

苏地2025-WG-Z09号
地块投资发展监管协议



年 月 日



本协议各方当事人

甲方：苏州吴中经济技术开发区管理委员会

地址：

法定代表人：

开户银行：

账号：

乙方（土地竞得人）：

地址：

法定代表人：

联系电话：

开户银行：

账号：

丙方：吴中区甪直镇人民政府

地址：

法定代表人：

联系电话：

根据吴中经济技术开发区城市规划，为高标准推进甬直镇片区城市建设，甲乙丙三方本着诚实互信、共同发展、互利互惠的良好愿望，支持片区更新发展，特签订本协议。

一、开发建设要求

第一条 该地块建设的定销房项目，在整体取得竣工备案后3个月内，住宅部分由乙方以**7500**元/平方米的均价全部销售给丙方指定对象，乙方与丙方指定的对象按照房屋销售的流程办理合同签订、销售登记等手续。丙方按照7500元/平方米均价一次性向乙方支付购房款（可扣减乙方需向丙方支付的差额款等费用）。具体楼层差价由丙方确定。

第二条 该地块须在土地交付之日起6个月内开工（取得施工许可证并完成基础部分的桩基工程），30个月内竣工（取得竣工验收备案证明）。

第三条 乙方在取得土地使用权并向丙方指定单位支付该地块参照方案设计费1510266元后，丙方正式移交该参照方案。乙方在根据参照方案设计报批时，须满足住宅不少于726套，其中：60m²户型（套内面积约56 m²）不少于68套、80m²户型（套内面积约72 m²）不少于68套、100m²户型（套内面积约90 m²）不少于68套、120m²户型（套内面积约108 m²）不少于522套，同时方案须向丙方备案后报批。

第四条 该地块前期物业服务企业由丙方通过公开招标选定，物业费不高于1.8元/平方/月，根据《苏州普通住宅物

业公共服务分类分项分级标准》，按照三级标准提供相关物业服务。

第五条 该地块按规划设置的汽车位无偿移交给丙方。同时，为提升小区品质，车位入地指标需 $\geq 80\%$ 。

第六条 该地块定销房除满足有关住宅设计和建筑工程标准和规范建设外，还须遵守以下建设标准：

(1) 建筑色彩及材质：色彩以低明度色为主，低纯度中低明度色为辅。外立面做法档次不低于中档真石漆，搭配局部线条。

(2) 外窗使用断热铝合金型材、LOW-E中空玻璃、内置遮阳百叶（其中内置遮阳百叶用于东、西、南三面，不用于北面）。

(3) 绿建标准：基本级标准。

(4) 公用楼梯采用水泥砂浆抹面，公用楼梯设置不锈钢栏杆、扶手，公共走廊、电梯厅地面铺设防滑地砖。

(5) 1:1:6 房屋内墙粉刷，除卫生间、厨房间外批内墙腻子，公共部分涂料到位。

(6) 配置电梯须满足：高层电梯载重不小于1000kg，配套用房电梯载重不小于1000kg，不锈钢门套，电梯每台价格不低于25万元，品牌采用上海三菱电梯或同档次品牌。

(7) 为提升该小区的绿化景观水准，小区室外景观绿化标准不低于400元/m²，主次干道采用沥青路面铺设。

(8) 按规定设置景观亮化灯光及屋面泛光照明。

(9) 按规定设置邮政信报箱，以单元为单位，材料使用不锈钢。

(10) 设置红外线周界报警系统，并按所在地公安部门要求，小区内设置达到技防要求的安防设施。

(11) 所有深化设计完成后，须向丙方备案同意后报批，具体品牌要求见附表。

第七条 该项目所有建筑的开发成本(仅指前期工程费、建安成本、配套公共设施费用，不包含土地费、管理费、财务费用、销售税费、方案设计费等其他费用)总价不低于57830万元。乙方对本项目的建筑开发成本待项目竣工后由丙方负责进行政府审计。审计后乙方的开发成本未达到约定标准的，丙方可要求乙方进行整改，57830万元与最终审定金额之间的差额部分乙方需全部支付给丙方。

