

投资发展监管协议

地块编号：泰地储告〔2020〕20-1

地块名称：海陵区运河路南侧、老东河路西侧地块

甲 方：泰州市海陵区人民政府

乙 方：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、法规、规章（含地方政府规章），遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，依照泰州市自然资源和规划局关于海陵区运河路南侧、老东河路西侧地块的摘牌条件，乙方负责投资建设，项目完工后，甲方整体统一回购安置，并委托泰州海陵城市发展集团有限公司（含其集团下属公司，以下简称“海发集团”）履行协议项下甲方权利义务，具体负责有关前期工作、监督管理、支付回购款、开票结算、安置回迁等事宜。双方就建设回购及有关事项协商一致，共同达成如下投资发展监管协议条款：

一、建设项目概况

1.1 项目名称：海陵区运河路南侧、老东河路西侧地块安置区项目。

1.2 建设地点：海陵区运河路南侧、老东河路西侧。

1.3 建设规模：用地面积 24065 平方米（约 36.10 亩），规

划总建筑面积 40911-50537 平方米（其中商业建筑面积 2800-3000 平方米），容积率 1.7-2.1，绿地率 $\geq 35\%$ 。

1.4 建设内容：具备竣工交付条件的所有建设内容，包括海陵区运河路南侧、老东河路西侧地块安置区项目建筑工程、室外工程、配套用房及架空层（含社区养老用房、社区服务用房、文体服务中心、社区卫生用房、简易装修的物业管理用房、生活垃圾收集房、设备用房及门卫、变电所、生活泵房、开闭所）、老东河路和东进路建设后配套工程等。

二、建设周期及要求

乙方应严格执行海陵区运河路南侧、老东河西侧地块《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，建设周期从摘牌成交之日（以办理交地手续之日为准）起两年八个月，即须在 32 个月内竣工备案交付。

三、建设回购质量标准

3.1 验收标准：达国家验收标准合格及以上等级。

3.2 建设标准：该项目规划方案已由江苏省建筑设计研究院有限公司设计，并经泰州市自然资源和规划局讨论通过；施工图设计方案已由江苏省建筑设计研究院有限公司设计，并通过泰州市建设工程施工图设计审图中心审查。〔详见江苏省建筑设计研究院有限公司设计的海陵区运河路南侧、老东河路西侧地块安置区图纸及相关行业部门（含水电气等）提供的图纸〕。

项目建设需符合上述设计图纸，满足设计要求及使用功能。

3.3 装修标准：为了保障安置区验收符合法律法规以及各部

门的具体要求，严格质量管理和后期维护，对部分建材品牌做出要求（详见协议附件）。

3.4 建设用途：主要安置花园庄周边及老东河等拆迁地块拆迁户居民。详见下表：（户型面积图）

户型	建筑面积（m ² ）	户数
A1	92	34
A2	92	34
B	109	34
C1	120	102
C2	122	42
D1	134	144
总计	390	

3.5 缺陷责任期：两年，从工程竣工交付备案之日起计算缺陷责任期。

四、安全生产、生态环境保护

4.1 乙方需组织安全生产、文明施工，配合主管部门的检查，及时排查、整改发现的安全隐患，无重大安全生产事故。

4.2 乙方需加强项目生态环境保护，在扬尘、噪音、排污、固废治理等方面落实管理措施，缴纳相关规费，履行法定义务。

五、回购价格、价格形式与支付、票据开具

5.1 回购协议总价为：回购单价×回购面积

配套用房（社区养老用房、社区服务用房、文体服务中心、社区卫生用房、简易装修的物业管理用房、生活垃圾收集房、设备用房及门卫、变电所、生活泵房、开闭所）和架空层无偿移交甲方，老东河路和东进路建设后配套工程包含在回购价款中，不再另行结算。

