

投资发展监管协议

地块编号：泰地储告〔2021〕11-1 号

地块名称：姜堰区人民北路西侧、马厂东路北侧地块

甲方：泰州市姜堰区人民政府

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姜堰区人民北路西侧、马厂东路北侧地块项目〔泰自然资规条（2021）014 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：姜堰区人民北路西侧、马厂东路北侧项目。

投资规模：项目总投资约 16 亿元人民币，出让宗地面积 72743 平方米（109.11 亩），计容总建筑面积 96387-124849 平方米。

二、项目位置

项目位置东至姜堰区人民北路、南至马厂东路、西至规划姜沈路、北至淮海路（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,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.乙方须按控规在B分区内规划并建设一条16米宽的东西向支路,确保B分区小区与人民路连接通行。该支路建设具体要求须与泰州市姜堰区住房和城乡建设局对接确认。

3.项目须按照《2018年度扬动三分厂及周边房屋征收产权调换安置的情况说明》(附后)提供相应的安置房源,安置房总套数约30套,乙方须提供不低于45套安置房源成幢成单元供被征收人选择,具体包括:80-90平方米户型约24套、100-110平方米户型10套、120-130平方米户型约11套,具体的安置房位置、户型、面积等规划设计方案确定前须于泰州市姜堰区住房和城乡建设局对接确认。

4.安置结算价格和面积。被征收人(回迁安置户)被拆除房屋认定建筑面积加20 m²为限价保护面积,结算价格为7400元/m²(不含层次差价),若房屋交付时的市场销售价格低于7400元/m²按市场销售价结算。限价保护面积约2720 m²,具体以姜堰区房屋征收部门结算凭证确定的面积为准。

5.乙方须在竞得土地之日起3年内将安置房屋竣工备案交付姜堰区房屋征收部门对被征收人实施回迁安置。如乙方逾期交付,从竞得土地满三年之日起,被征收人(回迁安置户)所产生的临时安置超期过渡费由乙方按《扬动三分厂及周边地块国有土地上房屋征收补偿方案》规定标准支付。

6.安置房源及结算的其他具体要求由乙方与泰州市姜堰区住房和城乡建设局联系,联系人:蒋华,联系电话:15161093366;

万海林，联系电话：15052846115。

7.安置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。

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》约定的开工时间及上述建设周期要求。

六、协议的约定及签订

1.乙方须在此项目开发建设过程中引入 3000 万美元外资，在签订土地出让合同之日起 90 日内在姜堰区境内注册外资公司且在 2021 年 12 月 31 日前外资实际到账 3000 万美元。

2.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，须与姜堰区人民政府签订《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。

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，姜堰区住房和城乡建设局负责跟踪服务，联系电话：0523-88235818。引进外资由姜堰区商务局负责跟踪服务，联系电话：0523-88869422。

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（姜堰区）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 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，甲方有权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市自然资源和规划局的，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.保证金其中 2000 万元人民币作为引进外资保证金，乙方完成注册外资公司和全部外资实际到账，甲方在外资到账 5 个工作日内返还 2000 万元人民币保证金（不计利息）。乙方未按约定时间注册外资公司并引进 3000 万美元实际外资且结汇完毕的，需承担 2000 万元人民币违约金，甲方不予退还引进外资保证金。

4.上述违约费用专项用于姜堰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 1000 万元履约保证金（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)

法定代表人(委托代理人)

(签字):

钱 军

(签字):

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日



东

行