

泉州市区 2022-24 号储备用地（丰 2023-30 号地块）人才住房回购协议

出卖人：（以下简称甲方）
地址： 邮编：
法定代表人： 职务：
联系电话：

买受人：泉州市住宅建设开发有限公司（以下简称乙方）
地址：泉州市丰泽区北峰街道见龙亭社区东门瑞龙苑 12 幢 1618#
邮编：362000
法定代表人：郑泳杰 合同专用章 职务：执行董事
联系电话：0595-28280860

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 2022-24 号储备用地（丰 2023-30 号地块）人才房买卖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：2022-24 号储备用地（丰 2023-30 号地块）
2. 项目用地：约 55340 m²（合 83 亩）

宗地编号为 2022-24 号储备用地，宗地面积约 55340 平方米，具体用地及界址点坐标详见用地范围图。

3. 项目用地性质：商业用地、二类城镇住宅用地、幼儿园用地

4. 项目主要规划技术要求及建筑要求：

容积率 ≤ 3.1 ，且 >1.0 ；建筑密度 $\leq 30\%$ ；绿地率 $\geq 30\%$ ；建筑高度 60 米以下（局部 80 米以下）。

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 2022-24 号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2024〕23 号，详见附件 1）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、建设费用等。

2. 质量等级要求：人才住房应达到泉州市建设工程“刺桐杯”奖（市优质工程）。

3. 按照《泉州市人民政府办公室转发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》（泉政办明传〔2021〕75 号）要求，本项目开发建设应符合《新建商品住宅建设品质提升事项》要求。

4. 按国家规定应缴纳开发建设过程中办理相关手续涉及的各项规费、税费均由甲方支付。

5. 甲方建设人才住房应同步建设社区公共配套服务设施，具体面积按照泉资规〔2024〕23 号要求执行。

6. 土地以现状为准，场地由甲方负责平整，场地内堆放的杂物由甲方负责清运出场，产生的费用由甲方承担。

第三条 回购人才住房、商业、地下车位价格和款项支付

1. 回购人才房、商业、地下车位：

(1)乙方回购人才住房住宅建筑面积约 60000 平方米(初步面积)。其中 50 m² 以内的占回购面积的 60%,90 m² 左右的占回购面积的 20%,120 m² 左右的占回购面积的 10%,140 m² 左右的占回购面积的 10%。

(2)乙方暂不回购商业及非人防地下室的标准车位。如有回购,按乙方要求明确回购数量。

(3)甲方需无偿提供经验收合格的小区公建及其它公共服务配套用房,包括但不限于:社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站、公共厕所、物业用房、人防地下室及人防地下室车位。

(4)上述乙方回购的住宅及如有回购的商业、非人防地下室的标准车位(含子母车位)及无偿提供的小区公建和其它公共服务配套用房所指建筑面积以初始产权登记确认为准。

(5)甲方应按相关规定建设出让地块红线范围内的公共配套设施、地下管线、天然气、供水、供电、有线电视、通信网络、路灯、公厕、公共绿地、绿化景观、小品、围墙大门、监控、消防、人防、智能化、夜景照明、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、楼栋号标志牌等市政公共配套设施,及必要保护性施工。

(6)甲方应在土地成交并签订《国有建设用地使用权出让合同》之后 5 个工作日内与乙方签订本协议。

2. 人才住房住宅回购价格:

(1)甲、乙双方约定人才住房住宅回购单价每平方米 10492 元(含税费综合单价、人民币),该回购价包含装配式精装修及家具家电配置,达到拎包入住条件,装修标准参照保障性租赁住房装修标准(不低于 2000 元/m²),具体基本配置及装修标准清单见附件 2。

(2) 乙方如有回购：商业价格为每平方米 6000 元（含税费综合单价、人民币），非人防地下室的标准车位价格为每位 12 万元（含税费综合单价、人民币）、非人防地下室的子母车位价格合计每位 15 万元（含税费综合单价、人民币，另母车位面积为标准车位、子车位面积不低于标准车位面积的 70%）。

