

附件 1

仙游县 PS-2022-1 号地块(仙游县工艺产业园下楼村二期金凤小区安置房) 整体回购协议书

出卖人 (以下简称甲方):

地 址: 邮编: 351200

法定代表人: 职务:

联系电话: 传真:

回购人 (以下简称乙方):

地 址: 邮编: 351200

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》、《仙游县自然资源局关于国有土地使用权出让公告》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, 就仙游县 PS-2022-1 号地块 (仙游县工艺产业园下楼村二期金凤小区安置房) 整体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

一、项目名称: 仙游县 PS-2022-1 号地块 (仙游县工艺产业园下楼村二期金凤小区安置房) 整体回购项目

二、项目用地: 仙游县 PS-2022-1 号地块 (仙游县工艺产业园

下楼村二期金凤小区安置房)整体回购项目位于仙游县鲤南镇,东至下楼路,西至木兰大道,南至仙兴路,北至规划地块。宗地编号为 PS-2022-1 号。宗地总面积约 14924.76 m²,具体用地四至及界址点坐标详见《仙游县自然资源局关于国有土地使用权出让公告》及用地规划红线图

三、项目用地性质:商住用地及服务设施用地

四、项目主要规划技术要求及建筑要求:按上级下达的仙游县 PS-2022-1 号地块规划条件文件、乙方提供的建筑设计方案及施工图(详见附件)等具体要求执行。

五、规划设计:本地块具体的规划用途及经济技术指标详见仙游县自然资源局审批的相关文件。甲方应严格按照相关文件执行,总平方案(含地下室)需经乙方盖章认可后办理图纸审查及后续建设手续。

六、建设情况:

该项目采用“地上地下整体回购”模式,建设情况按仙游县自然资源局审批的工程规划许可证进行建设。

第二条:建设投资

一、甲方负责办理土地出让后工程建设相关手续,并严格按关于仙游县 PS-2022-1 号地块(仙游县工艺产业园下楼村二期金凤小区安置房)下达的规划条件文件要求、乙方提供的总平方案及施工图进行开发建设,承担包括建安费用、供配电电力、供水、景观、绿化、道路、地下管网等基础设施工程费用、城市基础设施配套费、水电增容费立户费、燃气管道建设费立户费、户外数字电视、智能化管理系统、三网合一网络线路、夜景建设及其他的一切设计及建

设费用、税收及建设责任。项目的建筑规划方案和主体工程及土建配套施工图已由乙方委托设计，其勘察、设计及图审费共 95 万元由甲方承担，甲方应在签订土地出让合同后 30 日内向乙方支付。由甲方确定房产工程相关项目招标方式，并选择相应资质的单位实施。

二、拍卖地块以拍卖红线范围内现状为准，地上三通一平及堆放建筑废渣等，由甲方自行清理并承担费用。涉及地下不可预见的管线及其它埋藏物，由甲方自行处理并承担费用；涉及地下文物的，按《文物保护法》有关规定执行，及时向文物部门报告，并做出相应的保护措施，费用由甲方承担。

三、专项维修资金交纳由乙方负责，按照国家相关规定执行。

四、房产建设工程建设风险。

房产建设实行风险包干，工程建设期间因不可抗力、市场变化、政策性调整导致材料价格变化、房屋办证政策调整及相关部门收费变化等不可预见性的风险由甲方承担。

第三条：回购范围、价格和款项支付

一、回购范围：

本地块采用“地上地下整体回购”模式，地上部分以该项目规划验收文件中的计容面积数据为最终的地上结算面积（不含政府要求无偿配建的设施），地下部分以规划验收文件中地下室建筑总面积为地下结算面积。

甲方建设的全部内容只能由乙方或乙方指定的第三方回购。

二、回购价款：

整体回购平均单价：地上回购平均单价 5015 元/m²，地下回购平均单价 4100/m²。地上回购平均单价、地下回购平均单价包含：回

购房产开发建设所有费用及税费，销售环节的所有费用及税费，回购项目应摊的基础设施、公共配套设施[包括物业管理用房、垃圾收集间、其他公共配套用房、架空层（含骑楼）、配电房以及信报箱、垃圾箱、垃圾屋、交通标志、标牌、绿化景观、智能化管理系统、供配电电力设施、供水设施、三网合一网络线路、夜景建设、地下停车位及人防设施等各项市政公共配套设施]的所有建设费用及税费。

回购总价款指按地上结算面积（不含政府要求无偿配建的设施）乘以地上回购平均单价与地下结算面积乘以地下回购平均单价之和，包含本回购房产建设工程的所有建设费用。除回购价款外，乙方不再支付任何费用。

