

附件 1

莆田市荔城区城东分区单元 350304-04-B-12 地块（绶溪片区地块三-C 安置房）房产整体购买协议书

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：

购买人：莆田市绶溪建设开发有限公司（以下简称乙方）

地 址： 邮编： 351100

法定代表人： 职务：

联系电话： 传真：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》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，就莆田市荔城区城东分区单元 350304-04-B-12 地块（绶溪片区地块三-C 安置房）房产整体购买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：绶溪片区地块三-C 安置房项目。

二、项目用地：位于荔城区拱辰街道，四至：东至镇海北街、

南至西庚二路、西至西庚一街、北至八二一北路绿化控制带。规划用地性质为城镇住宅、幼儿园用地。项目总用地面积约28778.23 m² (具体以实际测量为准), 具体用地四至及界址点坐标详见用地规划红线图。

三、项目用地性质: 城镇住宅、幼儿园用地。

四、项目主要规划技术要求及建筑要求: 按莆田市荔城区自然资源局审批的荔自然资审〔2024〕11号文件执行。

五、规划设计: 本地块具体的规划用途及经济技术指标详见莆田市自然资源局审批的相关文件。甲方应严格按照荔自然资审〔2024〕11号文件执行, 总平及方案(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:

莆田市荔城区城东分区单元 350304-04-B-12 地块(绶溪片区地块三-C 安置房)房产采用“地上地下整体购买”模式, 建设情况按自然资源部门审批的工程规划许可证进行建设。

第二条: 建设投资

一、甲方受让土地后应在莆田市荔城区行政区域内设立房地产开发公司(已在荔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 60 日内完成新公司的注册登记手续。若甲方具有相应房地产开发资质及建筑施工企业资质的, 甲方可直接作为投资和建设主体, 并且在本项目所在地设立项目公司。本项目开发建设及销售(包含建安)所产生的税费必须在荔城区缴

纳。否则，乙方有权拒绝支付购买价款且不需承担任何责任；乙方亦有权从应付购买价款中相应予以扣除税费并代为转交给税务部门，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。

甲方负责办理土地出让后工程建设相关手续，并严格按莆田市荔城区自然资源局审批的荔自然资审〔2024〕11号文件进行总平方案及施工图设计和开发建设，承担包括地质勘察、施工图设计、图纸审查、建安费用、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建设费用、税收及建设责任。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、出让地块以出让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：购买范围、价格和款项支付

一、购买范围：

本地块采用“地上地下整体购买”模式，地上部分以该项目能办理房屋不动产权证明登记的数据为最终的地上结算面积（不含政府要求配建的社区公共服务设施的面积等），地下部分以国家有关规定及房产测绘报告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人购买。

二、购买价款：

整体购买平均单价：地上购买平均单价 9700 元/m²，地下购买平均单价 4317 元/m²。地上购买平均单价、地下购买平均单价包含：购买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，办理不动产首次登记、转移的所有费用及税费（不含应由买受人承担的契税、工本费等），购买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、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。

购买总价款指按地上结算面积（不含政府要求无偿配建的社

区公共服务设施的面积等)乘以地上购买平均单价与地下结算面积乘以地下购买平均单价之和。除购买价款外,乙方不再支付任何费用。

土地受让人(即本协议的甲方)应当按照有关规定缴纳城市基础设施配套费,对列入棚户区改造清单的项目享受城市基础设施配套费等有关减免优惠政策的不受本条款的限制。

三、支付方式: 本项目购买款按投资计划纳入区财政预算安排拨付,购买款按工程建设进度分成六期进行支付。其中第一、二、三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社区公共服务设施的面积等)乘以地上购买平均单价与地下结算面积乘以地下购买平均单价之和作为购买款计算及拨付依据;第四、五期按实结算总购买款后按本合同约定的比例进行购买款支付。

(一) 购买款支付节点及比例: 按工程建设进度分期支付。

第一期: 房产全部地下室顶板施工完工,即全部施工至 ± 0.000 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 日内支付购买暂估价款的 25%;

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 日内再支付购买暂估价款的 25% (累计支付至 50%);

第三期：全部房产竣工验收及规划验收（含消防验收）合格并交付给乙方后，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 日内再支付购买暂估价款的 25%（累计支付至 75%）；

第四期：全部房产办理房屋所有权初始登记后（双方对地上房屋产权登记数据及地下室房产测绘数据汇总无异议按实结算）30 个工作日内累计支付至结算购买总价款的 85%；

第五期：全部房产在甲方办理不动产权证转移登记完毕后，乙方收到甲方申请报告经核实无误后 30 日内支付至结算购买总价款的 97%；

第六期：房产交付使用之日起满 2 年后付清剩余购买款。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，如在质量保修期内，出现房屋质量保修问题，甲方应承担保修责任，否则乙方有权在购买余款中扣回 3% 的质量保修金；不足部分继续依法向甲方追偿。

