

2024-37号储备用地 定向定价商品房履约协议

甲方(定向定价商品房出售人):

地址:

法定代表人:

联系电话:

乙方(定向定价商品房代购人):

地址:

法定代表人:

联系电话:

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》《泉州市住房和城乡建设局泉州市自然资源和规划局关于推广定向定价商品房安置模式的通知》《泉州市自然资源和规划局关于地块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,就定向定价商品房有关事项达成以下协议,以资双方共同遵守。

第一条 项目概况

- 1.项目名称:红梅新村及周边片区改造更新项目
- 2.项目用地:宗地编号为____号地块
- 3.储备用地:地块编号为2024-37号储备用地
- 4.宗地面积:58380.86平方米(约合87.57亩),具体用地及界止点坐标详见用地范围图。
- 5.项目用地性质:城镇住宅用地
- 6.项目主要规划技术要求及建筑要求:容积率、建筑密度、绿地率、建筑面积等各项具体技术、经济指标按照

《泉州市自然资源和规划局关于下达 2024-37 号储备用地规划条件的通知》(泉资规(2024)____号)文执行，详见附件。

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、设计等前期费用和建设费用等。

2.质量等级要求：达到泉州市建设工程“刺桐杯”奖(市优质工程)。

3.建设设计方案联合审查前，应报市“抓城建提品质”工作领导小组办公室技术指导。

4.按照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.甲方建设安商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〕__号要求执行，建成后经双方验收合格后无偿移交给乙方，甲方应配合将房屋初始产权登记到乙方或乙方指定的第三方名下。

6.土地以出让合同约定现状为准，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，用地范围内若存在影响建设的树木或管线，由甲方自行迁移。甲方应承担以上一切相应费用。

第三条 定向定价商品房及地下车位价格和款项支付

1.代购总量

(1)乙方向甲方代购的定向定价商品房住宅总建筑面积约 72000 m²，可分割销售商业约 2000 m²

住宅户型需求：55 平方米的 158 套、65 平方米的 122 套、70 平方米的 116 套、72 平方米的 8 套、75 平方米的 197 套、80 平方米的 175 套、90 平方米的 26 套、110 平方米的 55 套、130 平方米的 21 套、140 平方米的 56 套。

全部用于安置的可分割销售商业户型需求：20 平方米 2 间、22 平方米 1 间、25 平方米 2 间、30 平方米 4 间、42 平方米 4 间、50 平方米 32 间。

(2)乙方向甲方代购所有地下非人防车位。

(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)上述乙方代购的住宅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。

(5)甲方应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，确保安商房符合安置需求。

(6)建筑设计方案、户型、面积比例、套数应征得乙方书面同意后方可报市资规局审批。

(7)甲方应在土地成交与泉州市自然资源和规划局签订《国有土地出让合同》后 5 个工作日内与乙方签订本协议。

2.代购价格

(1)甲、乙双方约定，住宅代购单价为 6700 元/m²，可分割商业 6700 元/m²，地下非人防车位 18 万元/个(含税费综合单价、人民币，下同)。

(2)代购预算总房款约为人民币 65042 万元(暂定价)，实际代购总房款以双方约定的代购单价分别乘以代购房屋的初始产权登记建筑面积进行结算。

3.选房配合

(1)甲方应于项目办理《商品房预售许可证》前向乙方提供《房产测绘报告书(预测)》《楼盘表》,供乙方组织定向购房人进行选房,同时甲方应指派专人配合并按照商品房预售的标准提供选房条件,积极推进选房工作。

(2)对于乙方代购的定向定价商品房,甲方必须出售给乙方或乙方指定的第三人(定向购房人),甲方应积极配合选房工作,定向购房人选定房源经乙方书面确认后,甲方应及时与乙方或乙方指定的第三人(定向购房人)签订《商品房买卖合同》,并进行网签备案。

4.代购款支付时间支付方式

(1)支付时间

(a)所有代购项目地下室封顶后 30 天内,可申请支付至代购双方确认代购款的 20%。

(b)所有代购项目主体封顶后 30 天内,可申请支付至代购双方确认代购款的 50%。

(c)本地块范围内建设项目完成竣工验收后 30 天内,可申请支付至代购双方确认代购款的 80%。

(d)本地块范围内建设项目完成竣工验收备案完成并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 30 天后,可申请支付至代购双方确认代购款的 100%。

(e)预售项目竣工通过验收备案(预售申报价格包含装修的,装修工程也应通过竣工验收)无拖欠工程款和农民工工资的并办理项目不动产首次登记后,甲方须提供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)的证明材料,并向乙方提供不少于结算款 3%的商业银行履约保函后,开发企业方可向住建主管部门申请解除商品房预售资金监管。监管账户对应多个预售项目的,应在其对应的所有预售项目均符合条件后才能解除监管,甲方可申请使用剩余监管额度资金。