(3) 人才住房住宅回购预算房款约为人民币 62952 万元（暂定价），实际回购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建筑面积及如有回购的商业、非人防地下室标准车位（含子母车位）个数进行结算。

3. 乙方回购人才住房住宅付款的支付时间和支付方式：

(1) 支付时间：

(a) 在出让地块项目地下室顶板浇筑完成后 30 个工作日内，支付至回购预算房款的 10%；

(b) 在所有回购人才住房住宅主体工程封顶之后 30 个工作日内，支付至回购预算房款的 60%；

(c) 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配套公建及公共配套设施），按约定移交并完成初始产权登记后 30 个工作日内，付至双方确认回购结算款的 95%；

(d) 出让地块项目范围内所有建设项目完成竣工验收备案满 2 年之日起 30 个工作日内，支付至回购结算款的 97%；

(e) 出让地块项目范围内所有建设项目完成竣工验收备案满 5 年之日起 30 个工作日内，结清余款。

(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的文件资料。乙方收到甲方申请报告核实无误并取得甲方开具的收款收据后，30 个工作日内支付款项。

第四条规划设计方案、施工图审批

1. 本项目规划建筑设计方案，包括但不限于户型占比、具体回购房屋、地下车位范围、需无偿提供的用房位置，应征得乙方同意后方可报相关部门审批。

2. 出让地块施工图审查前应征得乙方确认，审查后提交乙方备案；

3. 原则上除规划强制要求外，住宅不得设置封闭阳台。

4. 所建的项目按照《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》（泉政办明传[2021]75 号）等文件规定执行。

5. 人才住房组团与地块内普通商品住房组团要统一规划设计、统一建设验收、统一投入使用、统一工程质量标准。回购的人才房应在小区内独立组团建设，并与其他组团间采取园林景观等软隔离设施。

6. 人才住房规划、设计、精装修方案要报北峰指挥部会市住建局审核，精装修工程采取样板先行，样板房经市住建局会同乙方验收合格后实施。

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、监理、施工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。

2. 甲方与勘察设计、监理、施工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 30 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电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。

5. 乙方已提前完成地质勘察工作，甲方需无条件接受并购买本地块地质勘察成果。甲方可根据后续总平面图对勘察成果提出调整或补充。

第六条装饰和设备标准及材料选型

1. 回购房的内外装饰、设施设备标准应严格按照施工图纸及本协议的约定执行（装饰、设施设备标准详见附件 2），施工过程中如需调整，需征得乙方的书面同意。

为保障回购房屋质量，回购房屋部分必须按建设主管部门的要求使用合格商品混凝土，并按以下推荐品牌、选型使用材料和设备。

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、三宝、宝钢
2	水泥	岩城、华润、金石凤、红狮
3	墙面砖、地面砖	华高、中盛、神韵、欧神诺
4	铝型材	南亚、闽发、闽铝、固美
5	涂料	三棵树、华润、立邦、多乐士
6	电梯（维保期不少于 3 年）	日立电梯（HITACHI）、奥的斯（OTIS）、富士达

	注：主要部件为进口	(FUJITEC)、蒂升(TKE)、上海三菱，以上品牌必须达到国内一线品牌标准。
7	柴油发电机组	潍柴、上柴、玉柴、常柴
8	绿化苗木	优先从泉州城建集团自有苗圃采购，不足部分的由甲方自行解决。
9	装配式预制构件	泉州城建集团建筑产业化公司
10	线管、水管	联塑、伟星、富华、亚通、日丰
11	电线、电缆	南平太阳、上上、胜华
12	开关面板	公牛、西门子、西蒙、正泰、德力西
13	小区室外绿化景观	按照泉资规（2024）23号绿化率指标及（泉城建品质（2022）13号）等文件规定执行。
14	防水卷材、防水涂料	东方雨虹、辽宁大禹、科顺
15	仿（真）石漆	三棵树、华润、立邦
16	卷帘门	型材厚度必须达到国家相关规范规定（普通型帘板 $\geq 1.0\text{mm}$ ，复合型帘板 $\geq 0.8\text{mm}$ ），提供样品，甲方确认
17	地下室人防门框	按人防办规定品牌选用