三、支付方式：本项目回购款按工程建设进度分成四期进行支付。其中第一、二期按本项目工程规划许可证审批的地上计容建筑面积（不含政府要求无偿配建的设施）乘以地上回购平均单价与地下不计容建筑面积乘以地下回购平均单价之和，作为回购款计算及拨付依据；第三、四期按实结算总回购款后按本合同约定的比例进行支付回购款。

（一）回购款支付节点及比例。

第一期：工程进度达到地上二层以上且办理预售许可证后，甲方应书面向乙方提交支付款项申请报告，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经核实无误后 30 日内支付回购暂估价款的 30%；

第二期：房产所有主体工程封顶后甲方应书面向乙方提交支付款项申请报告，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经核实无误后 30 日内支付回购暂估价款的 30%;

第三期: 全部房产办理房屋所有权初始登记后 30 个工作日内累计支付至结算回购总价款的 97%;

第四期: 房产交付使用之日起满 2 年且甲方办理不动产权证转移登记完毕时结算总回购款并付清剩余回购款。安置房不动产权证办证工作分别经甲方及乙方登报公告后, 若因安置户自身原因而未能在 2 年内办理完毕的, 则最后一期付款期限为房产交付使用之日起满 2 年, 但在质量保修期内房屋质量保修问题, 仍由甲方承担保修责任。

(二) 乙方可根据工程建设情况, 制定回购价款拨付管理和资金使用监管办法, 保证房产建设监管工作的落实, 维护各方当事人的合法权益(具体监管办法详见本协议第十一条约定) 乙方如未能按时拨付回购款, 甲方应自行筹集资金进行建设, 工期不得顺延; 否则造成逾期交房的责任由甲方承担。

第四条: 规划设计及图纸提供时间

总平方案及施工图经乙方盖章同意后由甲方报有关部门审批, 并组织实施建设。未经乙方书面同意, 甲方不得擅自进行任何变更。因技术、水文、地质以及其他合理原因导致乙方变更设计方案, 甲方应无条件服从, 由此导致变更施工图的费用由甲方承担。

第五条: 施工和监理单位的选定

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:

一、甲方选定的施工单位必须是具备房屋建筑工程施工相应资

质的建筑企业，确保按时向乙方交付符合国家强制性规范要求的房产。

二、甲方与施工单位签订的《建设工程施工合同》前，《建设工程施工合同》必须报乙方同意后，甲方才能与施工单位签订，且《建设工程施工合同》中应明确约定施工单位必须无条件接受乙方代表的监管，《建设工程施工合同》必须在签订后7日内报乙方备案。

三、本建设工程的施工必须实行监理制度，因聘请监理单位而支出的费用由甲方承担。甲方与监理单位签订《建设工程监理合同》前，《建设工程监理合同》必须报乙方同意后，甲方才能与监理单位签订，且《建设工程监理合同》中应明确约定监理单位必须无条件接受乙方代表的监管，《建设工程监理合同》必须在签订后7日内报乙方备案。

第六条：房产建设标准及材料设备的备选品牌

一、房产建设标准

1. 回购房产建设工程质量标准：按规定验收合格。

2. 回购房产建设工程有关项目施工标准：

(1)地下室(含人防)的墙面刷白色内墙涂料；地下室停车场，环氧树脂楼地面(厚度>2mm)；套房内墙面装饰至水泥砂浆打底；外墙装饰采用2.5cm*5cm外墙瓷砖；阳台外墙面按照外墙装饰做法。

(2)外门窗采用深色铝合金门窗；玻璃采用符合规范的钢化玻璃。

(3)套房入室门采用木纹色防火防盗入户门，中等档次及以上；每个门的市场单价不低于3500元；具体样式款式

须由乙方确认。套房内门窗除凹阳台外其他可不施工；人防地

下室门符合消防、人防等规范要求。

(4)住宅大堂电梯、侯梯厅、前室、住宅通道楼地面采用 800*800 防滑彩色釉面砖，内墙面采用 400*800 彩色釉面砖，吊顶白色内墙涂料；公共用房、楼梯间等公共部分的楼地面采用防滑彩色釉面砖，墙面采用乳白色内墙无机涂料；水电安装及通风消防设施等均按审查合格的设计图纸施工完整。

(5)户外的燃气管道、有线电视、网络线由甲方协调专业单位施工到位（费用由甲方承担）；户内的水、电线管、燃气管道、有线电视、网络线路等管线施工由甲方承担，水电、燃气立户费用由甲方承担。

