

南汇工业园区城南中心村五期地块

项目建设协议书

立协议单位：上海南汇工业园区投资发展有限公司（下称“甲方”）

上海涟水房地产开发经营有限公司（下称“乙方”）

根据上海市配套商品房建设的有关要求，乙方通过配套商品房居住区建设项目招投标，取得了南汇工业园区“城南中心村五期”地块（下称“本项目”）的建设项目开发经营权。现经甲乙双方协商，达成如下协议：

一、建设基地范围：

- 1、项目名称：南汇工业园区城南中心村五期配套商品房
- 2、地块座落：惠南镇（15街坊45/7丘）
- 3、宗地面积：8.6公顷（以土地勘丈报告为准）
- 4、基地范围：东至自然河、南至六灶港、西至城西路、北至高压走廊

二、设计要求

本项目建设应服从南汇工业园区总体规划、控制性详细规划、该地块招投标文件的要求。乙方在申办规划审批手续前，须书面征求甲方的意见，经同意后方可报请有关部门审批。甲方有权根据实际情况，对房型、面积及比例和其他建设要求予以调整。甲方应在收到乙方的上报材料后3天内予以书面答复，超过3天未给书面视为同意乙方上报的材料。具体设计要求为：

1、地块内总建设面积约 13 万平方米（建筑容积率 1.348 万平方米/公顷。其中住宅面积约 10.20 万平方米、经营性公建设施面积约 0.89 万平方米、非经营性公建设施面积（不可对社会出售的部分，含居委会及物业用房、地下室车位、自行车库、门卫室、水泵房、变配电站、垃圾收集房等，下同）约 2.58 万平方米，具体面积以有关部门的批文为准）。

2、配套商品房住宅的房型、面积、比例等建设要求：

1) 住宅部分房型、面积、套数比例：

房型	面积 (m ²)	套数比例	套数
一房一厅	60~65 m ²	3.64%	36 套
二房二厅	69~108 m ²	80.71%	799 套
三房二厅	118~123 m ²	15.65%	155 套
注：允许面积在上述范围内误差±3%			计 990 套

2) 住宅中多层住宅（6 层，坡顶）占住宅总建筑面积的 23%左右，小高层住宅（不超过 12 层）占总住宅建筑面积 77%左右，建筑限高按控制性详细规划规定。

3) 绿化率不小于 35%（不包括屋顶绿化、垂直绿化），集中绿化率不小于 16%。

3、建筑控制线按控制性详细规划及有关管理部门要求执行。

4、规范、绿化、停车车位及各类配套设施和建筑设计及“四新成果”的应用等要符合国家或上海市的有关规定、技术规范和有关批复。

5、小区内居委会、物业管理用的公建配套设施按规定配置。

6、相关的招标文件及乙方的投标文件是本协议书的组成部分，未经甲方同意乙方不得自行变更。如招标文件、乙方的投标文件与本协议有冲突，以本协议书为准。

三、 建设管理要求

1、甲方应在乙方取得中标通知书后三个月内交地，否则乙方的建设期限和交付使用期限顺延；乙方在取得中标通知书后及签署本项目建设协议书后三个月内办妥各项建设报批手续，取得施工许可证。乙方承诺正常情况下土地及土地证全部到位后 45 天开工，具体开工日期与甲方另行商定。乙方须在开工后 18 个月内完成全部建设并交付使用，交付使用的标准为取得上海市浦东新区房屋管理部门颁发的《新建住宅交付使用许可证》。