2. 甲方如有充分理由可以要求改变品牌和选型，应事先取得乙方书面同意后方可使用。如未经乙方同意单方面变更上述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，甲方经要求在7天内仍未整改的，乙方可自行委托第三方整改，甲方应承担由此产生的整改费用，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。

2. 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) 甲方应严格按照由乙方审定后报有权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) 甲方对乙方审定后的施工图纸进行重大变更应报乙方书面同意后方可实施；

(5) 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

建设工期约定为：自土地出让合同签订之日起开始计算至人才住房满足交房条件，建设工期为 40 个月（含精装修）。本款规定的建设工期，已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。双方在履行本协议过程中，如发生不可抗力事由的按国家相关法律法规处理，不可抗力具体为烈度 7 度以上地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争、8 级以上（不含 8 级）台风、日雨量 50mm 以上暴雨（按气象、地震部门公布为准），以及县市级以上政府公告不允许施工的日期。

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) 所有建设项目竣工且通过综合验收达到合格及以上标准并办理完成竣工验收备案后,回购房及相关配套设施仍由甲方负责保管,直至与乙方或其指定的第三人办理完成房屋移交手续。

(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产权登记;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》,回购房屋为住宅的,甲方必须提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。且甲方应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。

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、契税由乙方或乙方指定的第三人承担外,其他全部费用由甲方承担(包括扩购所需开票费用)。

3. 产权证办理:产权办理所需的发票、房产分户图等办证材料由甲方提供给乙方或乙方指定的第三人。

第十条乙方对工程建设的监管

1. 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。

2. 乙方代表有权对甲方工程建设进行全面监督,包括但不限于不定期对下列范围进行随机抽检或全面检查:

(1) 在工程前期阶段及施工阶段,甲方应按经审批的规划设计方案及施工图的规划技术和建筑技术的要求动工;

(2) 在工程施工阶段,甲方、勘察设计单位、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;

(3) 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;

(4) 在施工单位进场后,甲方要求施工单位按照《泉州市住房和城乡建设局关于印发泉州市建筑施工安全生产标准化提升专项行动实施方案的通知》(泉建建[2021]79号)执行。

(5) 在工程施工阶段,甲方必须在合同内规定监理、施工等单位无条件接受由泉州城建集团委托第三方机构对项目进行全方位的检查,每月1次,直至项目完工。

(6) 工程所用材料的质量,及其相应进场、抽检检验、验收等环节;

(7) 工程设计、施工变更,新材料、新技术、新工艺的采用;

(8) 甲方、勘察设计单位、监理单位、施工单位等有关参建责任单位的工程资料;

(9) 工程质量、工程安全事故处理;

(10) 施工机械设备、安全防护设施;

(11) 工程竣工验收和备案。

3. 乙方代表有权根据违法违规行为和事实的严重程度,并经监理单

位书面认可,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。

4. 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,以及妥善解决工程存在问题和工程事故。

5. 乙方代表有权随时查阅并复制甲方、勘察设计单位、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。

6. 甲方应为乙方代表配备一间专门办公室及相关办公用品,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。

7. 甲方应确保施工单位在施工组织设计及施工管理中,建立健全安全质量管理体系,保证安全质量控制措施的落实,满足施工现场安全质量管理记录表的要求。

8. 甲方必须将质量检验制度贯彻到建设施工的全过程:

(1)材料、设备的进场验收:对所有进场使用材料、设备,都应办理报乙方及监理单位验收的手续,未经乙方及监理单位认可不得用于工程,且必须配合乙方代表的随时抽检。

(2)工序质量的控制检验:对各工艺流程,按工序的施工技术标准,进行质量控制、检查、测量,看其数据是否达到规范规定。重要节点必须有甲方自检和监理单位的检验记录,并填入规定的表格。

