

投资发展监管协议

宗地编号：泰地储告〔2022〕 -1 号

地块名称：海陵区规划泰祥路东侧、永定路北侧地块

甲方：泰州市海陵区人民政府

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》、《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出具的关于海陵区规划泰祥路东侧、永定路北侧地块的摘牌条件，乙方负责投资建设，由甲方委托的征收（搬迁）人泰州市城市建设投资集团有限公司、泰州市交通产业集团有限公司整体统一回购，履行本协议项下甲方权利义务。泰州市城市建设投资集团有限公司指定泰州市建业投资建设集团有限公司、泰州市交通产业集团有限公司指定泰州市泰政交通投资有限公司代为履行监管协议中回购相关的义务，具体负责前期工作、监督管理、支付回购款、开票结算、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》（以下简称“本协议”）：

一、建设项目概况

1.1 项目名称：海陵区规划泰祥路东侧、永定路北侧地块保障房项目。

1.2 建设地点：海陵区规划泰祥路东侧、永定路北侧。

1.3 建设规模：用地面积 133741 平方米（200.61 亩），计容总建筑面积不大于 251971 平方米、不小于 206518 平方米，容积率 1.544-1.884，A、B、C 地块绿地率 $\geq 35\%$ ，D 地块绿地率 $\geq 30\%$ 。

1.4 建设内容：具备竣工交付条件的所有建设内容，包括海陵区规划泰祥路东侧、永定路北侧地块保障房工程项目建筑工程、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）等，其中 D 分区按毛坯房交付。

1.5 建设要求：乙方自竞得土地之日起 90 日内，按要求组织编制规划设计方案，设计方案应兼顾周边地块整体规划设计，并经甲方和泰州市建业投资建设集团有限公司初步审核认可后，报泰州市自然资源和规划局批准后实施。

1.6 本协议中规划指标如与出让宗地《规划条件》不一致的，以《规划条件》为准。

二、建设周期及要求

2.1 乙方应严格执行海陵区规划泰祥路东侧、永定路北侧

保障房工程项目《国有建设用地使用权出让合同》约定的开工时间，建设周期从签订土地出让合同之日起 7 个月内开工、从签订土地出让合同之日起 31 个月内竣工备案。

2.2 装配式建筑按照相关文件执行。

2.3 根据《市政府办公室关于印发泰州市新建住宅小区和公共建筑电动汽车充电基础设施规划设计建设实施意见的通知》文件第三条，安装充电桩。

2.4 根据《市政府关于印发泰州市人防工程建设管理办法的通知》（泰政规[2018] 2 号）文件第十条的要求，配置医疗救护工程（防控专业队工程）

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：按泰州市自然资源和规划局审批的规划设计方案以及泰州市建设工程施工图设计审图中心审查的施工图执行。

3.3 装修标准：为了保障海陵区规划泰祥路东侧、永定路北侧地块保障房工程项目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，对部分建材品牌作出要求。（详见协议附件）

3.4 建设用途：主要用于符合安置条件的拆迁户，具体户型配置及户型面积、套数应满足拆迁户需要，应征得甲方委托的征收（搬迁）人同意，以相关主管部门审定的最终结果为准。

3.5 质保期：按国家规范执行，从工程竣工验收合格之日

起计算质保期。

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，确保无人员死亡事故、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：回购单价×回购面积

5.1.1 回购单价：地上可售住宅 10850 元/m²。

5.1.2 回购面积：以甲方或甲方委托的征收（搬迁）人认定的套数及对应的房产测绘实测报告中所载住宅面积为准。

地上可售住宅以外的包括但不限于地下室（包括但不限于人防地下室、机动车库、非机动车库、设备用房、公共部位）、室外工程（市政管网、道路、绿化、亮化、小区智能化等专业配套工程）、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）和架空层等地上、地下附着物设施无偿移交甲方或甲方委托的征收（搬迁）人使用。

5.2 回购价格形式：固定单价，回购总价款=条款 5.1.1 约定的回购单价×条款 5.1.2 约定的回购面积。

5.3 支付方式：分期支付，甲方根据乙方提交的申请手续、

工程进度及关于工程验收的相关文件，经甲方现场核实后，按照以下进度支付回购款。

5.3.1 已落实安置的房源约 1420 户的付款方式：

①在签订《国有建设用地使用权出让合同》且缴纳第一期出让金后，甲方支付回购总价款的 5%；

②地下室封顶，付至回购价款的 30%；

③工程取得验收备案证明、符合法定交付条件、具备不动产办理条件后，付至回购价款的 97%；

④余款待工程竣工验收合格后两年期满一次性结清。

以上甲方每期应付回购款，由泰州市建业投资建设集团有限公司、泰州市泰政交通投资有限公司分别按 69.67%和 30.33% 支付。

5.3.2 未落实安置的房源约 420 户最晚在工程质保期两年后 10 个工作日内支付，延缓支付的回购款按照 5.3.1 实际支付延缓的时间以年息 6% 支付利息，延缓支付回购款所产生的利息在支付最后一笔回购款时支付。以上未落实安置的房源甲方每期应付回购款，由泰州市建业投资建设集团有限公司支付。

5.4 票据开具：因征收（搬迁）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，包括但不限于以下两种情形：

