

张地 2025-B04 号地块投资发展监管协议

甲方：江苏省张家港高新技术产业开发区管理委员会

乙方：

甲乙双方本着平等互利、优势互补、合作共赢的原则，就位于高新区塘桥镇金巷路西侧、高中南路北侧地块的投资发展监管事宜达成如下协议：

一、地块基本情况

本地块位于高新区塘桥镇金巷路西侧、高中南路北侧，用地性质为居住用地，出让年限为 70 年，总用地面积 37299.84 m²（以宗地图面积为准）， $1.01 < \text{容积率} \leq 1.7$ ，规划建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，24 米 \leq 住宅建筑高度 < 60 米。建设内容为住宅，其中：地块内住宅计容建筑面积约 6.2 万平方米，快件服务、物业用房、养老设施、室内活动等配套计容建筑面积不低于 0.13 万平方米。

二、乙方的准入要求

不接受乙方联合竞买，只接受独立竞买申请。且乙方需具备房地产开发资质。

三、甲方的权利义务

- 甲方应为本协议项下用地项目的开发、建设、运行等方面依法提供相关服务。
- 甲方按照本协议约定核查项目履约情况。乙方违反本协议的，甲方有权依法追究乙方的法律责任。

四、用地及规划要求

- 乙方须在该地块内按照出让合同约定的土地用途、容积率使用土地，不得擅自改变。
- 乙方项目须遵从《张家港市塘桥老城区（TQTQ-05-03、05、06、07、14、19、20、21、22 基本控制单元）控制性详细规划调整》，且需在竞得该地块并签订《国有建设用地使用权出让合同》后一个月内完成方案设计，方案设计时风格、色彩应



与周边风貌相协调，并考虑地块与相邻地块的关系。建设方案需通过甲方的初审，再报市级主管部门审批。

五、建设要求

1. 乙方或其关联公司竞得土地后，在本项目开发建设总体布局中要为东低西高，该项目室内、室外都需设置活动用房。房源户型配比中，140 m²和 100 m²组合户型占比不高于 46%，120 m²户型占比不低于 54%。

2. 地下空间布局要均匀合理，地下车位和储藏室均要满足一套一个要求。地下空间不设置非机动车停车空间。

3. 乙方竞得土地后须在半年内获得施工许可证，两年内完成交付。

4. 本项目为毛坯交付，建设（交付）标准在满足本项目规划条件、建设条件及苏住建质【2025】2号规定的基础上，原则上不得低于高新区（塘桥镇）2023年以来的现有安置房建设标准，包括但不限于：

（1）三层（含）以上未采用建筑幕墙的房屋建筑工程采用建筑外墙保温一体化系统。

（2）场地及单体主要无障碍通行设施、服务设施、信息交流设施设置按照根据《苏州市建筑与市政工程施工图设计无障碍审查要点》设计。

（3）防护栏杆防护高度增加，按照根据《住宅项目规范》设计。

（4）90 m²~120 m²户型配电设计 10kW/户，商业配电标准设计 200W/m²。

（5）住宅户内厨房最低要求设插座 3 个。

（6）顶层住宅与屋面之间设置闷顶夹层。

（7）住宅入户前厅、标准层电梯厅墙地面饰面档次不得低于瓷砖贴面。

（8）住宅电梯品牌采用国内知名品牌。

（9）小区应设置外立面亮化工程。

（10）小区按照垃圾分类回收相关要求设置回收点，并配备智能信报箱等配套设施。

147

六、项目履约

1. 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。同时，甲、乙双方还依法享有或承担本协议及双方以后所签订的其他补充协议所约定的权利、义务。

2. 乙方在签订该地块《成交确认书》后 10 日内，并在《国有建设用地使用权出让合同》签订前，先行与甲方签订本协议；如因乙方不能签订本协议，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。

3. 若乙方未经甲方授权单位批准，违反或未能完成本协议第四条“用地及规划要求”、第五条“建设要求”中的任意一项条款所涉要求，应按照甲方要求在规定期限内进行改正。若乙方拒不改正，甲方有权采取以下措施：一是建议相关部门暂停办理该地块的后续相关审批手续；二是在出具书面索赔通知书后，乙方应在一个月内向甲方偿付人民币 1 亿元整（大写：壹亿元整）。

4. 为保证本协议履行，乙方需在本协议签订，且收到甲方书面通知后【10】个工作日内向甲方开具等额（人民币 5000 万元）的甲方认可的银行见索即付保函。否则视为乙方违约，除承担本协议第六条 3 款的 1 亿元外，乙方还应赔偿甲方其他损失。

5. 其他未尽事宜由两方另行协商确定，如出现纠纷，由两方协商解决；协商不成的，可依法向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

六、生效条件

本协议一式伍份，甲、乙双方各执贰份，张家港市自然资源和规划局备案壹份，本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

（以下无正文，为签署页）

|

(本页为签署页)

甲方：江苏省张家港高新技术产业开发区管理委员会

(签字、公章)

2025年 月 日

乙方：

(签字、公章)

2025年 月 日

