
公开竞价文件

项目编号：QZSW2020073

项目名称：洛江区万安中心区商业办公楼在建工
程项目公开竞价转让



泉州市产权交易中心

地 址：泉州市丰泽区海星街100号东海大厦A幢4楼450室
电 话：0595-22189025 0595-22819006
邮 编：362000 传 真：0595-22189023
网 址：<http://www.qzsq0595.com>



目 录

一、...项目公告.....	1
二、...网络竞价须知.....	6
三、...网络竞价承诺函.....	10
四、...授权委托书.....	15
五、...交易保证金退还申请书.....	16
六、...交易服务费收费标准.....	17
七、...洛江区万安中心区商业办公楼在建工程 项目资产转让合同.....	18
八、...洛江区万安中心商业办公楼在建工程 项目资产处置方案.....	25
九、...洛江区万安中心区商业办公楼部分房 产回购协议.....	30

项目公告

受委托，泉州市产权交易中心（以下简称“本中心”）采用**网络动态报价**方式对洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目公开竞价转让，欢迎符合条件的意向竞买人前来参与竞买。现将有关情况公告如下：

- 1、项目编号：QZSW2020073。
- 2、竞价标的：洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目。
- 3、挂牌价：人民币伍仟捌佰柒拾万元整（¥58,780,000.00）。
- 4、标的简介：

洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目位于洛江万安中心区（具体位置及范围详见用地规划红线图）。

标的用地性质为**出让商业办公用地**（可分割销售），总用地面积5578平方米（合8.4亩），使用权终止日期为2052年10月28日，规划容积率3.5以下，规划总建筑面积约26697.6平方米（其中：地上计容办公楼建筑面积约19428平方米，地上不计容机械停车楼建筑面积约3000平方米，地下室建筑面积约4269.6平方米）。

目前该标的桩基工程已建设完成，地下室土建工程建设完成约65%，地上主体结构建设至第5层顶板。在建工程资产转让附带项目立项批复、用地规划许可、土地使用权证、工程规划许可证等主要证件及全套经有资质机构审查合格的设计施工图纸、规划审批文件等建设审批相关材料。该在建工程尚未取得的施工许可证等，由受让方自行负责继续申报。在建工程竞得人应严格按照委托方提供的设计施工图纸、规划审批文件等完成项目投资建设。项目建成后除委托方指定回购的部分房产外，其余房源由受让方自行销售或自持。

以上标的转让行为和评估结果均按规定获得有关部门批准或备案。

- 5、交易保证金：人民币壹仟柒佰万元整（¥1,700,000.00）。

(1)交易保证金缴交方式可选择银行柜台、网银转账、手机银行等。交易保证金的汇款人名称应与竞买人【竞买人指的是意向竞买人在规定的期限内将交易保证金交纳至本中心指定账户（不计利息，以到账时间为准），办理报名竞价手续并提交竞价材料，经本中心资格审核通过后，意向竞买人即取得本项目目标的竞价资格，成为竞买人。】名称一致，用途请注明“交易保证金”字样。

(2)竞买人授权他人办理竞买手续的，须以银行转账的方式缴纳交易保证金。

(3)若竞买成功，竞买人即成为受让方，竞买人在成为受让方后，其对应的交易保证金在《竞价结果通知单》签订之日起自动转为《洛江区万安中心区商业办公楼项目在建工程项目资产转让合同》的定

金，抵作成交价款的一部分。未被确定为受让方的竞买人，其交易保证金将在确定受让方次日起3个工作日内按原渠道无息退还。

(4)若意向竞买人交纳交易保证金后因未完成报名或未成功报名而未能成为竞买人，本中心将在收到意向竞买人《交易保证金退还申请书》之日起3个工作日内将其交易保证金按原汇入渠道无息退还。

本中心指定的交易保证金账户：通过邮件（电子邮箱：en8989@qzqcq0595.com）索取交易保证金账户。

6、特别提示：

(1)本公开竞价项目的《公开竞价文件》，包括但不限于《项目公告》、《泉州市产权交易中心网络竞价须知》、《网络竞价承诺函》及根据《公开竞价文件》所发出的修改、补充、答疑、澄清等公告信息。

(2)竞买人应在竞买前自行深入了解竞价标的物现状有否本中心未知的、在竞价前未能告知竞买人的瑕疵，并自愿接受及承担该瑕疵产生的法律后果。

(3)本次公开竞价采用网络动态竞价方式确定受让方：各竞买人在规定的竞价时间内登录本中心网站(<http://www.qzqcq0595.com>)竞价看板或权益云交易平台网站(<https://www.unibid.cn>)竞价大厅查找本项目的进行报价，按价高者得的原则确定受让方。

(4)回购房产范围、面积、价格及支付方式：

a、回购房产范围及面积：商业办公楼第2至6层（共计5层），建筑面积约6591.08平方米（具体可售面积以有资质测量单位提供的房产测绘报告为准），由委托方回购并结算。

b、回购价格：6700元/m²。

c、支付方式：回购房款以分期付款方式结算，具体如下：

①项目办理商品房预售许可，回购房产实际办理网签、备案后支付至回购总房款的20%；

②项目完成工程主体封顶支付至回购总房款的50%；

③项目完成工程竣工验收备案并办理产权首次登记后支付至回购总房款的90%；

④回购房产交付使用，并办理产权分户登记后支付至回购款的100%。

(5)交房期限：受让方必须在成交之日起24个月内向委托方交付回购房产，逾期交付，按回购总房款日万分之一向委托方支付违约金，逾期超过180日以上的，除支付相应违约金外，委托方有权解除合同，要求受让方退还回购房款，并按已支付回购房款的2倍支付违约金。如遇不可抗力事件导致不能履约时，不视为违约，但应及时通知委托方，并提供法律文件证明。

(6)交房条件：委托方回购的房产，受让方完成项目工程竣工验收

收备案、办理产权首次登记，达到交付使用条件。

(7) 竞买人拟成立新公司进行投资建设的，应在成交之日起 30 日内完成新公司的注册登记手续，并与委托方依法签订《洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目资产转让合同》、《洛江区万安中心区商业办公楼部分房产回购协议》等。

7、竞买人应当具备的基本条件：

(1) 中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织；具有良好的财务状况、支付能力；具有良好的商业信用。

(2) 失信被执行人（自然人、法人）不得参与本项目的竞价。

8、对受让方的要求：

(1) 受让方应于被确定为受让方之日起五个工作日内将交易服务费、成交价款等款项汇达本中心指定账户并办理成交手续；

(2) 成交手续办理方式：

① 现场办理：受让方缴纳上述款项后携带付款凭证至本中心（丰泽区海星街 100 号东海大厦四楼 450 室）签署《竞价结果通知单》，本中心将在收到签章的《竞价结果通知单》及上述款项后当场发出《合同签订通知书》；

