

地块投资发展监管协议

甲方：常熟市人民政府、常熟市古里镇人民政府

乙方：

根据常熟市古里镇片区规划和高质量发展产业定位，甲、乙双方本着友好合作、互惠互利的原则，在平等自愿的基础上，经双方协商一致，特订立本协议。

一、基本情况

1.1 用地范围：地块位于古里镇青墩塘河以北、落水泾以东，土地面积 3612 平方米。

1.2 规划用途及主要规划指标：规划用途为商业用地，容积率： ≤ 3.0 （不包括地下建筑面积，但地下商业须计容），建筑密度 $\leq 55\%$ ，绿地率 $\leq 15\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米。

二、项目定位和要求

2.1 根据常熟市古里镇片区规划和产业定位的需要，本地块建筑形式及建设规模为项目具体业态的设置应满足消防、安全、环保等要求，其中酒店计容建筑面积2000-3000平方米，服务型公寓计容建筑面积2000-3000平方米。项目载体主要发展酒店、餐饮、商超、娱乐等服务业。入驻项目载体的企业、商户等，不得影响项目整体形象，且乙方需要向常熟市古里镇人民政府报备。

2.2 乙方应根据项目规划指标和项目用地业态管理要求进行建筑方案设计，设计方案应符合常熟市古里镇城市规划要求，并经常熟市古里镇人民政府审核认可。

2.3 项目建设坚持统一设计、同步开工、整体开发。

2.4 乙方及其股东引入注册于古里镇范围内的企业，自项目竣工投用次年起计算，在三年之内实际入库税收总计须达到500万元（不包含不动产相关税费）。

2.5 乙方须在交地之日起六个月内开工建设，以项目取得建设工程规划许可证及施工证为衡量标准。

2.6 乙方须在开工之日起两年内竣工，以项目取得工程竣工验收证明书为衡量标准。

2.7 乙方在地块内投资建设商业用房，其中，底层商业用房、酒店和服务型公寓用房不得分割销售或分割转让，且地块内不得分割销售或分割转让比例不小于地上建筑面积的55%。最小分割单元按住建部门及商务局出具的地块相关事项建议意见执行。分割销售或分割转让对象需符合本项目整体业态，并经属地政府审核同意。商业用房需冻结不低于地上可分割销售总建筑面积的30%，冻结期限为3年，冻结期间不得销售、抵押和转让，具体冻结的数量、位置应由属地政府确认，并在不动产权证书内载明，冻结期满后，由乙方向属地政府提出申请，并经同意后予以解冻。

三、甲方的责任与义务

甲方应积极协调相关职能部门，为乙方用地项目的规划、开工、建设、运营等提供相关服务，并为项目开发建设、顺利落地创造有利条件。

四、违约责任

4.1 乙方须在签订土地出让合同之前向甲方支付履约保证金人民币100万元（以银行保函方式，出具开工履约保证金50万元银行保函、竣工验收履约保证金50万元银行保函）。

本监管协议所指保函均为“见索即付银行保函”。

4.2 在乙方履行本协议2.5条款后，在乙方提出书面申请之日起10个工作日内，甲方退还乙方人民币50万元银行保函；如乙方未履行本协议2.5条款，即为乙方违约，乙方所交付的项目履约保证金对应没收相应金额，由保函出具单位按保函金额向甲方无条件兑付。

4.3 在乙方履行本协议2.6条款后，在乙方提出书面申请之日起10个工作日内，甲方退还乙方人民币50万元银行保函；如乙方未履行本协议2.6条款，即为乙方违约，乙方所交付的项目履约保证金对应没收相应金额，由保函出具单位按保函金额向甲方无条件兑付。

4.4 如2.4条所述，实际入库税收总计不满500万元，在甲方发出书面通知书30日内，乙方须向甲方指定账户缴纳与500万元之间差额全额的违约金。

4.5 本监管协议及项目履约保证金由古里镇人民政府负责监管。

五、不可抗力

5.1如果在履行本协议所规定义务时出现延误或不能履行，且该延误或不能履行是签署本协议之时不可预见的，且其发生或后果是双方以合理的方式无法避免又无法克服的，包括自然灾害、战争、政策、法律法规的改变等，除非本协议另有规定，则任何一方均不应对因此等延误或不能履行所造成的任何损害、成本增加或损失承担责任。因不可抗力致使本协议无法正常履行，经双方协商可终止本协议或修改本协议后继续执行。

六、其他事项

6.1 乙方须在签订土地出让合同之前签订本协议，否则，土地出让部门有权拒绝与乙方签订土地出让合同，乙方自行承担因此导致的包括参与竞买活动及其他可能存在的预期利益损失等全部损失。乙方确认，在参与竞买本协议所涉地块时，已对该地块的上述投资发展要求作了充分了解，并愿意在竞买成交后切实履行上述投资发展要求。

6.2 本协议与乙方同常熟市自然资源和规划局签订的《国有建设用地使用权出让合同》具有同等法律效力。

6.3 甲、乙双方应本着坦诚、积极、务实的态度，共促上述项目顺利推进。本协议未尽事宜，双方可另行协商处理，协商不成的，任何一方均可通过项目所在地人民法院诉讼解决。

6.4 若提起诉讼，违约方应承担守约方因维权而产生的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费、交通费、鉴定费、评估费等相关费用。

6.5 本协议经甲乙双方法定代表人或委托代理人签字或者加盖公章后生效。本协议一式伍份，甲、乙双方各执贰份，常熟市自然资源和规划局备案壹份，具有同等法律效力。

甲方：常熟市人民政府、常熟市古里镇人民政府（公章）

法定代表人（委托代理人）：

年 月 日

乙方：（公章）

法定代表人（委托代理人）：

年 月 日

