

投资发展监管协议

甲方（包销单位）：盐城市亭湖区人民政府

乙方（摘牌单位）：

为规范市区安置房建设管理，推动市、区政府重点工程建设和棚户区改造征迁安置工作的顺利实施，根据国家相关法律法规和盐城市相关文件精神，经甲乙双方协商一致，签订本协议。

一、项目概况

- 1.工程名称：兴达路北、前进河西侧（长坝城中村改造二期1号地块），具体名称以民政部门批复为准。
- 2.规划要点：（2020）盐自规亭地设第（035）号。
- 3.建设内容：该项目占地面积约37034 m²（合55.6亩），土地性质为居住用地，乙方于 年 月 日竞得本宗地块国有土地使用权，建设安置房及地上地下配套设施。

二、开发资质及建设要求

- 1.摘牌单位或旗下控股公司需具备房地产开发企业二级（含暂定）或以上资质，具有完善的质量保证体系，实行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度。

2.严格执行国家、省、市关于商品房规划建设有关技术规范、工程建设标准及相关规定，项目设计标准与建设质量不低于普通商品房标准。

3.按照房地产项目开发建设要求履行审查审批程序，取得各类批准文件。

4.对物业管理用房、社区用房以及楼栋入户单元、电梯间、过道等公共服务区域进行装修，达到直接使用要求。

三、建设目标

1.工期目标：建设周期从摘牌交地之日（以办理交地手续之日为准）起 30 个月内竣工交付。

2.质量目标：达国家验收标准合格及以上等级，无质量事故。

3.安全目标：无人员死亡事故。

四、包销范围

1.安置房：本地块住宅部分 100%建设安置房，所有安置房均由甲方进行包销。乙方需按照 70 m²、90 m²、130 m²对应 38%、40%、22%的户型配比进行方案设计，需保障至少规划建设安置房 824 套，其中 70 m²左右 312 套、90 m²左右 334 套、130 m²左右 178 套（最终以房产测绘的实测报告为准）。

2.商业用房：不包销，由乙方自行依法定价销售。

3.配套用房：不包销，按本地块规划出让设计要点和出让合同约定执行。

4.车库：不包销。其中，地下非机动车库按照不超过 3500 元/m²限价销售，由购房合同签约人自愿购买；机动车位由乙方自行定价销售（地下人防范围除外）。

5、幼儿园：乙方出资在地块红线外西南角配建用地面积不小于 4050 平方米、建筑面积不小于 2430 平方米，不少于 3 轨的幼儿园（出让范围之外划拨供地），建成后无偿移交亭湖区教育局，需与住宅同步规划、同步建设、同步竣工交付。

五、资金结算

1.结算周期：按建设形象进度分四次支付安置房包销款：

①安置房建设进度达到项目安置房建筑总量的一半时，付安置房包销款的 30%。

②主体结构封顶，再付安置房包销款的 35%。

③工程竣工验收并取得竣工验收备案证明、安置房符合法定交付条件后，在被安置人领取钥匙前，再付安置房包销款的 30%。

④在房屋交付给被安置人满 10 日且无争议的，结清余款。

如分批建设，分批结算的房款则以单个批次安置房包销款为基数折算。

2.结算方式：按本协议约定结算周期，乙方提交结算申请及相关资料，由甲方审核后结算，当期结算在应付安置房包销款时间节点后 30 日内完成。

3.包销价格：安置房包销单价为 9000 元/m²，施工期间结算面积按规划批准总平、单体设计文件或房产预测绘报告计算，最终包销住宅建筑面积以房产测绘的实测报告为准。

4.账户监管：安置房包销款实行账户监管、专款专用，在工程全部竣工交付前，仅可用于本项目建设。

5.财务票据：甲方支付给乙方的安置房包销款，乙方开具财务票据，签订正式购房合同后开具增值税票据（包销价与安置价不一致的，由双方另行约定处理）。

六、安置房、配套用房的交付及物业管理

1.房屋交付：乙方应在本协议约定的时间节点前，向甲方交付符合本协议约定交付标准的安置房、配套用房及幼儿园；或根据甲方的书面通知，向甲方指定的安置购房户交付安置房，并与安置购房户直接签订购房合同、开具销售税票、配合办理不动产权证等相关手续。

2.物业管理：乙方负责前期物业管理和日常维护，待小区业主委员会成立或按属地街道指导后，物业服务由小区业主委员会另行签订物业服务合同。

七、甲方的权利与义务

1.甲方有权监督检查乙方的开发建设过程和资金流向，如出现违约情况，或者发现存在重大质量安全隐患，有权责令停工整改，并追究乙方的违约责任。

2.甲方配合乙方解决项目建设中遇到的各类外部问题。

3.按照包销协议，甲方保证按协议约定时间节点及时足额支付资金。

4. 在质量保修期内，乙方未及时保修，甲方有权安排修复，费用在质保金内扣除或向乙方另行追偿。

八、乙方的权利与义务

1. 按规定享受安置房开发建设的有关优惠政策。

2. 按房地产开发建设流程自主组织该项目的建设，承担房地产开发单位的相应责任。

3. 按出让文件、规划设计方案、本协议等要求按期完成安置房及各项配套建设任务，并承担发生的所有投资和税费。

4. 确保项目建设期间的安全生产，若发生安全事故自行负责处理并承担一切责任。如乙方不能及时处理，甲方有权进行代为处理，并按处理费用的 1.5 倍直接从应付包销款中扣除。

5. 遵守江苏省及盐城市颁布的建设工程施工安全和文明施工管理规定，服从行业主管部门的管理要求。

6. 甲方安排安置房购房户选房、签约、交付等流程时，乙方应予以配合。

7. 乙方不得将该宗土地上建筑物的安置房部分进行转让或担保，否则视乙方严重违约，须承担甲方已付房款总额的 30% 违约金并赔偿甲方由此蒙受的包括律师费在内的全部经济损失。若有土地抵押的，所获资金只能用于该项目工程建设，且在办理竣工备案前必须全部解除。安置房办理现售备案，不予办理预售许可证。

8. 依法履行保修义务。

九、违约责任

1.甲方未能在约定时间内完成销售资金支付，承担应付资金同期银行1年期基准贷款利率1.2倍的违约金。

2.符合交房条件，但因甲方原因未能及时移交接收安置房及相关用房的，由甲方承担之后的维护管理费用。

3.乙方除不可抗力原因外，未按期交付安置房，每延期一天，需向甲方交纳宗地出让款的1‰的滞纳金，同时承担延后时间内被征迁户实际发生的过渡费的1.2倍费用。

4.乙方发生重大质量安全事故，除按要求整改到位后，还需承担违约金每次100万元。

5.乙方因自身原因导致项目专户冻结、安置房及配套用房被查封的，每发生一次承担100万元违约金，并采取措施在一个月内解封。

十、其他事项

1.本合同未尽事宜，在甲乙双方共同协商达成一致意见后签订补充协议。

2.本协议履行过程中如发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，双方同意在项目所在地法院诉讼解决。

3.本协议自双方签字盖章后生效。

4.本协议一式捌份：甲乙双方各持肆份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

签订日期：20 年 月 日