

# 投资发展监管协议

甲 方：江苏省吴江东太湖生态旅游度假区管理办公室

地 址：吴江区太湖新城松陵街道夏蓉街1299号

联系电话：0512-60901916

传 真：

乙 方：

地 址：

联系电话：

传 真：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等法律、行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、诚实、信用的原则，经友好协商，签订本协议。

## 一、用地选址及概况

乙方在东太湖度假区（太湖新城）云龙路复线南侧、三明路东侧二  
号地块投资建设研发及生产基地项目。该项目位于吴江太湖新城区  
（镇）内，四至范围为：东至现状地块，南至空地，西至三明路，北  
至空地。总用地面积约18.12亩（以自然资源和规划部门实测为准）。项  
目总投资约20000万元。乙方需在吴江太湖新城设立独立法人公司，所有  
经营活动由该法人公司运营。

## 二、开发建设要求

1、乙方按法律法规的规定及程序参与招拍挂，依法取得土地使用权，按时足额缴纳土地出让价款，土地出让价格建议不低于50万元/亩。。

2、乙方承诺按照《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》）约定开工之日前，开工建设（以依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目基坑完毕，使用桩基的项目打入所有基础桩，其他项目基地施工完成三分之一为认定标准），在《出让合同》约定竣工之日前，正式建成竣工（以建设项目（最后一期）通过竣工验收合格为认定标准）。

3、乙方项目公司厂房建筑容积率  $\geq 2.0$ ，建筑密度  $\geq 40\%$ ，建筑物层级需达到 3 层及以上，绿化率、道路退让等其他规划条件须满足国家有关规定与 太湖新城区（镇）整体规划，且符合安全生产和环境保护要求。行政办公及配套服务设施占地不超过总受让面积的 7%、建筑面积不得超过 15%。

4、乙方须向甲方提供真实有效的项目可行性报告。

5、乙方承诺投资强度不低于1000万元/亩；固定资产投资占比不低于 50%；建成竣工后三年为产能爬坡考核周期，三年内平均年亩均税收不低于 35 万元；产能爬坡考核周期结束后进入正常考核周期，周期为三年，三年内平均年亩均税收不低于 70 万元；若产能爬坡考核周期内平均年亩均税收不低于 70 万元，则不再进入正常考核周期。

6、其他约定事项：

（1）乙方保证有完全能力履行合同，自愿在签订《出让合同》前与甲方约定履约保证形式。

(2) 海绵城市建设要求：按照《吴江区海绵城市建设实施细则》执行；新建项目光伏发电设施建设要求：按照《吴江区分布式光伏规模化开发实施方案》执行。

(3) 项目原则上不得对外出租，如需出租，须经政府有关部门同意。

### 三、违约责任

1、乙方逾期缴纳土地出让价款的，甲方有权要求乙方按照《出让合同》支付滞纳金并承担违约责任。

2、自《出让合同》约定开工之日起，12个月未全面开工，则甲方有权开始计征开工延迟费，开工延迟费按土地出让金的0.06%/日计征（不足一日的以一日计，自《出让合同》约定开工之日算起）；若乙方自《出让合同》约定开工之日起，满一年未动工开发，或已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额（除出让土地价款外）不足百分之二十五，中止开发建设满一年，则出让方有权无偿收回国有建设用地使用权，设施设备及建筑物、构筑物等亦不作任何经济补偿。若乙方在《出让合同》约定竣工之日后24个月内仍未竣工的，则甲方有权开始计征建设延迟费，建设延迟费按每延迟一月（不足半个月的以半个月计，大于等于半个月不足一个月的以一个月计）按土地出让金的0.1%计征（自《出让合同》约定竣工之日算起）。延迟36个月（含本数）仍未竣工的，甲方有权视情况，要求乙方限期完成，或无偿收回国有建设用地使用权，设施设备及建筑物、构筑物等亦不作任何经济补偿。若因经甲方书面认可的非乙方原因造成的上述情况，乙方不承担前述责任。



3、若乙方未达到投资强度要求，乙方愿意承担相关违约责任。

4、若乙方取得土地后，实际项目建设情况与项目可行性报告不符，甲方有权按原价收回土地，一切损失由乙方负责。

5、若乙方在产能爬坡或正常考核周期内，亩均税收达到约定标准50%及以上但达不到本协议约定标准的，应当在考核后60日内向甲方支付违约金，违约金的数额为本协议约定的税收与实际缴纳税收差额的20%；亩均税收未达到约定标准50%或虽达到约定标准50%及以上但逾期未缴纳违约金的，甲方或其指定国有（集体）企业有权收回土地，可按土地出让价（不含任何财务成本）和厂房不动产建筑面积房屋重置评估价予以酌情补偿，其他如设施设备及无证建筑等均不作任何经济补偿。

6、其他违约责任：

暂无。

7、在本协议执行期间，乙方有以上违约情况发生的，甲方有权将相关失信行为信息通报给相关金融机构。

8、本协议项下乙方应向甲方支付的违约金不足以弥补甲方所遭受的损失，乙方予以补足。

9、甲方因乙方的违约行为向乙方或者第三方主张任何权益，或者遭受第三方主张任何权益所支出的全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、调查费、举证费、差旅费等）均由乙方承担。

#### 四、其他

1、本协议不能替代《出让合同》，本协议内容与《出让合同》约定内容相悖的，以《出让合同》的约定为准。



2、如遇到国家、省、市相关政策调整，与本协议条款内容相冲突的，则按国家、省、市相关政策执行。

3、本协议生效以乙方参与招拍挂并正式取得土地为前提。

4、协议履行过程中发生争议的，双方协商解决；协商不成的，由该项目地块所在地人民法院管辖。

5、本协议项下乙方提供的联系方式系其接收涉讼文书（如有）以及甲方向其发送的书面文件（包括但不限于催告函、通知函等）的真实有效联系方式，如有变更，应立即通知甲方，否则，自行承担不利后果。

6、本协议一式捌份，甲、乙双方各执肆份，经双方签字盖章后生效。



甲方：  
法人代表或授权代表：  
审核人员：



招商人员：  
签订日期：

乙方：  
法人代表或授权代表：

签订日期：



附件：红线图

# 苏州市吴江区自然资源和规划局建设用地规划条件——附图

2025年12月24日

仅用于土地收储

