

附件

投资发展监管协议

甲方：无锡惠山经济技术开发区管理委员会

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》、《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《石新路以西、长乐苑三期以北、长乐苑六期以南地块定销商品房设计方案》执行，定销商品房住宅部分位置、面积、高度不允许变更。

2.乙方须在竞得该地块之日起一个月内将地块《石新路以西、长乐苑三期以北、长乐苑六期以南地块定销商品房设计方案》的设计费用支付给甲方指定的单位。甲方指定的单位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《无锡市石新路以西、长乐苑三期以北、长乐苑六期以南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.定销商品房的销售均价为毛坯 10320 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惠山区征收动迁户安置，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销售均价为毛坯 10320 元/平方米的价格回购。

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.甲方委托无锡市惠山区长安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：《无锡市石新路以西、长乐苑三期以北、长乐苑六期以南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

无锡市石新路以西、长乐苑三期以北、长乐苑六期以南地块建造标准产品配置

一、住宅户内建设与交付标准

序号	部位	标准
1	厨卫	卫生间地面：40 厚 C25 细石混凝土保护层兼找平，单层双向 @150 钢筋网片，1.5 厚聚氨酯防水涂料上翻至吊顶上 100，10 厚 1:2.5 水泥砂浆找平，1.5 厚聚合物水泥防水涂膜。 厨房楼面：1.5 厚聚氨酯防水涂料上翻墙面 300（水槽边墙防水到吊顶上 2500），20 厚 1:2.5 水泥砂浆找平。 墙面：8 厚 1:3 水泥砂浆,打底扫毛，2 厚 II 型聚合物水泥基防水涂料，12 厚 1:2.5 水泥砂浆。 天棚：涂料面层。
2	客厅、卧室等其他房间	楼地面：40 厚 C25 细石混凝土找平，单层双向 @150 钢筋网片，20 厚 B1 级保温隔声板。 墙面：预制墙板拉毛，腻子两道。 天棚：预制叠合楼板，腻子两道。 装配式楼栋：复合木地板地面。
3	踢脚线	无。
4	门窗	入户门：钢质入户门，机械锁。 户内门：无。 管道井门、楼梯间防火门、设备房、地下室风机房门：管道井丙级防火门，其余采用甲级或乙级钢制防火门（按规范）。 门窗：铝合金节能门窗。 其他门窗：。 栏杆百叶：铝合金玻璃栏杆、铝合金百叶。
5	空调机位	所有的居住空间，包括起居室、卧室均设空调机位，预留穿墙洞（统一开洞）。

6	给排水	<p>给水管：每户安装一个水龙头。</p> <p>排水：所有用水设备预留排水插口，各排水点位完成末端地漏安装，系统具备排水条件。</p> <p>照明系统：各照明点位完成末端灯具安装，具备使用条件。</p> <p>开关插座：各点位完成末端控制点位安装，具备使用条件。</p> <p>消防报警系统：完成至各点位末端，具备使用条件。</p> <p>弱电系统：完成至各点位末端，具备使用条件。</p>
7	强、弱电	<p>强电面板：电线电缆选用国家标准的产品，如 BV。开关、插座选用质量可靠、符合安全标准的产品。配电箱内配备空气开关、漏电保护器等保护设备。灯具选用起居室白炽灯泡。</p> <p>弱电面板：每户客厅与主卧室均安装电视、电话、宽带面板，其他房间不设。</p>
8	窗护栏	<p>垂直净间距：不大于 0.11m。</p> <p>材料：普通钢管或铸铁钢管。</p>
9	燃气	燃气管道、燃气阀由燃气公司全部实施完成。
10	其他	<p>内装：毛坯，厨房集中烟气道。</p> <p>上人屋面与露台：满足 GB50352-2019 及 GB50345-2012 的相关要求。</p> <p>电梯：消防电梯满足 GB26465-2011 相关要求。无障碍电梯的按钮，显示，音响，标志以及电梯厅满足 GB50763-2012,GB55019-2021 及 12J926-G1、G2 的要求。电梯层门的耐火极限不低于 1.00h，符合 GB/T27903 的要求。</p> <p>热水系统：按规范设计太阳能热水器。</p>

二、住宅公共部位建设与交付标准

序号	部位	标准
1	门斗与门厅	<p>单元门：安装可视联网对讲。</p> <p>电表箱：分层集中设置井内安装。</p> <p>弱电箱：采用墙装井内安装</p> <p>水表箱：按当地自来水公司要求，采用墙装或室外埋地安装。井内安装</p>

