

投资发展监管协议

甲方（回购单位）：连云港市赣榆区人民政府

乙方（摘牌单位）：

为规范区安置房建设管理，推动区政府重点工程建设和征迁安置工作的顺利实施，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：**义塘路西侧、金海西路南侧（义塘片区安置房地块），具体名称以自然资源和规划局批复为准。

2. **规划要点：**赣规条[2021]10号

3. **建设内容：**该项目占地面积约 55379 m²，土地性质为居住、商业用地，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、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. 严格按照规划要点及规划设计方案，进行初步设计、施工图设计。

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。

4. 乙方应根据以下推荐的品牌或厂家范围内进行选择

使用主材，如乙方推荐范围之外选择（须为同档次产品），本项目所使用的材料均需达到国家合格标准。

序号	名称	推荐品牌/生产厂家	备注
1	防盗门、防火卷帘	步阳、美心、盼盼、王力	
2	木质门	步阳、王力、盼盼	
3	洁具	法恩莎、箭牌、九牧、恒洁	
4	外墙真石漆、涂料	立邦、华润、多乐士、三棵树	
5	内墙涂料	立邦、华润、多乐士、三棵树	
6	铝合金门窗	铝合金型材厂家：南山、广东凤铝、伟昌； 玻璃厂家：江苏耀华、威海蓝星、惠宇玻璃、台玻； 五金配件：顶固、坚朗、国强、汇泰龙； 耐候胶：广州千里马、广州新展、大光明、道康宁	
7	钢材、钢筋	鞍钢、莱钢、日钢、宝钢	
8	防水材料	西牛皮、宏源、东方雨虹	
9	配电箱、元器件	正泰、德力西、鸿雁	
10	电线、电缆	远东、上上、宝胜、江南、江苏中京	
11	塑料管（PVC、PPR）	中财管、公牛、保利管道	
12	开关插座	飞利浦、三雄极光、欧司朗、雷士、欧普	
13	瓷砖	新中源、东鹏、冠珠、萨米特、顺辉	
14	复合地板	大自然、圣象、扬子	
15	电梯	通力、日立、上海三菱、东芝、迅达、康力	
16	消防栓箱	淮海、京安、杭州金盾、消安	
17	智能化视频监控设	海康威视、大华、宇视、天地伟业	

	备、系统		
18	太阳能热水器	皇明、太阳雨、四季沐歌、海尔	

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、回购范围

本地块范围内按照计容面积回购（无偿移交部分除外），最终结算面积以实测面积为准。

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回购。乙方需按照 90 m²、110 m²、120 m²、130 m²、140 m²对应 13.6%、2.1%、41.6%、23%、19.7%的户型配比进行方案设计，需保障至少规划建设安置房 765 套，其中 90 m²左右 104 套、110 m²左右 16 套、120 m²左右 318 套、130 m²左右 176 套、140 m²左右 151 套、（最终以房产测绘的实测报告为准）。

2. 回购范围：按照计容建筑面积（不含社区综合服务中心、托儿所）由政府实施回购，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. 结算周期：

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，在房屋交付给被安置人满 10 日且无争议的，

保留 2%质保金后支付回购价款总额的 98%。在工程质保期满二年且经全面排查无质量问题后，30 日内向乙方支付回购价款总额的 1%，剩余 1%在质保期满五年且无质量保修问题后 30 日内付清。

2. 结算方式：按本协议约定，乙方提交结算申请及相关资料，由甲方审核后结算。

3. 回购价格：回购单价为每平方米 9500 元，回购总价按照计容建筑面积计算（不含社区综合服务中心、托儿所），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，最终回购建筑面积以房产测绘的实测报告为准，由政府实施回购。

4. 财务票据：甲方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、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. 按照回购协议，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。

5. 甲方有权委托第三方对设计成果进行审查，如发现设计缺陷，乙方将无偿修改。每个设计阶段设计成果必须经甲方确认并通过有关部门审查后，方可进入下一阶段的设计工作。初步设计、施工图设计如不能满足甲方要求，则须按甲方提出的要求进行调整，乙方不得拒绝，否则承担违约责任。

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 倍直接从应付回购款中扣除。

5. 遵守江苏省、连云港市及赣榆区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：2021 年 月 日