(3) 各专业工种之间的交接检验:为了给后道工序提供良好的工作条件,使后道工序的质量得到保证,同时通过后道工序的确认,分清质量责任并促进对前道工序的保护,必须进行由监理单位签字认可的交接检验记录,防止发生不必要的纠纷。

(4) 隐蔽工程验收:施工单位在施工组织设计中预先列出的计划要明确验收的主要部位及项目,经监理单位审批后安排实施。

(5) 观感质量验收:观感质量验收项目虽不影响工程的内在质量,但由于本工程的特殊性,其外观的水平必须达到设计图纸要求的水准,在施工过程中甲方应先做出样板,经设计单位和乙方认可后才能展开施工。

第十一条建筑材料的使用监管

1. 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。

2. 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否决权;乙方有权对甲方或施工单位的材料采购环节进行监控并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,并经乙方代表签字确认。由此造成的交房延误责任和费用的增加应由甲方承担。

3. 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,乙方行使抽检的权利。乙方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,若因此导致逾期交房的,甲方还应承担逾期交房的

违约责任。

4. 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,若因此导致逾期交房的,甲方还应承担逾期交房的违约责任。

5. 对主要材料、设备的采购,甲方必须做到:

(1) 主要材料、设备必须按本合同第六条规定执行;

(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);

(3) 至少应有 3 家备选厂家供评估;

(4) 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、总价等内容,并得到乙方审批;

(5) 本项目建设所需的外墙砖、外墙石材、电梯、入户门、铝合金门窗及配件、内外墙涂料等,甲方或施工单位须根据《主要材料、设备参考品牌明细表》进行选择并需提供样品、制作样板经过乙方及该项目的设计单位、监理单位确认同意后方可使用。

6. 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,货款从购房款中直接扣除。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。

7. 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。

8. 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。

9. 本工程装配式建筑符合现行国家、地方及行业相关设计规范要求,必须执行省、市有关绿色建筑工程设计的规定,通过施工图审查。并按现行福建省工业化建筑认定管理办法等相关规定,设计阶段、竣工验收须通过建设行政主管部门做出的工业化建筑评价认定。

第十二条 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,乙方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,乙方可解除本合同。甲、乙双方应与专用账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回购人才住房的开发建设。乙方有权向该专用账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,甲方以本项目向银行申请融资授信,应事先取得乙方书面同意,融资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。甲方不得将本项目竞得土地使用权及在建工程用于银行抵押贷款或在竞得的土地及在建工程上设定任何他项权利,否则,乙方有权没收甲方

的回购房建设项目履约保证金(详见十三条)。

3. 对乙方支付的人才住房购房款以及甲方以本项目向银行申请融资授信所得款项, 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。

5. 甲方要保证有足够的的能力承担本项目的开发建设, 不因任何指令、财务状况的改变、与任何单位签订的任何协议而减轻或免除所承担的建设责任。

第十三条 履约担保

1. 甲方应在本协议签订之日起 30 日内向乙方提交金额为 6000 万元的保证金或银行履约保函(履约保函的有效期至全部回购安置房达到交房条件, 并交付给乙方使用后 90 日为止), 作为甲方履行本协议的履约担保, 不得逾期。如逾期未提交保证金或履约保函的, 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. 如甲方违反本协议相关规定的, 乙方有权直接向提供履约保函的银行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; 如

甲方全面严格履行了本协议约定的义务，则履行保函有效期届满后，乙方应将该履约保函返还甲方。

3. 若提供履约保函的，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违约金、赔偿金、罚款，而导致履约保函金额不足时，乙方将书面通知甲方要求补足履约保函，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。

第十四条 验收、交付

甲方应在项目建成后负责组织竣工验收（包括消防、人防、规划、环保等专项竣工验收），并将综合验收合格且达到交付使用条件的所有建设项目（包括人才住房、社区公共服务配套用房、公厕、垃圾箱、垃圾屋、消控室、变配电室，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）在约定的时间内按乙方要求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。