(6)自来水引至套房内并配套一水龙头。

(7)套房的客厅配套一灯一开关，弱电系统预埋管到各楼层弱电箱。

(8)甲方选定的电梯及施工安装电梯的具体功能要求：甲方选定电梯的设计、安全设施、制造、安装、测试及验收均必须符合中华人民共和国新的国家标准以及福建省有关法规规定的全部要求。曳引机：整机采用中外著名大型合资企业产品或优于。

售后服务要求：①电梯安装验收合格交付使用之日起免费提供二年整机维修保养（不包括人为损坏的零配件及其零配件更换费用），配合长期提供零配件；②在保修期必须每月提供两次定期保养。

(9)房产配套绿化建设按图施工。

(10)智能化管理系统设施建设工程应按照相关设计规范进行设计建设，设计建设内容包括但不限于视频监控系统、楼宇可视对讲系统、门禁系统、车辆管理系统、电梯五方通话系统、电子巡更系

统、系统供电系统、机房建设、智能信报箱等。

(11) 三网合一网络线路建设应按照相关规范要求建设到位，经相关部门验收合格后交付使用。

(12) 现场场地未平整，存在一定的高差，建设过程中存在土方开挖工程、挡土墙工程等周边配套工程一律包含在投标价中，具有投标意向的单位可自行现场查勘。

(13) 夜景工程必须夜间建筑外轮廓线要突出，具体方案必须经乙方确认后，进行施工图设计。

(14) 安置房正式用电建设及公共负荷用电建设均由甲方负责。

(15) 涉及须甲方建设，乙方未设计项目，均由甲方负责设计并报批建设。

(16) 未尽事宜按照施工图施工。

二、房产的内外装饰、设备标准应严格按照经乙方同意的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，本项目施工必须按建设主管部门的要求采用商品混凝土；同时，部分建筑材料和设备的品牌选型由乙方指定，详见下表：

仙游县 PS-2022-1 号地块（仙游县工艺产业园下楼村二期金凤小区安置房）整体回购项目材料品牌表

序号	材料名称	乙方要求的品牌	备注
1	水泥	建福、广平岩城、海螺	
2	钢筋钢材	三钢、鞍钢、三宝	
3	加气混凝土砌块	莆田恒基、莆田三新、莆田联益	
4	铝合金门窗	三源铝材、广东伟业、高登铝材	

5	玻璃原片	港达、明达、耀皮、亿隆玻璃	
6	防火门	福州上华、福建金盾、福建福发	
7	防火阀	福州长远、江苏华宏、安耐特	
8	人防门	福建宝宏人防、福建鑫磊、泉州闽联	
9	电动卷帘门	福州上华、福建金盾、厦门盛达	
10	内墙瓷砖	佛山美陶、意利宝、天王星	
11	外墙涂料	三棵树、嘉宝莉、立邦	
12	防水涂料	三棵树、东方雨虹、固牌	
13	电线、电缆	深圳深缆、南平太阳、江西汉光	
14	配电箱	福建马控、福建联创、罗格朗	
15	配电箱内一次元器件	武汉梅兰日兰、厦门奇峰、森泰 TSM 系列	
16	公共灯具	敏悦、辉盾、三雄极光	
17	开关插座	联塑、TCL、西门子	
18	雨污水及给水压力管道	广东联塑、亚通、中财	
19	给排水管及电工套管	广东联塑、亚通、中财	
20	镀锌钢管	浙江金洲、福建辉源、深圳捷信锌钢	
21	PVC 管	亚通、金牛、中财	
22	阀门	天津塘沽、TVI 塘沽一阀、福建任源	
23	桥架	福建联创、福州康贝尔、福建恒达	
24	水泵	上海成峰、上海熊猫、上海瑞邦	
25	消防器材	白沙、闽消、闽太	
26	消防报警	深圳三江、福建万友、北大青鸟	
27	通风系统	福建骥江、福州长远、福州海恒	

28	抗震支架	江苏宇顺、深圳凯仕利、福建紧固	
29	金属线槽	镇宝、瑞鑫、康贝尔	
30	路灯	博温、辉日、江苏红联	
31	防火门监控系统	深圳中天明、深圳明达能、北大青鸟	
32	消防设备电源监控系统	中消恒安、北京源控、北大青鸟	
33	电梯（载重量： ≥ 1000 千克；速度 1.75 米/秒；轿厢面积 ≥ 2.4 平方米；曳引机必须为全进口品牌。）	三菱（上海）LEGY-II、蒂森克虏伯（中山）TE-GL1、奥的斯机电	
34	柴油发电机组	铂金斯、合资康明斯、国产上柴	
35	二次供水设备（无负压）	北京威派格、无锡康宇、青岛三利	