第八条 因政策性因素、市场性因素等变化导致该地块开发建设成本增加的均由乙方自行承担。

如需要调整套型面积比例的，丙方以书面形式通知乙方，乙方应予配合，并确保调整后的设计方案仍符合所有规定的建设标准和规范。因调整造成的损失由丙方按实际发生的费用经审计后予以补偿。

第九条 该定销房建设项目监理单位由乙方负责聘请并承担相关费用。

二、违约责任

第十条 甲乙丙三方签订本协议后，乙方须在15个工作日内向丙方指定账户支付履约保证金人民币1亿元（大写：壹亿元整）。依据项目的建设进度，丙方向乙方分批退还履约保证金，即（1）该宗地块定销房建设项目在约定时间内完成竣工备案后且乙方向丙方提出书面申请之日起10个工作日内，丙方退还乙方支付的履约保证金人民币5000万元（不计利息）；（2）乙方应于该宗地块定销房建设项目完成竣工备案后3个月内，完成向丙方的交付，在此前提下，乙方向丙方提出书面申请之日起10个工作日内，丙方退还乙方履约保证金人民币5000万元（不计利息）。如乙方未满足本协议第二条及其他条款约定的相关要求，则视为违约，对应的履约保证金作为违约金丙方不予退还，违约金金额根据违约损失情况确定。

第十一条 针对乙方不同程度的违约行为，在由丙方追究其违约责任的同时，有权向征信主管部门进行推送，将其列入公共信用信息平台中的失信企业名单。

第十二条 如因本地块的《国有土地使用权出让合同》被认定无效或解除的，本协议同时解除，丙方于合同被确认无效或解除之日起7个工作日内退还乙方履约保证金（不计利息）（乙方在本协议履行期间因违反其他条款已经实际支付的违约金不予退还），同时若因乙方原因导致出让

合同无效或解除，丙方有权不予退还履约保证金，并有权向乙方主张损失赔偿。

三、不可抗力

第十三条 协议三方当事人任何一方由于不可抗力原因造成本协议部分或全部不能履行的，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以减少因不可抗力造成的损失。若不可抗力发生在协议三方当事人迟延履行期间，不具有免责效力。不可抗力主要指自然灾害、战争、突发性社会事件。

四、争议解决

第十四条 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议或纠纷，三方应友好协商解决。协商不成的，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

五、其他

第十五条 本协议由地块所在经济技术开发区管理委员会作为甲方签订三方协议，具体委托丙方履行和实施该协议内容，并对丙方履行和实施情况进行核查。

第十六条 本协议一式四份，甲丙两方各执一份，乙方执两份，均具有同等法律效力。在签订出让合同之前，乙方应将其中一份协议提交给地块所在区自然资源主管部门。

第十七条 本协议自甲乙丙三方签字盖章之日起生效，本协议附表与本协议具有同等法律效力。

第十八条 本协议如有未尽事宜，三方应协商签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《苏地2025-WG-Z09号地块投资发展
监管协议》签署页)

甲方：(盖章)



法定代表人(委托代理人或授权代表):
(签字)

乙方：(盖章)

法定代表人(委托代理人):
(签字)

丙方：(盖章)



法定代表人(委托代理人):
(签字)