第十五条 处罚

甲方每延迟一天交付，应按 5 万元/日的标准向乙方支付违约金，乙方因此产生的其他一切直接和间接的经济损失均由甲方承担。

第十六条 面积误差的处理

1、就甲方交付的每一套人才房，其建筑面积（以初始产权登记为准）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，根据初始产权登记建筑面积及本合同第三条约定的回购价格结算购房款。建筑面积误差比绝对值超出 3%的，按以下方式处理：

（1）初始产权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%的部分乙方不承担购房款,且自然享有产权。

(2)初始产权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%的部分由甲方按购房款单价的双倍乘以面积差额赔偿给乙方。

第十七条 质量和装修标准

1. 甲方交付使用的人才房的内外装饰、设施设备标准应严格按本协议附件 2 执行。

2. 甲方交付使用的人才房的内外装饰、设备标准达不到上述标准的,甲方应予以更换或重作;且甲方应按该套人才房购房款总额的 3%向乙方支付违约金,乙方因此产生的一切直接和间接的经济损失均由甲方承担。

第十八条 基础设施、公共配套设施

施工图纸约定的项目基础设施、公共配套设施(包括但不限于社区管理服务用房、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)、市政设施、绿化景观等应在人才住房住宅交付之日同时交付,并应保证能正常使用。否则,视为甲方严重违约,甲方每逾期交付一天,应向乙方支付违约金 5 万元。

第十九条 关于产权登记的约定

甲方应当在人才房交付使用后 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,并应协助被乙方办理产权登记手续,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,其他全部费用由甲方承担。如因甲方的责

任,乙方不能在规定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,并赔偿乙方可能发生的其他一切直接和间接的经济损失。

第二十条 保修责任

乙方购买的人才住房住宅为商品住宅,该套人才住房住宅的《住宅质量保证书》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。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《房屋建筑工程质量维修办法》的规定。

在人才住房住宅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。甲方应当履行保修义务并承担相关维修费用;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。

第二十一条 前期物业管理

乙方回购的人才住房物业管理由甲方报乙方同意后,依法依规选聘物业管理公司进行管理,物业管理费按相关规定收取。

第二十二条 甲方保证

1. 甲方保证出售的人才住房住宅没有产权纠纷和债权债务纠纷。因甲方原因,造成人才住房住宅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。

2. 保证本项目的人才住房住宅标准等同于本地块内商品房标准,包括但不限于房屋质量、公共部位装修、外立面装修、室外市政景观工程等。

第二十三条 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。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。

第二十四条 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人才房回购款的,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。

2. 甲方未能在自土地出让合同签订之日起 8 个月内完成施工许可证办理,并组织施工队伍到位开工建设,每逾期一天,应向乙方支付违约金 5 万元。

3. 甲方未能在自土地出让合同签订之日起 23 个月内完成全部人才房主体工程封顶的,每逾期一天,应向乙方支付违约金 5 万元。

4. 质量等级要求:达到泉州市建设工程“刺桐杯”奖(市优质工程)。未达到市级优质工程,除不计取优质工程增加费外,还应扣回购结算总价款 2%的违约金。

5. 甲方有下列情形之一的,为严重违约,乙方有权没收甲方全部履约保证金,甲方应向乙方支付壹仟万元违约金,违约金不足以覆盖甲方损失的,甲方还应赔偿乙方的全部损失:

(1) 甲方以本项目向银行申请融资授信,未将融资资金专项用于本项目建设的;

(2) 甲方违反本协议约定，将本项目竞得土地使用权及在建工程用于银行抵押贷款或在竞得的土地及在建工程上设定任何他项权利的（在此情况下，甲方应在乙方指出之日起 15 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十二条约定的其他监管要求，且在乙方指出后 15 日内仍未整改的；

(4) 甲方无正当理由拒绝接受乙方根据本协议第十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十一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) 甲方违反规划技术及建筑技术要求导致无法竣工验收的；

