2020-2号储备用地安置房回购协议

出卖人： (以下简称甲方)

住所地： 邮编:

法定代表人： 职务：

联系电话： 传真:

通信地址：

买受人： 泉州市鲤城房地产公司 (以下简称乙方)

住所地： 泉州市后城8号楼103号 邮编: 362000

法定代表人： 黄文明 职务： 经理

联系电话： 0595-22162281 传真: 0595-22162273

通信地址：泉州市后城8号楼103号

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》、2020-2号储备用地《国有建设用地使用权出让合同》、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2020-2号储备用地安置房回购事项达成以下协议条款，以资双方共同遵守：

**第一条 回购房产概况**

（一）回购房产位置：2020-2号储备用地，宗地面积105654.25平方米(约158.48亩)，具体用地及界址点坐标详见泉州市自然资源和规划局出具的该用地规划红线图。

（二）规划设计要求：2020-2号储备用地具体的规划用途及经济技术指标详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2020-2号储备用地规划条件的通知》(泉资规〔2021〕80号)。

（三）回购房产基本情况：乙方向甲方回购住宅建筑面积60000**㎡**，店面建筑面积7500**㎡**，具体需回购类型、规格、数量详见《2020-2号储备用地需回购房产情况表》(附件)，并满足以下要求：

1.回购房产原则上集中区域建设，整幢回购；因规格、数量原因，确无法整幢回购的，住宅应整梯或整单元回购，店面应连片回购。甲方必须在签订土地出让合同后 6 个月内（即

 年 月 日前），提供经有资质机构审查合格并由泉州市房地产测量队预测算建筑面积的施工设计图纸，由乙方根据需回购类型、规格、数量优先选取、确定回购房产，总建筑面积住宅不得少于60000**㎡**，店面不得少于7500**㎡**。甲、乙双方在回购房产的具体位置确定后签订补充协议予以明确。

2.回购房产建设标准、设备标准、内外装饰标准应与该地块内同类别商品房标准相同，入户门厅、电梯、电梯前室、公共走廊、楼梯等公共部位须完成二次装修。甲方在提供施工设计图纸供乙方选取、确定回购房产时应同时提供回购房产设备标准、内外装饰标准，不合理之处乙方有权提出更改，甲方应予以配合，双方在确定回购房产具体位置签订补充协议时予以明确。

**第二条 回购价格和款项支付**

（一）回购价格

1.住宅回购单价为 **5500**元/平方米，店面回购单价为 **12940**元/平方米，由乙方与甲方结算。

2.在回购房产的具体位置确定后，以预测算面积作为预算总购房款的计算依据，以泉州市不动产登记中心首次登记的产权面积作为实际总购房款的计算依据。

(二)乙方回购房款按以下时间和方式分期支付，具体如下：

 1.支付时间：

(1)回购房产涉及的全部单体工程的地下室封顶并经乙方及该项目监理公司验收合格之日起30日内，支付预算总购房款的20%；

(2)回购房产涉及的全部单体工程的主体结构施工至地上第10层顶板之日（若部分单体工程总层数少于10层的，则该部分按封顶之日算）起30日内，支付预算总购房款的20%；

(3)回购房产涉及的全部单体工程封顶之日起30日内，支付预算总购房款的20%；

(4) 所有回购房产达到本协议第三条约定的交房条件后，甲方发出交房通知书之日起30日内，支付预算总购房款的20%；

(5)所有回购房产及按规定应无偿移交给政府相关部门的市政配套设施及公共配套服务设施按约定移交并完成不动产首次登记之日起30日内，根据登记面积审核后付至实际总购房款的95%；

(6) 所有回购房产及按规定应无偿移交给政府相关部门的市政配套设施及公共配套服务设施完成竣工验收备案满2年之日起30日内支付至实际总购房款的98%；

(7) 所有回购房产及按规定应无偿移交给政府相关部门的市政配套设施及公共配套服务设施完成竣工验收备案满5年之日起30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日内转账支付给甲方。

**第三条 交房条件**

所有回购房产及回购房产范围内的基础设施、公共配套服务设施，按照经审查合格、审批通过的施工设计图纸组织施工，全部工程经建设单位依法组织勘察、设计、施工、监理等单位竣工验收合格，并完成竣工验收备案，所有的基础设施、公共配套服务设施完整、完善、具备使用条件。