因市场供应等原因无法使用上述指定品牌的，甲方应提前书面向乙方提出变更品牌申请并经乙方同意后方可变更，且变更后的品牌及其性质、质量要求等应高于上述指定的品牌。

三、如果品牌使用存在异议，或未在品牌项目中的材料，由乙方书面确认为准，甲方无条件执行。如甲方未按上述指定品牌选型使用于施工，每发现一次，甲方应向乙方支付违约金 20 万；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价款中作相应扣除；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

一、甲方负责本项目的工程建设施工管理，乙方将为甲方的工程建设施工管理提供便利与协调。

二、甲方在建设期的责任：

1. 甲方必须按时安排施工队伍进场开工；

2. 甲方应配合乙方认真审定项目施工图纸；

3. 甲方应严格按照经乙方同意的施工图纸和经审批的建设项目施工设计要求组织施工；负责工程施工的管理工作，包括施工图设计、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《中华人民共和国建筑法》和《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，建立质量保证体系和安全保证体系，严格执行建设程序，严格把控质量监督，强化施工管理，加大施工监督与物料设备质量验收力度。

第八条：建设周期与交房期限

一、为确保工程进度，总平方案及施工图在经乙方盖章同意后向有关单位报批。

二、乙方回购的房产应在本协议约定的建设期内验收合格并交付乙方。交房条件为：按乙方同意的设计图纸施工，全部工程通过竣工验收、规划验收及消防验收合格并通过竣工验收备案，所有配套设施和配套用房完整、完善、可正常使用。本地块范围内地上机动车停车位、市政设施、绿化景观等各项公共配套设施按乙方同意的经审查合格的施工设计图纸施工，全部工程验收合格。绿化养护要求：从本项目交付之日起苗木成活养护期为1年，日常养护1年；养护内容包括浇水、修剪、除草、施肥、病虫害防治及日常保洁。

三、本项目的建设期约定为：甲方在土地交付之日起两个月内

开工，自开工之日起 22 个月内通过竣工验收备案并交付使用，相关基础配套设施（含供配电电力、供水设施工程）应竣工验收合格。

四、本地块所有建设项目通过竣工验收合格之后，甲方应书面通知乙方，由乙方指定的第三人凭乙方开具的《交房通知书》与甲方办理房屋交付手续。如乙方指定的第三人无正当理由延迟办理房屋交付手续，由乙方负责协调，房产及相关配套设施暂由甲方负责保管，直至房屋交付结束。

五、本协议约定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，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（除设计图纸的审核、变更，不可抗力除外）。双方在履行本协议过程中，如发生战争、台风、地震、海啸等不可抗力的按《中华人民共和国民法典》处理。

六、甲方应在工程竣工验收合格后按有关规定报建设行政主管部门备案。

第九条：乙方对工程建设的监管

一、乙方将委派进驻人员（即乙方代表）常驻施工现场与甲方的项目建设领导班子联合办公，并与甲方的项目领导班子及设计单位、施工单位、监理单位等有关参建责任单位保持日常工作关系，定期参加上述各方举行的例会和联席会议。

二、乙方代表有权对甲方工程建设进行全面监督，包括但不限于对以下范围内进行随机抽检或全面检查：

1. 在工程施工阶段，甲方、监理单位、施工单位等有关参建责任单位在工程质量、工程安全、工程进度等方面应承担的义务；

2. 工程质量、工程安全、工程进度等方面，及其相应检验评定和验收环节；

3. 工程所用材料的质量，及其相应进场、抽检检验、验收等环节；

4. 工程施工变更，新材料、新技术、新工艺的采用；

5. 甲方、监理单位、施工单位等有关参建责任单位的工程资料；

6. 工程质量、工程安全事故处理；

7. 施工机械设备、安全防护设施；

8. 工程竣工验收和备案。

三、乙方代表有权根据违法违规及违约行为和事实的严重程度，向甲方发出整改通知书、局部停复工整改令、或全面停工整改令给予纠正，甲方应确保有关参建单位接受返工、停工整改并书面反馈。经监理单位确认整改后，方可继续施工和复工。由此导致建设工期延误责任或增加建设费用的，由甲方承担。

四、根据实际需要，乙方代表有权召集有关参建单位参加针对工程某一方面召开的专门会议，甲方及相关参建单位必须派员参加，并形成会议纪要，以督促有关参建单位及时纠正违法违规行为，以及妥善解决工程存在问题和工程事故。