② 电子签章：受让方缴纳上述款项后登陆微信“权益云交易平台”公众号，点击“我的一成交项目”，选择“交易凭证电子签章”后按页面提示进行《竞价结果通知单》的签署（具体操作流程详见本中心网站首页的竞价图文指导），在《竞价结果通知单》签章后系统自动发出《合同签订通知书》。《竞价结果通知单》和《合同签订通知书》可以在微信“权益云交易平台”公众号中的“我的一成交项目”内查看或下载；

（在使用前，受让方应当仔细阅读且完全理解电子签章系统相关的操作流程指导、隐私声明、数字证书申请及使用文件等内容，并严格按照系统指示进行操作，否则因此造成的后果，本中心概不负责。）

(3) 受让方不能按时缴交成交价款或办理成交手续的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的 1% 向委托方缴纳违约金。逾期付款或办理成交手续超过 60 日的，委托方有权取消受让方的受让资格，受让方缴纳的交易保证金作为违约金不予返还并追究其法律责任。

(4) 受让方签署《竞价结果通知单》时，受让方与委托方之间的转让合同即时成立并生效，受让方应于《合同签订通知书》发出之日起五个工作日内与委托方签订转让合同，但该签订手续是否完成不影响转让合同的成立并生效；

(5) 本中心在受让方签署《竞价结果通知单》的次日起三个工作日内将该公开竞价转让项目的成交价款等相关款项全额无息汇入委托方账户；

(6) 委托方将于成交之日起 30 日内按项目现状条件移交在建工

程及现有的相关建设审批手续材料。

(7) 标的以现状转让；资产转让过程所产生的契税、土地登记工本费及土地转让手续费等由受让方缴纳，其余所发生的转让税费由委托方与受让方双方各自按相关规定承担。

(8) 竞价成交后，洛江区自然资源局、住建局、税务局、不动产登记管理中心等相关部门积极配合受让方办理需要变更转移的相关手续。

(9) 其他要求详见《洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目资产转让合同》、《洛江区万安中心区商业办公楼部分房产回购协议》。

9、意向竞买人报名时提供的材料：

(1) 工商营业执照（复印件加盖公章；自然人无需提供）；

(2) 法定代表人、负责人或自然人身份证复印件；

(3) 授权委托书（经意向竞买人签章原件）及受托人的身份证复印件（交验原件）[注：如未委托他人无需提供（3）项材料]；

(4) 交易保证金缴款凭证；

有关单位或个人电签同意《公开竞价文件》的相关规定及承诺，在缴纳交易保证金后按规定在网上办理报名竞价手续、提交以上竞价材料，并通过审核后，即成为竞买人。

10、公告时间：2020年11月25日至2020年12月22日。

11、交易保证金汇达和报名截止时间：2020年12月22日17时00分。

意向竞买人应注册中百信权益宝竞价云平台网站(<http://www.unibid.cn/portal/page?to=regUser>)账号，并于报名截止时间前凭已申请的权益云账号在网站竞价大厅(竞价看板)内查找竞买项目并自行办理网上报名手续。

12、网上报名：

意向竞买人应在报名截止时间之前将交易保证金交纳至本中心指定账户（不计利息，以到账时间为准），并在网上办理报名竞价手续时提交竞价材料。意向竞买人通过本中心的竞价资格审核后，即成为竞买人。

13、看样时间：2020年11月25日至2020年12月22日（仅上班时间）。看样联系人：刘阳阳；看样联系电话：0595-22655858

14、意向竞买人提交澄清、修改文件时限：意向竞买人若要求对《公开竞价文件》（包括但不限于《项目公告》、《泉州市产权交易中心网络竞价须知》、《网络竞价承诺函》及根据《公开竞价文件》所发出的修改、补充、答疑、澄清等公告信息）进行澄清，应在报名截止时间前提交书面材料。若有必要，委托方和本中心可以在2020年12月23日9时前对《公开竞价文件》进行修改、补充。

15、竞价时间及加价幅度：

序号	标的名称	挂牌价（元）	限时报价时间	加价幅度（元）	限时报价周期(秒)
1	洛江区万安中心 区商业办公楼在 建工程项目	58780000	2020/12/23 10:00	500000	180

(1) 网络动态竞价分为自由竞价和限时竞价两个阶段。自由竞价阶段从2020年11月25日开始至限时竞价阶段开始之前，限时竞价阶段的开始时间见上表，限时竞价阶段的竞价周期为180秒。若自由竞价阶段有人报价，自由竞价阶段结束后，所有竞买人即进入限时竞价阶段；若自由竞价阶段及限时竞价阶段均无人报价，则以5个工作日为竞价周期，马上再次开始新的网络动态竞价。

(2) 报价只要不低于挂牌价或按加价幅度加价的，即为有效报价。

(3) 本中心有权就竞价时间作出调整，如有调整将在本中心网站进行公告。

16、若竞价标的不成交，则本公告自动延长，每次延长期限为五个工作日。

17、交易服务费：本中心以竞价标的成交金额参照闽价服〔2008〕259号的收费标准向受让方收取交易服务费。

联系人：钟先生 邮箱：en8989@qzcg0595.com

联系电话：0595-22189091

本中心网站：www.qzcg0595.com

泉州市产权交易中心有限公司

二〇二〇年十一月二十五日

泉州市产权交易中心

泉州市产权交易中心

网络竞价须知

本公开竞价项目，泉州市产权交易中心（以下简称“本中心”）采用网络动态竞价方式组织竞价，确定受让方。现发布网络竞价须知如下：

一、意向竞买人在竞价活动中应共同遵守本须知中的各项规则，保持自身竞价行为的独立性、严肃性，共同避免和抵制相互操纵、相互串通等不良行为。

二、意向竞买人可登陆本中心网站 (www.qzcg0595.com) 或权益云交易平台网站 (<https://www.unibid.cn>) 免费实名注册用户名，凭已申请的权益云用户名在本中心网站竞价看板或权益云交易平台网站竞价大厅内查找竞价项目并自行办理网上报名手续。

三、意向竞买人需在规定的期限内将交易保证金交纳至本中心指定账户（不计利息，以到账时间为准），并在网上办理报名竞价手续时提交竞价材料，经资格审核合格后，即可取得本项目的竞价资格，成为竞买人。

本中心的资格审核为形式审查，即对意向竞买人所提交竞价材料进行齐全性审核。意向竞买人须对所提交相关材料的真实性、合规性、完整性、有效性负责。

交易保证金的汇款人名称应与竞买人名称一致，用途须注明“交易保证金”。①若竞买成功，竞买人即成为受让方，竞买人在成为受让方后，其对应的交易保证金在《竞价结果通知单》签订之日起自动转为《洛江区万安中心区商业办公楼项目在建工程项目资产转让合同》的定金，抵作成交价款的一部分。未被确定为受让方的竞买人，其交易保证金将在确定受让方次日起3个工作日内按原渠道无息退还。②若意向竞买人交纳交易保证金后因未完成报名或未成功报名而未能成为竞买人，本中心将在收到意向竞买人《交易保证金退还申请书》之日起3个工作日内将其交易保证金按原汇入渠道无息退还。

