

泰州医药高新区海军大道南侧、鼓楼南路东侧 商住项目投资发展监管协议

甲方：泰州市周山河街区管理委员会

乙方：

为促进区域经济发展，本着友好合作、互惠互利、平等自愿的原则，甲、乙双方就乙方到甲方处投资泰州医药高新区海军大道南侧、鼓楼南路东侧商住项目（泰自然资规条〔2020〕28号）”事宜，达成以下投资发展监管协议：

一、项目名称与投资规模

1、项目名称：医药高新区海军大道南侧、鼓楼南路东侧商住项目（泰自然资规条〔2020〕28号）投资规模：项目总投资约22亿元人民币，出让宗地面积约140824平方米（211.24亩），其中：A、B、C、D分区出让面积126916平方米（190.37亩），E分区出让地下空间使用权13908平方米（20.86亩）。总建筑面积215757-266524平方米，其中商业建筑面积74000-75000平方米。

二、项目位置

项目位置东至泰州医药高新区惠山路、南至淮河路、西至鼓楼南路、北至海军大道（详见泰州市自然资源和规划局红线图）。

三、规划建设要求

该商住项目用地分A、B、C、D四个分区，其中A分区为零售商业用地，土地竞得人需规划建设计容面积74000-75000平方米商业建筑，该商业建筑全部自持，不得分割销售；B、C、D分区地块为住宅用地，建成住宅需采用可再生能源作为系统冷热源的集中空调方式和集中生活热水供应系统，不得建设带有私家花园、低层独立式别墅类房地产，项目规划设计方案经甲方初步审核认可后，报泰州市自然资源和规划局批准后实施。

四、建设、运营期限

乙方应严格执行《国有建设用地使用权出让合同》约定的开竣工时间，商业、住宅项目需同步规划建设，其中 A 分区全部自持商业项目在土地竞得起 24 个月内通过竣工验收，30 个月内运营开业。

五、协议的约定及签订

鉴于出让宗地《竞买须知》中已明确“地块竞得人在签订《成交确认书》后，与甲方签订《泰州医药高新区海军大道南侧、鼓楼南路东侧商住项目投资发展监管协议》”，故乙方对出让宗地成交后，如不及时与甲方签订本协议，泰州市自然资源和规划局有权拒绝与甲方签订《国有建设用地使用权出让合同》，并按乙方成交后不与泰州市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》处理。

六、服务支持

甲方协调市、区职能部门为乙方开发建设做好服务工作，具体为项目立项、营业执照、税务登记、三通一平等方面提供支持，并为项目开发建设，顺利落地创造有利条件。甲方和泰州市深业投资发展有限公司负责跟踪服务。

七、公司注册

乙方竞得土地后，乙方或乙方设立的新公司注册地、税务登记地必须在泰州医药高新技术产业开发区凤凰街道范围内，产生的相关税费必须在泰州医药高新技术产业开发区凤凰街道范围内缴纳。

八、基础设施配套

乙方竞得项目地块国有建设用地使用权后，必须查明本地段及相邻地段的明渠、水道（包括水龙喉管）、电线（杆）、电话线（杆）、有线电视线（杆）、电缆（包括国防光缆）、管道燃气以及其他设施的位置，并向有关部门呈报处理上述设施的计划；乙方未获批准之前，不得动工。

九、违约责任

为更好地履约，乙方在签订本协议之日起 7 日内，须向甲方提

供 500 万元人民币作为保证金，乙方有下列行为之一的，视为违约，甲方分别追究乙方的责任：

1.乙方在竞得土地之日起 90 日内未能成立新公司的，乙方须另向甲方缴纳罚款 100 万元，超过 90 日的，每延迟一日按日加收 1 万元。

2.乙方在竞得土地之日起 180 日内未能提交规划方案给市自然资源和规划局的，乙方须另向甲方缴纳罚款 200 万元，超过 180 日的，每延迟一日按日加收 2 万元。

3.乙方在竞得土地之日起 24 个月内所有自持部分未全部竣工验收的，须另向甲方缴纳罚款 3 亿元；30 个月内未运营开业的，须另向甲方缴纳罚款 2 亿元,每延迟一日按日加收 1 万元。

4.上述违约费用专项用于周山河街区内基础配套设施建设。

5.待该地块项目按照约定全面建成运营（经甲方确认）后方可解除履约保证金（不计利息）。

十、本协议未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

十一、本协议一式三份，甲、乙双方各执一份，市自然资源和规划局一份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表（签字）：

代表（签字）：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日