(g)甲方企业申请重点监管资金使用节点时，应当向住建主管部门提供相关资料进行核验。

(2)支付方式:

甲方申请使用上述每一笔款项，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 20 日内申请款项。甲方先开收据或不征税发票，待选房后根据乙方提供的乙方指定的第三人名称及所选定安商房屋金额 15 日内直接开具乙方指定的第三人名称的商品房购房征税发票，实际开具发票的名称、面积、金额等应与乙方提供的名称、面积、金额等一致。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，其余税费均由开发商(甲方)缴纳承担。未被选取的安商房由甲方应乙方要求按套开具增值税专用发票给乙方。

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、具体代购房屋、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.施工图审查前应征得乙方确认，审查通过后提交乙方备案。

3.所建的安商房按照《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)文件规定执行。

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、信号覆盖设备、等通信设施，预先铺设入户光纤、预留设备间、信号覆盖设备安装、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。

第六条装饰和设备标准及材料选型

1.代购房的内外装饰、设施设备标准应严格按照施工图纸及本协议的约定执行并不得低于《泉州市住房和城乡建设局泉州市自然资源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安置型商品房品质的指导意见》，施工过程中如需变更调整，需征得乙方的书面同意。

2.为保障代购房屋质量，代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，并经乙方同意方可使用。

3.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，乙方有权从应付代购款相应扣除；因整改所花费的时间甲方不得要求顺延交房期限。

4.白蚁防治(基建及装修部分)、水土保持方案、水土保持监测及设施验收、节能评估报告等技术报告书编制工作,为把控质量建议由乙方推荐实施。

第七条 建设施工

1. 甲方负责本项目的工程建设全过程管。

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

(1)全部代购房和甲方依照本协议约定应无偿移交的社区公共服务配套用房、物业管理用房、配电室、消控室、公厕、垃圾箱、垃圾屋等配套用房以及小区规划道路、小区地下管线、燃气管道、夜景工程、人防地下室及人防地下室车位等各项市政公共设施应与安商房同步验收合格并交付使用,公共绿地、小品、绿化景观等应同时移交乙方(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: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，并应按相关要求报建设行政部门竣工验收、物业承接查验等备案。

(2)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 30 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八条第 1 款第(2)点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，代购房屋及相关配套设施仍由甲方负责保管，直至与乙方或乙方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 日内办理完成代购房屋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》，代购房屋为住宅的，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。

3.在房屋移交前，甲方应清偿本项目的全部债务，包括甲方应缴纳、支付的税款、建安款、材料款、员工工资等，并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代购款时，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乙方指定的第三人办理代购房屋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、契税和公共维修基金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)。甲方负责开具办理产权证书的全额发票给乙方或乙方指定的第三人。

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乙方或乙方委托的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,检查发现问题应按乙方确定的期限完成整改。

(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 and 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,均由甲方承担。

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为,以及妥善解决工程存在的问题和工程事故。

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。

9.甲方对项目的安全文明施工负总责，安全文明施工按(泉建建(2011)1号文件)号文规定执行。若发包人或质监站、安监站等相关监督部门发现承包人施工未按相关的要求执行，或发包人、质量监督站等相关监督部门，发现施工现

场安全文明相关措施不到位、不配合、不整改等问题，并下达整改通知单，甲方应向乙方支付违约金人民币 10000 元/次，违约金额直接在代购款中扣除。

10.甲方对项目的安全文明施工负总责，甲方应根据《福建省建设工程安全生产管理办法》(福建省政府令 106 号)的有关规定，承担相应的安全责任。并落实项目责任人的安全生产责任制，落实安全生产“一岗双责”制度。

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，还应提请其委托的咨询人对设备材料进场前进行认可，但该认可并不减轻或免除承包人对设备材料缺陷应承担的责任。

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行使否决权；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，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。对查出有问题材料或设备，甲方或施工单位应要求供应商立即整改，直至符合要求为止，否则乙方有权否决此供应商、收回此材料的采购权，并由乙方代为采购，货款从代购

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。

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(对其中未推荐品牌的钢筋、水泥、商品混凝土、墙地面砖、涂料、防水材料、柴油发电机组、电梯等主材，应达到国内一线品牌、市场反馈良好及以上的要求)；

(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，货款从代购款

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。

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。

10.甲方的材料和设备属于伪劣产品或有质量问题产品，一经发现，按 10 万元/次的标准向乙方支付违约金。上述违约金由乙方从代购款中扣除。

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。乙方此后依据本合同约定将支付给甲方的代购款汇入该专用账户。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，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代购房建设项目履约保证金。

3.对乙方支付的安商房代购款以及甲方通过将本安商房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。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。

5.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。

第十三条 履约保证金

甲方应在本协议签订之日起 15 日内向乙方提交金额为 5000 万元的履约保证金(可采用银行保函形式，履约保证的有效期至全部代购安商房达到交房条件)，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。逾期超过 30 天，