**第四条 交房期限**

甲方必须在签订土地出让合同后30个月内（即 年 月

 日前）向乙方交付回购房产，该交房期限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，今后甲方不得以任何理由要求顺延交房期限。

**第五条 验收、交付**

在回购房产达到交房条件后，甲方应当书面通知乙方办理交付手续，鉴于乙方回购上述房产系作为安置之用,甲方将按照乙方的通知办理乙方或乙方指定的第三人的入伙手续。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，提供回购住宅的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，填写《房屋验收单》，注明验收情况，所交付的房屋无异议，双方应当签署《交接单》。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。

回购房产范围内的基础设施、公共配套设施，甲方应于回购房产交付之日一并按规定无偿移交给物业公司管理或给政府相关部门。

**第六条 面积误差的处理**

(一)总回购面积误差的处理

1.住宅总回购面积误差的处理

甲方交付的全部回购住宅，产权登记总建筑面积少于预测算总建筑面积超过40㎡（含40㎡）以上的，甲方应提供本项目同类别房源供乙方选择补齐面积，产权登记总建筑面积少于预测算总建筑面积不超过40㎡或产权登记总建筑面积大于预测算总建筑面积，双方按实结算。

2.店面总回购面积误差的处理

甲方交付的全部回购店面，产权登记总建筑面积少于预测算总建筑面积超过20㎡（含20㎡）以上的，甲方应提供本项目同类别房源供乙方选择补齐面积，产权登记总建筑面积少于预测算总建筑面积不超过20㎡或产权登记总建筑面积大于预测算总建筑面积，双方按实结算。

 (二)单套（间、单元）面积误差的处理

就甲方交付的每一套（间、单元）回购房，产权登记建筑面积与预测算建筑面积的误差比绝对值若超出3%的，甲方应支付乙方违约金，违约金按超出部分住宅每平方米5500元、店面每平方米12940元计算。

面积误差比=（产权登记建筑面积-预测算建筑面积）/预测算建筑面积×100%

**第七条 产权登记的约定**

甲方应当在建设项目竣工验收备案后3个月内办理完成回购房的不动产首次登记。并于十日内通知乙方或乙方指定的第三人办理不动产分户登记手续；办理不动产分户登记过程中产生的相关税费按法律、法规规定各自承担。

**第八条 保修责任**

乙方回购的房产的保修范围、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，产生的费用在回购房款中予以直接抵扣，若回购房款不足以抵扣该费用，不足部分由甲方补足，乙方委托有关单位修缮的费用以被委托单位出具的发票及修缮项目为准，甲方不得提出异议。

**第九条 甲方保证**

(一)甲方保证回购房产没有产权纠纷和债权债务纠纷。因甲方原因，造成回购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和经济责任。

(二)甲方保证不将回购房产出售给乙方以外的任何人。甲方保证未经乙方书面通知，不将回购房产交付给乙方以外的任何人，包括该项目用地的安置户。

(三)甲方可以将2020-2号储备用地进行银行抵押贷款，用于2020-2号储备用地的开发建设，但在回购房产正式交付之前必须确保乙方所购房产解除抵押。若甲方未能按照约定及时解除抵押的，则视为甲方“一房二卖”，应按照本协议第十条第（五）款约定承担违约责任。

(四)甲方保证，根据乙方通知配合签订相关房屋征收补偿安置补充协议书，配合乙方和被征收人办理相关安置手续，并开具不动产销售发票给被征收人，该发票应能满足办理产权的条件要求。(因办证需要，若未到期未支付的回购房款需在款项支付前开具发票，甲方应配合开具。)

**第十条 违约责任和损失赔偿**

(一)乙方如不能按照本协议的约定按时支付甲方购房款，甲方给予乙方30日的宽限期，即逾期不超过30日的，不视为乙方支付款项逾期；逾期超过30日以上的，自逾期之日起至实际支付之日止，乙方按逾期购房款的日万分之二计付违约金。