(8) 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；

(9) 除上述(1)-(8)款外，甲方未按本协议的约定履行或未全面履行义务的。

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人才住房住宅回购房款或接管项目建设，且不需承担迟延履行或未付款的违约责任。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房款中扣除，并有权拍卖未回购部分房产，直至保证回购房交付使用。

第二十五条 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等)。

第二十六条 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(合同履行及争议解决过程中均可按照此方式进行送达)。上述通知、要求或者信息,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。一方拒收导致信件被退回的,以信件被退回之日为送达日。

任何一方变更本合同所示的名称、地址的,应当在变更后3日内及时通知对方。对方联系人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。变更方未及时通知的,对方联系人按照变更前的信息进行送达的仍视为有效送达,因此产生的不利后果由变更方承担。

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)。

第二十七条 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. 甲方向乙方或乙方指定的第三方交付回购房产所应尽的义务与责任,应不低于甲方在泉州市住房和城乡建设局等相关部门备案的商品房预售/买卖合同所约定的义务和责任内容。

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,违约方应承担守约方为实现债权支出的所有费用(包括但不限于律师费、案件受理费、保全费、鉴定费等)。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. 本协议由双方法定代表人或授权代表签章并加盖双方公章或合同专用章后,在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》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 日签订于泉州市丰泽区。

甲方

代表



乙方

代表



附件：1、《关于下达 2022-24 号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2024〕23 号）

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2024〕23 号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2022-24 号储备用地规划条件的通知

泉州市土地储备中心：

根据《市政府用地联席会 2023 年第 4 次会议纪要》（泉地联〔2023〕4 号）精神，经核对《泉州市北峰丰州组团西片区（招联大道以东）控制性详细规划》，现下达该宗地规划条件如下：

序号	规划指标	规划设计要求	备注
1	用地位置	该用地位于北峰街道，黄龙北大道西侧、支纬十七路北侧（详见红线图）。	强制性
2	用地性质	商业用地、二类城镇住宅用地、幼儿园用地。	强制性
3	建设内容	商业设施、住宅及幼儿园等配套公共设施。其中，商业设施计容建筑面积约 30000 平方米，误差不超过正负 100 平方米。	

4	用地面积		总用地面积约 55340 平方米（合 83 亩）。	强制性
5	规划指标	容积率	≤3.1，且>1.0	强制性
		建筑密度	≤30%	限制性
		绿地率	≥30%	限制性
		建筑高度	60 米以下（局部 80 米以下）。	限制性
6	市政规划要求	市政配套设施	——	——
		主要机动车出入口	出入口设计结合交通影响评价统一设计。原则上应设置于地块东侧。	限制性
		停车配建标准	按照《泉州市城市规划管理技术规定》执行。	限制性
		交通组织	应编制交通影响评价报告，合理布局和组织交通系统。	限制性
			地块出入口、场地环境、内部道路设计应与四周用地、道路相互衔接。	指导性
城市生态环境要求	应对绿地和建筑的形体、色调及空间布局进行严格的控制，临路应以绿篱或通透式围墙与道路相隔，不得设置封闭式围墙。要求结合片区绿化美化设计，做好片区主出入口及片区建筑的景观设计。	限制性		
7	公共配套设施（党建+邻里中心）规划要求	社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站	合计建筑面积不少于 900 平方米，包含社区管理服务用房（含社区服务站、党建+邻里中心等功能），居家养老服务站（单处用房建筑面积不少于 400 平方米且应满足不少于 40 平方米/百户的配建标准，居家养老服务设施的室外活动场地不少于 400 平方米）、社区卫生医疗服务站等。其他室内活动（健身）设施用房按照不低于人均 0.1 平方米标准、室外活动（健身）场地按照不低于人均 0.3 平方米标准配套。	强制性
		幼儿园（幼托）设施	配置不少于 12 班规模的独立占地幼儿园 1 处（用地面积不少于 5040 平方米，建筑面积不少于 4003.2 平方米）。按每千人不少于 10 个托位建设托育服务设施，可在幼儿园内统一配置。	
		其他	公厕 1 处，建筑面积不小于 60 平方米，垃圾收集点、公共停车场、社区投递终端点等其他公用设施按相关规范规定配置。	