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，将发票开具给甲方委托的征收

（搬迁）人泰州市建业投资建设集团有限公司、泰州市泰政交通投资有限公司或其下属公司、其它单位。

以上两种或多种情形合计开票金额即为乙方应收到的回购总价款。

六、双方权利和义务

6.1 甲方的权利和义务

6.1.1 配合乙方开展规划方案设计、施工图设计等项目前期工作，向乙方介绍所了解知悉的有关情况，泰州市海陵区人民政府，联系人：田先生，联系电话：0523-86219516；泰州市建业投资建设集团有限公司联系人：刘先生，联系电话：0523-86860677；泰州市泰政交通投资有限公司，联系人：束先生，联系电话：0523-86178699。

6.1.2 检查、监督乙方在质量、安全、工期、合同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、审计结算。

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 乙方在竞得该地块后，需按要求组织编制规划设计方案和施工图，项目规划报审方案须征求甲方委托的征收（搬迁）人确认后方可报相关政府职能部门进行审批。最终建设标准按泰州市自然资源和规划局审批的规划设计方案以及泰州市建

设工程施工图设计审图中心审查的施工图执行。

6.2.2 乙方须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义务和责任，依法纳税。

6.2.3 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。

6.2.4 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”和不动产权证，如有任何理由延期，则甲方相应延迟支付回购款。

6.2.5 前期物业由乙方负责。

6.2.6 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

8.1 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、在缺陷责任期限内承担质量保证责任和义务。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。

8.2 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，甲方委托的征收（搬迁）人凭乙方提供的实缴凭证三个月内予以返还。

8.3 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，须与泰州市海陵区人民政府签订《投资发展监管协议》”，出让宗地成交后，乙方如不及时与甲方签订本协议，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。

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，须向甲方交纳 2000 万元人民币作为履约保证金；该地块项目按照约定全面建成交付、经甲方确认后，返还乙方交纳的履约保证金（履约保证金不计利息）；如乙方存在违约款项的，甲方直接从履约保证金中扣除。

乙方有下列行为之一的，视为违约，甲方有权分别追究乙方的责任：

（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 200 万元人民币；超过 90 日的，每延迟一日按日加收 1 万元人

民币。

(2) 乙方在签订出让合同之日起 31 个月内未全部竣工验收交房的，须另向甲方支付违约金 600 万元人民币；每延迟一日另按日加收 3 万元人民币。

(3) 乙方在签订出让合同在之日起 36 个月内需确保具备办理不动产证条件，逾期须另向甲方支付违约金 600 万元人民币；每延迟一日另按日加收 3 万元人民币。

(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。

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。

9.3 由于不可抗力原因造成本协议不能履行的，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。

9.4 违约方应承担守约方解决双方争议而支付的诉讼费、保全费、律师费等相关费用。

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 本协议一式伍份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力，泰州市自然资源和规划局留存壹份。

12.2 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）：

日期： 年 月 日

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

日期： 年 月 日

附件：部分建材品牌的要求。

序号	类型	品牌	备注
1	防盗门	盼盼、王力、步阳、春天、美心	
2	断桥铝门窗及	伟业、忠旺、南山、香港名铝、华建、亿达、铂盛	按照最新的规范要求及质
3	外墙真石漆	上海紫荆花、立邦、江苏百代	
4	白色乳胶漆	亚士、立邦、申德欧、铃鹿、三棵树	楼梯公共部位墙面、顶棚喷
5	照明灯具	阳光、飞利浦、维米、欧普、卡弗、瑞顿、海恩德、 流星宇、彬河、华照、联浦、爱伊迪、银泰、德尚、 华强、晟乐、琦立	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
6	电线电缆	江扬、远东、宝胜、上上	每户预留电话、有线电视、
7	空调	格力、美的、日立	
8	地面砖	博华、斯米克、德美、亚细亚、鹰牌、特地、欧神	楼梯公共部位地面采用地
9	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、四季沐歌	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
10	无负压供水设	泰州金川、青岛三利、北京威派格（其中水泵为格	
11	防水卷材	东方雨虹、雨中情、卓宝、中泰建科、宏恒达、华 厦	防水卷材应按照最新的规 范要求及质量监督站要求

			执行
12	保温隔声板	汉旭、丰彩、达诺、中泰建科、三棵树	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
13	抗震支架	安坤信、壹鼎固、诚瑞、固泰、宇顺、金龙马	
14	浪涌	川木电科、艾美科、雷佳科技	
15	智能化	海康威视、宇视、大华、海信、中控	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
16	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
17	水泵、消防泵	熊猫、东方、上海凯泉、江苏亚太	
18	火灾报警设备	河北秦皇岛海湾、上海松江、美国爱德华、北大青	消防系统应按照住建验收
19	消火栓	光华、国泰、琼花、神久	
20	电梯	蒂森克虏伯、通力、三菱（日本）、奥的斯、日立、富士达、杭州西奥	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，载重指标不少于 1000Kg，升降速度不低于 2m/s
21	钢材	鞍钢、沙钢、永钢、中天、徐钢、南钢、马钢	
22	配电箱及内置	西门子、ABB、施耐德、人民电气、正泰电气、西	
23	PVC 电管	公元、金牛、中财	

24	镀锌钢管	湖光、凯靖、钢一、国强、君诚	
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、日丰	
27	污水管	新兴、济钢、圣戈班、石欣管业	