四、网络动态竞价流程如下：

1、意向竞买人在报名前登录本中心网站（网址1）或权益云交易平台网站（网址2）免费注册权益云用户名。

2、意向竞买人登录本中心网站（网址1）竞价看板或权益云交易平台网站（网址2）竞价大厅选择本公开竞价项目，点击“申请竞价”。

3、意向竞买人将交易保证金汇达本中心账户，在填写报名信息并上传本公开竞价项目应提交的竞价材料完成报名手续。（竞价材料清单详见项目公告“意向竞买人报名时应提供的竞价材料”）

4、本中心对竞买人提交的相关竞价材料审核通过后对其竞价用户名进行激活。

5、竞买人凭已激活的竞价用户名登录本中心网站（网址1）竞价看板或权益云交易平台网站（网址2）竞价大厅选择本公开竞价项目进行报价或进入用户中心，点击“我的交易”中的“参与报价”进行报价。

网址1: www.qzccq0595.com

网址2: <https://www.unibid.cn>

6、网络动态竞价规则：本次网络动态竞价过程由自由竞价阶段和限时竞价阶段组成。各竞买人在正式报价前，应当通过本中心网站首页认真阅读竞价指导，充分了解网络动态竞价的流程。

（1）自由竞价阶段自发布项目公告之日起至限时竞价阶段开始前，在本阶段，竞买人可以对本项目的充分报价，报价只要不低于挂牌价或按加价幅度加价的，即为有效报价。

（2）若自由竞价阶段有人报价，自由竞价阶段结束后，所有竞买人即进入限时竞价阶段。限时竞价阶段可由多个限时竞价周期组成，每个限时竞价周期时长详见项目公告。在一个限时竞价周期内如无人加价，当前的最高出价者即为该标的的受让方，该标的的竞价活动结束；如限时竞价周期内有人加价，则以此报价时间为新的限时竞价周期起点，往后等待新的报价，直至最后一个限时竞价周期内没有新的有效报价为止，当前最高有效报价的竞买人即成为该标的的受让方，该标的的竞价活动结束。

（3）若自由竞价阶段及限时竞价阶段均无人报价，则本项目的将以五个工作日为竞价周期，马上再次开始新的网络动态竞价。

五、受让方的确定：

1、通过本须知第四、五点所述经竞价产生出结果的当日为确定受让方之日。

2、若由于原受让方被取消竞得资格而递补确定受让方的，则本中心在征得委托方书面同意后，可按照各竞买人最终报价排名（即报价结束后，对每个竞买人的最高报价进行排名），以各竞买人的最高报价从高到低递补确定受让方。递补的竞买人在收到本中心通知（本中心发出的通知若通过电子邮件发送的，自发出之日起第3日视为已

经收到并了解通知内容,送达完成;若以快递或者挂号信形式寄送的,自发出之日起第3日视为已经收到并了解通知内容,送达完成)时即确定为受让方。

六、竞价成交后,受让方应按《公开竞价文件》的要求在规定的时间内将交易服务费及成交价款等相关款项汇达本中心指定账户并办理成交手续;

1、成交手续办理方式:

(1) 现场办理: 受让方缴纳上述款项后携带付款凭证至本中心(丰泽区海星街100号东海大厦四楼450室)签署《竞价结果通知单》,本中心将在收到签章的《竞价结果通知单》及上述款项后当场发出《合同签订通知书》;

(2) 电子签章: 受让方缴纳上述款项后登陆微信“权益云交易平台”公众号,点击“我的一成交项目”,选择“交易凭证电子签章”后按页面提示进行《竞价结果通知单》的签署(具体操作流程详见本中心网站首页的竞价图文指导),在《竞价结果通知单》签章后系统自动发出《合同签订通知书》。《竞价结果通知单》和《合同签订通知书》可以在微信“权益云交易平台”公众号中的“我的一成交项目”内查看或下载;

(在使用前,受让方应当仔细阅读且完全理解电子签章系统相关的操作流程指导、隐私声明、数字证书申请及使用文件等内容,并严格按照系统指示进行操作,否则因此造成的后果,本中心概不负责。)

2、受让方签署《竞价结果通知单》时,受让方与委托方之间的转让合同即时成立并生效,受让方应于《合同签订通知书》发出之日起五个工作日内与委托方签订转让合同,但该签订手续是否完成不影响转让合同的成立并生效;

七、本中心在受让方签署《竞价结果通知单》的次日起三个工作日内将本公开竞价转让项目的成交价款等相关款项全额无息汇入委托方账户,至此本项目的竞价活动全部完结,本中心对本项目提供的竞价活动服务至此结束。

八、其他约定事项:

1、竞价成交后,本中心除向受让方提供《竞价结果通知单》、《合同签订通知书》、交易服务费发票外,不再提供有关标的其他单证。

2、若发生受让方被取消受让资格的,则本中心在征得项目委托方的书面同意后,可按照各竞买人最终报价排名(即报价结束后,对每个竞买人的最高报价进行排名),以各竞买人的最高报价从高到

低递补确定受让方或者收回竞价标的重新组织竞价。

3、受让方未经本中心和委托方书面同意而单方修改相关竞价文件的，视为提供虚假资料，由此产生的相关法律责任由受让方承担。

4、权益云交易平台网站对竞价事项之表述与本须知规定有出入之处，以本须知为准。

5、在受让方产生前发生争议时，当事人可以向本中心申请调解；调解不成的，当事人可依法向本中心所在地人民法院提起诉讼。争议涉及本中心时，当事人可以向本中心的监管机构申请调解，也可以依法向本中心所在地人民法院提起诉讼。

九、本《泉州市产权交易中心网络竞价须知》解释权和修订权属于泉州市产权交易中心有限公司。



网络竞价承诺函

致： 泉州市产权交易中心有限公司

在阅读并充分理解本公开竞价项目（以下简称“本项目”）《公开竞价文件》，包括但不限于《项目公告》、《泉州市产权交易中心网络竞价须知》、本《网络竞价承诺函》及根据《公开竞价文件》所发出的澄清、修改、补充通知等，（以下简称“《公开竞价文件》”，承诺人经充分考察标的物现状和研究上述《公开竞价文件》的所有内容后，承诺人结合本公开竞价项目实际情况和承诺人的综合实力，自愿申请参加贵中心组织的本公开竞价项目的竞价。同时，承诺人在此声明并同意如下：

一、承诺人系自愿报名参加泉州市产权交易中心组织的本公开竞价项目，并已充分阅读、理解且完全同意严格遵守《公开竞价文件》的所有内容和条款，承诺人对所参与的本项目竞价活动不存在任何不明或误解之处。承诺人一旦报名参与竞价即表示已完全知晓本项目在“泉州市产权交易中心官方网站”（网址：www.qzcg0595.com，下同）上的公告及其他相关信息，对本项目标的进行了全面了解，对标的存在的瑕疵及可能出现的瑕疵进行了认真审查并愿意无条件接受该瑕疵，并同意按照《公开竞价文件》中制定的规则、流程等相关规定参与竞价、行使优先权。承诺人在此不可撤销地放弃因本项目标的瑕疵而向贵中心提出任何异议或索赔的权利。