5.1.1 回购单价：地上住宅标准层 8200 元/m²、地上商业标准层 8200 元/m²、地下室 4800 元/m²（含人防、机动车库、非机动车库）。

该项目临时用水、临时用电、水土保持、图纸审查、方案设计、日照分析、交评编制、试桩、试桩检测、地形及管道测绘、勘探等工作已完成。

5.1.2 回购面积：以房产测绘的实测报告为准。

5.2 回购价格形式：单价固定。

5.3 支付方式：分期支付（所有回购款皆不计取利息）。

①工程项目竣工交付备案之日起 30 日内支付协议的 30%；

②工程项目竣工交付备案之日起一年内支付协议总价的 30%；

③工程项目竣工交付备案之日起两年内支付协议总价的 40%。

5.4 票据开具：因征收（搬迁）安置房结算单价存在政策性因素，本协议约定的回购单价不作为乙方开具的发票单价，乙方应根据甲方的要求开具发票，包括两种情形：

5.4.1 乙方根据甲方出具给拆迁户的结算单金额开具发票给拆迁户。

5.4.2 乙方根据甲方指定，将发票开具给海发集团或其下属公司、其它单位。

以上两种情形合计开票金额即为甲方应支付给乙方的回购总价款。

六、双方权利和义务

6.1 甲方的权利和义务

6.1.1 向乙方及时移交甲方开展项目前期工作获取的设计方案、图纸等与项目建设有关的资料（详见附件），向乙方介绍所了解知悉的有关情况，联系电话：0523-86238646；

6.1.2 检查、监督乙方在质量、安全、工期、协议管理等方面的进度计划或执行情况；

6.1.3 参加竣工验收备案；

6.1.4 按照协议约定及时支付回购款；

6.1.5 协助乙方解决在本地企业注册、项目报批（备）等方面遇到的问题。

6.2 乙方的权利和义务

6.2.1 需在建设项目所在地的海陵区新注册设立项目全资子公司（如乙方为非海陵区企业）具体履行本协议项下乙方的权利和义务和责任，依法纳税；

6.2.2 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；

6.2.3 须在竣工备案之日起六个月内具备办理不动产权证的条件，无条件配合住户办理“网签”和产权证，如任何理由推脱，则甲方相应延迟支付回购款；

6.2.4 建设项目前期物业由乙方与泰州市广厦物业管理中心（国有企业）签订协议，收费标准为4元/平方米；

6.2.5 在缺陷责任期之内，在接到物业维修通知的24小时内及时维修，若出现维修不及时或不予维修的情况，由甲方委托具备相应资质的单位进行维修并扣除相应的回购款。

七、协议文件构成

本协议附件、在协议订立及履行过程中形成的与协议有关的文件均构成协议文件组成部分。

八、承诺和保证

乙方承诺，遵守本协议中的各项约定，按照建设工作范围、标准和内容、承担建设任务，负责各类承包合同的管理，并按协议的约定支付协议价款，承担发包人责任。按期竣工移交工程并在质量保修期内承担建设单位的工程质量保修责任和义务。对委托建设项目专业工作，管理工作范围及阶段承担建设单位责任。取得各类工程许可文件，在未获批准之前，不得动工。

公共部位维修资金（电梯公维资金已列入预算中）乙方先行垫付，甲方凭乙方提供的实缴凭证三个月内予以返还。

九、违约责任

9.1 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500万元人民币作为履约保证金，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：

