

苏地 2020-WG-40 号地块开发建设协议

甲方：江苏省吴中高新技术产业开发区（筹）管理委员会（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

根据江苏省吴中高新技术产业开发区的城市规划与产业定位，为加快推进产城融合，构建“中心城市核”核中之核，打造苏州南城首善之区，就石湖西路北侧、新蠡路东侧地块开发建设要求等，甲乙双方本着诚实互信、共同发展、互惠互利的良好愿望，特签订本协议：

1. 产业定位及要求

1.1 在该地块挂牌成交后 3 个月内，乙方须引入至少 1 家中国科学院大数据挖掘与知识管理实验室发布《2019 人工智能发展白皮书》中全球人工智能 TOP20 企业。土地挂牌成交后 6 个月内该人工智能企业须在吴中高新区辖区内成立人工智能技术服务及创新孵化平台企业，企业注册资金不低于 1000 万。

1.2 乙方须自持办公计容面积不少于 8600 平方米；其余办公可以分割销售、分割转让，其中不少于 15000 平方米办公的可分割销售、分割转让及再次转让的对象须为经科技部门认定的科技类企业，科技类企业认定以《科技型中小企业评价办法》（国科发政〔2017〕115 号）和《江苏省科技型中小企业评价实施细则（试行）》（苏科政发〔2018〕75 号）等为认定标准。乙方分割销售及转让前须至吴中区区级科技部门核定，报属地政府备

案，相应房屋分割销售、转让或再次转让时甲方须书面提示购买方及受让方该房屋应作为科技类企业载体使用，受让人须符合本款科技类企业要求。

1.3 乙方应在取得商业项目竣工验收备案表1年内投产。自本项目《国有建设用地使用权出让合同》签署之日起10年内（税款所属期），整体缴纳税金（不扣除部分符合税收优惠条件企业可能享受的税费返还）不低于每年2000万。自《国有建设用地使用权出让合同》签署之日起，甲方负责对出让宗地连续10年内分3次进行入库税收测算和监管，时间要求为第4年测算第1次年均入库税收（第1至3年合计平均），第7年测算第2次年均入库税收（第4至6年合计平均），第11年测算第3次年均入库税收（第7至10年合计平均）。

2. 开竣工时间

该地块须在自交地之日起1年内开工（以施工许可证日期为准），必须在交地之日起3年内竣工（以建筑工程竣工验收备案日期为准）。

3. 服务支持

甲方为乙方开发建设做好服务工作。

4. 公司注册

乙方竞得地块后，须将该地块项目公司注册在江苏省吴中高新技术产业开发区范围内，并将项目开发过程中所产生的相关税费，在江苏省吴中高新技术产业开发区范围内缴纳。

5. 项目履约保证金及违约责任

5.1 甲乙双方签订本协议后，乙方须在5个工作日内向甲方指定账户支付项目履约保证金人民币5000万元（大写：伍仟万元）或提供同等金额见

索即付银行履约保函。

5.2 如乙方未能履行本协议第 1.1 条款，应按甲方要求限期进行整改，如未能按期整改的，履约保证金 5000 万元（大写：伍仟万元）（或同等金额见索即付银行履约保函）全部作为违约金不予退还。履行本协议第 1.1 条款，返还履约保证金 3000 万元（大写：叁仟万元）（或同等金额见索即付银行履约保函）。

如乙方未能按约定时间开工（政府原因及不可抗力除外），履约保证金 1000 万元（大写：壹仟万元）（或同等金额见索即付银行履约保函）作为违约金不予退还。按约定时间开工，甲方退还乙方项目开工履约保证金 1000 万元（大写：壹仟万元）（或同等金额见索即付银行履约保函）。

如乙方未能按约定时间竣工（政府原因及不可抗力除外），履约保证金 1000 万元（大写：壹仟万元）（或同等金额见索即付银行履约保函）作为违约金不予退还，按约定时间竣工，甲方退还乙方项目开工履约保证金 1000 万元（大写：壹仟万元）（或同等金额见索即付银行履约保函）。

保证金如不足以支付违约金，由乙方另行支付。履约保证金已提前扣除无法返还的，不予返还。

5.3 以上保证金在甲方帐户滞留期间，由甲方按银行同期存款年利率计息，并在返还时随保证金一并支付。如乙方提供银行保函的，则该保函担保时效同前述现金履约保证金一致，并且甲方不承担相关利息。

5.4 如乙方未能履行本协议第 1.3 条款，如乙方在测算周期内未能达到平均 2000 万/年缴纳税金标准，应承担违约责任，差额部分以违约金形式支付甲方，在甲方出具测算结果后 3 个月内一次性支付给甲方，乙方未能

在 3 个月内完成支付的，应按日向甲方交纳相当于差额税收金额万分之三的滞纳金。

6. 住宅必须与商业、办公部分同步开工建设，在商业办公部分取得施工许可证后，方可办理商品住宅预售（现售），商品住宅预售（现售）计容建筑面积比例不得超过住宅总计容建筑面积的 70%；商业、办公主体结构封顶后，方可办理其余住宅部分预售（现售）许可证。同时，预售（现售）须满足《市住房城乡建设局关于进一步加强商品房销售管理的通知》（苏住建规【2014】9 号）、《市政府关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见的通知》（苏府【2016】119 号）和《市政府关于进一步加强全市房地产市场调控的意见的通知》（苏府【2016】150 号）要求。商业地块未按照合同约定开竣工的，无偿收回土地使用权，地上建筑及相关建设投入不予补偿。

7. 监管协议双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本协议或全部不能履行，可以部分或全部免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。因本监管协议引起的或与协议有关的任何争议或纠纷，双方应友好协商。协商不成，依法向吴中区人民法院提起诉讼。

8. 乙方在签订《成交确认书》后，在签订《国有土地使用权出让合同》之前，须与甲方签订本监管协议。本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。

9. 协议自甲、乙双方签字盖章之日起生效。本协议如有未尽事宜，双方应协商签订书面补充协议，补充协议与本协议有同等法律效力。

甲方：江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会（公章）

法定代表人（委托代理人）（签字）

2020年 月 日

乙方：（公章）

法定代表人（委托代理人）（签字）

2020年 月 日