

盐南高新区安置房投资建设监管及 回购协议书

二〇二〇年 月 日

盐南高新区安置房投资建设监管及 回购协议书

(伍佑安置房科创路北、湖田路东地块)

甲方：江苏省盐南高新区管委会

乙方：

盐城市区科创路北、湖田路东地块约 69789 平方米，土地性质为居住用地，乙方须按规划及设计要点进行开发建设；甲方对部分住宅及对应比例的非机动车车库、车位进行回购，作为江苏省盐南高新区管理委员会用于搬迁、拆迁户的安置。

乙方于 2020 年 11 月__日竞得位于盐城市区科创路北、湖田路东地块约 69789 平方米，计约 105 亩国有土地使用权，并与盐城市国土资源局签订了出让合同（合同号：），根据该地块规划设计条件和《盐城市市区中低价位商品房建设管理实施办法》（盐政发[2007]155 号）、《盐城市市区国有土地上房屋拆征收安置房建设管理实施办法》（盐政发[2012]135 号）有关规定，甲、乙双方就该地块安置房的建设及回购相关事宜，经协商订立本协议。

一、项目概况

1、工程名称：科创路北、湖田路东地块伍佑安置房小区

2、规划要点：（2020）盐规南地设第（00018）号

3、建设内容：安置住宅用房及相关配套设施建设

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（如承诺书等）；

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、盐城市等有关的法律法规以及行业标准 and 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：2021 年 4 月 15 日前开工，主体封顶 2022 年 7 月 15 日前完成，2023 年 2 月 15 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，乙方必须在 2022 年 7 月 15 日前完成回购安置房的主体施工；须于 2023 年 2 月 15 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。若经检查发现存在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：该宗地回购比例为 100%，回购安置房面积约 16.1280 万平方米。

1、安置房 1680 套（其中 70 平方米 504 套、90 平方米 672 套、130 平方米 504 套，以上房源均以建筑面积计算），总面积约 16.1280 万平方米。

2、配套商业用房：回购地块内全部的可售商业用房，建筑面积以产权管理部门核定的面积为准。

3、配套用房、设施：该宗地公建配套项目 2 个，其中建设公共厕所一座，建筑面积不小于 60 平方米，需对外使用并做好标识；新建住宅小区按每百户 20 平方米以上配建社区养老用房；上述配套设施由乙方出资配建后，无偿移交给伍佑街道，由伍佑街道负责日常管理及服务。

4、本项目地块西南角3轨幼儿园（在规划红线外）由乙方出资代建，并与首期住宅同步规划、同步建设、同步竣工验收，建成后无偿移交盐南高新区教育主管部门。

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：9000元/平方米；

2、非机动车库回购价格为：3500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（标准车位）；人防区域车位不回购，无偿移交。

4、商业用房回购价格：一楼15000元/平方米、二楼及以上6250元/平方米（以上面积均为建筑面积计算）；

（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：工程建设达到正负零，甲方支付回购款总价的20%；工程主体达到一半以上，甲方支付回购房款总价的20%；回购项目所有安置房楼栋主体封顶时，甲

方支付回购房款总价的 20%；回购项目所有安置房楼栋土建经行业主管部门竣工验收合格后，甲方支付回购房款总价的 20%；公建配套设施经行业主管部门验收合格，竣工交房前，甲方支付回购房款总价的 17%；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 2023 年 2 月 15 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门的要求组织实施，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、方在 2022 年 7 月 15 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 2023 年 2 月 15 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，甲方向司法机关申请将保函金额执行到位，同时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、盐南高新区财政金融局、盐南高新区住建局、盐南高新区审计中心各执壹份，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）

(本页为签署页)

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