

# 投资发展监管协议

地块编号：泰地储告（2021）号

地块名称：海陵区运河东路北侧、春申路西侧地块

甲方：泰州市海陵区人民政府

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海陵区运河东路北侧、春申路西侧地块“居住项目”（泰自然资规条（2020）38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：海陵区运河东路北侧、春申路西侧地块“居住项目”（泰自然资规条（2020）38号）。

2. 投资规模：项目总投资约15亿元人民币，出让宗地面积约49740平方米（74.61亩），总建筑面积67149-87045平方米。

## 二、项目位置

项目位置东至海陵区春申路、南至运河东路、西至春晖路、北至天香路（详见泰州市自然资源和规划局红线图）。

## 三、规划建设要求

乙方在竞得该地块后按要求组织编制规划设计方案，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。

## 五、协议的约定及签订

1. 乙方承诺在本“居住项目”地块成交后，必须根据海陵区北部街区控规要求，在3年内建设计容建筑面积13665-16397平方米的商

业项目，其中地上不少于 10000 平方米需自持产权并整体运营或整体转让，不得分割销售。商业地块 3 年内建成 3A 级景区，5 年内联合相邻地块建成 4A 级景区。

2.乙方或其控股公司须引进已投资建设、持续运营管理至少一家 4A 级及以上景区，且运营良好。乙方须在土地竞得之日起 5 个工作日内向甲方提供 4A 级及以上旅游景区资格证明文件，附文化和旅游部公布的旅游名录，作为资格后审的附件之一。

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》”，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乙方签订《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。泰州市海陵区住房和城乡建设局负责跟综服务。联系人：周先生 联系电话：0523-80520069。

## 七、公司注册

乙方竞得国有建设用地使用权后，原则上均须在属地新设立房地产开发企业进行开发建设，应在申请书中明确新公司的出资构成、成立时间、在本项目开发建设过程中新公司的股权不得变更、以最终确定的新公司的名义签订出让合同或变更协议、报批规划方案、办理供地手续、进行土地登记等内容。

## 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，乙方在签订本协议当日，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 500 万元，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甲方的，乙方须另向甲方缴纳罚款 300 万元，每延迟一日按日加收 2 万元。

3.乙方承诺在竞得土地之日起 3 年内未能建成 3A 级景区并开业运营的，须另向甲方缴纳罚款 1 亿元，每延迟一日按日收 8 万元；超过 5 年未联合相邻地块建成 4A 级景区的，须另向甲方缴纳罚款 1 亿元，每延迟一日按日收 8 万元。

4.待该地块项目按照约定全面建成运营(经甲方认定)后放可解除履约保证金(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。

本协议自签订之日起生效。

甲方（盖章）：

乙方（代表）：

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：2021年2月24日

日期： 年 月 日