

# 常熟市 2020A-017 地块投资发展监管协议

甲方：常熟市人民政府

乙方：

根据常熟城铁片区的城市规划和产业定位，融合环境，完善城市功能、提升城市品位，甲乙双方本着诚实互信、共同发展、互利互惠的良好愿望，按照城铁片区规划指导，致力打造城铁片区产城融合环境，完善城市功能、提升城市品位，特签订本协议：

## 1. 项目定位

本地块位于城铁片区核心位置，规划建设集品质居住、购物中心、星级酒店、数字办公、活力街区、智慧社区等综合性示范社区。

## 2. 准入要求

竞买人或其控股股东（拥有 50%以上股权）需具有房地产一级开发资质。

## 3. 规划要求

乙方项目开发须遵从《常熟市城铁片区控制性详细规划》，方案设计时，应统一规划，风格、色彩应相互协调统一，并考虑地块与相邻地块的关系。本项目定位为“智慧社区”，商住地块规划设计方案报常熟市城铁片区建设和发展专业委员会

审核同意。

#### 4. 建设及运营要求

4.1 乙方或其项目公司须在地块内建设地上建筑面积不小于 8 万平方米的购物中心（不包括办公、酒店、家居建材市场、专业批发市场等），另可建设不大于 1 万平方米的商业建筑于地下一层且不计容积率，上述建筑均不可分割销售或分割转让；购物中心建筑须在交地之日起 6 个月内开工建设，须在交地之日起 24 个月内竣工。

乙方承诺该大型购物中心须引进国内外知名品牌购物中心运营商，限太古地产（太古里、太古汇）、华润置地（万象城、万象汇）、中粮集团（大悦城）、印力集团（印象城）、海岸集团（海岸城购物中心）、龙湖集团（龙湖天街）、新城控股（吾悦广场）、银泰商业（银泰百货、银泰城）、圆融发展（圆融广场）、天虹数科（天虹购物中心）负责运营管理，须由乙方全部自持且整体运营。乙方须凭与上述购物中心运营商中的一家或一家以上签订的该宗地大型购物中心经营管理合作协议书及同意进驻的《确认函》与甲方签订本协议。该大型购物中心业态功能包括购物休闲、品牌餐饮、运动潮牌、儿童体验等一站式生活消费，须在交地之日起 24 个月内开业。签约进驻购物中心的运营商自营品牌店铺总建筑面积或统一收银店铺总建筑面积须不低于大型购物中心总建筑面积的 30%。

4.2 乙方或其项目公司须在地块内建设建筑面积不小于

1.9 万平方米四星级及以上标准的酒店，不可分割销售或分割转让。

4.3 乙方或其项目公司须在地块内建设地上建筑面积不小于 7 万平方米的商务办公建筑，用于提供数字科技服务与产业平台，可以分割销售或分割转让，最小分割单位为套内建筑面积不小于 150 平方米。其中，建筑面积 7 万平方米的商务办公建筑，由甲方指定预购单位购买，购买价格不高于 9000 元/ $m^2$ （需经审计）（定向预购说明详见附件 1），预购协议由乙方与甲方指定预购单位另行签订。商务办公建筑回购部分须在具体规划方案确定之日起 24 个月内竣工。

4.4 乙方或其项目公司须建设一座体育公园（位置详见本地块规划条件附图），建设标准价格按照不低于 600 元/平方米，规划设计方案须报常熟市城铁片区建设和发展专业委员会审核同意。体育公园建成后无偿移交政府指定部门。乙方或其项目公司可与甲方签订体育公园运营管理委托协议，未经甲方同意该运营管理权不得转让（体育公园建设要求、交付时间等详见附件 2）。

4.5 商业建筑和住宅建筑必须同步开工、同步建设，项目整体须在交地之日起 48 个月内竣工。

4.6 地块内应建设计容建筑面积不少于 4000 平方米（至少一栋）、单体预制装配率不低于 95% 的装配式建筑住宅示范楼，并与地块内其它住宅同步建设、同步竣工验收。单体预制

装配率计算按《江苏省装配式建筑综合评定标准》(DB32/T 3753-2020)执行，该装配式建筑住宅示范楼开工建设前需取得省级及以上建设管理部门指定的装配式建筑评价部门或机构出具的评审意见。

## 5. 项目履约

5.1 乙方签订本协议后，乙方须在签订土地出让合同之前向甲方指定账户支付人民币 21000 万元(大写：贰亿壹仟万元)履约保证金或提供同等条件的金融机构保函。乙方凭由甲方指定单位确认并出具的保证金到账证明方可签订土地出让合同。

