

附件3

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）无 偿配建幼儿园协议书

甲方：土地竞得人

乙方：莆田市荔城区人民政府

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》、《莆田市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）配建幼儿园达成以下协议条款，以资双方共同遵守：

第一条：项目概况

（一）项目名称：绶溪幼儿园 3（暂定）。

（二）地块位置：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）项目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。宗地总面积约 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。在该地块用地范围内规划配建一所幼儿园。具体用地四至及界址点坐标详见用

地规划红线图及宗地图。

(三) 办学规模: 地块内应设置一所 15 班幼儿园, 用地面积 $\geq 6300 \text{ m}^2$, 计容建筑面积 $\geq 5004 \text{ m}^2$ 。

(四) 项目主要规划技术及建筑要求

(1) 配建的幼儿园应当符合国家规定的设计、建设标准和规范, 达到建筑工程质量、消防、防雷、环保、节能、卫生、安全等标准和规范的要求。

(2) 幼儿园的总平及建筑设计方案、施工图纸等必须经教育主管部门审核同意后由土地竞得人严格按照工程基本建设程序组织实施。土地竞得人承担包括主体建安费用、基础设施配套费(景观、道路、绿化、地下管网、运动场地、消防设施等)、水电增容费及立户费、燃气管道建设费及立户费、户外数字电视及网络线路建设费在内的一切建设费用、税收、规费(包括维修基金)、建设安全及质量责任等。工程相关项目招标方式由土地竞得人确定, 选择相应资质的施工及监理单位组织实施与监管。

第二条: 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(高度为 1.8 米)或布设其他易擦洗的材料(询学校), 1.8 米以上墙面粉刷腻子不少于 2 遍, 油漆不少于 2 遍。

(6) 室内楼地板: 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; 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 1.2MM), 并做不锈钢防盗网(国标 304), 增设逃生口。

(9) 楼地面: 楼地面为水磨石或铺设金钢木、PVC(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) 室内装潢根据幼儿需要制作衣柜、橱柜等柜子(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多媒体设备, 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（上部为不锈钢栏杆），具体以设计图纸为准。

（5）大门：设有值班室、休息室、卫生室等，力求美观大方，具体以设计图纸为准。

（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）。

（7）整个校园供电系统要完整（含与外线连接，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及大门均要布设监控探头，并布设一间主控室。

（10）整个校园广播、网络等系统要完整。

第三条：建设期限

本项目的建设期为：自交地之日起36个月之内完成建设任务。

第四条：建设施工

（一）土地竞得人在建设期的责任

1. 土地竞得人应按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及合同的要求，建立质量和安全管理体系，严格执行建设程序，严格按照图纸、规范、标准施工，严格执行质量标准，强化施工管理，加大施工监督与物料设备进场验收力度，

建筑相关材料优先使用《2023年第一期莆田市建筑工程材料品牌价格》（莆建协[2023]14号、莆建协[2023]24号）中的材料，同时部分建筑材料和设备的品牌按照安置型商品房中的材料目录选择优质品牌。

2. 土地竞得人必须按照合同约定如期完成建设任务。

（二）教育部门及园林集团在建设期的权利

1. 在建设期内教育主管部门可随机检查土地竞得人所使用的建筑材料及工程质量与安全，发现问题可责令整改或责令停工。

2. 参与隐蔽工程及分部分项工程验收。

第五条：竣工验收及交付使用

1. 土地竞得人按照施工图、合同要求和有关规范、标准完成建设任务后应负责组织竣工验收，教育主管部门作为配套幼儿园的使用单位要参与土地竞得人组织的竣工验收，土地竞得人将综合验收（含消防、规划、人防、气象验收）合格后的所有建设项目及建设档案（包括工程前期手续、竣工图纸等所有档案材料）在约定的时间内无偿向荔城区人民政府辖区的公办学校办理移交手续，并按有关规定报建设行政主管部门备案。

2. 荔城区人民政府辖区的公办学校接收新建的幼儿园后携带土地批准文件、规划审批的图纸及与土地竞得人交接的幼儿园交接单和税务部门的涉税证明，向市产权交易登记部门和市自然资源部门办理权属登记，土地竞得人须积极配合荔城区人民政府辖区的公办学校做好不动产权（土地和房产）的登记手续，并承

担全部费用。

3. 产权交付教育主管部门后，由教育主管部门举办公办幼儿园，或由教育部门通过组织竞标由社会力量举办普惠性民办幼儿园，该幼儿园须优先满足本住宅小区业主子女入学的需求，若有剩余学位，可按片区统筹进行招生。

第六条：违约责任

1. 若因土地竞得人原因造成逾期交付使用，土地竞得人应每日向教育主管部门交纳 1 万元违约金。（注：本条款约定土地竞得人交付上述房产和设施的期限已包含土地竞得人在建设过程中可能发生的风险所应扣除的合理期限，为此，土地竞得人除如发生战争、台风、地震、海啸等不可抗力的因素外，不得再以发生任何风险为由逾期向教育主管部门交付上述房产和设施。）

2. 保修期内建设工程若出现工程质量问题，由土地竞得人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。

3. 如土地竞得人未按施工图纸及指定的建材品牌施工的，每发现一次，土地竞得人应按该批次材料或设备总价款的 20% 向教育主管部门支付违约金；同时，教育主管部门有权要求土地竞得人整改，或由教育主管部门自行委托第三人整改，由此产生的一切费用，均由土地竞得人承担。因整改所花费的时间土地竞得人不得要求顺延交房期限。

本协议未尽或未详事宜，依据国家现行法律法规及地方规定

执行，最终解释权归乙方所有。

甲方：土地竞得人

乙方：莆田市荔城区人民政府

代表：

代表：

时间：

时间：