乙方有权解除本协议。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：

开户行：账号：

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，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(包括安商房住宅、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、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)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。

鉴于乙方所购房产系作为安置乙方指定的第三人的安商用房，甲方承诺，将按照乙方的指示配合办理乙方指定的第三人的入伙手续，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》，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，乙方或乙方指定的第三人有权拒绝交接，由此产生的延期交付责任由甲方承担。

为便于上述不动产登记的办理，甲方承诺：在按本协议的约定全部交付完上述房产后，积极配合乙方与乙方指定的第三人分别签订相关协议，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)。需签订相关协议的乙方指定的第三人名单，由乙方书面提交给甲方。

第十五条违约处罚

甲方每延迟一天交付(包括安商房、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),每日以合同总价的万分之五向乙方支付违约金,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》等应向乙方指定的第三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》应向乙方指定的第三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。

第十六条面积误差的处理

1、甲方交付的每一套安商房,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代购价格结算代购款。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%的部分乙方不承担代购款,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%的部分由甲方按代购款单价的三倍乘以面积差额赔偿给乙方。

2、甲方应同步建设的社区服务设施(详见附件1),初始产权登记建筑面积应满足相关部门的要求,初始产权登记建筑面积大于施工图测算建筑面积时,甲方需按施工图纸无偿移交。

第十七条质量和装修标准

1.甲方交付使用的安商房的室内外装饰、公共部分装饰、公共配套、室外景观、设施设备及所使用材料标准应严

格按本协议附件 2 执行(若附件无规定或规定有歧义,应征
得乙方书面意见后方可实施)。

2.甲方交付使用的安商房的内外装饰、设备标准达不到
上述标准的,甲方应予以更换或重作;乙方有权要求甲方按
该套安商品房代购款总额的 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》、《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》应向乙方
指定的第三人支付的违约金和赔偿金)。

第十八条 基础设施、公共配套设施

施工图纸约定的安商品房基础设施、红线内公共配套设施
(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)、安商品房道路、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。

第十九条 关于产权登记的约定

甲方应当在安商品房交付使用后 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,并应协助乙方
指定的第三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,乙方指定的第三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
向乙方指定的第三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》应向乙方指定的第三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。

第二十条 保修责任

乙方购买安商房的《住宅质量保证书》作为本协议的附件。甲方自安商房交付使用之日起，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。在安商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

由甲方依法通过公开招投标方式选聘的物业管理公司提供前期物业管理服务，并承诺负责：已交付但未安排入伙的安商房物管费按标准 50% 交纳，社区公共服务配套用房、公共配套设施等在入驻之前，不交纳物业管理费用。选聘物业管理公司的方案及收费标准等需报乙方书面同意。

第二十二条 甲方保证

甲方保证出售的安商房及无偿提供的社区公共服务配套用房、公共配套设施没有产权纠纷和债权债务纠纷。因甲方原因，造成安商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。

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鲤城区行政区域内设立房地产开发公司(已在泉州市鲤城区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鲤城区交纳。否则，乙方有权拒绝支付代购款且不需承担任何责任；乙方亦有权从应付代购款中相应予以扣除税费并代为转交给泉州市鲤城区的税务部门，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.乙方应按规定支付代购款，如不能按照本协议的约定按时支付甲方安商房代购款的，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.甲方未在自土地出让合同签订之日起5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，乙方有权要求甲方支付违约金5万元。

3.甲方未在自土地出让合同签订之日起23个月内完成全部安商房主体工程封顶的，每逾期一天，乙方有权要求甲方支付违约金5万元。

4.甲方未在自土地出让合同签订之日起30个月内完成项目竣备和交付使用，每逾期一天，乙方有权要求甲方支付违约金5万元。

5.质量等级要求：项目未达到市级优质工程，扣代购总价款2%的违约金。

6.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)甲方将该地块安商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的；

(2)甲方若有将该地块安商房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4

款第(1)点第(a)小点的付款约定后 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十二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)甲方拒绝协助乙方指定的第三人办理入伙手续、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；

(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)甲方违反本协议第十八条的约定；

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

(12)本合同约定的其他严重违约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安商房代购款或接管项目建设，且不需承担迟延付款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，可直接在未支付的代购安商房款中扣除，并有权拍卖未代购部分房产，直至保证代购安商房交付使用。

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代购款，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：乙方已付甲方代购款银行贷款利息、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》应向乙方指定的第三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》应向乙方指定的第三人支付的临时安置补助费等)。

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，应该以书面方式发至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运的，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、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 2026 年月日签订于泉州市鲤城区。

(以下无正文)

甲方：(盖章)

法定代表人或授权代表：(签章)

乙方：(盖章)

法定代表人或授权代表：(签章)



备注：代购款纳入商品房预售资金监管。

