

泉州市区 2022-38 号储备用地（丰 2022-41 号）

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：泉州市城建国有资产投资有限公司（以下简称乙方）

地址：泉州市丰泽区城东美仙路 223 号

邮编：362000

法定代表人：杨钊

职务：董事长

联系电话：0595-28026699

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 2022-38 号储备用地（丰 2022-41 号）安置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：2022-38 号储备用地（丰 2022-41 号）

2. 项目用地：约 62553.6 平方米（约合 93.8 亩）

宗地编号为 2022-38 号储备用地，宗地面积约 62553.6 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：城镇住宅用地

4. 项目主要规划技术要求及建筑要求：

容积率 >1 ， ≤ 2.9 ；建筑密度 $\leq 18\%$ ；绿地率 $\geq 35\%$ ；建筑高度 ≤ 100 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 2022-38 号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕227 号，详见附件 1）、《泉州市自然资源和规划局关于 2022-38 号储备用地规划条件的补充通知》（泉资规〔2023〕144 号，详见附件 2）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. 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；

3. 根据《泉州市人民政府关于印发泉州市促进房地产市场持续健康发展稳定发展若干意见（2018-2025 年）的通知》（泉政文〔2018〕87 号）要求，本项目建设单体质量要求须达到泉州市优质工程及以上；

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、税费等费用均由甲方支付；

5. 甲方建设本项目应同步建设社区公共配套服务设施，具体面积按照泉资规〔2022〕227 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 回购安置房及地下车位价格和款项支付

1. 回购安置房及地下车位：

(1) 乙方回购住宅建筑面积约 40000 平方米（初步估算面积）。其中户型 70-100 平方米，套数占比约 35%；户型 100-120 平方米左右，套数占比约 25%；户型 120-144 平方米左右，套数占比约 25%；户型 144 平方米以上，套数占比约 15%。

(2) 甲方需先预留不少于 100 个安置型商品房非人防标准车位供乙方回购（根据实际需求结算回购个数），剩余的非人防地下室标准车位将根据乙方安置需求决定是否回购，并待乙方完成全部回迁安置后方可对外销售。

(3) 甲方需按《泉州市城市住宅小区公益性配套服务用房规划建设管理规定》无偿提供经验收合格的小区公建并移交政府机构接收。

(4) 上述乙方回购的住宅、地下车位以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。

(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. 安置房、地下车位回购价格：

(1) 甲、乙双方约定住宅回购单价为每平方米 7699 元（含税费综合单价、人民币）。

(2) 乙方因安置需求回购的非人防地下室的标准车位价格为每位 16

万元（含税费综合单价、人民币）。

(3) 回购预算总房款约为人民币 30796 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实际的回购房屋的初始产权登记建筑面积及回购的地下停车位个数进行结算。

3. 乙方回购安置房、地下车位付款的支付时间和支付方式：

(1) 支付时间：

(a) 在工程形象进度达到正负零并经乙方确认后三十日内，支付至回购预算总房款的 10%；

(b) 在甲方办理完预售许可证（或达到预售形象进度）并经乙方确认后三十日内，支付至回购预算总房款的 30%；

(c) 工程主体结构封顶并经乙方确认后三十日内，支付至回购预算总房款的 50%；

(d) 工程外墙装修完成且外脚手架全部拆除落地并经乙方确认后三十日内，支付至回购预算总房款的 70%；

(e) 单体工程通过竣工验收合格并经乙方确认后三十日内，支付至回购预算总房款的 85%；

(f) 建设项目通过综合验收合格并在建设主管部门完成竣工验收备案并经乙方确认后三十日内，支付至回购预算总房款的 90%；

(g) 所有按协议约定应移交给乙方的房产，按约定移交并完成产权初始登记后，根据有权单位决算审核后三十日内付至实际回购结算款的 95%；（注：甲方须与施工单位等完成工程款结算并结清相关工程款、材料款、工人工资，确保不拖欠任何应付款项）；

(h) 本地块范围内所有建设项目完成初始产权登记满 2 年之日起三十日内，支付至实际回购结算款的 98%；

(i)本地块范围内所有建设项目完成初始产权登记满5年、所有被征收人完成安置、并办理完不动产权证书起三十日内，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并经核实无误后30日内支付款项。甲方先开收据或不征税发票，待选房后根据乙方提供的被征收人名称及所选定安置房屋金额15日内直接开具被征收人名称的商品房购房征税发票，实际开具发票的名称、面积应与乙方提供的名称、面积一致。该发票应能满足办理产权的条件要求，所涉及税费除办理产权证书时的登记费、契税等由乙方指定的第三人承担外，由开发商（甲方）缴纳承担。未被选取的安置房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。若被征收人所选安置房存在扩购面积等其他情形，由甲乙双方协商另行约定。

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、安置点（楼栋位置）、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. 甲方须按有关规范要求配套建设相应的公共配套服务设施，包括：社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站等设施，[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2022-38号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕227号）]，且上述公共配套服务设施应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，否则住建部门不予核发预售证，建成后无偿将产权、使用权移交给政府指定的有权机构。