二、承诺人同意按照《公开竞价文件》要求提交竞价材料，并保证所提供的竞价材料是真实、准确、完整、有效的。若经贵中心或委托方查实（不论在竞价前或竞价后）承诺人提供虚假文件及资料等竞价材料的，贵中心有权取消承诺人的竞价或受让资格，且承诺人所缴纳的交易保证金不予返还。

三、承诺人承诺已经获得参加本项目的一切合法授权，承诺人在竞价过程中所签订的一切文件对承诺人具有合法、有效的约束力，并不会构成承诺人违反任何其他合同以及任何所适用的中国法律法规，否则由此产生的后果由承诺人自行承担，贵中心有权取消承诺人竞价或受让资格，且承诺人缴纳的交易保证金不予返还。

四、承诺人承诺不存在故意隐瞒与本次公开竞价活动有关的重大事实，若经贵中心查实（不论在竞价前或竞价后）承诺人存在以上行为的，贵中心有权取消承诺人竞价或受让资格，且承诺人所缴纳的交易保证金不予返还。

五、承诺人同意，若要求对《公开竞价文件》进行质疑、澄清，将在项目公告规定的时间内，以书面形式送达下述地址。对于收到

的对《公开竞价文件》的质疑、澄清要求，如果委托方或贵中心认为有必要的，将以公告或其他合适方式予以答复（答复中不包括问题的来源）。

收件人：泉州市产权交易中心有限公司

地 址：泉州市丰泽区海星街 100 号东海大厦 A 幢市行政服务中心 4 楼 450 室

邮 编：362000

六、承诺人同意，无论出于任何原因，在项目公告规定的时间内，委托方和贵中心可主动地对《公开竞价文件》进行修改、补充，或通过解答意向竞买人或竞买人提出的质疑、澄清问题的方式对《公开竞价文件》进行修改、补充。《公开竞价文件》的修改、补充、答疑、澄清等将在贵中心网站进行公告，承诺人同意将自行关注贵中心网站发布的有关本项目的公告。承诺人因不及时关注贵中心网站公告而未能及时了解《公开竞价文件》的修改、补充、答疑、澄清等内容的，由此产生的一切后果由承诺人自行承担。委托方或贵中心有权酌情在贵中心网站中公告是否延长意向竞买人提交竞价材料及竞价时间。贵中心出具的修改、补充、答疑、澄清等构成《公开竞价文件》的一部分。

七、承诺人承诺真实、准确、完整地填写注册用户名和申请竞价信息。如因承诺人所填写的信息不真实、不准确或不完整而造成注册用户名无法激活的、竞价活动无法及时参与或交易保证金无法及时退还的，贵中心不承担任何责任。

八、承诺人承诺及时登录贵中心网站竞价看板或权益云交易平台网站竞价大厅查找竞价项目并点击“申请竞价”，充分阅读并同意相关电签文件（包括但不限于《公开竞价文件》等），承诺人将按照项目公告的有关规定及时上传相关竞价材料，如因竞价材料未按时、未准确提交而造成资格审核不通过的，贵中心不承担任何责任。

九、承诺人同意根据《公开竞价文件》要求提交竞价材料，贵中心授权代表有权调查、审核承诺人提交的竞价材料是否真实、准确、完整、有效，并通过承诺人的开户银行和客户了解有关财务和技术方面的问题。承诺人授权给有关的任何个人或单位及其授权代表，按照贵中心的要求，提供必要的相关资料，以核实承诺人提交的竞价材料及承诺人的资金来源、经验和能力有关的声明和资料。

十、承诺人同意本次竞价标的的具体情况 and 现状以《公开竞价文件》为准，承诺人放弃现场勘察或错过现场勘察时间均视为认可标的状况，竞价成交后承诺人承诺不对标的状况提出任何异议。承诺人一旦缴纳交易保证金、办理有关竞价手续参与竞价，即表明已向委托方详尽了解竞价标的相关情况，完全了解竞价标的状况，全

面行使了知情权，完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利，自愿承担由于对竞价标的状况了解不细或对潜在的风险估计不足等引起的一切责任和后果，并愿对自己参加竞价的行为负完全责任。贵中心和委托方不为竞价标的的瑕疵承担任何担保责任。

十一、承诺人同意按《项目公告》要求在规定的时间内将本项目交易保证金汇达贵中心指定账户。①若承诺人成为本项目受让方，则承诺人缴纳的交易保证金按《公开竞价文件》的规定，自《竞价结果通知单》签订之日起自动转为《洛江区万安中心区商业办公楼项目在建工程项目资产转让合同》的定金，抵作成交价款的一部分。若竞价不成功，贵中心在确定受让方次日起三个工作日内将交易保证金按原汇入渠道无息退还承诺人。②若承诺人交纳交易保证金后因未完成报名或未成功报名而未能成为竞买人，贵中心将在收到承诺人提交的《交易保证金退还申请书》之日起3个工作日内将其交易保证金按原汇入渠道无息退还。

十二、承诺人同意，若承诺人成为本项目受让方，承诺人签署《竞价结果通知单》时，承诺人与项目委托方之间的合同关系即时成立并生效，承诺按《公开竞价文件》的规定或贵中心发出的《合同签订通知书》的要求履行签约义务。若由于委托方或承诺人的原因导致委托标的相关合同无法签定，贵中心不承担任何责任，承诺人与项目委托方自行协商解决。

十三、承诺人同意，若承诺人成为本项目受让方后与委托方发生争议的，不论承诺人与委托方争议结果如何，承诺人同意贵中心已收取的交易服务费不予退还。

十四、承诺人同意由于交易保证金未按时到账或到账信息不完整、不准确，导致承诺人注册用户名无法激活、竞价活动无法及时参与或交易保证金无法及时退还的，贵中心不承担任何责任。

十五、承诺人承诺对自身的注册用户名安全负责，任何使用承诺人用户名和密码登录竞价大厅的用户，在竞价大厅的一切行为均视为承诺人的行为，由承诺人负责，贵中心不承担任何责任。

十六、承诺人承诺将自行关注贵中心网站发布的有关本项目的公告，并按照公告的安排参与竞价。承诺人同意竞价活动的时间以贵中心公告及竞价大厅标注的时间为准，若由于承诺人未关注贵中心网站及竞价大厅而错过竞价时间或者由于承诺人自身终端设备时间与竞价大厅时间不符而导致未按时参与报价的，贵中心不承担任何责任。

