 65%。

(5) 全部回购房单位工程验收合格并经乙方确认后 30 日内, 支付至预算回购总房款的 80%。

(6) 所有建设项目通过综合验收合格并在建设主管部门办理完成竣工验收备案并经乙方确认后 30 日内, 支付至预算回购总房款的 90%。

(7) 所有按协议约定应移交给乙方的房产(包括应无偿移交的所有市政配套设施、配套公建及公共配套设施等)按约定移交并完成产权初始登记后, 根据登记面积审核后付至实际回购结算款的 95%; 甲方须与施工单位等完成工程款决算并结清相关工程款、材料款、工人工资等费用, 确保不拖欠任何应付款项。

(8) 本地块范围内所有建设项目完成竣工验收备案满 1 年之日起 15 日内支付至实际回购结算款的 98%。

(9)本地块范围内所有建设项目完成竣工验收备案满2年之日起15日内支付至实际回购结算款的99.5%。

(10)本地块范围内所有建设项目完成竣工验收备案满5年、所有安置型商品房完成购买、办证之日起15日内且甲方向乙方移交全部内业资料时结清实际回购结算款余款。

2. 支付方式:

甲方要求乙方支付每一笔上述款项,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的文件资料,乙方收到甲方申请报告、相关文件材料并经核实无误后30日内支付款项。甲方先开收据,待选房后根据乙方提供的被征收人名称及所选定安置型商品房金额(含被征收人实际所选安置型商品房扩购面积及扩购单价的金额),按被征收人实际缴纳金额在10日内开具商品房买卖的专用发票,乙方提供的名称、面积应与实际开具发票的被征收人名称、面积一致。发票直接列具被征收人的名称,该发票应能满足办理产权的条件要求,所涉及税费应由开发商(甲方)缴纳的承担。未被选取的安置型商品房、车位由甲方按回购单价乘以产权登记面积,按套开具增值税专用发票给乙方。

第四条 规划设计方案

本项目待审定的出让规划设计方案图及施工图应保证能满足安置型商品房及商业设施建筑相关要求,规划设计方案图(含

经审定的部分及施工图)需由乙方审定后再报相关部门审查。

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时间、数量和质量顺利完成，甲方承诺：

1. 甲方选定的勘察、设计、施工、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，确保按时向乙方或乙方指定的第三方交付符合国家强制性规范要求的商品房及地下车位、移交的所有建设项目，且质量等级必须达到合格以上标准。

2. 甲方与勘察、设计、施工、监理等各参建单位签订的合同中应明确规定各参建单位必须无条件接受乙方代表的监管，甲方应在签订各相关合同 7 日内应按现行基本建设程序办理相关基建手续。

3. 规划设计方案报批后 60 日内，甲方必须与泉州市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。

4. 通讯网络部分：小区内通信管道和楼内通信暗管、暗线等通信设施，预先铺设入户光纤、预留设备间，所需投资纳入建设成本。建设标准应满足多家通信企业共享使用的要求，验收文件应到通信行业主管部门备案。其中共建箱及入户光纤的铺设建议优先从移动、联通、电信三家中选择一家委托设计并施工。

第六条 装饰和设备标准及材料选型

1. 回购房的内外装饰、设备标准应严格按照施工图纸及本协议的约定执行并不得低于《泉州市住房和城乡建设局 泉州市自然资源和规划局关于加强新建商品住宅及商办类建筑建设管理的通知》和《关于提升中心市区新建定向定价商品房品质的指导意见》；施工过程中如需变更调整，需征得原审批部门及乙方的书面同意。

2. 为确保回购房屋质量，建设项目必须按建设主管部门的要求采用合格商品混凝土，并按以下推荐品牌、选型使用材料和设备。同时，部分建筑材料和设备的品牌、选型报经乙方同意。

具体材料、设备推荐参考品牌及供应商见下表：

序号	材料、设备	可选品牌或供应商
1	钢筋	三钢、鞍钢、首钢等经乙方同意的同等品牌
2	水泥	炼石、华润、金石凤、红狮等经乙方同意的同等品牌
3	墙面砖、地面砖	广东优质瓷砖
4	铝型材	南亚、闽发、闽铝等经乙方同意的同等品牌
5	外墙涂料	三棵树、华润、立邦等经乙方同意的同等品牌
6	元器件	江苏大全凯帆、江苏固尔森、惠州海格等经乙方同意的同等品牌
7	电梯	三菱（上海）、日立（广州）、奥的斯（中国）等经乙方同意的同等品牌
8	柴油发电机组	潍柴、上柴、常柴、贵柴重机等经乙方同意的同等品牌

