

投资发展监管协议

甲方：无锡市梁溪区人民政府

乙方：

一、乙方自愿按照无锡市自然资源和规划局出具的《地块规划 条件》、《地块规划图》、锡规梁审（2021）第 008 号批准的《规划设计方案审查意见》以及下列条款的要求开发建设该地块。

1、该地块开发须严格按照公示的《徐巷地块配建定销商品房项目规划建筑设计方案》执行，住宅部分不允许变更，公建配套部分位置、面积、高度不得变更。本项目景观、门卫、地下人防和相关出入口、变电站等市政设施、活动场地及消防设施最终以相关职能部门审批意见为准。

2、乙方须在竞得该地块之日起一个月内将地块《徐巷地块配建定销商品房项目规划建筑设计方案》的设计费用支付给甲方指定单位账户。甲方在收到费用之日起五个工作日内将设计方案涉及的文本、电子档等材料移交给乙方，并配合乙方办理相关设计合同主体变更、发票开具等事宜。

3、乙方在本协议签订后 15 个工作日内支付 1 亿元项目建设履约保证金至甲方履约保证金专用账户，或将银行开具的履约保函提交给甲方。项目按时开工后退还 0.5 亿元开竣工履约保证金及其相应利息，项目按时竣工后退还剩余 0.5 亿元开竣工履约保证金及其相应利息。

二、关于定销商品房的约定

1、定销商品房开竣工时间须严格按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的时间执行。

2、乙方须确保定销商品房与商品房施工标准、施工质量及建造成本一致，且施工标准不得低于《无锡市徐巷地块建造标准产品配置》（附件一）所列建造标准；由行政主管部门在乙方申报定销商品房竣工备案时予以核验，如发现定销商品房建造成本及建设标准低于商品房的，乙方必须整改到位，整改工期计入施工总工期，且甲方有权要求乙方予以赔偿。

3、乙方须确保定销商品房交付后与地块范围内其他商品房进行统一管理，享受和承担与商品房同等的权利及义务，包括但不限于公共配套设施、停车、物

业服务等。

4、定销商品房的回购价格为毛坯均价 11950 元/平方米,此价格为最终销售面积每平方米的毛坯单价(不再因市场及政策因素变化调整),乙方保证定销商品房专项用于梁溪区广益街道征收动迁户安置,包括未售出的余房。

5、乙方在销售定销商品房时,必须凭甲方提供的相应凭证,按照无锡市发展和改革委员会文件(锡发改价格(2021)5号)核定的销售价格销售给甲方指定的对象,不得擅自将定销商品房进行抵押和处置,不得销售给他人,否则乙方将承担由此引起的所有违约责任以及一切损失赔偿。销售款进入乙方账户后,按相关规定接受住建部门监管;定销商品房全部竣工备案届满两年,未售出的剩余部分定销商品房由甲方按照 11950 元/平米的价格回购:该项目地下面积及其他配套用房由乙方按双方约定移交给甲方。

6、甲方须按双方约定期限支付定销商品房回购款;超过约定期限,视为甲方违约,自逾期日起,甲方按逾期未支付金额的万分之五/日的标准承担违约责任。

三、其他

1、甲方委托无锡市梁溪区广益街道具体负责定销商品房开发建设的监管、回购等其它相关工作。

2、本协议未尽事宜,双方可另行协商处理,协商不成的,任何一方均可向无锡市仲裁委申请仲裁。

3、本协议经双方盖章之日起生效,一式肆份,甲、乙双方各执贰份。

附件一:《无锡市徐巷地块建造标准产品配置》

甲方:(公章)

法定代表人(委托代理人) 年 月 日

乙方:(公章)

法定代表人(委托代理人) 年 月 日

附件一：

无锡市徐巷地块定销商品房建造标准产品配置			
类别	分项标准		备注
土建标准	层高	2.9m	
装修标准	外饰面	外墙弹性涂料	
	门窗	铝合金门窗	
	栏杆百叶	钢制栏杆；铝合金百叶	
	进户门	钢制防火门+机械锁	
	内装	装修方案符合设计要求，并经广益街道审核确认	
公区	地库标准		
	首层大堂		
	电梯厅		
	楼梯间		
景观	大区景观交付标准	30%硬质景观；70%苗木绿化；绿化投入标准不低于 170 元 / m ² ；车行道为沥青、消防通道 PC 砖+植草砖。	
设备	电梯厅	带机房；品牌电梯	
	太阳能	根据绿建及相关要求执行	
	智能化	车辆识别；室内对讲；联网门禁；技防设施	