五、乙方代表有权随时查阅并复制甲方、监理单位、施工单位之间关于工程施工的往来函件、签证、例会会议纪要；有权随时查阅甲方与本项目施工有关的财务账簿和报表。

六、甲方应为乙方代表配备专门办公室，并为其履行职务的行为提供积极的协助。具体委派乙方代表的名单以书面通知为准。

七、甲方应确保施工单位在施工组织设计及施工管理中，建立

健全质量管理体系，保证质量控制措施的落实，满足施工现场质量管理记录表的要求，必须将质量检验制度贯彻到建设施工的全过程。

第十条：材料的使用监管

一、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。

二、乙方有权对材料供应商进行考察，并有权对不符合要求的材料供应商经监理单位书面认可后予以否决；乙方有权对甲方或施工单位的材料采购环节进行监控，并经监理单位书面认可后，行使最终的质量检验认可权和否决权；如果乙方在监控过程和检验中发现该材料不符合规定的质量要求，此时甲方或施工单位应督促材料供应商进行整改直至符合要求，或更换材料供应商重新采购符合规定质量要求的材料，由此造成的交房延误责任和费用的增加应由甲方承担。

三、所有进场使用的材料、设备须经甲方和监理单位检验合格后，方可进场，乙方代表行使抽检的权利。乙方代表或监理单位抽检后发现不合格的，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并承担由此发生的费用，且由此延误的交房期限不予顺延。

四、进场使用的材料、设备必须经过测试才能使用的，应由甲方或施工单位自行承担测试。甲方或施工单位不具备测试条件或资格的，可委托专业机构进行测试，费用由甲方或施工单位承担。测试结果不合格的材料凡未进场的应立即停止进场，已运至现场的应立即由甲方或施工单位运出现场，由此造成的全部材料采购费用均由甲方或施工单位承担，且由此延误的交房期限不予顺延。

五、对主要材料、设备的采购，甲方必须做到：

1. 符合国家和行业标准的合格产品；
2. 材料供应商应提供近3年有在相关工程中使用的业绩证明(如有)以及取得ISO系列认证的认证证书；
3. 甲方或施工单位在采购材料汇总表中应载明采用材料及产品规格、型号、生产厂家、单价一总价等内容，并得到乙方审批。

六、乙方有权随时对甲方或施工单位所购材料进行必要的检查检验，对查出的问题甲方或施工单位应要求材料供应商立即整改，直至符合要求为止，否则，乙方有权否决此材料供应商、收回此材料的采购权，并由乙方代为采购，货款从回购款中直接扣除。由此造成增加费用的由甲方承担。对此甲方或施工单位不得有任何异议。

七、对甲方或施工单位采购的材料，乙方如认为需要时可采取与甲方或施工单位共同招标或签证的方式确定供应商，甲方或施工单位不得有任何异议。

八、本工程主体结构必须使用商品混凝土，减少施工污染。本工程严禁使用海沙。

第十一条：资金监管

一、甲方应于本协议签订之日起15日内，在银行设立项目开发建设专用帐户（不得有自助转账功能），乙方须向甲方支付的回购款等均汇入该专用帐户。甲、乙双方应与专户开户银行共同签订《资金监管协议》，确保专用帐户资金专项用于本项目的开发建设。乙方有权向该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予提供查询，必要时，甲方应向开户银行出具同意查询的说明。

二、对乙方支付的房产回购价款，甲方应确保：

1. 依约向建筑承包商、材料供应商支付工程款或货款，以及支付本项目的日常运营费用；
2. 按照法律规定及时缴纳税款；
3. 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

甲方应在项目建成后负责组织竣工验收，并将验收合格后的所有建设项目（含供配电电力、供水设施工程）在约定的时间内向乙方或乙方指定的第三人办理移交手续及档案，所有建设项目达到交付使用条件后，甲方应书面通知乙方办理交付手续。鉴于乙方回购房产系作为安置被拆迁人的安置用房，甲方承诺，将按照乙方的指示配合办理被拆迁人的入住手续及档案，由此产生的相关费用由甲方承担。

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》。房产为住宅的，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拆迁人有权拒绝交接，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：在第三期回购款支付后，在 90 日之内与乙方指定的被安置户分别签订相关协议，所发生的费用亦由甲方承担（仅指法律、法规规定的由甲方承担的部分）。需签订相关协议的被安置户名单，由乙方在第三期回购款支付后 30 日之内书面提交给甲方。如乙方指定的被安置户无正当理由不配合签订相关协议，由乙方负责协调。