9	电线电缆	南平太阳、无锡江南、瑞鑫集团、铭冠 电缆等经乙方同意的同等品牌
10	装配式构件	泉州装配式基地

3. 甲方如有充分理由可以要求改变品牌和选型，但应事先征得乙方同意，如未经乙方同意单方面变更上述参考品牌选型使用于施工，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方整改，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相应扣除；因整改所花费的时间甲方不得要求顺延交房期限。

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，乙方将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) 甲方必须按时提供规划设计方案；

(2) 甲方必须按时安排施工队伍进场开工；

(3) 甲方应配合乙方认真审定项目施工图纸；

(4) 甲方应严格按照由乙方审定后报相关部门审查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、建设进度监控及事故处理等，确保本项目工程按质按期顺利完成；

(5) 甲方对乙方审定后的施工图纸进行变更应报乙方书面

同意后方可实施;

(6) 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,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. 建设周期与交房期限

(1) 乙方购买的安置型商品房、商业设施和甲方依照本协议约定应无偿移交的市政配套设施、幼儿园、配电室、消控室、公厕、垃圾箱、垃圾屋等配套用房以及小区道路、地下管线、燃气管道、夜景工程等各项市政公共设施应与甲方自售商品房同步验收合格并交付使用,公共绿地、小品、绿化景观、人防地下室及人防地下室车位等应同时移交乙方(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),交房条件为应全部工程按经审查的施工图完成并通过综合验收,所有配套设施和配套用房完整、完善、可正常使用,并应报建设行政部门备案。

(2) 甲方必须在用地出让成交后48个月内,全部工程按经审查的施工图完成并通过综合验收,所有配套设施和配套用房完整、完善、可正常使用,并应报建设主管部门备案,符合

交付使用条件，向乙方交付满足交房条件的回购部分的房产，该交房期限包含甲方在开发建设过程中可能遭遇及须承担的一切风险因素所应扣除的合理期限，今后甲方不得以任何理由要求顺延交房期限。

2. 交房事项

(1)甲方应按照本协议第八条第1款的规定完成项目建设。

(2)所有建设项目（包括安置型商品房、商业设施、幼儿园、车位、变配电室、消控室、公厕、垃圾箱、垃圾屋以及小区道路、规划道路、地下管线、燃气管道、公共绿地、绿化景观、人防地下室及人防地下室车位等所有公共配套设施的建设完工、下同），竣工且通过综合验收达到合格以上标准并办理完成竣工验收备案后视为甲方建设完工的标准。回购房及相关配套设施仍由甲方负责保管，产生的相关费用由甲方承担，包括但不限于前期物业服务费、公共用水、用电及人员工资等，直至与乙方或其指定的第三人办理完成按约定应移交乙方管理的部分的房屋移交手续。

(3)办理房屋移交手续：甲方应于所有建设项目竣工验收备案后60日内办理完成回购房的房屋初始登记；双方进行验收交接时，甲方应当出示法律、法规规定的证明文件，并签署《交接单》，甲方必须提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》等保证说明书，并无偿向乙方提供完整的开发建设与工程内业资料一套；

(4)办理房屋交付手续：甲方完成本款第(1)至(3)项

相关规定后，由乙方或其指定的第三人凭乙方开具的《交房通知书》与甲方办理房屋交付手续。

3. 在房屋移交前，甲方应清偿本项目的全部债务，包括税款、建安款、材料款、员工工资等费用，并且由各施工单位和主材供应商出具证明，或声明涉及本项目的债务已经全部清偿，或声明放弃所涉项目债务的优先受偿权。

第九条 税费及办证

1. 乙方按本协议第三条的相关规定支付甲方各阶段回购款时，甲方应缴纳相关税费。

2. 甲方必须无条件配合乙方或其指定的第三人办理回购房的移交交付手续及办理产权证书，除办理产权证书时的登记费、契税由乙方指定的第三人承担外，其他法定费用（仅限法律、法规规定的由开发商承担的部分）由甲方承担（包括扩购所需开票费用）。

第十条 资金监管

1. 甲方应于本协议签订之日起 15 日内，在甲乙双方共同认定的银行设立唯一的项目开发建设专用账户，并向市住建局报备，乙方须向甲方支付的购房款应汇入该专用账户。甲方不得未经乙方同意自行开设账户，一经发现，乙方可解除合同。