签订日期： 年 月 日

附表：

车坊花园三区定销房项目品牌汇总

序号	名称	品牌 1	品牌 2	品牌 3
	土建部分			
1	外墙乳胶漆	立邦	雅士利	多乐士
2	内墙涂料	立邦	雅士利	多乐士
3	人防门及人防设备	天盛	华帮	江城
4	卷材及涂膜防水	月星	姑苏	沪防
5	防火门	琪晟	金聚堂	哈勃
6	防火卷帘门	苏州融安	苏州久安消防	琪晟
7	墙、地砖	梵谛	伊波利	志辉
8	玻璃	华东镀膜	南玻	耀皮
9	楼地面保温材料	环亚	德威	兴旺
10	挤塑板、发泡陶瓷保温板	科诚	商海	振东
11	环氧减震、粗颗粒环氧地坪	苏州惠臻	江苏迪欧	无锡佳景美
12	铝型材	建邦	兴发	徽铝
13	入户门	哈勃	金聚堂	明轩
14	铝合金门窗配件	坚朗	丝吉利娅	诺托
15	保温隔声板（10 厚石墨聚苯板+5 厚电子交联垫）	环亚	德威	兴旺
16	陶粒板	建华	鼎强	胜丰
	安装部分			
	电气			
1	配电箱（柜）	法泰电器	扬州北辰	苏州汇德
2	配电箱主要元器件	法泰	海格	常熟开关
3	浪涌保护器	法泰	常熟开关	科佳
4	电缆、电线	江南	远东	远大
5	桥架、线槽	江苏旭晟	江苏环宇	镇江施耐德
6	开关、插座	鸿雁	辉丽至尊	正泰电工
7	普通照明灯具	熙能	索亚	飞利浦
8	应急照明灯具	太仓光诺	上海华荣	秦皇岛海湾
9	太阳能热水器	皇明	亿家能	海尔
10	火灾报警系统设备	北大青鸟	海湾	松江
11	消防电源监控	北大青鸟	海湾	上海盛善
12	漏电报警	北大青鸟	海湾	上海盛善
13	防火门监控系统	北大青鸟	昊泽瑞	上海盛善
14	智能疏散系统	太仓光诺	上海华荣	秦皇岛海湾
15	充电桩	苏州安极能	深圳永联	苏州和顺
16	智能照明	达美通	森威尔	柏斯顿
17	路灯	常州冠捷	艺嘉照明	无锡晶辉
18	户外装饰灯	广东日月星辰	江苏旭耀光电	江苏格利尔
19	电线、电缆	江南	远东	远大
20	电梯	上海三菱	富士达	奥的斯

	暖通			
1	离心式、轴流式、混流式、壁式等各型号通风风机、消防风机	上海科禄格	江苏德远	上海洛森
2	风阀、消声器、防火阀、排烟风口、加压送风口、各类风口	开思拓	江苏德远	上海威士文
3	防火风管、防火棉、防火板	江苏德远	苏州星风	上海迈莱孚
4	动态节流仪（CO 控制）、加压智能控制单元（含传感器）	南京东创	上海铭浩	江苏致能
	给排水			
1	给排水塑料管	国风管业	宏开塑胶	康泰管业
2	潜水泵	上海临泉	青岛三利	上海熊猫
3	消防泵	广州白云	山东双轮	上海天泉
4	水泵结合器	福建天广	福建恒盾	上海金盾
5	不锈钢水箱	昌兴	沃博优	正圆
6	给水阀门	上海二厂	上海正丰	上海冠龙
7	消防阀门	上海二厂	上海正丰	上海冠龙
8	消火栓（箱）	福建泉南	苏州海马	江苏京安
9	喷淋喷头	福建天广	福建恒盾	上海金盾
10	抗震支架（全专业）	优力良品	泽辰	乾丰集成
11	雨水回收	苏州长邦	无锡尚清士	苏州脉泉
12	隔油池	上海熊猫	苏州长邦	苏州斯钶尔
	智能化			
1	综合布线系统	FGT（上海汇海信息科技）	凯图	普天
2	视频监控系统	海康	大华	天地伟业
3	监控硬盘	希捷	WD（西部数据）	三星
4	室内网络设备	锐捷	H3C（华三）	华为
5	室外工业交换机	锐捷	普惠	H3C（华三）
6	门禁系统	海康	大华	博思凯
7	停车场管理系统	海康	大华	博思凯
8	人行摆闸系统	海康	大华	博思凯
9	电子巡更系统	蓝卡	兰德华	思睿
10	周界报警系统	thinksecurity（亘想科技）	精华隆	HONEYWELL（霍尼韦尔）
11	楼宇可视对讲系统（含单元门门禁）	狄耐克	安居宝	冠林
12	室内报警系统	thinksecurity（亘想科技）	BOSCH（博世）	HONEYWELL（霍尼韦尔）
13	LED 大屏显示系统	洛尔普	强力巨彩	丰锐彩
14	机房工程	科士达	菲尼克斯	科华
15	综合线缆	润扬	圳鑫	天诚
16	管子	友发	国强	华朔
17	桥架	华朔	全正	永恒

注：应优先选用清单内品牌，如无法满足，可选择同等档次或更高档次的品牌产品