2	首层大堂、标准层电梯厅、地库电梯厅公共空间墙面、顶棚、电梯前室地面、公共走道、踢脚线	首层大堂： 墙面：面砖 顶棚：石膏板吊顶，白色无机涂料 电梯前室地面：地砖。 公共走道：地砖。 标准层电梯厅： 墙面：面砖。 顶棚：石膏板吊顶，白色无机涂料。 电梯前室地面：地砖。 公共走道：地砖。 地库电梯厅： 墙面：面砖。 顶棚：石膏板吊顶，防霉白色无机涂料。 电梯前室地面：地砖。 公共走道：地砖。
3	楼梯间	楼地面：水泥砂浆整体面层。 墙面：地上部分混合砂浆抹灰，白色无机涂料；地下部分防霉白色无机涂料。 天棚：地上部分混合砂浆抹灰，白色无机涂料；地下部分防霉白色无机涂料。 踏步：水泥清光。
4	栏杆扶手	楼梯栏杆扶手：铁艺。 室外栏杆：铝合金。
5	灯具开关	普通灯具，单联单控开关、双联单控。
6	城市公厕	二类公厕标准，精装。
7	其他	层高：2.9米 连廊： 楼面，10厚防滑地砖贴面层。 墙面，外墙涂料一底二面，腻子两道。 顶棚，1.0mm厚JS-II涂膜防潮层，刷界面剂一道，5-7mm厚聚合物抗裂砂浆压入耐碱玻纤网格布2道，批刮防霉腻子两遍，无机涂料。

		<p>消防控制室： 楼面，230 高架防静电活动地板，20 厚 1:2 M20 水泥砂浆找平抹光，现浇钢筋混凝土楼板； 墙面，白色无机涂料； 顶棚，白色无机涂料。</p>
--	--	--

三、住宅楼外立面、屋面、雨水等建设与交付标准

序号	部位	标准
1	外墙	真石漆外墙。
2	屋面	复合轻质保温隔热砖（保温层为阻燃型挤塑聚苯板），3.0 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材（聚酯胎）1.5 厚聚氨酯防水涂料。
3	雨水与空调水管	色彩：雨水与空调水管按邻近墙面的颜色。 排放：按照海绵和雨水排放设计。
4	其他	散水：表面平整，排水坡度符合要求；C15 混凝土浇筑并铺设防水材料。 门窗：一、二层住宅外门窗设红外线防盗，靠近外连廊部位的窗户每层均设置红外幕帘。 智能化：停车管理系统；小区闭路监视系统；可视对讲系统；联网门禁系统；电子公告屏；入侵探测器。 软硬景比例 65%/35%；硬质景观投入标准不低于 350 元/平方米，绿化投入标准不低于 220 元/平方米。

四、商铺交房标准

序号	部位	标准
1	门窗	无设置
2	楼地面	无设置
3	墙面	无设置
4	天棚	无设置
5	内楼梯	无设置

6	水, 电	无设置
7	外立面亮化与地面灯光	无设置
8	广告位	未设置
9	空调机位	无设置

五、小区配套标准

序号	部位	标准
1	外电	有配电房、开闭站, 具体按供电局要求, 按图纸进户套管预埋到位, 穿完电缆预留洞封堵好。
2	给水、消防	结合主管道做消防栓。高层采用无负压供水设备。消防水池与水箱按规范调置。管道油漆刷好, 室外管道保温做到位, 消防管保压正常。
3	智能化系统	楼宇对讲系统: 单元门口可视联网对讲。 家居安防: 住宅每户入户门处、所有一层、二层、顶层外窗设计玻璃破碎或红外幕帘。 电梯: 控制系统、电梯五方对讲系统。 闭路电视监控系统: 小区、住宅主要出入口、车库、电梯设置。 门禁系统: 小区、住宅主要出入口、车库设置。 楼宇自控: 设置建筑设备管理系统并具有自动监控管理功能。
4	燃气	管道天然气入户。预留洞口, 管道做完封堵完成。
5	电视	有线电视入户。预埋线管疏通, 引线穿好。
6	电话	有线电视入户。预埋线管疏通, 引线穿好。
7	宽带	宽带线路入户。
8	无线通讯	暂无甲方设计要求
9	道路排水	排水: 雨污分流。 车行道面层: 沥青砼。 井盖: 高强度树脂复合井盖、钢纤维混凝土、预制钢筋砼井圈井盖。
10	地下车库	采用金刚砂地坪, 固化剂地坪