

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026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《振达钢管厂A地块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，商业部分位置、面积、高度不得变更。

2、乙方须在竞得该地块之日起一个月内将地块《振达钢管厂A地块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。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施工标准不得低于《无锡市振达钢管厂A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

造标准低于（附件一）的，乙方必须按《附件一》的要求整改到位，整改工期计入施工总工期，甲方有权要求乙方予以赔偿。

3、定销商品房的销售价格为 12600 元/平方米，此价格为最终销售面积每平方米的单价（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征收动迁户安置，包括未售出的余房。

4、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（锡发改办[2021]27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 12600 元/平米的价格回购；该项目商业、配套用房及地下面积由甲方按双方约定的价格进行回购，价格另行商定。

5、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城市投资发展集团有限公司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，任何一方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

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：《无锡市振达钢管厂 A 地块地块建造标准产品配置》

甲方：（公章）

法定代表人（委托代理人）（签字）

年 月 日



乙方：（公章）

法定代表人（委托代理人）（签字）

年 月 日

附件一

无锡市振达钢管厂A地块建造标准产品配置

| 类别 | 分项标准 | | | 备注 |
|------|----------|-------|--|----|
| 土建标准 | 层高 | 多层/高层 | 层高 2.9m | |
| | | 商铺 | 首层 4.2-4.5 m /标准层 3.6-3.9m | |
| 装修标准 | 外饰面 | 多层/高层 | 外墙真石漆, 单元入口石材 | |
| | | 商铺 | 外墙真石漆/底层干挂石材 | |
| | 门窗 | 多层/高层 | 塑钢门窗(双色共挤) | |
| | | 商铺 | 塑钢门窗或铝合金门窗 | |
| | 栏杆百叶 | 多层/高层 | 钢制栏杆; 铝合金百叶 | |
| | | 商铺 | 钢制栏杆; 铝合金百叶 | |
| | 进户门 | 多层/高层 | 钢制入户门和机械锁 | |
| | 内装 | 住宅/商铺 | 毛坯 | |
| 公区 | 地库标准 | | 地面: 金刚砂地坪 标牌标线: 标准画线 | |
| | 首层大堂 | | 墙: 墙砖, 顶: 局部吊顶, 地: 地砖, 门套: 石材门套 | |
| | 标准层电梯厅 | | 墙: 墙砖, 顶: 局部吊顶, 地: 地砖, 门套: 石材门套 | |
| | 地库电梯厅 | | 墙: 墙砖, 地: 地砖, 门套: 石材门套 | |
| | 楼梯间 | | 墙顶: 乳胶漆 地: 水泥清光 扶手: 钢制扶手 | |
| 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 。 | |
| 设备 | 电梯 | 高层 | 带机房; 通力、天奥、上海三菱(或同档次品牌) | |
| | 太阳能 | 高层 | 满足绿建二星 | |
| | 智能化 | 高层 | 车辆识别; 室内对讲; 联网门禁 | |