十七、承诺人同意应保证自身网络的流畅，由于承诺人自身终端设备或网络异常等原因导致无法正常竞价的，贵中心不承担任何责任。

十八、承诺人同意在发生下列情形之一的，贵中心可以中止或终结竞价活动且不需承担任何责任：

（一）权益云交易平台服务器机房网络、互联网络或组织方网络出现故障的；

（二）服务器硬件或软件等出现系统故障的；

（三）包括但不限于标的权属不符、标的性状改变等原因而使竞价活动产生争议的；

（四）其他组织方认为需要中止或终结竞价活动的情形。

十九、承诺人同意由于上述原因采取中止竞价活动的，贵中心可以继续竞价或重新竞价，并在贵中心网站予以公告。承诺人因不及时关注网站公告而未能在重新启动的竞价活动有效期内参与竞价的，贵中心不承担任何责任。继续竞价或重新竞价的规则如下：

（一）竞价记录可以恢复的，继续竞价。继续竞价时将增加一定时间的自由竞价阶段，起始价为中止时竞买人的最高有效报价；

（二）竞价记录无法恢复的，重新竞价。

二十、承诺人承诺若承诺人选择电子签章方式签署《竞价结果通知单》的，将严格按照本中心网站首页的竞价图文指导进行“交易凭证电子签章”，且完全认可电子签章的法律效力。在使用“交易凭证电子签章”前，承诺人承诺将仔细阅读并完全理解电子签章系统相关的操作流程指导、隐私声明、数字证书申请及使用文件等内容，且将严格按照系统指示进行操作，否则因此造成的后果，承诺人将自行承担，与贵中心无关；

二十一、承诺人同意，若承诺人有下列情形之一的，贵中心可取消承诺人受让资格，承诺人的交易保证金不予退还。当承诺人给委托方造成的损失超过交易保证金数额的，承诺人将向委托方对超过部分予以赔偿：

（1）承诺人通过竞价或递补被确定为受让方后，未按《公开竞价文件》的要求在规定的时间内将交易服务费及成交价款等相关款项汇达贵中心指定账户，并携带付款凭证至贵中心签署《竞价结果通知单》的或未按《公开竞价文件》的要求在规定的时间内完成成交手续的电子签章的。承诺人不能按时缴交成交价款或办理成交手续的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的1‰向委托方缴纳违约金。逾期付款或办理成交手续超过60日的，委托方有权取消受让方的受让资格，承诺人缴纳的交易保证金作为违约金不予返还并追究其法律责任。

（2）承诺人弄虚作假、扰乱竞价、恶意串通或存在其他违反法律法规及《公开竞价文件》的行为的。

（3）相关法规规定的其他情况。

二十二、承诺人同意，贵中心按照承诺人在本承诺函后提供的联系地址（若联系地址未填写，则以身份证载明的住址或工商登记的住所地为准）或电子邮箱发送本项目相关事宜的通知，若有变更应及时通知贵中心。贵中心发出的通知若通过电子邮件发送的，以发送至承诺人上述电子邮箱达3日视为已经收到并了解通知内容，送达完成；若以快递或者挂号信形式寄送的，自发出之日起第3日视为送达之日。

二十三、承诺人同意，若受让方被取消受让资格的，则贵中心征得项目委托方的书面同意后，可按照各竞买人最终报价排名（即报价结束后，对每个竞买人的最高报价进行排名）递补成为受让方或者收回竞价标的重新组织竞价。

二十四、承诺人同意，若由于出现本承诺函第二十二条情形而使得承诺人被递补确定为受让方的，承诺人承诺将在收到贵中心通知（贵中心发出的通知若通过电子邮件发送的，自发出之日起第3日视为已经收到并了解通知内容，送达完成；若以快递或者挂号信形式寄送的，自发出之日起第3日视为已经收到并了解通知内容，送达完成）次日起2个工作日内将交易服务费汇达贵中心，并至贵中心签署《竞价结果通知单》。

二十五、承诺人同意，若成为本项目受让方，贵中心可以按下列方式向委托方支付成交价款等相关款项：在承诺人签署《竞价结果通知单》的次日起三个工作日内将本项目成交价款等相关款项全额无息汇入委托方账户。

二十六、其他约定事项：

（一）竞价成交后，贵中心除向承诺人提供《竞价结果通知单》、《合同签订通知书》、交易服务费发票外，不再提供有关标的其他单证。

（二）受让方未经贵中心和委托方书面同意而单方修改相关竞价文件的，视为提供虚假资料，由此产生的相关法律责任由受让方承担。

（三）承诺人在竞价过程中若与贵中心、委托方发生争议，可协商解决；协商不成的，可依法向贵中心所在地人民法院提起诉讼。

授 权 委 托 书

泉州市产权交易中心有限公司：

本人_____（姓名）身份证号码：_____是（竞买人）的法定代表人口/主要负责人口/_____，现委派（姓名）壹人为本公司（或本竞买人）受托人，以本公司（或本竞买人）的名义参加贵中心组织的转让项目的竞价活动，授权其全权代表本竞买人办理下列事项：1、办理报名竞买手续并签署相关文件口；2、办理竞价成交手续并签署相关文件口；3、与委托方签订《洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目资产转让合同》口（在予以授权的事项后面的口中打√，不予授权的事项后面的口中打×）。

受托人在转让活动过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，均为代表本公司（或本竞买人）的行为。本公司（或本竞买人）将承担受托人行为的任何及全部法律责任。

受托人无转委托权。特此委托。

附：受托人情况及身份证复印件：

姓名：_____ 身份证：_____ 移动电话：_____

通讯地址：_____

邮编：_____ 传真：_____

竞买人（签章）：_____

法定代表人（签字）：_____

年 月 日

交易保证金退还申请书

泉州市产权交易中心有限公司：

本公司/本人系（竞价项目名称）项目（项目编号： ）的意向竞买人，本公司/本人已于年 月 日向贵中心交纳人民币 万元的交易保证金。后本公司/本人因自身原因未参加本次竞价活动报名/未成功报名取得竞价人资格，现本公司/本人特向贵中心申请将前述已交纳交易保证金按原汇入渠道无息退还。

附：交易保证金汇款凭证

【本公司/本人相关信息】

统一社会信用代码/身份证号码：

联系方式：

通讯地址：

汇款账户名：

汇款账户号：

汇款账户开户行：

申请人（签章/签字）：

法定代表人（签字）：

年 月 日

交易服务费收费标准

交易服务费收费标准

	资产交易总额	分档费率
1	100 万元以下（含 100 万元）	2.5%
2	101-200 万元	2.0%
3	201-500 万元	1.5%
4	501-1000 万元	1.0%
5	1001-3000 万元	0.6%
6	3000 万元以上	0.3%

注：以产权交易合同成交金额为基数实行差额累进计费。



洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目 资产转让合同

转让方： 泉州市万安投资经营有限公司 （以下简称甲
方）

通讯地址： 泉州市洛江区万虹公路洛江科技大厦6楼

邮政编码： 362011

电话： 0595-22653858 传真： _____

受让方： _____ （以下简称乙
方）

通讯地址： _____

邮政编码： _____

电话： _____ 传真： _____

第一条 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《城市房地产转让管理规定》等现行法律法规，本着平等互利的原则，经双方协商一致，现就洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目资产转让事宜，订立本合同。