甲、乙双方应与专户开户银行三方共同签订《资金监管协议》，确保专用账户资金专项用于本项目的开发建设。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》。该银行专户的每笔款项支出必须经乙方签章方可转出，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。否则，乙方有权没收甲方的回购房建设项目履约保证金。

3. 对乙方支付的安置型商品房及商业设施购房款以及甲方通过将本安置型商品房及商业设施土地用于银行抵押所得贷款，甲方应确保：

（1）按照法律法规和工程合同，设立农民工工资专户及时支付工人工资。

（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。

4. 甲方应向乙方提交所有回购部分的单项合同金额超过 500 万元的建设工程施工合同、材料供应合同、班组承包合同、分包合同等，以便于乙方对甲方资金使用的监管。必要时，乙方有权要求甲方提供合同金额 500 万元以下的合同，甲方必须无条件提供。

第十一条 履约保函

1. 甲方应在本协议签订后，施工许可证办理完成之日起 15 日内向乙方提供担保金额为 5000 万元的银行保函或第三方出具的保函作为甲方履行本协议的履约担保，不得逾期。如逾期未提交履约保函的，甲方应按逾期部分总金额的日万分之五向乙方支付违约金。

2. 如甲方违反本协议的规定，乙方有权直接向提供履约保函的担保机构兑付履约保证金作为甲方应承担的违约金、赔偿金、罚款等，并于兑付次日书面通知甲方。如甲方全面履行本协议项下所应承担的义务，上述履约保函在本项目全部通过综合验收并达到合格以上标准 10 日内无息退还。如甲方违约乙方解除本合同的，甲方不得要求退还履约保函。

3. 因甲方违约，乙方向提供履约保函的银行兑付履约保证金作为甲方的违约金、赔偿金、罚款等而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，甲方在收到乙方通知 15 日内应提供增加履约保函给乙方；如甲方拒绝补足的，乙

方有权从应付甲方的购房款中相应抵扣。

第十二条 验收、交付

甲方应在项目建成后负责组织竣工验收，消防、人防、规划、环保等专项竣工验收，并将综合验收合格后的所有建设项目（包括安置型商品房及商业设施、幼儿园、公厕、垃圾箱、垃圾屋、消控室、变配电室，以及小区道路、规划道路、地下管线、燃气管道、公共绿地、绿化景观、人防地下室及人防地下室车位等所有公共配套设施）在约定的时间内向乙方或乙方指定的第三人办理交付手续。所有建设项目达到交付使用条件后，甲方应当书面通知乙方办理交付手续，乙方应在收到通知后7日内办理。

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房手续，由此产生的相关费用由甲方承担。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》等保证说明书，并无偿向乙方提供完整的项目开发建设和工程内业资料一套。

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。

为便于上述房产产权证的办理，甲方承诺：在按本协议的

约定全部交付完上述房产后，在 15 天之内与乙方指定的被安置户分别签订《安置型商品房及商业设施买卖协议》所发生的费用亦由甲方承担（仅限法律、法规规定的由开发商承担的部分）。需签订《安置型商品房及商业设施买卖协议》的被安置户名单，由乙方在甲方全部房产交付后 7 天之内书面提交给甲方。

第十三条 奖励和处罚

1. 工期处罚：甲方每延迟一天交付房产（包括安置型商品房、幼儿园、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、人防地下室及人防地下室车位等所有公共配套设施，下同），甲方每日以 5 万元向乙方支付违约金，并赔偿乙方的一切直接和间接的经济损失（包括但不限于乙方依据《产权调换意向书》《安置型商品房协议书》《征收补偿安置协议书》等应向被征收人支付的迟延交房违约金和赔偿金、依据《征收补偿安置协议书》等应向被征收人支付的临时安置过渡费等损失）。

2. 工期奖励：为了减少临时安置过渡费用，设立了工期提前奖励条款。即甲方每提前 1 个月交付房产，由乙方给予 5 万元的奖励。

3. 交付标准：所有建设项目（包括安置型商品房及商业设施、幼儿园、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、

人防地下室及人防地下室车位等所有公共配套设施的建设完工、下同), 竣工且通过综合验收达到合格以上标准并办理完成竣工验收备案后视为甲方建设完工符合交付标准。

第十四条 面积误差的处理

本项目回购安置型商品房及商业设施实行总回购套数与总回购面积双控原则, 就甲方交付的邻里中心及每一套安置型商品房, 其建筑面积(以产权初始登记为准)与施工图纸测算建筑面积的误差比绝对值在3%以内(含3%)的, 根据产权初始登记建筑面积结算购房款。建筑面积误差比绝对值超出3%的, 按以下方式处理:

1. 产权初始登记建筑面积大于施工图纸测算建筑面积时, 建筑面积误差比超出3%部分的购房款由甲方承担, 产权归乙方。
2. 产权初始登记建筑面积小于施工图纸测算建筑面积时, 建筑面积误差比超出3%部分的购房款由甲方按房款单价乘以面积差额补足给乙方, 并承担由此造成的违约责任。

第十五条 质量和装修标准

1. 甲方交付使用的安置型商品房及商业设施的内外装饰、设备标准应严格按本协议附件执行, 相关的外装饰、公共部分装饰、公共配套、室外景观、设备设施及所使用材料等与公开

出售商品房部分的标准应一致。

2. 甲方交付使用的安置型商品房及商业设施的内外装饰、设备标准达不到上述标准的，甲方应予以更换或重作；乙方并有权要求甲方按该套安置型商品房及商业设施购房款总额的3%支付乙方违约金，并赔偿乙方的一切直接和间接的经济损失（包括但不限于乙方依据《产权调换意向书》《安置协议书》《房屋征收补偿安置协议书》等应向被征收人支付的违约金和赔偿金、依据《房屋征收安置补偿协议书》应向被征收人支付的临时安置过渡费等损失）。

第十六条 基础设施、公共配套设施

施工图纸约定的安置型商品房及商业设施基础设施、市政配套设施、公共配套设施（包括但不限于幼儿园、社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站、物业管理用配套用房、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、小区安防设施、地下室停车设施<包括停车位划线、导向标志、标牌等>、交通标志、标牌及楼栋号标志牌）、小区道路、红线范围以外需与市政工程连续的道路、市政设施、绿化景观等应在安置型商品房及商业设施中约定应交付的部分在交付之日同时交付，并应保证能正常使用。否则，视为甲方严重违约。

第十七条 关于产权登记的约定

甲方应当在安置型商品房及商业设施交付使用后 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，并应协助被征收人办理产权登记手续，办理产权登记手续过程中，除办理房屋产权证书的登记费、契税由乙方或乙方指定的第三人承担外，其他法定费用（仅限法律、法规规定的由开发商承担的部分）由甲方承担。如因甲方的责任，被征收人不能在规定的期限内取得房地产权属证书的，甲方应依法承担相应的法律责任，并应赔偿乙方的一切直接和间接的经济损失（包括但不限于乙方依据《产权调换意向书》《安置协议书》《房屋征收补偿安置协议书》等应向被征收人支付的违约金和赔偿金、依据《房屋征收安置补偿协议书》应向被征收人支付的临时安置过渡费等损失）。

第十八条 保修责任

乙方购买的安置型商品房及商业设施包含二类居住、商业、服务设施用地及道路用地，该套安置型商品房及商业设施的《住宅质量保证书》等相关保证书作为本协议的附件。甲方自安置型商品房及商业设施交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》等相关保证书承诺的内容承担相应的保修责任。甲方需无偿提供的社区公共服务配套用房及小区配套设施保修范围、保修期

限和保修责任应不低于建设部《房屋建筑工程质量保修办法》的规定。

在安置型商品房及商业设施保修范围和保修期限内发生质量问题，甲方应当履行保修义务并承担相关修理费用；如甲方拒绝履行保修责任，乙方可直接委托有关单位对质量问题进行修缮，产生的费用在本协议第三条第三款的支付款项中予以直接扣除，或向甲方追诉补款。

第十九条 前期物业管理

选聘前期物业管理公司的方案及收费标准等需报乙方审核，经乙方书面同意后方可进行前期物业招标。甲方依法通过合适的招投标方式选聘的物业管理公司提供前期物业管理服务（社区公共服务配套用房在使用权未确定之前，不交纳物业管理费用）。

第二十条 甲方保证

甲方保证出售的安置型商品房及商业设施及无偿提供的社区公共服务配套用房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因甲方原因，造成安置型商品房及商业设施不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由甲方承担全部法律责任和经济责任。

