投资发展监管协议

地块编号：泰地储告〔2020〕19-1号
地块名称：泰州医药高新区海陵南路东侧、周山河路北侧地块

甲方：泰州医药高新技术产业开发区管理委员会
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陵南路东侧、周山河路北侧项目（泰自然资规条〔2020〕44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

项目名称：泰州医药高新区海陵南路东侧、周山河路北侧商住项目。

投资规模：项目总投资约60亿元人民币，出让宗地面积约307759平方米（461.64亩），其中：A、B、C分区为住宅用地，出让面积199131平方米（298.70亩），D、E分区为零售商业用地，出让面积76911平方米（115.37亩），F分区为地下停车场，出让地下空间使用权31717平方米（47.57亩）。计容总建筑面积388700-488414平方米，其中住宅：318700－398414平方米，零售商业：70000-90000平方米。

二、项目位置

项目位置：泰州医药高新区海陵南路东侧、周山河路北侧（详见泰州市自然资源和规划局红线图）。

三、准入要求

1.竞买人单独竞买的必须具有房地产开发一级资质；联合竞买的，其中一方必须具有房地产开发一级资质，并提供证书复印件加盖印章，作为资格后审附件之一。

四、规划建设要求

1．乙方自土地成交后90日内，提交规划设计方案报甲方审核同意后，方可报市自然资源和规划局审批。其中D、E分区建筑高度和建筑层数根据实际方案，报经泰州市人民政府批准后可适当微调。

2．A、B、C分区建成住宅不得建设带有私家花园的低层独立式住宅的别墅类房地产开发项目；报经泰州市人民政府批准后，该项目中建设的单套住房建筑面积超过144 平方米住宅的总面积，可不超过计容面积的40%。

3．该项目的建设要求是打造科技、节能、环保、智慧的新型住宅项目，不低于住宅总计容面积的30%的成片住宅在建设中须采用地源热泵技术、毛细管网辐射供冷暖系统、新风系统、智能家居系统等，其中不低于住宅总计容面积的15%的成片住宅在建成后须取得《三星级绿色建筑标识证书》。项目方案须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。

4. 地块红线内苗木产权无偿移交给乙方，由乙方报经泰州市住房和城乡建设局批准后方可迁移，相关迁移费用（约708万元）由乙方承担。乙方在项目开发建设过程中，须对太湖路、紫金路已有的地上地下路灯、杆线、管线等实施有效保护措施。

5. 为保证D、E两分区运营品质，地块内自持商业部分须由乙方负责引入知名企业进行商业运营，运营方须是2020 年中国房地产开发企业测评榜单中商业地产运营10强之一（网址：http://cp.fangchan.com/#/search/result?qname=&year=）。

五、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D、E分区项目在土地竞得起30个月内通过竣工验收，36个月内达到运营条件。

六、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，须与泰州医药高新技术产业开发区管理委员会签订《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。

七、服务支持

甲方（联系电话：0523-89690419）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。甲方和泰州市城市建设投资集团有限公司（联系电话：0523-86397700）负责跟踪服务。项目 B 分区内规划的东西向 18 米道路及通向刘西河桥梁由甲方或指定单位负责协调落实与小区建设同步实施到位，其中需要展宽的道路由甲方或指定单位根据小区施工进度同步实施。

八、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。

九、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。

十、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 3000 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 60 日内未能成立新公司的，乙方须另向甲方缴纳罚款 1000 万元，每延迟一日按日另加收 50 万元。

2.乙方在竞得土地之日起 90 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 2000 万元，每延迟一日按日另加收 50 万元。

3.乙方在竞得土地之日起 240 日内未能提交施工图审核合格取得相应的绿色建筑等级预评价的，乙方须另向甲方缴纳罚款 1000 万元。项目如低于住宅总计容面积的 30%的成片住宅在建设中未采用地源热泵技术、毛细管网辐射供冷暖系统、新风系统、智能家居系统的，乙方须另向甲方缴纳罚款 1 亿元；如住宅总计

容面积的15%的成片住宅在建成后1年内未取得《三星级绿色建筑标识证书》，乙方须另向甲方缴纳罚款1亿元。

4.乙方在竞得土地之日起30个月内，D、E分区未全部竣工验收的，须另向甲方缴纳罚款1亿元；乙方在竞得土地之日起36个月内，D、E分区未达到运营条件的，须另向甲方缴纳罚款1亿元，超过36个月的,每延迟一日按日另加收50万元。

5.未能按时引入中国房地产开发企业商业地产运营十强的知名企业进行商业运营，乙方须另向甲方缴纳罚款1亿元。

6.上述违约费用专项用于周山河街区内基础配套设施建设。

7.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3000万元的保证金（不计利息）。

8.由于不可抗力原因造成本监管协议不能履行的，参照《国有建设用地使用权出让合同》中第六章《不可抗力》的相关内容执行。

十一、本协议未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

十二、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。

本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）（签字）：　　法定代表人（委托代理人）（签字）：

日期：　　年　月　日　　日期：　　年　月　日