第二条 洛江区万安中心区商业办公楼项目转让方为甲方，甲方同意将洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目以现状一次性转让给乙方，乙方同意受让洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目并负责对该在建工程后续的开发投资建设，项目建成后除甲方指定回购的部分房产外，其余房源由乙方自行销售或自持。

第三条 在建工程概况

1、项目名称：洛江区万安中心区商业办公楼。

2、项目位置：位于万安中心城区，具体位置及范围详见用地规划红线图与设计施工图纸。

3、项目面积：总用地面积 5578 平方米（合 8.4 亩），规划总建筑面积约 26697.6 平方米（其中地上计容办公楼建筑面积约 19428 平方米，地上不计容机械停车楼建筑面积约 3000 平方米，地下室建筑面积约 4269.6 平方米）；最终的建筑面积在工程竣工验收后，地上办公楼建筑面积以产权登记部门确权的面积为准，机械停车楼及地下室建筑面积以有资质的房地产测量单位实际测量面积为准，该面积不影响本在建工程项目的资产转让成交价总金额。

4、项目现状：桩基工程已建设完成、地下室土建工程已建设完成约 65%，地上主体结构已建设完成至第 5 层顶板。在建工程资产转让附带项目立项批复、用地规划许可、土地使用权证、工程规划许可证等主要证件及全套经有资质机构审查合格的设计施工图纸、规划审批文件及部分相关建设审批手续材料。尚未取得的施工许可证等其它相关建设审批手续，由在建工程竞得人自行负责继续申报，在建工程竞得人负责严格按照我公司提供的设计施工图纸、规划审批文件等完成项目后续开发投资建设。

5、抵押状态：不存在抵押。

6、土地状态：土地出让手续齐全。

第四条 限制条款

乙方投资并建设的本在建工程项下的商业办公楼第 2 至 6 层（共计 5 层），建筑面积约 6591.08 平方米（具体可售面

积以有资质的测量单位提供的房产测绘报告为准), 只能出售给甲方, 不得出售给除甲方以外的任何第三人或自己保有。

第五条 乙方对购买情况的声明

一、乙方已亲自实地查勘, 并对该房产的现状 & 疑虑询问过甲方, 在明确甲方所告知的事项后自愿签订本合同。乙方已亲自审查在建工程相关信息资料, 了解相关信息及项目现状, 并自愿购买该项目。乙方拥有完全的权利能力和行为能力进行产权受让, 甲方无隐瞒、欺诈等行为;

二、乙方保证所提供的相关资料真实、合法、有效, 否则由此产生的后果由乙方承担。

三、乙方签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得, 本合同成立的前提及先决条件均已满足。

第六条 房产成交价款

甲方委托泉州市产权交易中心有限公司以网络竞价方式转让该在建工程项目, 资产成交价款为人民币: _____ (¥: _____)。

第七条 成交价款的支付

一、项目成交之日, 乙方已汇入泉州市产权交易中心有限公司账户的交易保证金自动转为本合同的定金, 抵作成交价款的一部分。

二、乙方应在竞价成交之日起 5 个工作日内将该在建工程项目的成交价款扣除交易保证金后的余额人民币: (¥: _____) 一次性汇入泉州市产权交易中心有限公司指定账户。

泉州市产权交易中心指定账户:

开户名称：泉州市产权交易中心有限公司

开户银行：

开户账号：

三、甲乙双方同意，由泉州市产权交易中心有限公司将代收的该在建工程项目的成交价款按下列方式划转给甲方：

在乙方签署《竞价结果通知单》的次日起3个工作日内，将成交价款汇至甲方指定账户。

甲方指定账户如下：

开户名称：泉州市万安投资经营有限公司

开户银行：

开户账号：

四、甲乙双方对泉州市产权交易中心有限公司根据上述约定进行划款均无异议。

第八条 相关税费

本次在建工程资产以现状转让，产权交易中心服务费用由竞得人支付；资产转让过程所产生的契税、土地登记工本费及土地转让手续费等由竞得人缴纳，其余所发生的转让税费双方各自按相关规定承担。

第九条 在建工程资产移交、产权过户及建设手续变更

本合同签订并且在甲方收到全部转让款项后，甲乙双方即可开始办理在建工程资产移交、产权过户、建设手续变更等相关事宜，在建工程项目移交应在本合同签订之日起30个工作日内完成。

1、甲、乙双方同意，本合同签订之日起30个工作日内，甲乙双方共同完成在建工程按现状的现场移交及现有的相关建设审批手续材料的移交。甲方应当指派专门人员向乙方

指派人员移交本次转让的在建工程的相关文件、资料，乙方指派的人员应书面通知甲方。

2、甲方应当出具现有已办理在建工程建设审批合法法律文件，并协助乙方办理各种相关证照的变更手续。

3、甲、乙双方移交本次转让的在建工程时共同签署的工作移交单或资料清单作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

第十条 违约认定

一、甲乙双方签订本合同后，一方未按合同约定擅自变更或解除合同的，或未按合同及合同相关附件的约定履行义务的，视为违约。

二、甲方保证上述在建项目产权清晰，在项目权属变更登记前，若发生与甲方有关的产权纠纷或债务纠纷概由甲方负责，如因此造成合同履行障碍，视为其违约。

三、乙方未按合同约定支付转让款或相关税费的，视为其违约。

第十一条 违约责任

一、非因甲方原因致使本合同解除或终止的，则甲方因委托泉州市产权交易中心公开竞价转让该房产产生的一切费用由乙方承担，甲方或泉州市产权交易中心有权直接从乙方已支付的定金或成交价款中扣除该费用。

二、甲方违反本合同约定致使本合同目的无法完成的，应及时退还定金给乙方，按已支付价款的日1%向乙方缴纳违约金，并无息退还乙方已支付的除定金、本合同第十一条第一款约定的费用外的成交价款。

三、乙方延迟支付转让款的，应自滞纳之日起，每日按

延迟支付款项的1%向甲方缴纳违约金。逾期付款超过60日的，甲方有权取消乙方竞买资格，乙方缴纳的竞买保证金作为违约金不予返还并追究其法律责任。

第十二条 不可抗力

因为不可抗力或国家政策发生重大变化等原因导致本合同无法履行，甲乙双方互为免责。交易过程中已产生的费用由双方各自承担。根据本条款免责，双方应签订具结报告。

第十三条 争议解决方式

合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，任何一方均可依法向在建工程所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十四条 其他事项

一、本合同未尽事宜或需要修订补充事项，由双方协商修订补充，修订补充合同与本合同具有同等效力。

二、本合同自签订之日起生效。本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份；副本五份，分送洛江区财政局、洛江区自然资源局、洛江区住房和城乡建设局、洛江区不动产登记中心、市产权交易中心有限公司备查。