5.2 在乙方履行第 4.1 条款后，自乙方提出书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方项目购物中心保证金人民币 20000 万元(大写：贰亿元)或同等条件的金融机构保函(不计利息)；如乙方未履行本协议第 4.1 条款，即为乙方违约，乙方所交付的购物中心开业履约保证金 20000 万元(大写：贰亿元)没收，如以金融机构保函形式提供保证的，保函出具单位按保函金额向甲方履行保证清偿责任。

5.3 在乙方履行第 4.2 条款后，自乙方提出书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方项目履约保证金人民币 500 万元(大写：伍佰万元)或同等条件的金融机构保函(不计利息)；如乙方未履行本协议第 4.2 条款，即为乙方违约，乙方所交付的项目履约保证金 500 万元(大写：伍佰万元)没收，如以金融机构保函形式提供保证的，保函出具单位按保函金额

向甲方履行保证清偿责任。

5.4 在乙方履行第 4.4 条款后，自乙方提出书面申请之日起 10 个工作日内，甲方退还乙方项目履约保证金人民币 500 万元（大写：伍佰万元）或同等条件的金融机构保函（不计利息）；如乙方未履行本协议第 4.4 条款，即为乙方违约，乙方所交付的项目履约保证金 500 万元（大写：伍佰万元）没收，如以金融机构保函形式提供保证的，保函出具单位按保函金额向甲方履行保证清偿责任。

5.5 项目履约保证金由常熟市城铁片区建设和发展专业委员会负责监管。

6. 甲、乙双方应本着坦诚、积极、务实的态度，并促上述事项圆满成功。本协议执行中的有关具体事宜，双方可另行充分协商并达成共识。

7. 在签订土地成交确认书后，乙方在签订土地出让合同之前须签订本协议；如因乙方不能签订本协议，土地出让部门有权拒绝与乙方签订土地出让合同，乙方自行承担包括参与竞买活动及其他可能存在的预期利益损失等全部损失。乙方确认，在参与竞买本协议所涉地块时，已对该地块的上述投资发展要求作了充分了解，并愿意在竞买成交后切实履行上述投资发展要求。

8. 执行本协议及其补充协议产生的争议如经双方协商不成的，则任何一方均应将争议提交甲方所在地有管辖权的人民

法院管辖审理

9. 本协议经甲乙双方盖章签字后立即生效。本协议一式陆份，甲、乙双方各执贰份，常熟市自然资源和规划局壹份，常熟市城铁片区建设和发展专业委员会壹份。

甲方：常熟市人民政府

法定代表人（委托代表人）

2020 年 月 日

乙方：

法定代表人（委托代表人）

2020 年 月 日

附件 1:

## 常熟市 2020A-017 地块定向预购说明

竞得人须在本宗挂牌出让地块内按以下方案提供定向预购房源，具体如下：

### 1、预购单位、预购位置、建筑功能及面积：

竞得人在竞得本宗土地后与政府指定预购单位签订预购买协议，明确预购建筑的具体要求和相关价款的支付事宜等内容。由政府指定定向预购牵头单位协调预购买相关事宜。

定向预购建筑位于本宗地东北侧，面积约 53 亩，规划定位为数字产业用地，预购建筑功能为商务办公用房，地上总建筑面积不少于 7 万平方米。具体方案由竞得人在办理该项目建设工程规划许可证前，由常熟市城铁片区建设和发展专业委员会会同定向预购牵头单位确定。

### 2、定向预购建筑价格及交付标准：

2.1 预购价格：商务办公建筑预购价格为不高于 9000 元/平方米（含地价），地下车位不少于 700 个（按每百平方米商务办公建筑面积配置 1 个车位）无偿同步移交。