8	建筑设计要求	退让用地红线要求	地上建筑退让	建筑退让西、南、北侧用地红线不少于8米，退让东侧用地红线不少于9米。其中，高层建筑退让南、北侧用地红线不少于12米，退让东、西侧用地红线不少于15米。	限制性
			地下退让	地下建筑退让道路红线的距离宜不少于地上建筑退让距离的1/2，且不小于5米。	
		建筑形态与风格		建筑造型美观，既要有闽南建筑的特色又要体现现代建筑风格和个性，同时与周边建筑风格和環境相协调。建筑天际轮廓线应与背景山体配合形成起伏变化的城市天际线效果，并构成统一、富有韵律的整体空间。	指导性
		第五立面（建筑屋顶形式）		建议屋顶采用平板结合的形式。	
		立面形式		建筑应注意立面细部处理，注重处理好黄兆北大道沿线立面效果。	
9	其它要求	用地中标单位应提交2个以上设计方案供比选。			
		物业管理用房的建筑面积指标应符合《泉州市城市规划管理技术规定》要求，且建筑面积不小于100平方米。			
		参照北峰西片区控规以及周边城市道路的竖向标高设计。			
		第7项目公共配套设施规划应符合泉政办〔2020〕48号、泉政办〔2017〕161号文件要求，并相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，与项目主体建筑同时设计同时建设，无偿将产权、使用权移交给政府有权机构。			
		按照闽公综〔2019〕306号文件有关规定，在物业小区内同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用智慧安防系统。			
		按绿色建筑标准进行规划设计，并符合省、市装配式建筑有关要求。			
本项目涉及的消防、人防、抗震、环保、电力、电讯、给排水等事项应与相关部门配合，按规范组织设计。并应同步建设充电桩或预留充电桩建设位置，同步建设各类通信基础设施。透水率等应符合泉州市中心城区海绵城市建设要求。					

本规划条件按规定纳入土地出让合同后，与土地合同一并生效。规划条件要求中的强制性要求不得擅自变更，如因国家政策调整、重大基础设施建设等确需变更的，按照相关程序执行。

泉州市自然资源和规划局

2024年1月22日

泉州市自然资源和规划局办公室

2024年1月24日印发

附件 2：人才住房回购房屋室内装饰工程及配置标准

1) 住宅部分

室内装饰材料清单表				
功能	地面	天花板	墙面	灯具备注
公 区				
合用前室	玻化砖（600*1200）、防滑	石膏板造型+白色无机涂料	600*1200 墙面砖	筒灯+线性灯
一层入口过道	玻化砖（600*1200）、防滑	石膏板造型+白色无机涂料	600*1200 墙面砖	筒灯+线性灯
一层以上标准层过道	玻化砖（600*1200）、防滑	石膏板造型+白色无机涂料	护墙板（600*2400）	筒灯+线性灯
楼梯间	防滑砖	白色无机涂料	白色无机涂料	吸顶灯
底层架空层地面	结合室外景观设计,采用防滑瓷砖铺贴或进行局部绿化。	白色无机涂料	白色无机涂料	吸顶灯
屋面防水	1.5mm 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材+1.5mm 厚聚氨酯防水涂料。			
套 内				
社区配套用房	玻化砖（800*800）、防滑	石膏板造型+白色无机涂料	白色无机涂料	筒灯+线性灯
客厅	玻化砖（800*800）、防滑	石膏线条+白色无机涂料	白色无机涂料+挂画+电视背景墙+踢脚线	吸顶灯
卧室	玻化砖（800*800）、防滑	石膏线条+白色无机涂料	白色无机涂料+踢脚线	吸顶灯
餐厅	玻化砖（800*800）、防滑	石膏线条+白色无机涂料	白色无机涂料+挂画+踢脚线	吸顶灯
过道	玻化砖（800*800）、防滑	石膏线条+白色无机涂料	白色无机涂料+挂画+踢脚线	吸顶灯
厨房	300*300 防滑砖	300*300 铝扣板	400*800 瓷砖	300*300LED 集成灯
卫生间	300*300 防滑砖	300*300 铝扣板	400*800 瓷砖	300*300LED 集成灯
阳台	300*300 防滑砖	白色无机涂料	马赛克瓷砖	吸顶灯
套内配置				

