

20201801 地块投资发展监管协议

甲方（引资方）：亭湖区人民政府 以下简称甲方

乙方（投资方）： 以下简称乙方

甲乙双方本着友好合作、互惠互利的原则，在平等自愿的基础上，就编号为：20201801 地块的开发，签订如下协议：

第一条 项目定位

亭湖区人民政府在新洋经济区境内建设国际知名动漫 IP 文创小镇（以下简称小镇），打造以国际动漫 IP 为主题的文创产业小镇，包含但不限于文创产业创客中心、国际知名 IP 主题文化旅游区、文创体验街区、主题餐厅及乐园、文旅主题酒店、田园综合体等，力争创建国家文旅产业创新实践基地。文创小镇范围为：串场河以西、北环路以北、西环路以西、皮岔河以北、204 国道以东、新洋西路以南。

第二条 本期地块情况

本次挂牌地块为文创小镇二期用地，位于三英袁河片区新盐路北侧、文四路东，地上出让面积 22.0529 公顷，规划用途为居住、商业用地，容积率大于 1、不大于 1.7（商业计容面积占总计容面积 5%-10%），建筑密度：文一路以北区不大于 30%、文一路以南区不大于 35%；绿地率：文一路以

北区不小于 40%（不含停车场）、文一路以南区不小于 35%（不含农贸市场）。地下面积 231408 平方米，规划用途为人防和地下停车用地，不计容，开发深度小于 8 米。规划条件以市自然资源和规划局核发的规划要点为准。

本地块不接受个人竞买和联合竞买，竞买人必须取得房地产开发一级资质，竞买人竞得土地后可成立项目公司负责对本地块进行开发。

第三条 投资内容

1、乙方自签订成交确认书 15 日内，在甲方所在地成立项目公司，项目公司注册资本人民币不低于 2 亿元（实缴）。

2、由乙方无偿代建配建项目。红线内：配建用地面积不少于 4760 平方米的停车场，建筑面积不少于 3000 平方米农贸市场、建筑面积不少于 1600 平方米社区医院、建筑面积不少于 800 平方米老年大学，由乙方出资建设，建成后无偿移交属地政府。红线外：无偿配建用地面积不少于 10800 平方米、建筑面积不少于 6480 平方米的八轨幼儿园、用地面积不少于 4700 平方米公共绿地。

所有代建配建项目须与住宅同步规划、建设、竣工交付，代建配建项目不得晚于本地块住宅开工建设。

3、为提高小镇整体配套及景观，根据甲方的规划建设要求，乙方承诺配建皮岔河北侧 340 亩亲子农庄和主题乐园（土地由甲方按照相关政策依法提供），2021 年年内建成运

营，投资规模不低于1亿元人民币；建成后由乙方引进文旅上市、挂牌企业负责运营管理，运营期不少于20年（自竣工之日起）。亲子农庄和主题乐园需引进国际知名动漫IP，打造两年一届国际性文化论坛及节庆活动。亲子农庄和主题乐园的规划建设方案须与小镇一期开发风格主题一致，报政府同意后实施。

4、为提高小镇整体配套，根据甲方的规划建设要求，由乙方配建九年制学校（出让红线外）、道路及绿化等公共配套设施，总投资规模不低于2亿元；相关配套项目规划建设方案须与小镇一期开发风格主题一致，报政府同意后方可实施。

第四条 履约监管

1、双方权利义务。甲方积极协助乙方办理不动产权证，协助乙方按规定向有关单位申请水、电、气等生产要素的接入。乙方承诺投资项目符合甲方所在地产业政策、环保政策、土地政策以及其他相关法规政策的要求。

2、违约责任。（1）亲子农庄和主题乐园未引进文旅上市、挂牌公司进行运营管理的，乙方承担违约金2亿元，运营期限每少1年，乙方承担违约金3000万元。（2）本协议签订之日起7日内，乙方须向甲方出具自有或引进国际知名动漫IP国内独家版权的书面证明或协议的；未在约定期限内

提供证明或协议的，乙方承担违约金 2 亿元，每延迟 1 日，增加违约金 2000 万元。

第五条 其他事项

1、本协议经双方代表签字并加盖公章后生效，本协议正本一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

2、未尽事宜由双方协商后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方：亭湖区人民政府

法定代表人（或委托代理人）（签字）

乙方：

法定代表人（或委托代理人）（签字）

2020 年 月 日