(二)甲方如不能按照本协议约定的交付期限向乙方交付所回购房产（包括回购房产范围内的基础设施、公共配套设施），乙方给予甲方30日的宽限期，即逾期不超过30日的，不视为甲方交房逾期；逾期超过30日以上的，自本协议规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，甲方按总购房款的日万分之二计付违约金，若该违约金不足以赔偿乙方的一切直接和间接的经济损失（包括但不限于乙方应向被征收人支付的逾期交房违约金和临时安置过渡费），甲方还应据实赔偿乙方的全部损失。

(三) 因甲方原因致使乙方及乙方指定的第三人不能按期办理不动产权属证书的，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。乙方给予甲方30日的宽限期，即逾期不超过30日的，不视为甲方办证逾期；逾期超过30日以上的，自逾期之日起至实际办证之日止，甲方按不能按期办理不动产权属证书的房产的总购房款的日万分之一计付违约金。因乙方或乙方指定的第三人自身原因造成不动产权属证书无法办理的，甲方不承担任何责任。

 (四)若回购房产建设标准、设备标准、内外装饰标准低于该地块内同类别商品房标准，或公共部位未进行二次装修，则视为甲方严重违约，甲方应按本协议约定总购房款的2倍向乙方支付违约金和赔偿损失。

（五）若甲方将本协议约定的回购房产出售给乙方以外的第三人，视为甲方严重违约，甲方应按该回购房产购房款的5倍向乙方支付违约金和赔偿损失。

（六）若甲方未按本协议的要求设计并建设相应房屋供乙方回购用于选房安置的，视为甲方严重违约，甲方应按本协议约定总购房款的5倍向乙方支付违约金和赔偿损失。

（七）因甲方违反其就2020-2号储备用地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。协议解除后，甲方应返还乙方已支付的回购房产购房款，并按本协议约定总购房款的2倍向乙方支付违约金和赔偿损失。

**第十一条 相关事宜**

（一）本项目合计有6户被征收人预留合计92536401.91元补偿款用于购买商业用房，甲方应按特定价格面向该6户被征收人定向销售项目范围内的商业用房，其中主街区一层店面价格按18845.21元/㎡计算，次街区一层店面价格按11326.38元/㎡计算，办公楼价格按6544.62元/㎡计算。被征收人清单由该项目建设指挥部(或乙方)提供，被征收人拥有优先选择权。甲方应根据该项目建设指挥部(或乙方)提供的清单与被征收人签订《商品房买卖合同》，清单内容包括被征收人姓名、预留补偿款金额等。被征收人预留的补偿款由乙方转给甲方，支付时间为被征收人购买的商业用房达到本协议第三条约定的交房条件后，甲方发出交房通知书之日起30日内，购买面积不足预留补偿款可购买的面积则按实结算，购买面积超出预留补偿款可购买的面积部分由被征收人与甲方按商品价结算。

甲方必须在乙方选择确定回购房产的同时，提供图纸由被征收人选择确定购买商业用房的具体位置，被征收人购买商业用房的建设标准、交房时间、面积误差处理、产权登记的约定、保修责任、违约责任和损失赔偿等参照本协议回购房产的标准，在购买商业用房的具体位置确定后，由甲方与被征收人签订《商品房买卖合同》时具体约定。

若甲方未按上述要求提供相应商业用房按特定价格面向该6户被征收人定向销售（被征收人自动放弃除外），视为甲方严重违约，甲方应支付违约金，违约金按减少提供的面积乘以对应的价格的3倍计算。乙方有权利代鲤城区政府从本协议项下的回购房款中相应抵扣，不足部分由甲方补足。

（二）用地范围内有二条规划市政道路及一条排洪渠，其中支路一连接兴贤路与锦美路，道路长约300m，宽度18m，道路等级为城市支路；支路二连接锦工中路与支路一，道路长约200m，宽度18m，道路等级为城市支路；排洪渠位于锦美路旁，渠道长约400m，渠道宽度16m，渠道两侧设截污管道,护安高度4.0m，防洪标准按30年一遇标准。上述道路及排洪渠由甲方负责按相关规范设计、审批、建设，排洪渠建设方案由甲方设计优化，报鲤城区政府同意后组织实施。道路建设内容包括但不限于道路工程（沥青混凝土路面）、给水工程、雨水工程、污水工程、电力工程、通信工程、照明工程、管线综合工程、交通工程及绿化工程等，甲方应与周边市政道路、桥梁、市政管线及排洪渠等市政设施做好衔接，道路与排洪渠建成后不得封闭管理，应作为城市公共配套设施对外开放并无偿移交政府相关部门管理。道路建设标准应不低于每平方米1000元，排洪渠建设标准应不低于每米4万元。

