

投资发展监管协议

甲方：连云港市赣榆区人民政府

乙方：

鉴于西关路片区地块房屋征收项目安置补偿的需要，为保证该项目顺利进行，根据国家相关法律法规和赣榆区相关文件精神，经甲乙双方协商一致，签订本协议。

一、项目概况

1. 工程名称：赣榆区青口镇黄海西路南侧、青口河北侧、西关路西侧、清河嘉景（南区）东侧（西关路片区安置房地块），具体名称以自然资源和规划局批复为准。

2. 规划要点：乙方以赣榆区自然资源和规划局最新核发并有效的地块规划条件、《建设用地规划许可证》及其用地红线图为准。具体实施方案以赣榆区自然资源和规划局审定的方案为准。

3. 建设内容：该项目占地面积约34728m²（合52.09亩），土地性质为居住用地、商业用地（商业计容面积6000平方米），乙方于 年 月 日竞得本宗地块国有土地使用权，建设安置房（部分，详见附件）及地上地下配套设施。

二、建设要求

1. 严格执行国家、省、市、区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。

2. 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。

3. 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起为准）起 24 个月内竣工交付。乙方应于土地成交日起算两年内将符合交付使用条件的安置房交付给被征收人使用。如不能按期交付，乙方承担延期交付期间被征收人的过渡费用以及违约责任。

2. 质量目标：达到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、回购范围

根据甲方(或指定单位)提供的安置房数据进行安置房回购，安置房最终结算面积以实测面积为准。

按照甲方（或指定单位）提供的安置房选房数据进行回购，社区服务中心、托儿所及不计容部分(含地下建筑)均无偿移交。

五、资金结算

1. 付款时间点及额度：

①乙方负责根据甲方要求，与甲方指定的被征收人签订商品房买卖合同。

②乙方取得商品房预售许可证并与指定被征收人办理安置房网签手续时，甲方（或指定单位）依据乙方申请向乙方支付该套安置房 30%购房款。

③具备交房条件（经建设行政主管部门竣工验收备案，下同）后，被征收人的安置补偿费用大于安置房的总价，甲方（或指定单位）将该套房屋剩余价款全额支付给乙方。

④具备交房条件后，被征收人的安置补偿费用小于安置房的总价，甲方（或指定单位）将该户所有的剩余安置费用拨付给乙

方，对不足的部分房款则由被征收人在商品房交付使用前补交给乙方。

2. 回购价格：详见安置房供房价格等信息详见附表。本合同约定的安置房包括住宅及小区道路、绿化围墙等所有附属配套工程。双方约定单价以附件具体价格为准，车位和储藏间乙方根据被征收人的需求另行出售给被征收人。安置房户型以规划方案为准，具体建筑面积以房产部门最终测绘的数据为准，最终测绘面积发生的总价变化，由房屋征收部门按照西关片区房屋征收补偿协议的优惠政策分档结算，乙方与被征收人按照结算价格多退少补。

3. 财务票据：甲方（或指定单位）支付给乙方的安置房回购款，乙方开具增值税票据。

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（或指定单位）交付符合本协议约定交付标准的安置房、配套用房。

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、双方权利及义务。

1、乙方应按审批的规划设计方案进行设计、施工和建设，保证该地块内建筑必须符合规划审批要求。

2、乙方在取得建设用地后及安置房项目建设过程中，不得就该安置房项目下国有土地使用权及在建工程设定任何抵押。

3、本安置房项目建设用地的使用权不得与住宅建设分离单独转让或分割转让，乙方不得转让开发经营权。

4、本安置房房源由甲方统筹安排并组织配给，定向配给符合安置房购买条件的被征收人，乙方应配合甲方做好安置房源配

给工作，并在甲方安排下及时办理完相关合同签约、产权登记等工作，乙方负责依法配合被征收人办理安置房的不动产权属登记手续。

5、乙方不得对外销售本协议约定的安置房。

6、本安置房项目中，甲方以合同第二条中的约定价款回购的安置房产生的税费、规费等由甲、乙双方各自按国家规定承担。

八、违约责任

1、甲方（或指定单位）应如期支付给乙方约定的款项，若非因乙方原因迟付或少付购房款，乙方有权相应顺延交房时间。

2、乙方应保质保量完成工程建设，若非因甲方原因出现工程延期或质量问题，甲方（或指定单位）有权拒付、迟付、少付相应回购进度款。

3、除不可抗力外，甲、乙双方任何一方违反本合同约定，应赔偿给对方造成的直接和间接经济损失。

九、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：2021年 月 日