投资发展监管协议

地块编号：泰地储告〔2021〕9-2 号

地块名称：泰州医药高新区永定路北侧、前进河东侧地块

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永定路北侧、前进河东侧地块住宅项目〔泰自然资规条（2021）01 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：泰州医药高新区永定路北侧、前进河东侧地块住宅项目〔泰自然资规条（2021）01 号〕，投资规模：项目总投资约 19 亿元人民币，出让宗地面积 66555 平方米（99.83 亩），计容总建筑面积 106488-133110 平方米。

二、项目位置

项目位置东至泰州医药高新区规划经五路、南至永定路、西至前进河、北至规划永兴路（详见泰州市自然资源和规划局红线图）。

三、准入要求

中华人民共和国境内法人、自然人和其他组织均可作为本地块的申请人参加竞买，申请人可以单独竞买，也可以联合竞买。竞买

人及其控股股东、集团成员企业，下属控股子公司、母公司及母公司其他下属控股子公司，不得分别报名竞买地块。

四、规划建设要求

1.乙方在竞得该地块后按要求组织编制规划设计方案（地块性质为住宅用地），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。

2.项目须提供两种户型的高层或小高层安置房源，具体包括：120平方米户型160套、140 平方米户型150套，以上户型面积含公摊面积，实际交付面积误差±3%浮动范围内，总建筑面积约40000平方米。

3.安置房源由泰州医药高新技术产业开发区管理委员会或其指定的单位回购，回购单价9880元/平方米（签订回购协议，回购协议与本协议具体同等效力）。每套安置房须配置一个机动车停车位，由拆迁户按市场价自由、自行购置，公共维修资金、物业费等相关费用在交房时由乙方与相关安置户自行结算收取。

4.两种户型房源须在该上市地块内规划，楼栋位置相对集中，原则上整栋楼、整单元提供，如整栋无法全部安排，剩余房源须在其他楼栋集中布置，乙方规划方案完成后供泰州医药高新技术产业开发区管理委员会或其指定的单位优先选定。

5.回购房源建设标准必须与该地块其他房源一致，回购款约3.95亿元，乙方取得回购房源销售许可证后，泰州医药高新技术产业开发区管理委员会或其指定的单位先行拨付回购款的30%，余款房屋交付按房产测绘报告面积据实结算后30日内付清。

6.回购房源乙方必须优先建设，建设周期从摘牌成交之日30个月内竣工备案交付泰州医药高新技术产业开发区管理委员会或其指定的单位，如乙方逾期交房，须全额赔偿因此支付的延期交房过渡费，费用标准按高新区相关文件规定。

7.回购房屋质保期限按照国家相关规定要求，交房后的质量问题由乙方负责。

8.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，乙方应根据泰州医药高新技术产业开发区管理委员会或其指定的单位的要求开具发票，包括两种情形：

8.1.乙方根据泰州医药高新技术产业开发区管理委员会或其指定的单位提供的安置名单与其签订购房合同并按拆迁安置实际结算金额出具发票。

8.2.乙方根据泰州医药高新技术产业开发区管理委员会或其指定的单位要求，将发票开具给指定单位。

以上两种情形合计开票金额即为回购总价款。

9.乙方负责将安置房屋不动产登记证办至被征收人名下。

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》约定的开竣工时间及上述建设周期要求。

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。

七、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（联系电话 0523-89690419）和泰州市泰政交通投资有限公司（联系电话：0523-86503688）负责跟踪服务。

八、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。

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2000万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，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规划部门的，乙方须另向甲方缴纳罚款200万元，每延迟一日按日加收2万元；

3. 上述违约费用专项用于医药高新区内基础配套设施建设；

4. 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