功能	家电配置	家具配置	其他要求: 1、入户门: 入户门为标准厂家生产的钢制防盗防火门; 2、阳台门: 铝合金门, 玻璃采用 LOW-E 中空玻璃; 3、套内门: 实木复合门; 4、窗: 玻璃采用 LOW-E 中空玻璃; 5、外墙: 砌体工程按照《泉城建品质(2022)13号》等文件规定执行。建筑主体部分采用外墙漆, 商业、裙房采用花岗岩石板挂贴。6、管道井: 现浇钢筋混凝土随捣随抹楼面、水泥砂浆墙面、现浇钢筋混凝土顶棚。7、楼地面: 砼地面垫层、现浇钢筋砼楼板现浇现抹, 表面拉毛不做找平层; 8、智能系统: 智能密码锁(可联网)、人脸识别及报警系统、智慧小区相关智能设施。
客厅、餐厅	电视、冰箱、空调	沙发、电视柜、餐桌椅、鞋柜、餐边柜	
卧室	空调	床、床头柜、书桌椅、衣柜	
厨房	吸油烟机、天然气灶台	吊柜、橱柜(含碗架)、洗碗池	
卫生间	热水器、集成吊顶	洗手台、镜子、淋浴房、马桶、喷淋	
阳台	洗衣机	洗衣池(包含洗衣机柜体)、吊柜	
备注: 以上装修及家具家电配置方案满足拎包入住包括且不限于以上全部清单需求, 其中装修材料品牌、材质, 家具尺寸、材质、数量, 家电品牌、参数, 小区智能化管理方案等需报乙方确认同意后实施。			

2) 商业店面

项目	标准。
门	铝合金全玻璃双开门。
窗	有设窗的店面为铝合金窗, 玻璃采用 LOW-E 中空玻璃。
外墙	裙房及商业部分以挂贴石材为主。
内墙、天棚	顶棚结构面交付, 墙面水泥混合砂浆找平。
店面、商场、办公地面	砼地面垫层不做找平层、现浇钢筋砼楼板不做找平层。
骑楼, 外廊、	地面铺贴防滑地砖面层。
楼梯间	踏步砖(由精装二次设计)楼地面、300 高深色涂料踢脚线、刮腻子+涂料墙面、刮腻子顶棚。

水卫	给水管入户并设一个水龙头。
电照	强、弱电敷设到户，设用户配电箱；每间安装一盏 25W 白炽灯和一个普通 2 加 3 插座。

3) 地下室

地面	地下室做金刚砂耐磨地面。
顶板	人防部分：刮防霉腻子，涂料一底两面。
	非人防部分：刮防霉腻子，涂料一底两面。
墙面	水泥混合砂浆找平刮防霉腻子，涂料一底两面。
防水	I 级外墙防水要求：1.5 厚聚氨酯防水涂料+3 厚改性沥青防水卷材； II 级外墙防水要求：3 厚改性沥青防水卷材； 顶板防水：4 厚改性沥青耐根穿刺防水卷材+1.5 后聚氨酯水泥防水涂料； 底板防水：1.2 厚贴必定 Mac 高分子自粘橡胶复合防水卷材。
消防水池加设：	1.5 厚水泥基渗透结晶型防水涂料。

备注：入户门、铝合金门窗、玻璃、外墙漆及陶瓷玛赛克、楼地面、内墙面瓷砖及涂料等颜色视情况而定；砌体工程按照(泉城建品质（2022）13 号）等文件规定执行。

