

地块投资发展监管协议

甲方：常熟市人民政府、常熟市沙家浜镇人民政府

乙方：

根据常熟市沙家浜镇城市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：地块位于沙家浜镇常昆路以北、银河路以西，土地面积19664平方米。

1.2 规划用途及主要规划指标：规划用途为中等职业教育用地，容积率 ≤ 1.0 （不包括地下建筑面积），建筑密度 $\leq 55\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 36 米。

二、项目定位和要求

2.1 根据常熟市沙家浜镇镇区规划和产业定位的需要，本地块建筑形式及建设规模和项目具体业态的设置应满足消防、安全、环保等要求。

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沙家浜镇城市规划要求，并经常熟市沙家浜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 乙方需在交地之日起3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。

2.5 乙方需在2027年12月31日前竣工，以项目取得工程竣工验收证明书为衡量标准。

2.6 乙方区域学校招生首选常熟初中毕业生，招录完成后如有空余学位，经教育局批准才能面向苏州大市。每年招生招录常熟生源不低于60%。

2.7 乙方区域学校毕业生除参加高考继续就学外，选择直接就业的学生，常熟户籍的留常就业率需不低于80%，苏州其他区域的留常就业率需不低于20%。

2.8 乙方（含承租方，下同）亩均投资额不低于300万元，在竣工之日起3年内实现年均缴税不低于200万元。

2.9 本项目不得分割销售或分割转让。

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 乙方签订本协议后，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。

4.2 在乙方履行第2.4条款后，自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50万元保证金；如乙方逾期履行本协议第2.4条款，即为乙方违约，乙方所交付的项目履约保证金中，人民币50万元归甲方所有，不再返还。

4.3 在乙方履行第2.5条款后，自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40万元保证金。如乙

方逾期履行本协议第2.5条款，即为乙方违约，乙方所交付的项目履约保证金中，人民币40万元归甲方所有，不再返还。

4.4 乙方在竣工三年后，如达到本协议第2.8条款约定要求，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10万元保证金。如未达到要求，即为乙方违约，乙方所交付的项目履约保证金中，人民币10万元归甲方所有，不再返还。

4.5 本监管协议及项目履约保证金由沙家浜镇人民政府负责监管。

五、不可抗力

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、常熟市沙家浜镇人民政府（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