第十五条 下列文件作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

1. 《洛江区万安中心商业办公楼在建工程项目资产处置方案》；

2. 《洛江区万安中心区商业办公楼部分房产回购协议》。

甲方（盖章）：泉州市万安投资经营有限公司

法定地址：洛江区万虹路科技大厦6楼

法定代表人或有权签字人（签字）：

联系地址：洛江区万虹路科技大厦6楼

联系电话：0595-

乙方（盖章）：

法定地址：

法定代表人或有权签字人（签字）：

联系地址：

联系电话：

2020年 月 日



洛江区万安中心商业办公楼在建工程项目资产处置方案

洛江区万安商业办公楼项目位于洛江万安中心区，项目前期因权益竞得公司与施工单位资金短缺等原因，自 2015 年 10 月份停工至今，并已形成项目烂尾。为促进商业办公楼项目复工建设，盘活国有资产，根据《泉州市洛江区人民政府办公室印发关于进一步加强区属国有资产处置监督管理实施意见的通知》（泉洛政办〔2016〕127 号）文件精神，经研究，制定本项目资产处置方案。

一、项目概况

洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目(以下简称“在建工程”)，位于万安中心城区，具体位置及范围详见用地规划红线图，用地性质为出让商业办公用地(可分割销售)，总用地面积 5578 平方米(合 8.4 亩)，使用权终止日期为 2052 年 10 月 28 日，规划容积率 3.5 以下，规划总建筑面积约 26697.6 平方米(其中：地上计容办公楼建筑面积约 19428 平方米，地上不计容机械停车楼建筑面积约 3000 平方米，地下室建筑面积约 4269.6 平方米)。目前该项目桩基工程已建设完成，地下室土建工程建设完成约 65%，地上主体结构建设至第 5 层顶板。在建工程资产转让附带项目立项批复、用地规划许可、土地使用权证、工程规划许可证等主要证件及全套经有资质机构审查合格的设计施工图纸、规划审批文件等建设审批相关材料。该在建工程尚未取得的施工许可证

等，由在建工程竞得人自行负责继续申报。在建工程竞得人应严格按照我公司提供的设计施工图纸、规划审批文件等完成项目投资建设。项目建成后除我公司指定回购的部分房产外，其余房源由在建工程竞得人自行销售或自持。

二、资产评估情况

在建工程分别委托厦门均达房地产资产评估公司、泉州名城资产评估房地产估价公司对项目资产进行评估，厦门均达评估在建工程项目资产总价值为 5690 万元（其中：土地价值约 435 万元/亩），办公用房单价 6600 元 / m²；名城公司评估在建工程项目资产总价值为 6067 万元（其中：土地价值约 406 万元/亩），办公用房单价 6800 元 / m²。

三、资产处置方式

在建工程采用委托泉州市产权交易中心平台竞价的方式处置，通过产权交易机构网站对外披露产权转让信息，公开征集受让方，按照披露的竞价方式组织竞价，以公平竞争原则对在建项目资产现状进行挂牌竞价转让。

在建工程资产转让挂牌竞价根据两家评估公司评估的商业办公楼项目市场价格，拟取两家公司评估总价平均值为 5878 万元（均达 5690 万元、名城 6067 万元），作为此次项目竞价起始价格，保证金 1700 万元（评估总价 30%），每次加价幅度取 50 万元的整倍数。竞价成功后，受让方应于竞买成交之日起 5 个工作日内一次性支付成交价款于产权交易中心，签署《竞价结果通知单》，在受让方签署《竞价结果通知单》的次日三个工作日，产权交易中心将成交款全额无

息汇入我司指定账户。

四、竞买人资格

中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织；具有良好的财务状况、支付能力；具有良好的商业信用。

五、回购房产范围、面积、价格及支付方式

(一) 回购房产范围及面积

商业办公楼第2至6层(共计5层),建筑面积约6591.08平方米(具体可售面积以有资质测量单位提供的房产测绘报告为准),由我司回购并结算。

(二) 回购价格

商业办公楼回购价格参照两家评估公司平均单价6700元/m²(均达6600元/m²、名城6800元/m²)。

(三) 支付方式

回购房款以分期付款方式结算,具体如下:

1. 项目办理商品房预售许可,回购房产实际办理网签、备案后支付至回购总房款的20%;
2. 项目完成工程主体封顶支付至回购总房款的50%;
3. 项目完成工程竣工验收备案并办理产权首次登记后支付至回购总房款的90%;
4. 回购房产交付使用,并办理产权分户登记后支付至回购款的100%。

六、交房期限

商业办公楼竞得人必须在本项目在建工程拍卖成交之日起24个月内向我司交付回购房产,逾期交付,按回购总

房款日万分之一向我司支付违约金,逾期超过 180 日以上的,除支付相应违约金外,我司有权解除合同,要求竞得人退还回购房款,并按已支付回购房款的 2 倍支付违约金。如遇不可抗力的事件导致不能履约时,不视为违约,但应及时通知我司,并提供法律文件证明。

七、交房条件

我司回购的房产,在建工程竞得人完成项目工程竣工验收备案、办理产权首次登记,达到交付使用条件。

八、交易相关费用

本次在建工程资产以现状转让,产权交易中心服务费用由竞得人支付;资产转让过程所产生的契税、土地登记工本费及土地转让手续费等由竞得人缴纳,其余所发生的转让税费双方各自按相关规定承担。

九、其他项目要求

1、资产转让成交之日起 30 日内,由我公司按项目现状条件移交在建工程及现有的相关建设审批手续材料。

2、在建工程竞得人拟成立新公司进行投资建设的,应在成交之日起 30 日内完成新公司的注册登记手续,并与我司依法签订转让合同、回购协议等。

3、在建工程竞得人自竞得之日起 5 个工作日内应缴清成交价款,竞得人不能按时缴交成交价款的,自滞纳之日起,每日按延迟支付款项的 1%向我公司缴纳违约金。逾期付款超过 60 日的,我公司有权取消竞得人竞买资格,竞得人缴纳的竞买保证金作为违约金不予返还并追究其法律责任。

十、转让相关手续办理

资产竞价成交后，区自然资源局、[住建局](#)、税务局、不动产登记管理中心等相关部门积极配合竞得人办理需要变更转移的相关手续。

十一、其他

竞买人同意本处置方案作为《洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目转让合同》、《洛江区万安中心区商业办公楼部分房产回购协议》的附件，该附件与上述《合同》、《协议》具有同等法律效力。

附件：

1. 《洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目转让合同》；
2. 《洛江区万安中心区商业办公楼部分房产回购协议》。



泉州市产权交易中心

洛江区万安中心区商业办公楼部分房产回购协议

甲方：_____

住所地：_____ 邮编：_____

法定代表人：_____ 职务：_____

联系电话：_____ 传真：_____

通信地址：_____

乙方：泉州市万安投资经营有限公司

住所地：泉州市洛江区万虹公路洛江科技大厦6楼 邮编：

362011

法定代表人：_____ 职务：_____

联系电话：_____ 传真：_____

通信地址：_____

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》、《中华人民共和国物权法》、《城市房地产转让管理规定》等现行法律法规及甲乙双方签署的《洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目转让合同》的约定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就洛江区万安中心区商业办公楼部分房产回购事项达成以下协议条款，以资双方共同遵守：