第二十一条 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市行政区域内设立房地产开发公司（已在泉州市行政区域内设立房地产开发公司的除外），且须在成交之日起 60 日内完成新公司的注册登记手续，甲方及项目公司对履行《国有建设用地使用权出让合同》及本协议提供连带责任保证。本项目开发建设所产生的税费必须在泉州市交纳。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转交给泉州市的税务部门，甲方对此不得有任何异议。

第二十二条 违约责任和损失赔偿

1. 乙方应按规定支付回购房款，如不能按照本协议的约定按时支付甲方安置型商品房及商业设施回购款和移交回购房的，以应支付款额为基数，按超出期限的时间和同期贷款市场报价利率（LPR，以中国人民银行公布为标准）计息的数额支付甲方违约金并承担违约责任。

2. 甲方未能在自土地公开出让成交之日起 7 个月内组织施工队伍开工建设安置型商品房及商业设施的，每逾期一天，应向乙方支付违约金 5 万元。

3. 甲方未能在自土地公开出让成交之日起 23 个月内完成安置型商品房及商业设施主体工程封顶的，每逾期一天，应向乙

方支付违约金 5 万元。

4. 甲方工期每延误一天（包括安置型商品房及商业设施、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、人防地下室及人防地下室车位等所有公共配套设施的建设完工，下同），每日应以 5 万元向乙方支付违约金，并赔偿乙方依据《产权调换意向书》《安置协议书》《征收补偿安置协议书》等应向被征收人支付的迟延交房违约金和赔偿金、依据《征收安置补偿协议书》等应向被征收人支付的临时安置过渡费等损失，以及乙方可能发生的其他一切直接和间接的经济损失。

5. 甲方有下列情形之一的，视为甲方严重违约，乙方有权没收甲方的全部保证金，甲方还应支付乙方违约金壹仟万元，违约金不足以赔偿损失的，甲方还应赔偿乙方的全部损失：

（1）甲方将该地块安置型商品房及商业设施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的；

（2）非本建设项目的融资需要，甲方将该地块安置型商品房及商业设施土地用于其他用途的抵押或在该地块安置型商品房及商业设施土地及在建安置型商品房及商业设施工程上设定他项权利的：甲方若有将该地块安置型商品房及商业设施土地用于银行抵押贷款或其他形式的抵押，则甲方必须在乙方履行完本合同第三条第三款第 1 项第（7）点的付款约定后 30 日内依法解除抵押及抵押登记；

(3) 甲方对资金的使用无法达到本协议第十一条约定的其他监管要求，且在乙方指出后 15 日内仍无法整改的；

(4) 甲方无正当理由拒绝接受乙方根据本协议第九条对工程建设的监管要求，且在乙方指出后 15 日内仍无法整改的；

(5) 甲方拒绝协助乙方代表履行职责的；

(6) 甲方无正当理由拒绝接受乙方根据本协议第六条对材料使用的监管要求，且在乙方指出后 15 日内仍无法整改的；

(7) 甲方拒绝协助被征收人办理交房手续、产权登记手续或房产交付后不在规定的时间与乙方指定的被征收户签订《安置型商品房及商业设施买卖协议》的；

(8) 甲方违反规划技术及建筑技术要求导致无法竣工验收的；

(9) 甲方因其他债务纠纷导致本项目的开发建设受到严重影响的；

(10) 除上述 (1) - (9) 款外，甲方未按本协议的约定履行或未全面履行义务的；

上述违约责任、罚款和损害赔偿，本协议其他条款已有规定的从其规定执行，本协议中甲方应承担的违约金、罚款、损害赔偿金等，乙方随时有权主张或在项目结算时进行扣除，不足部分乙方有权向甲方追偿。

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安置型商品房及商业设施购房款，且不需承担迟延付款或未付款的违约责任。根据本合同甲方应承担

的违约金，乙方可以直接从应付的回购款中直接予以扣除。接管项目建设后，乙方因项目建设产生的费用支出，可直接在未支付的回购安置型商品房及商业设施款中扣除，并有权拍卖未回购部分房产，直至保证回购安置型商品房及商业设施交付使用。

第二十三条 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《国有建设用地使用权出让合同》的约定而导致泉州市自然资源和规划局解除《国有建设用地使用权出让合同》、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，乙方有权没收甲方提交的全部保证金并有权要求甲方赔偿乙方受到的全部损失（包括但不限于：乙方已付甲方购房款银行贷款利息、乙方依据《产权调换意向书》《安置协议书》《房屋征收补偿安置协议书》等应向被征收人支付的迟延交房违约金和赔偿金、依据《房屋征收补偿安置协议书》应向被征收人支付的临时安置补助费等）。