9.1.1 乙方（如为非海陵区企业）在竞得土地之日起90日内未能在海陵区成立新公司的，乙方须另向甲方支付违约金人民

币 100 万元；超过 90 日的，每延迟一日按日加收 1 万元。

9.1.2 乙方在竞得土地之日起 30 个月内未全部竣工验收交房的，须另向甲方支付违约金人民币 2000 万元，每延迟一日按日加收 1 万元。

9.1.3 乙方逾期办理不动产权证的，须另向甲方支付违约金人民币 1000 万元。

9.1.4 待该地块项目按照约定全面建成交付（经甲方确认）后方可退还履约保证金（不计算利息）；如乙方存在违约款项的，甲方直接从履约保证金中扣除。

9.2 甲方未按协议约定支付回购款的，需按应付款的日万分之三向乙方支付逾期违约金。

十、争议解决

10.1 双方根据有关法律、行政法规规定，结合工程实际，经协商达成一致后，可以补充协议的方式对部分特定事项进行约定，补充协议为本协议组成部分。

10.2 未尽事宜不能达成补充协议的，按法律规定执行。

10.3 因本协议发生的争议，双方不能协商或调解的，由项目所在地有管辖权的人民法院依法裁判。

十一、联络通知

11.1 甲方确认以下联络通讯方式为协议同相关文件、通知（包括各类函件、诉讼文书）的有效送达方式：

11.2 乙方确认以下联络通讯方式为本协议相关文件、通知（包括各类函件、诉讼文书）的有效送达方式：

11.3 各方按以上联络通讯方式送达相关文件、通知的，自发送之日起第3日即视为到达对方。

十二、文本及生效

12.1 本投资发展监管协议一式伍份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力，泰州市自然资源和规划局留存一份。

12.2 本投资发展监管协议自签订之日起生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）

签字：

签字：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件：部分建材品牌要求

序号	类型	品牌	备注
1	防盗门	盼盼、王力、步阳、飞云	
2	断桥铝门窗及栏杆	伟业、华建、顺天、宇马、鑫发	按照最新的规范要求及质量监督站要求执行
3	外墙真石漆	上海百威、江苏百代、上海紫荆花	
4	照明灯具	阳光、飞利浦、维米、欧普、	小区内的路灯及亮化系统，必须纳入城市道路照明管网，最后需交由路灯管理处负责管理及养护
5	电线电缆	江扬、远东、宝胜、上上、铭阳	每户预留电话、有线电视、宽带网插头
6	空调	美的、格力、三菱重工、日立、海尔	
7	地面砖	博华、斯米克、德美、亚细亚、鹰牌	楼梯公共部位喷刷白色乳胶漆，地面采用地面砖
8	太阳能	集热器：五星、浴普索兰、太阳雨、辉煌水泵；威乐、格兰富、台湾三淼水箱；禹日鸿、果田、武进怡达	各户太阳能要保证供水排水系统到位，确保检测公司检测合格
9	无负压供水设备	泰州金川、青岛三利、北京威派格（其中水泵为格兰富、威乐、台湾三淼）	
10	防水卷材	华夏、潍坊石化、三棵树、奥佳、宏帅、雨中情	烟气道、防水卷材及保温隔声板应按照最新的规范要求及质量监督站要求执行
11	保温隔声板	汉旭、丰彩、达诺、中泰建科、三棵树	烟气道、防水卷材及保温隔声板应按照最新的规范要求及质量监督站要求执行
12	抗震支架	安坤信、壹鼎固、诚瑞	
13	浪涌	川木电科、艾美科、雷佳科技	

14	智能化	海康威视、大华、英飞拓、客欧、安居宝、海信、宇视	小区智能化系统应按照公安部门及规范要求执行，保证验收通过
15	燃气报警系统	安仕得、翼捷、安可信	燃气报警系统应按照燃气部门及规范要求执行
16	水泵、消防泵	熊猫、东方、上海凯泉	
17	火灾报警设备	河北秦皇岛海湾、上海松江、美国爱德华	消防系统应按照住建验收部门及消防规范要求执行
18	消火栓	光华、国泰、琼花	
19	电梯	蒂森克虏伯、天津奥的斯、三菱（日本）、日立、通力	电梯应按江苏省特种设备安全监督检验研究院及规范要求执行，主板，变频器，门机需原品牌原产地进口，载重指标不少于 1000Kg，升降速度不低于 2m/s
20	砼管桩	高港金源、泰州华建、南通建华	
21	钢材	南钢、鞍钢、沙钢、永钢、中天	
22	配电箱及内置元件	ABB、施耐德、西门子	
23	PVC 电管	公元、金牛、中财、江苏汇邦	
24	镀锌钢管	湖光、凯靖、钢一、国强	
25	开关插座面板	公元、TCL、上海松日、公牛、欧普	
26	排水管材	公元、中财、伟星、江苏汇邦	
27	污水管	新兴、济钢、圣戈班、石欣管业	