

盐南高新区安置房建设及回购协议

二〇一九年十二月 日



1、工程名称：盐马路东、东进路北、希望路南地块耿伙置小区

2、规划要点：（2019）盐规地设第（50015）号

3、建设内容：安置住宅用房及相关配套建设

二、协议组成

1、自然资源规划部门发布的项目地块出让文件；

2、项目地块出让投标文件及其附件；

3、经自然资源规划、建设及相关部门审查确认的项目设计等各类文件；

4、其他双方另行签订的有关补充书面协议等。

三、建设标准

1、符合盐城市规委会审查确认的规划设计方案要求，并满足审查验收条件。

2、符合《住宅设计规范》（GB50096-2011）、《住宅建筑电气设计规范》（JGJ242-2011）等设计规范文件等规定。

3、符合《盐南高新区安置房建设标准》统一标准要求（见附件）。

4、自然资源规划部门出具的项目地块规划要点；

5、公建配套符合设计规范和《盐城市区房地产开发项目公建配套设施建设管理办法》（盐政发[2013]117号）等相关规定。

6、满足《建筑工程质量检验评定标准》、《江苏省住宅工程质量通病控制标准》等规范要求，符合江苏省住宅分户质量验收标准等。

7、符合国家、江苏省、盐城市等有关法律法规以及行业标准和规范。

四、工期目标及考核

乙方须采取有效措施在规定期限内保质保量如期达到工程建设要求。

1、工期目标：本项目土地挂牌文件约定工期 22 个月，经甲乙双方商定：2020 年 5 月 1 日前开工，主体封顶 2021 年 7 月 31 日前完成，2022 年 2 月 28 日前竣工并经验收合格交房。

2、质量目标：合格及以上。

3、安全目标：确保无安全事故、无人员死亡事件发生。

4、目标考核

(1) 工期考核：实行主体封顶及竣工节点考核，乙方须在 2021 年 7 月 31 日前完成回购安置房的主体施工；须于 2022 年 2 月 28 日前完成竣工验收交房。

乙方按合同约定组织工程开工，同时按乙方的施工进度计划表进行考核，并明确：乙方施工组织设计编制进度计划时，须按月为单位考虑工作量，乙方须严格按照进度计划组织施工，甲方将对照该进度计划进行考核，以每月为一个考核周期。连续达三个（不含）以上考核期没完成的工程进度计划的，甲方有权委托第三方代为赶工，乙方按甲方所支付的费用 1.5 倍向甲方支付费用，甲方有权在应付的回购房中直接扣除，同时乙方应支付以每次 50000 元的违约金，以上违约金直接从应付回购总价款中扣除。

(2) 质量考核：建设标准需满足本协议书第三项所有内容，乙方应建立完善的质量管理体系，确保所有分部、分项及工序等工程验收合格率 100%，工程质量标准为合格及以上。在施工过程中若发生工序及检验经检查（验收）不合格的，乙方须按规定整改到位，另甲方有权按 5000-20000 元/次要求乙方支付违约金；若分项、分部工程经验收（检查）不合格的，乙方须按规定整改到位，另甲方有权按对应楼栋工程造价的 2%-5% 要求乙方支付违约金。

(3) 安全考核：乙方应采取有效措施，确保安全管理人员、措施及设施落实到位。若经检查发现问题未及时整改到位，甲方有权要求乙方按 1000-2000 元/次的标准支付违约金。