### 2.2 交付标准：具体交付标准如下：

类别	具体建造标准	备注
建筑类型	框架结构	符合当地抗震设防标准

标准层高	3.9米以上（首层大堂区域不低于6米），有特殊功能需要的，层高按4.5米设计。	
标准承重	楼板承重在2.5KN/m <sup>2</sup> 以上，有特殊功能需要的，承重高于10KN/m <sup>2</sup>	
外立面	一至二层外挂天然石材，二层以上为大面玻璃幕墙及局部铝板。	
办公间	毛坯状态交付	
公共大堂	地面：天然大理石 墙面：干挂天然大理石 顶面：双层石膏板吊顶	顶面配置水晶灯及正常LED照明系统
电梯厅	地面：不小于800×800的抛光地砖/天然石材门槛 墙面：镜面和不锈钢	品牌为三菱、日立、迅达或同等知名品牌
公共走道	地面：不小于800×800的抛光地砖/天然石材门槛 墙面：墙布/进户玻璃门 顶面：双层石膏板吊顶	
公共卫生间	地面：不小于800×800的抛光地砖/石材门槛 墙面：不小于800×400墙砖 顶面：双层防水石膏板吊顶 洁具：TOTO、科勒、箭牌或同等知名品牌	卫生间面积需符合当地设计规范要求
地下室	面层采用环氧树脂地面或矿物材料进行表面固化处理 采用独立的智能化停车系统(ETC)	
供电系统	双回路供电（配备后备电力供应设施）	计费方案按回购方要求
供水系统	24小时冷水供应，双回路供电（配备后备电力供应设施）	
智能化系统	公共区域（大厅、电梯、停车场等）应配置监控、需预留门禁系统电源，消防（FA）均配备高度智能化设备，按智慧社区的楼宇标准来提供智能化设备和系统	监控需覆盖公共区域无死角，摄像头不低于200M像素，支持1080P，具有夜

		视功能。
中央空调 新风系统	采用大金、日立或同等知名品牌	用户能根据自 我要求调节室 内温度、湿度， 空调系统有分 区域控制能力， 新风量在 30 立 方米/人/小时 以上

### 3、定向预购建筑价款支付要求：

1)、定向预购建筑建设至正负零后 10 个工作日内，预购单位向竞得人支付预购总价款的 20%；

2)、定向预购建筑结构封顶后 10 个工作日内，预购单位向竞得人再支付预购总价款的 50%；

3)、自全部定向预购建筑及配套通过综合验收取得商品房屋交付备案证书具备交付条件后，由政府指定预购单位认可的审计机构进行审计，以审计认定的成本价（房屋、土地），加上不超过 10%的利润为准，如审计结果加上利润高于 9000 元/平方米，仍按 9000 元/平方米结算预购建筑价款。在最终审计结果确认后七日内，由定向预购单位向竞得人支付全部剩余价款。竞得人向定向预购单位交付全部定向预购建筑、相应配套，及办理不动产权证的全套手续与资料。

4)、本次定向预购建筑交易中所涉及的税费、由甲乙双方各自依法承担。

### 4、交付时间：

定向预购建筑及相应配套设施应自具体规划方案确定之

日起 24 个月内达到交付使用条件。

## 5、其它说明：

定向预购牵头单位有权指派专业人员对预购建筑及其配套建设质量进行工程监理、跟踪审计，各预购价款支付节点由预购牵头单位指派的专业人员确认后，由预购单位按约定支付。竞得人应服从定向预购牵头单位指派的专业人员对预购建筑及其配套的管理并提供必要协助。

附件 2:

## 常熟市 2020A-017 地块配建体育公园建设要求

竞得人须在本宗挂牌出让地块中间（非本宗地块用地范围）规划体育用地/公园绿地上建设体育公园，具体要求如下：

### 1、 体育公园占地面积：

体育公园用地面积约 40.5 亩，约合 2.7 万平方米（土地另行供应）。

### 2、 体育公园建设标准：

#### 2. 1、建设造价标准

体育公园建设造价标准按每平方米用地面积不低于 600 元标准（即不低于 600 元/平方米）建设。

#### 2. 2、规划建设标准

体育公园内需配建不小于 1500 平方米广场、不少于 1500 平方米健身场地，另需配建 2 公里夜光塑胶跑道、一个 7 人制足球场、两个 5 人制足球场，并配套篮球场、羽毛球场所等，国内知名品牌健身器材（满足苏州市体育公园建设要求）；公园内配建城市雕塑、生活小品、花坛、路灯、导视路牌等，景观绿化以南方公园常见的花草树木为主，适当搭配部分珍贵品种。体育公园设计、施工中应提供数字化体验内容和设施。体育公园建设不得影响规划地下轨道交通建设。

### 3、 方案审查：

规划设计方案（含造价）须报常熟市城铁片区建设和发展专业委员会审核同意。

#### 4、交付要求：

由政府指定部门作为体育公园所有权人。体育公园经所有权人组织验收合格后由开发建设单位无偿移交给所有权人。体育公园应与本宗出让地块内商业综合体同步交付。

#### 5、项目运营

经体育公园所有权人同意，体育公园可由本宗地开发建设单位依法获得运营使用权，结合商业综合体作整体运营管理，但该运营不得妨碍体育公园的公益性质。未经体育公园所有权人批准，运营方不得擅自转让体育公园的运营权。