2、乙方在本项目建设期间，应接受有关部门的管理和甲方的监督。

3、本项目工程建设应遵守国家、上海市和浦东新区的有关建筑安装工程施工规范、质量评定标准和上海市、浦东新区相关质监部门进行监督验收的有关规定。

四、甲、乙双方职责

甲方职责：

1、负责项目规划地块内的动拆迁、征地等前期工作，负责拆除和搬迁地块界桩范围以内的地面建筑物和构筑物至土地自然标高后向乙方交地。

2、协调解决在工程建设期间需要甲方帮助解决的各种矛盾，协助乙方办理申请临水、临电等手续。

3、提供本工程详细规划、地块界址、土地勘丈报告等。

4、协助乙方在施工期间进行的质量监督和相关验收活动。

5、甲方协助乙方一起办妥工程开工前的相关手续的审批，如：项目报建、施工招投标、工程质量安全的监督、工程监理、建设工程施工许可证等。

6、检查、监督乙方的施工计划、进度要求的实现。

7、地块红线外的水、电、气、通讯、有线电视等各类管网设施、市政道路、水系建设及其他公建配套由甲方负责并承担费用，与红线内的供水、供电、天然气、雨水和污水等管线的接驳口，距离红线不大于 50 米处，其工程完工时间应满足乙方住宅建设市政配套的要求，由上述接驳口处引入基地内的管线由乙方负责。

乙方职责：

1、负责本住宅工程施工建设的全过程（包括红线内的围墙、道路、供电、供水、天然气、雨污水、通讯、绿化、人防配套设施及公建设施等），对工程质量、施工安全、计划进度、交付使用满足法规、设计或使用功能负责。

2、负责支付整个工程建设所需的各项费用。凡所发生一切费用（如征地包干费、指标费用、拆迁费用、土地出让金等一切费用）均由乙方代付，凡应甲方支付的费用，回购时一并结算。

3、造价（闭口价多层 4100 元/m²、小高层 4400 元/m²，以内的

主要费用子目如下：

含勘察、设计、可行性研究报告、环评报告、各种招投标、各类办证、大配套、场地平整、临水、临电、临路、市政配套费、住宅建安费，包括开办费、监理费、新型墙体、供电、供水、通讯、有线、天然气、住宅智能化保安、排污、通邮、环卫、防雷、工程保险、维修基金、小区道路、排水工程、小区绿化、销售税、围墙等建设全过程的相关费用。

4、按规定办理好开工前的各项申报和审批手续，取得（建设工程施工许可证）。

5、安排施工计划，满足进度标，按时间、节点完成任务，按规定时间报送计划和统计报表。

6、严格按设计图纸和规范施工，接受质监、安监及其他有关部门的检查监督，确保工程质量，一次验收合格率 100%，做好安全生产，不发生重大伤亡事故。

7、本工程竣工验收后交付使用的标准为取得上海市浦东新区住宅保障中心颁发的《新建住宅交付使用许可证》。

8、本项目销售发票须在项目所在地税务部门开具。

五、销（预）售、供应与结算方式

1、工程建成后，甲方负责回购全部的住宅及公益性配套设施。回购款在工程项目竣工验收合格并开出《新建住宅交付使用许可证》后分期付款。具体如下：

a.第一期付款：工程项目竣工验收合格并开出《新建住宅交付使

用许可证》后的第一季度内，支付回购款总价的 35%。

b. 第二期付款：工程项目竣工验收合格并开出《新建住宅交付使用许可证》后的第二季度内，支付回购款总价的 30%。

c. 第三期付款：工程项目竣工验收合格并开出《新建住宅交付使用许可证》后的第三季度内，支付回购款总价的 20%。

d. 第四期付款：工程项目竣工验收合格并开出《新建住宅交付使用许可证》后的一年内扣除预留质量保修金 5%结清余款，一次性归还前期所有垫付费用。

2、预留质量保修金按建筑安装总价的 5%计算，并按有关规定，在工程保修期满一年后一次性付清。

3、回购房屋价格多层住宅为 4100 元/m²，小高层为 4400 元/m²（闭口价）。房屋回购的建设面积以出具的实测报告为准。

4、公建设施（含社区服务中心及物业用房、人防、幼儿园、地下室车位、自行车库、门卫室、水泵房、变配电站、垃圾收集房、围墙、道路、驳岸等）由乙方施工，按 2000 年（上海市建筑工程综合预算定额）和 2000 年《全国统一安装工程综合预算定额上海市单位估价总表》（安装部分）及其他相关政策，建安按三类工程取费标准执行，审计后按完全建设成本增加 10%（为乙方管理费用）作为甲方的回购价。审计完成后 90 天内，甲方扣除预留质量保修金 5%后，一次性予乙方结清；乙方需提供项目所在地税务部门开具的建筑类发票。