五、回购内容

在本项目规划方案，经市规委会审批同意后，由甲方进行回购：安置房回购面积约 8.2 万平方米。

1、安置房：户型 70、90、110、130 平方米的比例分别为 26%、27%、22%、25%。

2、按回购套数占小区总住宅套数比例计算非机动车车库、可售地下机动车停车位回购数量。

3、配套用房、设施

相关的配套用房、设施由乙方按照规划要点及相关标准配建到位后，无偿移交给黄海街道，由黄海街道负责日常管理及服务。

六、回购的价格、结算及回购款的使用

（一）回购价格

- 1、安置房回购价均为：12300 元/平方米；
- 2、非机动车库回购价格为：4500 元/平方米；
- 3、有产权的地下机动车停车位回购价格为为：10 万元/个；
(单个车位面积 \geq ：12.72 平方米，长 \geq ：5.3 米，宽 \geq ：2.4 米)；
- 4、乙方优先提供负一层车位、车库，若负一层不足，则由负二层补足。

（二）安置房款结算

由甲方按照批准的拆迁实施方案制定的“一房一价表”与安置户结算安置房房款，房款由甲方统一结算。

（三）回购款使用

甲方支付给乙方的回购款必须专款专用，并由甲方支付至监管账户，仅用于本回购项目的建设。乙方要确保向施工单位及时足额支付工程款。

（四）回购款的支付

甲方按照约定范围支付回购资金，回购建筑面积以产权管理部分核定的面积为准。回购款的支付：所有楼栋主体全部封顶时，甲方支付回购房款总价的 60%；竣工交房前，甲方支付回购房款总价的 97%；余款 3%为质保金，在两年质保期满后无质量问题付清。

在甲方支付回购款时由乙方开具收款收据及同等金额的银行保函给甲方，否甲方有权暂不支付回购款；银行保函的有效

期至房屋竣工交付后截止。

七、安置房、车库、车位的交付及物业管理

1、乙方须于2022年2月28日前向甲方交付符合本协议约定的建设及交付标准的回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房；或乙方也可根据甲方的书面要求，向甲方指定的安置户交付回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房，并与安置户直接签订商品房买卖合同，开具销售发票，办理房产证等房地产开发相关手续；

2、物业管理：乙方负责前期物业管理和日常维护，物业管理符合盐城市相关规定；待小区业主委员会成立后，物业服务由小区业主委员会另行签订的物业服务合同为准。

八、甲方的权利与义务

1、项目建设中遇到的各类矛盾问题由乙方协调处理，甲方予以协助。

2、考虑安置房建设的特殊性，甲方有权监督检查乙方施工建设的全过程，如存在重大安全隐患或重大安全质量事故，甲方有权责令停工整改，并追究乙方相应责任。

3、甲方应积极筹措资金，及时足额支付应付回购资金。

九、乙方的权利与义务

1、乙方按规定享受市政府出台的关于安置房开发建设的优惠政策。

2、该项目由乙方独立摘牌、自主开发，负责按规划确定方案及主管部门审核确认文件保质保量组织项目建设，并承担商

业地产开发单位的相应责任。

3、乙方负责施工现场的安全和工程质量等管理工作，确保建设目标实现，承担所发生的费用。

4、地块内公建配套、智能化及绿化景观路灯等由乙方按设计图纸及管理部的要求组织实施，并承担相应费用。

5、施工范围内的工程实物交接前由乙方负责并承担费用，工程竣工交付质保期满后由甲方负责并承担费用。

6、乙方必须确保场地内安全（含施工运输过程中），若发生不安全问题，自行负责处理并承担一切责任。如乙方不能及时处理造成恶劣影响的，乙方同意甲方有权进行处理，并垫付相关的费用；对甲方所垫付的费用，乙方按垫付费用的 1.5 倍返还给甲方，直接从应付回购款中扣除。

7、乙方必须遵守江苏省及盐城市建设主管部门颁布的《建设工程施工安全管理规定》和《建设工程文明施工管理规定》，施行绿色施工管理。服从发包人及相关主管部门的管理要求，若在施工期间出现违反文明施工管理等相关规定的情况，乙方应及时整改到位，另甲方有权要求乙方按 3000 元/次标准支付违约金。