第二十四条 通知

1. 因本协议而发出的任何通知、要求或者其他信息，应该

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。

本合同所约定的地址视为双方履行本合同过程中接收所有书面材料，以及发生诉讼过程中接收诉讼文书的有效地址。

2. 一方向另一方发送之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签字人的亲笔签字（授权签字人签字时应向对方提供授权委托书）。

第二十五条 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一部分，与本协议具有同等的法律效力，补充协议与本协议约定不一致的以补充协议约定为准。

5. 本协议由双方签字盖章后，作为甲方与泉州市自然资源和规划局签订的《国有建设用地使用权出让合同》的附件，自《国有建设用地使用权出让合同》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。本协议附件是本协议的重要组成部分，具有同等法律效力。

7. 本协议于 年 月 日签订于泉州市丰泽区。

甲方

代表

乙方

代表



附件 1:

丰 2023-23 号地块改造项目 安置型商品房装修标准

一、墙体

- 1、外墙砌体：采用 190 厚煤矸石烧结砖砌块。
- 2、分户墙、梯间墙体：采用 190 厚加气混凝土砌块。
- 3、卫生间、厨房墙体：采用 90 厚混凝土实心砖。
- 4、其余内隔墙：采用 90 厚加气混凝土砌块。
- 5、±0.00 以下外墙墙体：采用混凝土实心砖。
- 6、尽量采用自保温。
- 7、其他做法：按规范。

二、墙面、天棚

1、外墙面：建筑主体部分为陶瓷马赛克（45×25 或 45×45 或 23×48）系列，临街裙房及商业部分以干挂石材板材为主，内庭院以外墙砖为主，颜色参照效果图，选择材料样品另定。

2、住宅：墙面水泥砂浆。天棚基层清理、除锈、封闭处理+刮腻子 2 遍。

3、卫生间、厨房：墙面水泥砂浆；天棚基层清理、除锈、封闭处理+刮腻子 2 遍。

卫生间楼地面及 1800 高内墙四周均加做防水涂料 2 厚。

厨房楼地面及 500 高内墙四周均加做防水涂料 2 厚。

阳台：地面加做防水砂浆，天棚基层清理、除锈、封闭处理+刮腻子 2 遍，墙面同相邻外墙面。

4、物业管理用房：楼地面 800×800 玻化砖，内墙水泥砂浆面层+白色涂料罩面，天棚基层清理、除锈、封闭处理+刮腻子 2 遍+乳胶漆罩面，外门采用钢制防盗门，内门胶合板门并上漆，再一并装修。

其余公共配套用房：内墙水泥砂浆抹平，白色涂料罩面。顶棚基层清理、除锈、封闭处理+刮腻子 2 遍+乳胶漆罩面。公共卫生墙面地面贴瓷砖。小区公厕一并装修（地面铺砖、墙面满铺，天棚吊顶、卫生洁具、盥洗间照明等）。

5、其他做法：按规范。

三、楼地面

1、商场、店铺地面：素砼垫层。外走廊采用普通地产石材板材 2cm 厚。

2、住宅楼地面：混凝土随捣随抹光地面。

3、公共配套用房楼地面：混凝土地面、铺地砖。

四、门窗

1、店面：卷帘门（按图集）。

2、住宅进户门：入户门为标准厂家生产的钢制防盗防火门，阳台门为深灰色铝合金门，玻璃采用无色透明中空（6+12+6）玻璃，并满足相关节能要求，不设套内房间门。

3、窗：深灰色铝合金窗，玻璃采用无色透明中空（6+12+6）玻璃，并满足相关节能要求；电梯机房窗：加做不锈钢防盗网。

4、公共配套用房外门：钢制防盗门。

五、公共空间

- 1、踏步：普通石板材，加设二道防滑凹槽。
- 2、楼梯栏板、扶手：不锈钢管扶手，银灰色油漆。
- 3、电梯前室、入户走廊：地面为 800*800 钢砖（玻化砖），墙面铺 800*400 钢砖（玻化砖，需要倒角，高度至吊顶底高不少于 10CM），顶棚吊顶（硅酸钙板+刮腻子 2 遍+乳胶漆罩面）。电梯门套采用黑色或墨绿色大理石饰面。
- 4、楼梯间：前室地面铺普通石板材，设踢角线，墙面及天棚为内墙涂料。楼梯踏步采用普通石板材并采取防滑措施，平台采用普通石板材。
- 5、架空层部分：残疾人坡道、台阶及台阶以上平台铺板材（2cm 厚），其他是绿化地的按绿化地施工，非绿化地的铺 100 厚 C15 素砼，面层 1: 1 水泥砂浆找平压光。天棚基层清理、除锈、封闭处理+刮腻子 2 遍+乳胶漆罩面。墙柱面水泥砂浆面层+白色涂料罩面，设水泥砂浆踢角线。