（二）乙方可根据工程建设情况，制定购房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）。

（三）乙方如未能按时拨付购买款，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。

（四）关于安置房前期物业公司选定问题。安置房前期物业公司由乙方选定物业公司后，甲方签订合同（合同期三年）并履行相关法定责任。

第四条：规划设计及图纸提供时间

甲方应严格按照荔自然资审〔2024〕11号文件进行总平方案及施工图设计并经乙方盖章同意后报有关部门审批，并组织实施建设。符合《莆田市建设工程标后管理暂行规定》（莆政综〔2020〕47号）文件规定设计变更情形的，乙方应同意设计变更，由此导致变更施工图的费用由甲方承担。

确定的户型比例须经乙方同意后实施。

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总承包一级及以上资质的建筑企业，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》，甲方及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》，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. 购买房产建设工程质量标准：合格。

2. 购买房产建设工程有关项目施工标准：

(1) 地下室（含人防）的墙面按腻子刮白，喷涂2遍室内水性涂料（水泥漆）；地下室停车场为环氧树脂地坪（厚度 $\geq 2\text{mm}$ ）；

套房内墙面装饰至水泥砂浆打底；厨卫楼地板做防水处理；

外墙装饰采用喷涂外墙涂料（真石漆），须挂网并防水等；

开放阳台外墙面按照外墙装饰做法按外墙涂料。

临道路的建筑1-3层外墙采用花岗岩干挂。

(2) 外门窗采用断热铝合金门窗（厚度 $\geq 1.2\text{mm}$ ），玻璃须符合相关规范要求。

(3) 套房入室门采用防盗门，具体样式款式须由乙方确认；人防地下室门符合消防、人防等规范要求。

(4) 首层大堂采用大理石地面及内墙面，楼梯采用瓷砖地面（地下室至三层）和踢脚线、无机涂料内墙面；标准层电梯厅、负层电梯厅采用防滑玻化砖地面和瓷砖内墙面，地下室采用环氧树脂地坪地面和抗污外墙面漆内墙面、柱。

公共用房、1-3 层楼梯间等公共部分的楼地面采用防滑玻化砖，其他楼梯间采用水泥砂浆压光；墙面采用腻子刮白，喷涂 2 遍水性涂料；水电安装及通风消防设施、人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) 自来水引至套房内厨房、卫生间应设置水龙头。

(7) 每套每房一灯一开关，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（不包括非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) 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。

(10) 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。

(11) 小区须全面设计施工夜景，具体设计方案经乙方确认后实施。

(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购买价中，具有投标意向的单位可自行现场查勘。

(13) 安置房的正式用电建设及公共负荷用地建设（包括电表立户）全部由甲方负责并承担费用。

(14) 房产配套绿化建设应整体效果应与景观协调一致，且四季常青、四季有花，不使用对人体有害或易使人产生过敏的树种、植被。绿化工程由甲方聘请有资质的设计单位进行设计，设计成果需报乙方审查同意后方可实施。

(15) 柴油发电机组：设备必须是应急启动性能好、运作稳定、安装可靠、维护方便、全新的，符合国家标准 GB2820《工频柴油发电机组通用技术条件》、GB12786《自动化柴油发电机组通用技术条件》、YD/T502-2007《通信专用柴油发电机组通用技术要求》的要求。

(16) 安置房套内须砌筑内部房间布局的隔墙。

(17) 未尽事宜按照施工图施工。

3. 上述事项必须按已批准并经乙方确认的建筑设计方案及施工图进行施工。

二、幼儿园相关工程交付使用标准

1. 主体工程

(1) 教学楼必须为南北朝向,冬至日底层满窗日照不少于3小时。每层层高不低于3.6米,专用教室每套间使用面积不少于159平方米(包括活动室、寝室、厕所、盥洗室、储藏室,且独立设置)幼儿活动用房单面布置时,走廊净宽不少于1.8M;双面布置时,走廊净宽不小于2.4M。幼儿可以直接接触到的阳角和方柱应做成圆角。楼梯除设成人扶手外,应在两侧设幼儿扶手,高度低于0.6 M。

(2) 后勤服务用房与幼儿活动室应要有适当的距离,厨房功能设置需经食品药监部门审核同意,应具有验货区、仓库、粗加工间、切配室、烹调间、面点房、配餐间、餐具洗涤消毒间、一次及二次更衣室等(宜用铝合金及装玻璃隔断,并安装纱门纱窗)。