第十三条：处罚

房产逾期交付使用的，由此产生的逾期安置过渡费由甲方承担，并按每天4万元支付违约金给乙方，违约金从回购款中扣除。回购房竣工验收提前不给予奖励。

逾期安置过渡费按照乙方回购地上部分总建筑面积乘以逾期安置过渡费标准（每平方米每个月8元），按甲方实际逾期交付的期限计算。

因甲方无故停工三个月及以上，本协议相应解除，甲方应无条件退出本项目建设，由乙方全面接管建设。

第十四条：面积误差的处理

甲方交付的回购房产建筑地上部分以该项目规划验收文件中的计容面积数据为最终的地上结算面积，地下部分以规划验收文件中地下室建筑总面积为地下结算面积，并最终以此计算回购总价款，不存在面积误差的情况。

第十五条：质量和装修标准

一、甲方交付使用的房产的内外装饰、设备标准应严格按乙方同意的设计和施工图纸执行。

二、甲方交付使用的房产的内外装饰、设备标准达不到上述标准的，甲方应予以更换或重做，并赔偿乙方的一切直接和间接的经济损失（经济损失以乙方列出清单为准）。

第十六条：基础设施、公共配套设施

建筑方案确定的基础设施、公共配套设施（包括但不限于物业管理用房、垃圾收集间、其他公共配套用房、架空层（含骑楼）、配电房以及信报箱、垃圾箱、垃圾屋、交通标志、标牌、绿化景观、

智能化管理系统、供配电电力设施、供水设施工程、三网合一网络线路、夜景建设等各项市政公共配套设施）应在房产交付之日同时交付，绿化景观等应在房产交付后一年内保证能正常使用。否则，视为甲方严重违约，甲方应按乙方要求的期限整改到位，整改期间甲方应按回购总价款每日万分之一向乙方支付违约金。

第十七条：关于产权登记和水电燃气立户的约定

甲方应当在房产交付使用后 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，由乙方及被拆迁人协助甲方办理产权登记手续，费用由甲方承担（甲方只承担法律、法规规定的部分）。如因甲方的责任，被拆迁人不能在规定期限内取得不动产权证书的，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（经济损失以乙方列出清单为准）。

水电燃气立户手续由甲方办理（以套为单位做到一套一表，独立抄表，每套使用费用由供应部门直接收费），费用由甲方承担，按规定应由拆迁户提供的资料由乙方负责收集提供给甲方办理。

第十八条：保修责任

甲方自房产交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

在房产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。

第十九条：甲方保证

甲方保证提供回购的房产没有产权纠纷和债权债务纠纷。因甲方原因，造成房产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，并应赔偿乙方的一切直接和间接的经济损失

(经济损失以乙方列出清单为准)。

第二十条：设立项目公司及缴纳税收的要求

甲方竞得土地后应在仙游县行政区域内设立房地产开发公司（已在仙游县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。本项目开发建设及销售（包含建安）所产生的税费必须在仙游县缴纳。否则，乙方有权拒绝支付回购价款且不需承担任何责任；乙方亦有权从应付回购价款中相应予以扣除税费并代为转交给仙游县税务局，甲方对此不得有任何异议。

甲方成立房地产开发公司后，甲方及该房地产开发公司对本协议的履行及协议全部义务与责任承担连带责任。

第二十一条：违约责任和损失赔偿

一、若乙方未按时足额支付回购价款的，自逾期之日起3个月内支付完毕的，以未足额支付的回购价款为基数按年利率4.75%计取逾期支付利息（计算公式：未足额支付的回购价款 \times 4.75%/365 \times 逾期天数）；自逾期之日起超过3个月未支付完毕的，以超过3个月未足额支付的回购价款部分为基数按年利率4.75%的2倍（计9.5%）计取逾期支付利息（计算公式：超过3个月未足额支付的回购价款 \times 9.5%/365 \times 逾期天数），但本合同约定的房产建设周期与交房期限不予顺延。

甲方不得将房产出售给除乙方或乙方指定人员以外的任何第三人，否则甲方应按该项目回购总价款的5倍向乙方支付违约金和赔偿损失。非本建设项目的融资需要，禁止甲方将土地用于其他用途的抵押或在土地及在建工程上设定他项权利的；

二、甲方有下列情形之一的，视为甲方严重违约，甲方应支付乙方违约金每次叁佰万元，违约金不足以赔偿损失的，甲方还应赔偿乙方的全部损失，乙方可从回购款中直接扣减违约金：