3. 地块内有具有保护价值的建筑2宗，即凤园古地和东星路599-2

号闽南特色建筑民房，需按相关规定进行原址保护（建筑面积不计入容积率）。其中东星路 599-2 号需进行保护性修缮，修缮费用由甲方负责，修缮方案需报经乙方同意，修缮后无偿归还给乙方。另，地块内有需保留的古榕树三棵，甲方在方案设计、施工建设等环节中，应与公共绿地等公共空间统筹规划和保护，确保树体有足够的生长保护空间。[具体规划要求详见《泉州市自然资源和规划局关于 2022-38 号储备用地规划条件的补充通知》（泉资规〔2023〕144 号）]。

4. 地块内有 1 宗占地 280 m²民俗建筑（凤园祖厝）及 2 宗占地面积不超过 280 m²的民俗配套设施用房需就近迁建。甲方需同意所属社区在地块红线外临近地块处由社区自行建设一处面积不超过 280 m²的民俗建筑（凤园祖厝）；甲方需同意所属社区结合甲方设计方案在地块内由社区自行建设 2 宗总占地面积不超过 280 m²的民俗配套设施用房（建筑面积不计入容积率）。所需建设费用按征迁工作渠道由乙方及所属社区负责。甲方方案设计应考虑周边居民使用民俗建筑及民俗配套设施用房时的合理通行。

第五条 建设周期与交房期限

1. 建设工期约定为：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，建设工期为 33 个月。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五条第 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》。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。

第六条税费及办证

1. 甲方应根据税法规定及时缴纳相关税费。

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,其他全部费用由甲方承担。

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。

第七条资金监管

1. 甲方不得将竞得土地及在建工程(安置房部分)用于任何用途的抵押或在竞得的土地及在建工程(安置房部分)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。

2. 甲方要保证有足够的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。

3. 乙方有权通过检查与了解甲方的经营、财务、信用、资金支付等情况以及查阅甲方的财务报告、会计凭证、会计账簿等财务会计资料以及相关有关材料。甲方应无条件接受配合乙方对其资金和财产状况的了解，并按照乙方要求，提供真实、合法、完整、有效的财务会计报表及其他资料、信息。

第八条履约担保

甲方应在本协议签订之日起 15 日内通过银行转账向乙方提交金额为人民币 3000 万元的履约保证金（履约保证金的有效期限至全部回购安置房**办理完不动产权证书起 90** 日内无息退还），作为甲方履行本协议的履约担保。如逾期缴纳该履约保证金，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。若出现未按合同约定事项进行履约，乙方有权没收履约保证金。同时对甲方未按合同约定履约所造成的经济损失，乙方有权要求甲方予以赔偿。

履约保证金转入账号信息：

公司名称：泉州市城建国有资产投资有限公司

开户行：农业银行泉州城东支行

账号：13510601040001917

第九条奖励和处罚

甲方每延迟一天交付（包括安置房、社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、小区地下管线、燃气管道、公共绿地、绿化景观等所有公共配套设施），每日以 1 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》、《城市房屋征收补偿安置协议书》或《国有土地上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《城市房屋征收补偿安置协议书》或《国有土地上房屋征收补偿安置协议书》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。

第十条面积误差的处理

1. 就甲方交付的每一套安置房，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。

第十一条关于产权登记的约定

甲方应当在安置房交付使用后 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，其他全部费用由甲方承担。如因甲方的责任，被征收人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，并赔偿乙方依据《产权调换意向书》、《安置协议书》、《城市房屋征收补偿安置协议书》或《国有土地上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《城市房屋征收补偿安置协议书》或《国有土地上房屋征收补偿安置协议书》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。

第十二条 保修责任

乙方购买的安置房为商品住宅的,该套安置房的《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《房屋建筑工程质量保修办法》的规定。

在安置房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维修费用;如甲方拒绝履行保修责任,乙方可视情况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3款的支付款项中予以直接扣除,或向甲方追诉补款。

第十三条 前期物业管理

乙方回购的安置房物业管理由甲方依法依规进行统一管理、物业管理费按相关规定收取。

第十四条 甲方保证

1. 保证出售的安置房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因甲方原因,造成安置房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. 保证本项目的安置房标准包括但不限于主体质量、室内外装修、品牌、材料、设备等均等同于地块内商品房标准。

第十五条 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。

第十六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回购房款的,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) 甲方拒绝协助被征收人办理入伙手续、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《商品房买卖合同》的;

(2) 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;

上述违约责任和损害赔偿,本协议其他条款已有规定的从其规定。

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,直至保证回购安置房交付使用。

第十七条协议解除

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》、《城市房屋征收补偿安置协议书》或《国有土地上房屋征收补偿安置协议书》应向被征收人支付的迟延交房违约金和赔偿金、依据《城市房屋征收补偿安置协议书》或《国有土地上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)。

第十八条通知

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。

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)。

第十九条其他事项

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《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人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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 本协议于 2023 年 月 日签订于泉州市丰泽区。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

法定代表人或授权代表（签章） 法定代表人或授权代表（签章）

附件：1、《关于下达 2022-38 号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2022〕227 号）

2、《泉州市自然资源和规划局关于 2022-38 号储备用地规划条件的补充通知》（泉资规〔2023〕144 号）