(3) 教学辅助用房应具有晨检室、医务室、隔离室、消防控制室、教具室、保管室、多功能教室(美工室、音体室、科学室、图书室等)、游戏室(每年段一间)、园长室、财务室、档案室、教师办公室、教师午休室等功能室。

(4) 外墙:腻子粉刷不少于2遍,外墙彩色油漆粉刷不少于2遍(色彩鲜活),应符合环保、适用、耐久、美观的要求。

(5) 内墙、外走廊墙面:墙裙铺贴瓷砖或布设其他易擦洗的材料及高度(询学校),墙裙以上墙面粉刷腻子不少于2遍,

油漆不少于 2 遍。

(6) 室内楼底板：粉刷腻子不少于 2 遍，油漆不少于 2 遍，应符合环保、适用、耐久、美观的要求；教室、卫生间、走廊等装潢吊顶造型需询学校要求。

(7) 走廊栏板：铺贴瓷砖或布设其他易擦洗的材料(询学校)。

(8) 窗户：铝合金(厚度 1.4MM)，后窗安装不锈钢防盗网(国标 304)，并增设逃生口。

(9) 楼地面：楼地面设水磨石、瓷砖、金钢木、PVC 等材料(询学校)。

(10) 厕所：盥洗室和厕所要用矮墙分隔开，高度不超过 1.2M；内墙面及地面铺贴瓷砖(高度至梁底)；蹲位要有隔板，隔板上安装 0.35 M-0.50 M 高的扶手；台阶、蹲坑、小便斗要做成圆角、圆边；蹲坑、小便斗、盥洗室洗手盆使用陶瓷洁具，单人洗手盆不少于 6 个；整个厕所防水性能良好，不渗漏。

(11) 门：设双扇平开门，所有的门使用下半部分木质或不锈钢，上半部分有玻璃观察窗(或洞)的成品门。

(12) 室内装潢根据幼儿教学需要制作教室衣柜及矮柜、配餐橱柜等(数量、样式及大小询学校)。

(13) 各室电源照明设备、电扇应配备齐全，留置空调预埋管线，每间教室要配备一套不少于 65 寸多媒体一体机设备，室内需布设紫外线消毒灯。

(14) 各室须按消防要求布设喷淋管道。

(15) 地下室停车场为环氧树脂地坪且标识标线完整。

2. 室外附属设施

(1) 校园内应设计景观工程、绿化工程(名贵乔木胸径在20CM以上,造价占绿化总造价30%以上)、照明工程、道路硬化工程及停车棚(满足教师停车需求)等。

(2) 校园内应根据幼儿户外活动需要布设嬉水池、沙池、观察角、大型器械户外游戏区、体能训练区、专用绿地、自然生物园地等设施。

(3) 幼儿硬化场地及大型器械户外游戏区根据需要铺设人工草坪(具体位置询学校)。

(4) 围墙: 通透式, 力求美观牢固(下部0.5米为实体墙, 上部为通透式栏杆), 具体以设计图纸为准(询学校)。

(5) 大门: 设有值班室、休息室、卫生室等, 力求美观大方, 位置建在主入口处, 并与围墙连接, 具体以设计图纸为准(询学校)。

(6) 整个校园消防系统(消防池、消防泵房、喷淋管道、火灾报警系统等)、供水系统要完整(含与市政供水系统连接), 燃气管道应接入厨房。

(7) 整个校园供电系统要完整(含与外线连接, 变压器容量不少于250KVA)。

(8) 整个校园雨、污水排水处理系统要完整(含与市政排水系统连接, 化粪池有效容积需满足学生需求)。

(9) 整个校园监控系统要完整,教学综合楼各层楼梯、教室(含卫生间)、户外场地、大门均要布设监控探头(数量询学校),教学楼户外布设一处 LED 滚动屏,并布设一间主控室,监控显示器屏幕不少于 100 寸。

(10) 整个校园广播、网络等系统要完整。

(11) 若幼儿园的消防系统与住宅小区共用,消防系统所产生的水电费及物业管理费等由住宅小区全部承担。

三、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。为确保购买房屋的质量,本项目施工必须按建设主管部门的要求采用商品混凝土。建筑相关材料优先使用莆田市建筑业协会发布的《2023 年莆田市建筑工程材料品牌价格》中的材料,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:

品牌推荐表

序号	材料设备名称	参考品牌
1.	钢筋	鞍钢、三钢、首钢、宝钢
2.	钢板、型材	鞍钢、三钢、首钢、宝钢
3.	水泥	华润、海螺、红狮
4.	铝合金	伟业、闽发、奋安

