

张地 2026-B01 经营性用地投资发展监管协议
(商服用地)

甲 方：张家港市凤凰镇人民政府 张家港市人民政府
乙 方：

根据张家港市凤凰镇经济发展总体规划，完善国家级 AAAA 级凤凰山风景区配套建设。甲乙双方就乙方在张家港市凤凰镇投资建设康养综合体项目的相关事宜，本着平等、自愿、诚信的原则，经协商一致达成如下协议：

一、项目选址与用地规模

本协议下宗地坐落于张家港市凤凰镇凤凰新城区域，四至为：凤凰幼儿园以南，汉江路以东、中山路以西、映山路以北。总面积 6662.14 平方米，约 10 亩（以宗地图面积为准），用地性质为商服用地，宗地使用权出让年限为 40 年。

二、地块指标

- （一）出让面积：6662.14 平方米；
- （二）土地用途：商业服务业；
- （三）容积率： $R \leq 2.2$ ；
- （四）规划建设密度： $\leq 50\%$ ；
- （五）绿地率： $\geq 10\%$ ；
- （六）限高： $H \leq 55$ 米

三、甲方权利义务

甲方根据张家港市凤凰镇总体规划和发展要求，为项目的开工、建设等提供相关服务。

四、乙方权利义务

1. 地块不接受联合竞买，只接受独立竞买申请。
2. 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。

3. 本宗地为商服用地，乙方在竞得土地内须建设高品质康养综合体一座，建筑风格风貌须与周边建筑及区域景观协调。

4. 为保障项目专业化、品牌化、标准化长效运营，乙方须引入具备全国知名康养产业资质及标杆运营履历的专业运营团队负责项目服务体系搭建及后期常态化运营管理，严禁无资质机构挂靠、运营权转包或分包。

5. 乙方项目开发必须遵从《张家港市建设工程规划设计要求》，在竞得地块后 25 日内提供 1 套项目规划设计方案，并报张家港市凤凰镇人民政府审核同意后，报市相关部门审批后方可实施。

6. 项目地块规划计容建筑面积 100%不得分割销售、分割转让。

7. 项目建成竣工验收合格后须自持运营不少于 10 年。

8. 乙方在完成该商服用地《挂牌出让成交确认书》签订后 10 个工作日内，并在《国有建设用地使用权出让合同》签订前，按土地出让公告发布的要求，先行与甲方签订本投资发展监管协议。

五、违约责任

1. 乙方在竞得地块后，有下列情形之一的，乙方应向甲方支付 1500 万元（大写：壹仟伍佰万元整）的违约金（接到甲方书面通知后一个月内付清）：

（1）乙方未能按照本协议约定履行的；

（2）乙方未能按照《国有建设用地使用权出让合同》履行的。

如经凤凰镇政府通知后拒不执行的，政府有权将乙方列入失信企业名单，并提请相关部门按职责分工，依法依规实施联动惩戒。

2. 乙方承担违约责任后，甲方有权要求乙方继续履行合同，且乙方应承担的责任和义务不予以减轻或免除。

六、甲、乙双方应本着坦诚、积极、务实的态度，共促上述事项圆满成功。本协议未尽事宜，双方可另行协商处理。协商不成的，任



何一方均可将争议或纠纷提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

七、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执壹份，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】

甲方：张家港市凤凰镇人民政府（公章）

法定代表人（或委托代表人）签字

2026 年 月 日



张家港市人民政府



乙方：（公章）

法定代表人（或委托代表人）签字

2026 年 月 日