

投资发展监管协议

甲方：常熟市人民政府、常熟市人民政府莫城街道办事处

乙方：

根据常熟市莫城街道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：地块位于常熟市莫城街道斜桥塘以西、规划宝和路以北，土地面积15191平方米，其中1519平方米≤A区（城镇住宅用地）面积≤6076平方米，其余为B区（商业用地）。

1.2 规划用途及主要规划指标：规划用途为城镇住宅用地、商业用地；地块容积率1.8-2.9，其中A区（城镇住宅用地）容积率1.8-2.2，B区（商业用地）≤3.0，建筑密度≤50%，其中A区（城镇住宅用地）≤35%，B区（商业用地）≤60%，绿地率≥10%，其中A区（城镇住宅用地）≥30%，B区（商业用地）≤15%，建筑高度≤60米。地块内须配置不少于7100平方米的服务型公寓。

二、项目定位和要求

2.1 项目主要功能为OPC办公、配套商业及生活区，项目总投资不低于4亿元。

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，设计方案应符合莫城街道城市规划要求，并经莫城街道审核认可。

2.3 本地块监管期自签订土地使用权出让合同之日起，监管五年。

2.4 乙方须在签订本监管协议后5日内向莫城街道规定账户缴纳相当于出让合同约定的土地出让金数额的60%的款项作为本监管协议的履约保证金，总额___元，其中25%为开工履约保证金、25%为竣工履约保证金、50%为达效履约保证金，协议期内任一年度乙方地块达到以下监管条件的，可向莫城街道申请退还履约保证金，具体为：

2.4.1 乙方须在交地之日起六个月内开工，以项目取得建筑工程施工许可证为衡量标准，并由乙方提出书面申请，经莫城街道认定后，退还乙方项目开工履约保证金。

2.4.2 乙方须在开工之日起三年内竣工，以项目取得工程竣工验收证明书为衡量标准，并由乙方提出书面申请，经莫城街道认定后，退还乙方项目竣工履约保证金。

2.4.3 乙方确保在土地出让合同签订之日起5年内达效，达效后年税收不低于 2280 万元，每亩均税收不低于 100 万元/亩，并由乙方提出书面申请，经莫城街道认定后，退还乙方项目达效履约保证金。

2.5 乙方在地块内投资建设商业用房及住宅用房，其中，住宅用房可分割销售或分割转让，商业用房可以分割销售或分割转让比例不大于商业计容总建筑面积的50%（包括不少

于7100平方米的服务型公寓可整体转让），最小分割单元按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须符合本项目整体业态，并经莫城街道审核同意，商业用房须冻结不低于地上可售总建筑面积的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、位置应由莫城街道确认，并在不动产权证书内载明，冻结期满后，由乙方向莫城街道提出申请，并经同意后予以解冻。

三、甲方的责任与义务

莫城街道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 如乙方未按时履行本协议2.4条款，即为乙方违约，乙方所交付的项目履约保证金没收。

4.2 如乙方未履行本协议2.4条款约定或未按《国有建设用地使用权出让合同》规定进行开发，导致土地存在闲置的，相应违约责任按《国有建设用地使用权出让合同》约定执行。

4.3 本监管协议及项目履约保证金由常熟市人民政府莫城街道办事处负责监管

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、常熟市人民政府莫城街道办事处(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