(三)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、幼儿园和公厕等，具体相关要求详见《泉州市自然资源和规划局关于下达2020-2号储备用地规划条件的通知》（泉资规〔2021〕80号），幼儿园应二次装修，包含室内装修和塑胶运动场地，室内装修标准每平方米不低于1500元，塑胶运动场地塑胶面层每平方米不低于400元。上述公共配套服务设施的建设要同步进行，建成后无偿将产权、使用权移交给鲤城区政府指定的有权机构。

（四）上述（二）～（三）项，甲方必须在签订土地出让合同后3年内（即 年 月 日前）向鲤城区政府指定的有权机构办理移交。移交时甲方应提交相应材料证明按规定标准建设，包括但不限于竣工验收备案，施工合同，投资证明等等。若甲方未按规定时间规定标准移交，则按以下处理：

1.甲方未按规定时间办理移交，乙方给予甲方30日的宽限期，即逾期不超过30日的，不视为甲方交付逾期；逾期超过30日以上的，自本协议规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，甲方按每项每日1万元支付违约金。

2. 用地内规划市政道路建设标准低于每平方米1000元、排洪渠建设标准低于每米4万元，幼儿园室内装修标准低于每平方米1500元、塑胶运动场地塑胶面层低于每平方米400元，若验收合格可以使用，则甲方按不足标准的三倍支付违约金，办理移交，若验收不合格，则由甲方整改至合格后办理移交。因整改而造成逾期交付按本协议第十一条第（四）款第1点约定计逾期交付违约金。

3.公共配套服务设施应严格按有关规范要求配套建设，验收合格。

4.甲方应付的违约金，乙方有权利代鲤城区政府从本协议项下回购房款中相应抵扣，不足部分由甲方补足。

（五）上述（二）～（三）项，若须办理不动产登记的，甲方应当在移交后3个月内将不动产转移登记到鲤城区政府指定的有权机构名下。

**第十二条 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，若接收方拒绝接收，以邮件退回之日视为送达；以普通信函发送的，以发出之日起第3日为送达日。如一方更换地址或电话号码，应于更换后立即通知另一方，如因更换一方未通知造成未能收到另一方发出的通知等信息的，邮件退回之日视为送达，由更换一方自行承担责任。

（二）一方向另一方发送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)方为有效。

**第十三条 其他事项**

（一）本协议的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

（二）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，任何一方均有权向回购房产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。

（三）本协议未尽事宜，由甲、乙双方依据有关法律、法规协商解决，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。

（四）本协议由双方签字盖章后生效。

（五）本协议壹式捌份，甲方执贰份，乙方执陆份，具有同等法律效力。

（六）本协议于 年 月 日签订于 。

（七）本协议附件为本协议的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

**第十四条 附件**

2020-2号储备用地需回购房产情况表

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

法定代表人(签章) 法定代表人(签章)：

附件

**2020-2号储备用地需回购房产情况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 类 别（规划用途） | 户型面积 （㎡） | 回购数量（套、间、单元） |
| 1 | 住宅 | 70㎡左右 | 71 |
| 2 | 住宅 | 90㎡左右 | 135 |
| 3 | 住宅 | 110㎡左右 | 135 |
| 4 | 住宅 | 130㎡左右 | 135 |
| 5 | 住宅 | 150㎡左右 | 70 |
| 小计 | 总回购面积60000㎡，约546套，各种户型套数允许±10%以内误差，总套数允许±5%以内误差，总面积不少于60000㎡。 |
| 6 | 店面 | 20㎡左右 | 15 |
| 7 | 店面 | 30㎡左右 | 150 |
| 8 | 店面 | 40㎡左右 | 25 |
| 9 | 店面 | 50㎡左右 | 22 |
| 10 | 店面 | 60㎡左右 | 10 |
| 小计 | 回购店面为次街区一层店面，总回购面积7500㎡，约222间，各种户型间数及总间数允许±5%以内误差，总面积不少于7500㎡。注：沿兴贤路及二条规划市政道路店面为主街区店面，除此之外其它路店面为次街区店面。 |