5.	五金配件	好博、杨氏立兴、坚朗
6.	陶瓷墙地砖	诺贝尔、冠军、马可波罗
7.	玻璃原片	福建新福兴、深圳南玻、广东信义
8.	内外墙涂料、真石漆、环氧地坪漆及树脂胶泥自流平	三棵树、立邦、多乐士、嘉宝莉
9.	防水涂料、防水卷材	广东科顺、东方雨虹、三棵树
10.	钢质门、防火门、入户门	群升、美心、金盾、嘉士盾、上华
11.	灯具	欧普照明、雷士照明、飞利浦、佛山照明
12.	开关插座	ABB、罗格朗、施耐德、公牛
13.	潜水泵、潜污泵	格兰富、上海威派格、上海东方泵业
14.	桥架	畅鑫源、开必吉、一通、瑞鑫、顺力、通能
15.	抗震支架	斯泰普、坚朗、鑫永生、福建榕跃
16.	电梯（含消防电梯）	天津奥的斯、上海三菱、广州通力

17.	PVC、PPR、PE 给排水管、双壁波纹管	伟星、公元、中财、联塑、亚通
18.	消防器材	闽消、白沙、天广
19.	配电箱	国强电气、福建西海岸、青岛鼎信
20.	配电箱内一次元器件	施耐德、西门子、ABB
21.	电线电缆	开元、超阳、深圳深缆、三红、南平太阳
22.	管桩	建华、天海建材、宝丰管桩、浙江海通建材
23.	二次供水设备(无负压)	青岛三利、四川博海、上海熊猫、南方泵业
24.	视频安防监控及系统	霍尼韦尔、海康威视、博世
25.	路灯	欧普、TCL、ITC、飞利浦
26.	可视对讲系统	海康威视、罗格朗、SKYNEX斯奈克斯
27.	综合布线系统	清华同方、康普、海康威视
28.	中性硅酮密封胶	之江、白云、新展

29.	火灾报警设备	北大青鸟、海湾、青岛鼎信
30.	火灾漏电监控主机、分机	北大青鸟、海湾、青岛鼎信

注、对于乙方列出的材料设备品牌（以下简称参考品牌），甲方原则上在参考品牌范围内采购；但在实施中遇到下列情况，甲方、乙方中任何一方均可以提出更换品牌，并在保证所选材料设备的品牌品质（品牌知名度、技术标准和质量等级）相当于或不低于参考品牌的前提下，协商确定采购其他品牌的主要材料设备并询价定价与调整价差（协议双方协商无法达成一致的，仍应执行原参考品牌）：

（1）参考品牌材料设备的市场价格与本项目审后工程预算确定的主材或设备价格差异大，将给甲方或乙方造成损失的。如：市场采购价高于审后工程预算价格，或者低于工程预算价格 30% 的；

（2）参考品牌材料设备的供货商之间存在协商抬价的；

（3）参考品牌材料设备的供货无法满足本项目工期的要求。

（4）没有信息价的材料品牌的选择：由乙方推荐三个品牌，由乙、甲方组成采购小组。采购询价小组应根据要所询的材料参数进行询价前预询价，做为后续询价的控制价。

（5）甲方在施工过程中需要使用代用材料设备或调整材料设备的生产厂家、产地、产品型号、品牌应经乙方审查书面批准：

1) 若调整的品牌（该材料或设备没有信息价，属于缺项的）不在招标参考品牌中，材料设备价格调整按照材料设备变更时点两品牌之间的市场价价差（不考虑甲方投标报价）进行，变更后高于变更前的部分由甲方承担，工程造价不予调整；若调整的品牌（该材料或设备有信息价）不在招标参考品牌中，保证所调整材料设备的品牌品质（品牌知名度、技术标准和质量等级）相当于或不低于参考品牌；变更后低于变更前的价差部分从原合同中扣减；

2) 若调整的品牌在招标参考品牌中（且不应改变相应品牌的材质及技术标准要求），不予调整造价。

（6）施工过程中乙方可根据工程需要进行材料设备品牌的变更：

1) 若调整的品牌（该材料或设备没有信息价，属于缺项的）不在招标参考品牌中，材料设备价格调整按照材料设备变更时点两品牌之间的市场价价差（不考虑甲方投标报价）进行，变更后高于变更前的部分由甲方承担，工程造价不予调整；若调整的品牌（该材料或设备有信息价）不在招标参考品牌中，保证所调整材料设备的品牌品质（品牌知名度、技术标准和质量等级）相当于或不低于参考品牌；变更后低于变更前的价差部分从原合同中扣减；

