

附件 2

莆田市荔城区城东分区单元 350304-04-D-11-A 地块（绶溪片区-地块十二安置房）无偿配建公共服务设施协议书

甲方：土地受让人

乙方：莆田市荔城区人民政府拱辰街道办事处

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-D-11-A 地块（绶溪片区-地块十二安置房）房产整体购买项目无偿配建公共服务设施达成以下协议条款，以资双方共同遵守：

第一条：项目情况

1. 项目名称：绶溪片区-地块十二安置房项目。

2. 项目用地：项目位于荔城区拱辰街道，四至：东至海丰北街、南至公园绿地、西至延寿北街、北至南郊路。宗地总面积约 47128.03 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。

3. 项目规模：根据《莆田市荔城区自然资源局关于莆田市荔城区城东分区单元 350304-04-D-11-A 地块（绶溪片区-地块十二

安置房)规划条件的函》(荔自然资审〔2025〕7号)要求:配建党建+邻里中心:党建活动室(计容面积200-300 m²)、社区服务站(计容面积1300 m²)、居家养老服务站(计容面积≥400 m²且符合按每百户≥30 m²,不足百户按百户计)、健身活动室(计容面积≥919 m²)、社区卫生服务站(计容面积150-220 m²且符合计容建筑面积≥15 m²/千人)、托育服务设施(计容面积≥254 m²且符合按每千人口不少于10个托位,每个托位按人均使用面积不低于6 m²的标准设置)、邻里设施(计容面积2000-2450 m²)、回收网点(计容面积≥30 m²)、社区终端公共配送站(可与物业合设或设置自提柜)、垃圾分类屋(亭)(3处、计容面积≥15 m²/处)、5G基站(2处)、环网单元(计容面积≥150 m²)、文体活动室(计容建筑面积≥100 m²/千人,且≥200 m²)、文体活动场地(用地面积≥150 m²/千人,且≥300 m²)、物业管理用房(按《福建省物业管理条例》(2019版)规定配置)、通信接入机房(计容建筑面积≥100 m²)、其他要求(社区卫生服务站、健身活动室、文体活动室、居家养老服务站应集中设置。上述配套设施面积均为净面积不含公摊)。

4. 项目主要规划技术要求及建筑要求:

该配建公共服务设施(居家养老服务站、社区卫生服务站、文体活动室、文体活动场地、物业管理用房等)的总平、建筑设计方案、施工图设计图纸等均由土地竞得人一并规划、设计、审查、建设,并严格按莆田市自然资源局审批的规划总平面图、建筑方案及施工图进行建设。承担包括建安费用、景观、绿化、道路、地下管网等基础设施及相关条款规定的费用、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

及网络线路建设费在内的一切建设费用、税收及建设责任。工程相关项目招标方式由甲方确定，选择相应资质的单位进行实施。

5. 资产移交：居家养老服务站、社区卫生服务站、文体活动室、文体活动场地、物业管理用房等由甲方统一建设，须与住宅建设项目同时办理规划、土地、建设等审批手续，与住宅首期建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用，竣工验收合格后，配建的公共设施无偿交付乙方，所涉及不动产产权一并办理给荔城区人民政府或其指定单位。

6. 按国家规定应由甲方缴纳的维修基金等各类规费均由甲方支付。

7. 如甲方未按施工图纸建设的，乙方有权要求甲方整改，或由乙方自行委托第三人整改，由此产生的一切费用，均由甲方承担。因整改所花费的时间甲方不得要求顺延交房期限。

第二条：工程交付使用标准

（一）居家养老服务站、社区卫生服务站、文体活动室、托育服务设施等基础设施设备交付标准

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电。

3. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应。

4. 电话通信：交付时敷设到户。

5. 有线电视：交付时敷设到户。

6. 宽带网络：交付时敷设到户。

以上第 1、2、3 项由甲方负责办理开通手续并承担相关费用；

第 4、5、6 项需要乙方自行办理开通手续。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列方式处理：

（1）以上设施中第 1、2、3 项在约定交付日未达到交付使用条件的，甲方按照本协议约定承担逾期交付责任。

（二）居家养老服务站设施交付标准

甲方同意按照国家法律、法规以及有关政策要求开展配建养老服务设施的建设工作，并达到以下要求：

1. 建设标准

（1）符合国家、福建省及莆田市有关养老设施的建设规范和设计标准，地面防滑，无障碍设施齐全。

（2）配建养老服务设施的水、电、气等设施与住宅部分相应设施分别独立计量，有条件的则实现独立设置。

（3）配建养老服务设施的水、电、气等设施应满足使用要求。

2. 装修标准

（1）配建养老服务设施选用的建筑材料和装修材料应符合国家及莆田市有关绿色与环保节能要求的规范和标准。

（2）配建养老服务设施、场地、设备等在交付使用时应达到国家及省、市规定的绿色、环保、节能和室内空气达标的有关要求。

（3）其他约定标准。

3. 设施配备

配建养老服务设施应配备灯具、厨具、卫生洁具、床铺、桌椅等能满足老年人日常生活所需设备。

4. 水、电、消防、给水、排水、污水、网络等系统

(1) 配建养老服务设施各室应留置空调预埋管线;

(2) 配建养老服务设施消防系统、供水系统要完整(含与市政供水系统连接);

(3) 配建养老服务设施供电系统要完整(含与外线连接);

(4) 配建养老服务设施排水处理系统要完整(含与市政排水系统连接);

(5) 配建养老服务设施污水处理系统要完整(与市政污水处理系统连接);

(6) 配建养老服务设施广播电视、网络等系统要完整。

5. 监控系统

配建养老服务设施主要出入口及各功能室均设监控探头,并设一间主控室。

第三条: 其他要求

该配建居家养老服务站、社区卫生服务站等由土地受让人必须与住宅建设项目同时办理规划、土地、建设等审批手续,与住宅首期建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用,竣工验收合格后交由莆田市荔城区人民政府拱辰街道办事处开展相关服务,涉及不动产转移手续、费用由甲方一并承担(包括建设所需要的各项规费)。

第四条: 建设施工

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,建立并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,严格进行质量监督,

强化施工管理，加大施工监督与物料设备质量验收力度。

第五条：建设周期与交房期限

本项目的建设期约定为：甲方在取得国有建设用地使用权后（手续由甲方负责），公共服务设施（居家养老服务站、社区卫生服务站、托育服务设施、文体活动室等）配建必须与住宅建设项目同时办理规划、土地、建设等审批手续，与住宅首期建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用，竣工验收后一个月内，开发建设单位应当将居家养老服务站、社区卫生服务站、文体活动室的场地及其产权相关资料全部交付乙方，并办理不动产产权证，所涉及不动产产权一并办理给莆田市荔城区人民政府或其指定单位。

注：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。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。

第六条：验收、交付

甲方应在项目建成后负责组织竣工验收，并将综合验收合格后居家养老服务站、社区卫生服务站、文体活动室、托育服务设施等配建住宅首期建设项目同步交付乙方，并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。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》。

第七条：违约责任

1. 若由甲方造成逾期交付使用，甲方应按每日 1 万元向乙方

交纳违约金。

2. 保修期内建设工程若出现工程质量问题,由甲方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。

第八条: 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。

第九条: 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,以本协议条款规定为准。

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。

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 日签订于莆田。

第十条：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。

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：土地受让人

乙方：荔城区人民政府
拱辰街道办事处

代表：

代表：

时间：

时间：

荔城区人民政府拱辰街道办事处

2025 年 4 月 25 日印发