六、屋面

- 1、面层采用 600×600 普通面砖，面层以下隔热、防水等按规范做法。
- 2、屋面防水材料：I 级防水屋面，二道防水，3 厚 SBS 改性防水卷材及 1.5 厚合成高分子防水涂料。
- 3、屋面隔热材料采用挤塑聚苯乙烯泡沫聚料板（防火等级 B 级）。

七、水电

- 1、住宅厨房、卫生间设普通水龙头各一个，各设一个普通

节能灯，其他预留管道、孔洞，只在管道终端堵头。厅、房间均按规范要求设置普通节能灯及插座。

住宅预留燃气管道孔洞，应与燃气公司联系一并设计施工。

2、供水方式：采用地下水池变频二次集中供水，应与自来水公司联系一并设计施工。

3、住宅电话、电视仅放入户端头，应与广电网络公司联系一并设计施工。

4、店面卫生间均用虚线表示，管线预留，卫生器具及墙体由业主自理。

5、住宅公共部分：照明做延时开关，室外公共部分待小区统一设计。

八、地下室

1、地面：C30 混凝土找坡，C30 细石混凝土耐磨地面（面层撒金刚砂 5kg/m²）。地下室出入口坡道地面采用 4cm 刻槽板材，地下通道出入口顶蓬采用型钢加安全钢化玻璃，墙体板材。

2、（1）顶板防水：

①40 厚细石砼保护层，内配 $\Phi 4@200$ 双向钢筋网。

②卷材防水层。

③渗透性结晶水泥基。

④防水砂浆找平层 20 厚。

⑤地下室结构层。

（2）顶板粉刷

①人防部分：白色丙烯酸涂料两道，清水砼面层。

②非人防部分：普通粉刷，白色丙烯酸涂料两道。

3、墙面：1.2m 以下，外墙腻子 2 遍，白色外墙丙烯酸涂料两道；其余位置，普通粉刷，白色丙烯酸涂料两道。

九、其他

1、室外工程的排水沟做法：采用明沟盖板，设检查井；台阶用花岗岩板材面层。

2、底层入口门厅预埋对讲防盗门线路。

3、住宅层高 2.9m。沿街店面层高不超过 4.5 米，面宽因结构需要，最窄不小于 3.2 米，最宽不超过 4 米。

4、电梯采用 1000KG 以上客梯，速度为 1.75m/s。

5、安置区的各项公共配套设施满足安置小区使用要求，如小区物业管理、服务中心、室外活动休闲场所，以及垃圾收集等环卫设施。并且按泉州市暂行规定配备老人活动、文化娱乐场所。

6、①电梯井周边的建筑±0.00 以下采用素砼反梁封闭并预埋管道。

②电梯井（消防梯）设集水坑，水泵自动电排。

7、沿地下室底板四周设置排水沟。

8、绿化地应设置排水盲沟和喷灌系统。

9、雨水井、污水井应设置防坠网。

10、阳台排水管应设两条排水管，雨污分流。

11、安置型商品房装修除必须满足上述装修标准外，还必须满足现行相关的法律法规及规范要求。

附件 2:

丰 2023-23 号地块改造项目 商业设施装修标准

一、墙体

- 1、外墙砌体、梯间墙体采用 190 厚烧结砖砌块。
- 2、卫生间、厨房、电梯井道墙体采用 190 厚砌块。
- 3、 ± 0.00 以下外墙墙体采用实心砖。
- 4、其他做法：按规范。

二、墙面、天棚、楼地面

1、一层大堂及候梯厅：墙面石材干挂（注：有节能要求房间外围护墙体混凝土部分及凸窗顶板、侧板内侧增加玻化微珠保温砂浆；5 厚抗裂砂浆（内铺耐碱网格布））；天棚为石膏板吊顶结合铝单板吊顶；地面为大理石结合拔打框造型铺贴。

2、标准层走道：墙面为水泥砂浆+刮腻子 3 遍+白色涂料面层结合木纹防火板造型；200 高地面同色大理石踢脚线；天棚为 600*1200mm 铝单板结合石膏板吊顶；地面为 800*800 大理石瓷砖。