2) 若调整的品牌在招标参考品牌中（且不应改变相应品牌的

材质及技术标准要求), 不予调整造价。

3) 除乙方要求变更选材外, 甲方不得调整。

(7) 外电接入、配电室中的设备属电力专项验收的材料品牌需经验收部门及乙方确认。

(8) 经询价的材料(设备)工程结算时均按询价的价格不参与下浮。

询价程序及流程: ①询价小组组成: ②询价流程: 通过询价小组市场走访后, 对需询价的材料。

(9) 可考虑《莆田市工业和信息化局关于公布 2023 年莆田市名优产品名录(第一批)的通知》(莆市工信运行[2023] 38 号)中所列的莆田市名优产品。

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) 甲方应对建设用地周边配套的道路存提前意识感, 主

动对接相关部门提前实施建设，若因周边道路造成房产无法验收与乙方无关，由甲方负全部责任。

（5）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，确保质量安全，并承担所有责任。

（6）甲方应按照《关于印发福建省建筑工人实名制管理实施细则（试行）的通知》（闽建〔2020〕3号）的文件规定落实农民工实名、农民工工资专户等。

第八条：建设周期与交房期限

一、为确保工程进度，甲方应在本协议签订后 30 日内组织勘察单位进场勘探；并委托具有相应资质的单位进行总平方案及施工图设计，在经乙方盖章同意后向有关单位报批。

二、乙方购买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，全部工程通过消防验收、竣工验收、人防验收、气象验收及规划验收合格后，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，全部工程通过验收合格。绿化养护要求：从本项目交付之日起苗木成活养护期为半年，日常养护半年；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：自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起 36 个月内建成房产并交付乙方，交付时全部工程应通过消防验收、竣工验收、人防验收、气象验收及规划验收合格。

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，不可抗力以及本协议第二十条第一款约定的情况除外）。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《中华人民共和国合同法》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帐簿和报表。

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、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。

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，乙方须向甲方支付的购买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、对乙方支付的房产购买价款，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；

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。鉴于乙方购买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：在第二期购买款支付后，在 90 天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，由乙方在甲方第二期购买款支付后 30 天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：奖励和处罚

房产逾期交付使用的，由此产生的逾期安置补助费由甲方承担，并按每天 1 万元支付违约金给乙方，违约金从购买款中扣除。购买房竣工验收提前不给予奖励。

逾期安置补助费按照乙方购买地上部分总建筑面积乘以逾期安置补助费标准(以安置户签订的补偿安置协议书约定的单价为准)按甲方实际逾期交付的期限计算。

第十四条：面积误差的处理

甲方交付的购买房产建筑地上部分以该项目能办理房屋不动产权证明登记的数据为最终的地上结算面积(不含政府要求无偿配建的社区公共服务设施的面积)，地下部分以自然资源部门认可的房产测绘报告中地下室建筑总面积为地下结算面积，并最终以此计算购买总价款，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、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，整改期间甲方应按购买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（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

甲方保证提供购买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：违约责任和损失赔偿

一、乙方未在约定的期限内按时支付甲方购买价款，逾期支付时间不超过6个月的（含6个月），以乙方审核同意的付款金额为基数，自审核同意支付的次月1日起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1.5倍向甲方支付利息补偿，并由甲方自行筹集资金进行建设，且本合同约定的房产建设周期与交房期限不予顺延。

乙方未在约定的期限内按时支付甲方购买价款，逾期支付时间超过6个月的，自审核同意支付的次月1日起6个月内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1.5倍向甲方支付利息补偿；第7个月1日起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2倍向甲方支付利息补偿。逾期支付超出6个月的时间对应的交房期限予以顺延。

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购买总价款的5倍向乙方支付违约金和赔偿损失。

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十万元，违约金不足以赔偿损失的，甲方还应赔偿乙方的全部损失，乙方可从购买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购买款，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，乙方有权在未付的购买款中予以抵扣，不足部分由甲方另行补足。

第二十一条：协议解除

因甲方违反其与自然资源部门签订的《国有建设用地使用权

出让合同》的约定而导致自然资源部门解除《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。另未有合法的原因，施工工期明显拖延，离按时交房差距较大，乙方有权提出协议解除。协议解除后，甲方应返还乙方已支付的购买款，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 2 倍支付利息，逾期回迁造成的支付给征迁户的逾期过渡费的 2 倍，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：乙方已付甲方购买价款银行贷款利息、违约金和赔偿金等）。

第二十二条：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）。

第二十三条：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，与甲方和自然资源部门签订的《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 。

第二十四条：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：

代 表：

代 表：

时 间：

时 间：