8、乙方不得转让该宗土地，安置房源不得作为抵押物。

9、甲方有权对乙方委托的托设计、监理、检测等单位进行统一考核管理。

10、乙方应依法履行保修义务，质保期内若乙方未及时维修，甲方有权使用质保金进行维修，维修金额不需乙方审核。

十、违约责任

1、如乙方未按约定的期限交付甲方回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房，乙方向甲方支付违约金为过渡费的2倍；并赔偿甲方因此所造成的损失；若超过三个月的，甲方有权要求乙方将所建设的甲方回购部分的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房转让给甲方，转让的价格按所回购部分所对应的土地竞拍价和已完工程量成本价的70%计算。

2、乙方所交付的甲方回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房，不符合本协议约定的建设标准及交付标准，乙方应负责整改到约定的标准；如不能整改或未整改的，应向甲方支付整改所需的费用，并向甲方支付违约金为协议约定回购总价的30%。

3、乙方在2021年7月31日前未完成甲方所回购的安置房楼主体封顶的施工，则向甲方支付违约金人民币2000万元；若乙方未能在2022年2月28日前竣工验收，则向甲方支付违约金人民币2000万元；

4、如乙方因与第三方债务纠纷导致甲方所回购的安置房、非机动车库、地下机动车停车位及配套用房被司法机关查封的，乙方应向甲方支付违约金为本协议约定的回购总价的30%。

5、本合同未尽事宜，由甲乙双方共同协商达成一致后签订补充协议。

6、本协议履行过程中如发生争议，由双方协商解决，协商

不成的，双方同意在项目所在地法院诉讼解决。

本协议自双方签字盖章后生效，本协议一式捌份：甲方、盐南高新区监审局、盐南高新区财政局、盐南高新区建设一局各执壹份，盐南高新区政务服务办公室备案壹份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

附件：《盐南高新区安置房建设标准》

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

签订日期： 年 月 日

盐南高新区安置房建设标准

为进一步加强盐南高新区安置房的建设管理，规范安置房建设配套标准，提高安置房建设水平，根据对周边地区安置房建设标准的市场调查情况，结合盐南高新区实际，现就安置房建设标准形成指导意见。

一、安置房规划设计

安置房的规划方案及施工图设计须满足安置对象的使用需求，须综合安置对象日常生活，工作习惯实施，

安置土地挂牌时应结合盐南高新区征收计划统筹安排，根据盐南高新区房屋征收办提供的套型及数量确定房型比例。

二、安置房标准制定原则

1、满足规划审查验收原则：安置房的立面效果、平面设计等须满足市规划等主管部门意见，确保审查验收合格；

2、符合质量标准规定原则：安置房的用材、施工质量等须满足《建设工程施工质量验收统一标准》等相关文件、标准的规定；

3、通过专项审查验收原则：安置房的套型、公建配套设计及用材等须满足规划、消防等各项专项审查。

三、安置房建设标准指导意见

根据国家、省市有关规定精神，安置房项目须达到绿色

建筑一星及以上标准，按照绿色建筑星级标准的要求组织建设。

1、安置房住宅部分

安置房住宅建设应适用、经济，住宅层高不低于 2.8 米。

安置房住宅应满足盐南高新区统一管理要求，外墙用材、室内门窗、电梯以及公共区域的装饰标准、深度等详见附表 1。

2、安置房室外配套

安置房景观绿化，公建配套应美观、经济，适度考虑后期物业需要建设，小区须封闭管理。

安置房室外配套就室外绿化、道路、广场及相关活动区域布点、物管用房配套装饰标准等明确指导意见。（详见附表 2）

四、本标准由盐南高新区管委会负责解释。

2019 年 10 月 18 日

附表 1:

盐南高新区安置房建设住宅部分标准

建筑部位		标准指导意见	备注
用 材 标 准	入户门	高层采用防火钢质防盗门等满足规范的材质 多层采用钢质防盗门等满足规范的材质	
	窗型材	断桥隔热铝合金材质	
	太阳热	按规范及当地主管部门意见配建到位	
	电梯	一线合资品牌以上标准(节能电梯);群梯联动控制; 轿门及轿壁采用发纹不锈钢,轿厢正面安装镜子。	
	钢筋	结合市场情况,使用国内信誉度高、质量可靠的厂家 生产的钢筋,如莱钢、济钢、沙钢、南钢、永钢、武 钢、马钢、日照钢厂等	
	外立面	3层以下石材;40m以上真石漆标准饰面	
施 工 深 度	户外建筑	地面建筑找平,户内层间保温原则放于楼板上方/内 墙至少完成卫生间、厨房等功能区域分隔砌筑	
	户内安装	水、电进户,面板、开关、灯具等到位	
		燃气,电话,网络入户,管线安装到位	
	外遮阳	建筑南向应采用外遮阳,东西向应采用可调节外遮 阳装置	
	公共部位	单元入户门厅设计,墙面玻化砖以上标准饰面,造型 吊顶、地面石材或仿石玻化砖;灯具及其他满足整 体效果	
		候梯间地面石材或仿石玻化砖;墙面1.5m以下玻化 砖饰面,其余部分涂料以上标准饰面,顶面涂料饰面	
高层楼梯间地面建筑找平,墙、顶涂料饰面;多层 楼梯间采用防滑地砖贴面;墙面踢脚线走边,其余 墙、顶涂料饰面			
其他	按国家标准		

附表 2:

盐南高新区安置房建设室外部分标准

建筑部位		标准指导意见	备注
室外	绿化与景观	1、绿化率必须满足规划指标。2、主入口及重要景观区域宜适度种胸径、冠幅大的乔木，行道树等乔木类胸径 15cm 以上。3、景观绿化树种采用乔、灌、草结合构成多层次复层绿化，每 100 m ² 绿地上不少于 3 株乔木。4、住区的绿地率不低于 30%。	
	室外设施	1、入口必须设置电子显示屏、广场周边须配套背景音乐兼紧急疏散提示装置；2、活动广场在满足景观前提下，鼓励地面采用透水、雨水回收等水循环利用回收技术。3、在满足规划前提下，楼栋周边需结合景观设置人群活动场所。	
	智能化控制	1、住宅小区配备的智能化子系统包括安全防范子系统、小区管理与设备监控子系统和信息网络子系统。其中安全防范系统包括住宅报警装置、访客对讲装置、周界防越报警装置、闭路电视监控装置、电子巡更装置等；管理监控装置包括自动抄表或 IC 卡装置、车辆出入与停车管理装置、紧急广播与背景音乐装置、物业管理计算机系统、公共设备监控装置等；通信网络系统包括电话网、有线电视网、宽带接入网、控制网等。2、其他要求按《江苏省智能住宅小区评估方法》(DGJ32/TJ02-2003) AA 级标准设计。	
	道路及地面停车	1、主干道及组团路等机动车道必须为沥青道路且需设荷兰砖人行道；2、宅前路也可结合景观铺地。3、若规划设计地面停车的需采用林荫式停车，地面铺设植草砖，车位间种植胸径、冠幅大的乔木。	
公建配套	运营管理	1、住宅水、电、燃气分户、分类计量与收费。2、设备、管道设置在公共部位且方便检修。	
	定位合理	1、公建配套必须按照公建配套审查项目实施到位。物业配套及经营用房应靠近居民出行地段设置。2、泵房、配电房等产生噪音的设备用房应远离住宅或者采取降噪措施。3、垃圾收集房应布置在小区边缘等隐蔽地段或者采取绿化隔离措施、垃圾桶应靠近单元出口。	
	装饰标准	1、公共用房以及物业用房等办公管理用房主入口及楼梯间采用石材贴面或仿石玻化砖，其余区域地面地砖贴面，墙面、顶涂料饰面以上标准。2、门窗到位，水电设施包括洁具等需安装到位，并符合整体装饰效果。	