1. 甲方未严格按照乙方同意的本项目施工图纸组织施工建设的；

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

3. 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，且在乙方书面通知 15 日内仍无法整改的；

4. 甲方拒绝协助乙方代表履行职责的；

5. 甲方无正当理由拒绝接受乙方根据本协议第十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；

6. 甲方拒绝协助被拆迁人办理入住手续、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拆迁户签订相关协议的；

7. 甲方因其它债务纠纷导致本项目的开发建设受到严重影响的；

8. 甲方未全面履行本协议约定的其他义务且经乙方书面通知后仍未纠正的。

三、甲方未按协议的约定履行或未全面履行的，乙方有权视具体情况决定暂缓或拒绝支付回购款，且无需承担迟延履行或未付款的违约责任。

四、甲方依本协议约定应承担的违约金或赔偿金等款项，乙方有权在未付的回购款中予以抵扣，不足部分由甲方另行补足。

第二十二条：协议解除

因甲方违反其与仙游县自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》的约定而导致仙游县自然资源局解除《国有建设用地使用权出让合同》、收回国有建设用地使用权的，本协议亦相应解除。协议解除后，甲方应返还乙方已支付的回购款，并按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率的四倍支付利息，且乙方有权要求甲方赔偿乙方受到的全部损失（包括但不限于：乙方已付甲方回购价款银行贷款利息、违约金和赔偿金等）。

第二十三条：通知

一、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的地址或传真号码。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。

二、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）。

第二十四条：其他事项

一、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。

二、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，以本协议条款规定为准。

三、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。

四、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。

五、本协议由双方签字盖章后，与甲方和仙游县自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》同时生效。

六、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。

七、本协议于 年 月 日签订于 。

第二十五条：提示条款

本协议系甲乙双方根据有关法律、法规，在平等、自愿的基础上协商订立而成，所有协议条款均是双方意思的真实表示。乙方已提醒甲方注意对本协议各项条款内容作出全面、细致、准确的了解，并已应甲方的要求作出相应的说明，甲方对本协议所有条款的含义及相应的法律后果已全部知晓，并予以充分、准确无误的理解。本协议一经签订即视为甲乙双方对本协议所有条款含义认识一致。

甲方：

乙方：

法人代表：

法人代表：

时间

时间

附件 2

仙游县 PS-2022-1 号地块(仙游县工艺产业园下楼村二期金凤小区安置房) 无偿配建养老服务设施协议书

甲方：

乙方：

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》《仙游县自然资源局关于国有建设用地使用权出让公告》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，就仙游县 PS-2022-1 号地块（仙游县工艺产业园下楼村二期金凤小区安置房）整体回购项目无偿配建公共服务设施达成以下协议条款，以资双方共同遵守：

第一条：项目情况

1. 项目名称：仙游县 PS-2022-1 号地块（仙游县工艺产业园下楼村二期金凤小区安置房）

2. 项目用地：项目位于仙游县鲤南镇，东至下楼路，西至木兰大道，南至仙兴路，北至规划地块。宗地编号为 PS-2022-1 号。具体用地四至及界址点坐标详见《仙游县自然资源局关于国有土地使用权出让公告》及用地规划红线图。

3. 项目规模：仙游县自然资源局关于仙游县 PS-2022-1 号地块（仙游县工艺产业园下楼村二期金凤小区安置房）下达的规划条件文件要求，应配建居家养老服务点及生活垃圾收集点，具体位置、总平面图、建筑设计方案、施工图图纸等相关材料报批前必须送仙

游县民政局审核同意后方可实施。

4. 项目主要规划技术要求及建筑要求：

该配建社区公共服务设施（居家养老服务点、生活垃圾收集点）的总平、建筑设计方案、施工图设计图纸等均由土地竞得人一并规划、设计、审查和建设，并严格按仙游县自然资源局审批的规划总平面图、建筑方案及施工图进行建设。承担包括建安费用、景观、绿化、道路、地下管网等基础设施及相关条款规定的费用和基础设施配套费、水电增容费立户费、燃气管道建设费立户费、户外数字电视及网络线路建设费在内的一切设计建设费用、税收及建设责任。工程相关项目招标方式由甲方确定，选择相应资质的单位进行实施。

5. 资产移交：居家养老服务点、生活垃圾收集点由甲方建设，竣工验收合格后无偿交付给乙方，涉及配建居家养老服务点的不动产产权一并办理给仙游县鲤南镇人民政府。

6. 按国家规定应由甲方缴纳的维修资金等各类规费均由甲方支付。

7. 如甲方未按施工图纸建设的，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。因整改所花费的时间甲方不得要求顺延交房期限。