5、地块内各类经营性用房由乙方组织实施和销售，即乙方按建

筑面积每平方米交纳甲方 1650 元（具体建筑面积以有关部门丈量为准），甲方可用应收款项来抵冲房屋回购款。

六、物业管理和安置

乙方取得《新建住宅交付使用许可证》并将本协议项下甲方回购的房屋交付给甲方后，乙方（开发商）前期物业管理的权利义务将全部转移给甲方，乙方则负责推荐物业管理单位，由甲方或甲方委托的单位与该物业管理单位签订委托物业管理合同。

有关配套商品房住宅的预（销）售和安置事宜，由双方另行议定。

七、违约责任

1、乙方未征得甲方同意向甲方指定的住宅销售对象以外的第三方进行销（预）售的，则将该部分的销（预）售款全部作为违约金支付给甲方。

2、甲方未能按乙方申报的市政配套计划，及时完成本协议所指的红线外市政配套设施建设的，且建设或交付使用期限顺延。

3、任何一方因不可抗力因素确实无法履行本协议书的，不承担违约责任。本协议所称不可抗力是指不能预见、不能克服并不能避免且给一方当事人造成重大影响的客观事件。

4、由于政策、法规调整等因素，引起乙方建设成本有较大幅度增加，造成乙方亏损的，甲方应给予乙方合理的补偿。

八、其他事项

1、为促进该项目建设的如期完成，甲方对乙方在办理建设前期

手续、后期配套及竣工验收、交付使用等工作给予大力支持与协助，并指派专人进行协调。

2、甲方在地域基地内设立工程项目建设管理机构，具体负责该项目有关监督协调工作。

3、由于对建设方案进行优化、有关部门依规定对建设方案进行调整、项目竣工后实测面积与本协议书第二条约定的面积产生差异等原因，使配套商品房住宅及各类经营性公建设施的面积误差超 $\pm 3\%$ 以上时，双方对超过 $\pm 3\%$ 以上部分的土地费用予以按实增减。

4、乙方向地名管理部门申办其建设地块的正式名称时，须经甲方书面同意并符合甲方对整个基地命名的要求。

5、如双方对本协议上述条款在执行过程产生异议，可通过双方协商并签订补充协议解决，协商不成，向上海市仲裁委员会申请仲裁。

6、本协议为双方唯一合约文件。2006年1月19日原南汇工业园区管理委员会与上海涟水房地产开发经营有限公司签订的本项目回购协议予以废止。

九、未尽事宜

本协议书未尽事宜，按照国家和本市的法律法规执行，如有异议，由双方协商并签订补充协议解决。

十、协议的生效

本协议书一式五份，双方各执二份；一份报送上海市房屋土地资源管理局备案。本协议双方签字、盖章后生效。

(本页为签署页)

甲方：(盖章)



代表人：(签字)

[Handwritten signature]

日期：2013年12月16日

乙方：(盖章)



代表人：(签字)

[Handwritten signature]

日期：2013年12月16日

上海市浦东新区规划和土地管理局文件

沪浦规土用[2013]17号

关于收回城西路（沪南公路以南-宣黄公路） 工程用地范围内国有土地使用权的通知

上海涟水房地产开发经营有限公司、上海培力房地产开发有限公司：

为实施城市规划需要，经浦东新区人民政府沪浦府土〔2013〕354号文批准，经新区发改委以沪浦发改城〔2011〕81号核发项目可行性研究报告批复（并经上海金桥出口加工区管理委员会以沪金管〔2011〕9号转发）；新区规土局以沪浦规土业〔2011〕63号核发《建设用地规划许可证》，你单位土地拟用于建设城西路（沪南公路以南-宣黄公路）工程。为此，按照《中华人民共和国土地管理法》第五十八条规定，拟收回该项目用地范围内上海涟水房地产开发经营有限公司国有土地16716.3平方米、上海培力房地产开发有限公司国有土地2209.5平方米。