3、会议室：墙面为布纹+木纹覆面硅钙板；天棚为吸音石膏板结合穿孔铝板吊顶；地面为 800*800 大理石瓷砖。

4、办公室：墙面为水泥砂浆+刮腻子 3 遍+底漆一道，面漆两道，面层结合木纹防火板造型；天棚为 600*600mm 铝扣板结合石膏板吊顶；地面为 800*800 大理石瓷砖。

5、卫生间：墙面为 600*1200 瓷砖；天棚为 600*600mm 铝

扣板结合石膏板吊顶；地面为 600*600 防滑砖。

6、厨房：墙面 600*600 瓷砖；天棚为 600*600mm 铝扣板；地面为 600*600 防滑砖。

7、食堂：墙面为 400*800 瓷砖；天棚为铝方通结合石膏板吊顶；地面为 800*800 大理石瓷砖（包厢同会议室做法）。

8、配套用房：墙面为水泥砂浆+刮腻子 3 遍+底漆一道，面漆两道；天棚 600*600 铝扣板吊顶；地面为 800*800 大理石瓷砖。

9、外墙面：一、二层外立面材质采用米白色干挂石材，三层及以上采用米白色外墙涂料，颜色参照效果图，选择材料样品另定。

10、卫生间楼地面及 1800 高内墙四周均加做防水涂料 2 厚。厨房楼地面及 500 高内墙四周均加做防水涂料 2 厚。

11、其他做法：按规范。

三、门窗

1、室内门：实木复合门。

2、窗：中灰色铝合金窗框，玻璃采用灰蓝色中空玻璃，并满足相关节能要求。

3、公共配套用房外门：钢制防盗门。

四、公共空间

1、踏步：普通石板材，加设二道防滑凹槽。

2、楼梯栏板、扶手：不锈钢管扶手，银灰色油漆。

3、电梯门套采用黑色或墨绿色大理石饰面。

4、楼梯间：前室地面铺普通石板材，设踢角线，墙面及天棚为内墙涂料。楼梯踏步采用普通石板材并采取防滑措施，平台采用普通石板材。

5、残疾人坡道、台阶及台阶以上平台铺板材（2cm厚），其他是绿化地的按绿化地施工，非绿化地的铺100厚C15素砼，面层1:1水泥砂浆找平压光。

五、屋面

1、面层采用600×600普通面砖，面层以下隔热、防水等按规范做法。

2、屋面防水材料：I级防水屋面，二道防水，3厚SBS改性防水卷材及1.5厚合成高分子防水涂料。

六、水电

1、功能房间均按规范要求设置普通节能灯插座。

2、公共部分：照明做延时开关，室外公共部分统一设计。

七、地下室

1、地面：C30混凝土找坡，C30细石混凝土耐磨地面（面层撒金刚砂5kg/m²）。地下室出入口坡道地面采用4cm刻槽板材，地下通道出入口顶蓬采用型钢加安全钢化玻璃，墙体板材。

2、（1）顶板防水：

①40厚细石砼保护层，内配C4@200双向钢筋网。

②卷材防水层。

③渗透性结晶水泥基。

④防水砂浆找平层20厚。

⑤地下室结构层。

(2) 顶板粉刷

①人防部分：白色丙烯酸涂料两道，清水砼面层。

②非人防部分：普通粉刷，白色丙烯酸涂料两道。

3、墙面：1.2m 以下，外墙腻子 2 遍，白色外墙丙烯酸涂料两道；其余位置，普通粉刷，白色丙烯酸涂料两道。

八、其他

1、室外工程的排水沟做法：采用明沟盖板，设检查井；台阶用花岗岩板材面层。

2、底层入口门厅预埋对讲防盗门线路。

3、电梯采用 1000KG 以上客梯，速度为 1.75m/s。

4、①电梯井周边的建筑 ± 0.00 以下采用素砼反梁封闭并预埋管道；②电梯井（消防梯）设集水坑，水泵自动电排。

5、沿地下室底板四周设置排水沟。

6、绿化地应设置排水盲沟和喷灌系统。

7、雨水井、污水井应设置防坠网。

8、装修除必须满足上述装修标准外，还必须满足现行相关的法律法规及规范要求。

以上装修标准与相关规范、法律法规、经乙方确认的方案相矛盾的，以相关规范、法律法规及乙方确认的方案为准。