第二条：工程交付使用标准

居家养老服务设施交付标准

甲方同意按照国家法律、法规以及有关政策要求开展配建养老服务设施的建设工作，并达到以下要求：

1. 建设标准

(1) 符合国家、福建省及莆田市有关养老设施的建设规范和设计

标准，地面防滑，无障碍设施齐全。

(2) 配建养老服务设施的水、电、气等设施与住宅部分相应设施分别独立计量，有条件的则实现独立设置。

(3) 配建养老服务设施的水、电、气等设施应满足使用要求。

2. 装修标准

(1) 配建养老服务设施内墙面、外墙面、地面及顶棚须施工装修完整且选用的建筑材料和装修材料应符合国家及莆田市有关绿色与环保节能要求的规范和标准。

(2) 配建养老服务设施、场地、设备等在交付使用时应达到国家及省、市规定的绿色环保、节能和室内空气达标的有关要求。

(3) 其他约定标准。

3. 设施配备

配建养老服务设施应配备灯具、厨具、卫生洁具、床铺、桌椅等能满足老年人日常生活所需设备。

4. 水、电、消防、给水、排水、污水、网络等系统

(1) 配建养老服务设施各室应留置空调预埋管线；

(2) 配建养老服务设施消防系统、供水系统要完整（含与市政供水系统连接）；

(3) 配建养老服务设施供电系统要完整（含与外线连接）；

(4) 配建养老服务设施排水处理系统要完整（含与市政排水系统连接）；

(5) 配建养老服务设施污水处理系统要完整（与市政污水处理系统连接）；

(6) 配建养老服务设施广播电视、网络等系统要完整。

5. 监控系统

配建养老服务设施主要出入口及各功能室均设监控探头，并设一间主控室。

第三条：其他要求

该配建居家养老服务点设施由土地竞得人在土地交付之日起 24 个月内完成建设工程竣工验收备案（包含规划和消防验收），并统一交由县政府开展养老服务及社区服务，涉及不动产转移手续、费用由甲方一并承担（包括建设所需要的各项规费）。

第四条：建设施工

甲方在建设期的责任：

1. 甲方必须按时安排施工队伍进场开工；
2. 甲方应按照《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》的要求，建立并落实工程质量领导责任制，建立质量保证体系和安全保证体系，严格执行建设程序，严格进行质量监督，强化施工管理，加大施工监督与物料设备质量验收力度。

第五条：建设周期与交房期限

本项目的建设期约定为：甲方在土地交付之日起两个月内开工，自开工之日起 22 个月内通过竣工验收备案并交付使用，相关基础配套设施（含供配电电力、供水设施工程）应竣工验收合格。上述要求配建的社区公共服务设施应同时在建设期内完成工程综合验收合格后无偿交付给乙方，相关公共服务设施的不动产产权证由甲方在办理住宅不动产产权证时同时办理。

注：本协议约定甲方交付上述房屋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，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屋和设施。双方在履行本协议过程中，如发生战争、台风、地震、海啸等不可抗力的按《中华人民共和国民法典》处理。

第六条：验收、交付

甲方应在项目建成后负责组织竣工验收，并将综合验收合格后的所有建设项目在约定的时间内向乙方或乙方指定的第三人办理移交手续及档案，所有建设项目达到交付使用条件后，甲方应书面通知乙方办理交付手续。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》。

第七条：违约责任

1. 若由甲方造成逾期交付使用，甲方应按每日1万元向乙方交纳违约金。

2. 保修期内建设工程若出现工程质量问题，由甲方负责保修合格并承担费用。保修范围、保修期限和保修责任应不低于建设部《房屋建筑工程质量维修办法》的规定。

第八条：协议解除

因甲方违反其与仙游县自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》的约定而导致仙游县自然资源局解除《国有建设用地使用权出让合同》、收回国有建设用地使用权的，本协议亦相应解除。

第九条：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，以本协议条款规定为准。

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。

5. 本协议由双方签字盖章后，与甲方和仙游县自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》同时生效。

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 。

第十条：提示条款

本协议系甲乙双方根据有关法律、法规，在平等、自愿的基础上协商订立而成，所有协议条款均是双方意思的真实表示。乙方已提醒甲方注意对本协议各项条款内容作出全面、细致、准确的了解，并已应甲方的要求作出相应的说明，甲方对本协议所有条款的含义及相应的法律后果已全部知晓，并予以充分、准确无误的理解。本协议一经签订即视为甲乙双方对本协议所有条款含义认识一致。

甲方：

乙方：

法人代表：

法人代表：

时间：

时间：