第一条 项目概况

1、项目名称：洛江区万安中心区商业办公楼。

2、项目用地位置：位于万安中心城区，具体位置及范围详见用地规划红线图。

3、项目用地面积：5578 平方米(合 8.4 亩)。

4、规划总建筑面积：约 26697.6 平方米，其中：地上计容办公楼建筑面积约 19428 平方米，地上不计容机械停车楼建筑面积约 3000 平方米，地下室建筑面积约 4269.6 平方米。最终的建筑面积在工程竣工验收后，地上办公楼建筑面积以房产管理部门确权的产权面积为准，机械停车楼及地下室建筑面积以有资质的房地产测量单位实际测量面积为准。

5、规划设计要求：按照甲方提供的经审批合格的规划、设计方案、施工设计图纸等执行。

第二条 回购房产、回购价格及支付方式

1、回购房产的范围

根据经有资质机构审查合格的设计施工图纸，洛江区万安中心区商业办公楼第 2 至 6 层（共计 5 层），建筑面积约 6591.08 平方米（具体可售面积以有资质的测量单位提供的房产测绘报告为准）全部由乙方回购并结算。办公楼回购面积包括公摊面积，以办理产权证登记面积为准，甲方不得将其出售给除乙方以外的任何第三人或自己保有任何乙方回购房产。

2、回购价格

办公楼的回购单价为 6700 元/平方米，由乙方与甲方结算。

具体回购面积和上述回购单价，以经有关部门审查合格

后的施工图纸选取的回购房产的测算面积作为预算回购总房款的计算依据，以产权登记部门初始登记的回购房产的产权面积作为实际回购总房款的计算依据。

3、回购房款项按以下时间和方式分期支付

(1) 项目办理商品房预售许可，回购房产实际办理网签、备案后支付至回购总房款的 20%；

(2) 项目完成工程主体封顶支付至回购总房款的 50%；

(3) 项目完成工程竣工验收备案并办理产权首次登记后支付至回购总房款的 90%；

(4) 回购房产交付使用，并办理产权分户登记后支付至回购款的 100%。

第三条 交房条件

所有回购房产，按照经审查合格的施工设计图纸组织施工，建设项目经建设单位按照相关规定依法组织勘察、设计、施工、监理等单位竣工验收合格，全部工程建设项目通过综合验收合格并完成竣工验收备案，办理产权首次登记。并且全部工程建设项目、房产的质量应符合国家、省、市颁布的工程质量规范、标准，全部工程建设项目、房产的质量等级应达到合格以上标准，省、市颁布的标准高于国家标准的，按省、市标准执行。

第四条 交房期限

甲方必须在本项目在建工程拍卖成交之日起 24 个月内向我司交付回购房产，逾期交付，按回购总房款日万分之一向我司支付违约金，逾期超过 180 日以上的，除支付相应违

约金外，我司有权解除合同，要求竞得人退还房款，并按回购总房款的 2 倍支付违约金。如遇不可抗力事件导致不能履约时，不视为违约，但是应及时通知我司，并提供法律文件的证明。

第五条 验收、交付

甲方应在项目建成后负责组织竣工验收和报备，完成项目工程竣工验收备案、办理产权首次登记，达到交付使用条件。所回购房产达到交付条件 15 日内，甲方应当书面通知乙方办理房产交付手续。

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》。甲方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，乙方有权拒绝交接，由此产生的延期交付责任由甲方承担。

第六条 面积误差的处理

按照相关法律法规及商品房买卖司法解释规定，处理回购面积与产权登记面积误差。

第七条 关于产权登记的约定

甲方应当在建设项目竣工验收备案后 120 日内办理完成回购房产的房屋初始登记。并于 15 日内通知乙方或乙方指定的第三人办理产权登记手续；办理产权登记过程中，除办理产权证书的登记费、契税、印花税、房屋专项维修资金由乙方或乙方指定的第三人承担外，其他费用均由甲方承担。如因甲方的责任，乙方或乙方指定的第三人不能在规定期限内取得不动产权属证书的，乙方有权解除合同并要求甲方赔

偿乙方的经济损失。如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。

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。甲方应出具《房屋质量保证书》，甲方自房产交付使用之日起，按照《房屋建筑工程质量维修办法》规定及《房屋质量保证书》承诺的内容承担保修责任。

第九条 违约责任和损失赔偿

1、乙方如不能按照本协议的约定按时支付甲方分期购房款，甲方应给予乙方7日的宽限期，即逾期不超过7日的，不视为乙方支付款项逾期；逾期超过7日以上不超过15日的，乙方以应支付款额为基数，按日万分之一计付违约金，交房时限相应顺延；逾期超过15日以上的，除按日万分之二计付违约金外，甲方按实际逾期的时间相应顺延交房时限。

2、甲方如不能按照本协议约定的交付期限向乙方交付所购房产或者逾期竣工验收备案的或者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证的，甲方应按回购总房款日万分之一向乙方支付违约金；逾期超过180日以上的，除支付相应违约金外，乙方有权解除合同，要求甲方退还回购房款，并按本协议已支付回购房款的2倍支付违约金。如遇不可抗力事件导致不能履约时，不视为违约，但应及时通知我司，并提供法律文件证明。

3、甲方将本协议约定的房屋回购范围内的房产出售给乙方及乙方指定的第三人以外的第三人，应按该出售给第三人房产价款的2倍向乙方支付违约金和赔偿损失。

4、甲方未按本协议的要求建设相应的房产供乙方回购，视为甲方严重违约，乙方有权解除合同，要求甲方退还房款，并按本协议约定回购价款的2倍向乙方支付违约金。

5、甲方交付的房产质量不合格的，视为甲方严重违约，乙方有权解除合同，要求甲方退还房款，并按本协议约定回购价款的2倍向乙方支付违约金。

第十一条 通知

1、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；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，由更换一方自行承担 responsibility。

2、一方向另一方发送之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。

第十二条 其它事项

1、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。

2、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。

3、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。

4、本协议由双方签字盖章后生效。

5、本协议壹式陆份，甲方执贰份，乙方执肆份，各份具有同等法律效力。

6、本协议于_____年_____月_____日签订于_____。

7、本协议附件为本协议的一部分，与本协议具有同等的法律效力。

第十四条：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。甲方已提醒乙方注意对本协议各项条款内容作出全面、细致、准确的了解，并已应乙方的要求作出相应的说明，乙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。

附件：

1. 《洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目资产处置方案》；

2. 《洛江区万安中心区商业办公楼在建工程项目转让合同》

合同双方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

泉州市万安投资经营有限

公司

法定代表人（委托代理人）：
人）：

法定代表人（委托代理

（签章）：

（签章）：

泉州市产权交易中心