

投资发展监管协议

地块编号：泰地储告〔2021〕9-3号

地块名称：海陵区海阳东路北侧、鼓楼路东侧地块

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泰州市海陵区海阳东路北侧、鼓楼路东侧项目（泰自然资规条〔2021〕003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：海陵区海阳东路北侧、鼓楼路东侧项目。

投资规模：项目总投资约15亿元人民币，出让宗地面积约41962平方米（62.94亩），其中：A分区为住宅用地、零售商业用地，出让面积5907平方米（8.86亩），B分区为住宅用地、零售商业用地，出让面积35405平方米（53.11亩），C分区为地下停车场，出让地下空间使用权650平方米（0.98亩）。计容总建筑面积60845-77630平方米。

二、项目位置

项目位置：海陵区海阳东路北侧、鼓楼路东侧地块（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〔2021〕9-3号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。

2.A、B 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。

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。

六、协议的约定及签订

1.AB 分区要求统一规划，整体开发。A 分区零售商业需整体自持，建设城市书房（具备 24 小时开放条件的场馆型自助公共图书馆）在签订土地出让合同 18 个月内投入运营（须按甲方要求业态达成 100%招商率）。

2.乙方须在此项目开发建设过程中引入 4000 万美元（或等值境外人民币）外资，在签订土地出让合同之日起 30 日内在海陵区境内注册外资公司且注册外资实际到账 3000 万美元（或等值境外人民币），其他 1000 万美元（或等值境外人民币）外资在签订土地出让合同之日起 1 年内全部到账。

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 0523-80520069）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。甲方和泰州海陵城市发展集团有限

公司（泰州市古城建设投资有限公司）负责跟踪服务，联系电话：0523-86667860。

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 7000 万元人民币作为保证金，乙方有下列行为之一的，视为违约，甲方有权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 50 万元，每延一日按日另加收 5 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 50 万元，每延迟一日按日另加收 5 万元。

3.其中 5000 万元作为外资到账保证金，甲方将根据外资实际到账比例 5 个工作日内分批返还，直至外资全部到位。如乙方有逾期违约行为或未能完成本协议约定之条款，乙方须向甲方支付违约金人民币 5000 万元；甲方不予退还履约保证金，且有权取消乙方享受的各项优惠政策，终止项目开

发，并追究乙方造成的其他一切损失所应承担的责任。

4.上述违约费用专项用于泰州市海陵区内基础配套设施建设。

5.待该地块项目按照约定全面建成运营（经甲方确认）后方可返还乙方缴纳的 2000 万元保证金（不计利息）。

6.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（代表）：

法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

许

签字：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日