

常熟市投资发展监管协议

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：

乙方已于_____年_____月_____日通过挂牌出让方式取得莫城街道规划四路以北、G524快速路以东的国有建设用地使用权，面积为21548平方米，其中A区面积为5056平方米，B区面积为9221平方米，C区面积为7271平方米，用途为商业用地（A区+C区）、一类工业用地（B区），受让年限商业用地出让年限为40年，工业用地出让年限为30年。依据项目土地出让公告、竞买须知、成交确认书要求，现甲、乙双方达成以下监管协议：

一、基本要求

1、本监管协议为乙方签订土地使用权出让合同的要件之一，乙方须在签订土地出让合同前签订本协议，莫城街道办事处为项目监管主体。

2、具体规划建设指标依据常资规设[2026]37号执行，规划容积率2.5-4.0，建筑密度40%-55%，绿地率 $\leq 10\%$ 。其中A区+C区整体容积率 ≤ 4.0 ，B区容积率 ≥ 2.5 ；A区+C区整体建筑密度 $\leq 55\%$ ，B区建筑密度 $\geq 40\%$ ；A区+C区整体绿地率 $\leq 10\%$ ，B区绿地率 $\leq 10\%$ 。商业建筑高度 ≤ 80 米，工业建筑高度 ≤ 60 米。地块内须配置不少于11000平方米的酒店。拟建建筑面积为 / 平方米。

3、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 40%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、25%为产值达产履约保证金、25%为税收达产履约保证金。

4、A 区和 C 区内建设商业用房，项目的商业用房地地上建筑面积占地上建筑总面积的比例不低于 60%，应建设不少于 11000 平方米的酒店，项目具体业态的设置应满足消防、安全、环保等要求。

5、B 区内建设工业用房，地块部分可分割转让、部分不可分割转让；首次分割前需要报市政府备案通过，本地块建筑载体工业部分可销售比例不超过工业部分地上计容总建筑面积的 50%，其中竣工后可直接分割转让的比例最高不超过工业部分地上计容总建筑面积的 30%，其他可分割转让部分原则上先租后转，亩均税收达到产出承诺的 50%，可分割转让的最高比例提高至不超过工业部分地上计容总建筑面积的 40%；亩均税收达到产出承诺的 70%，可分割转让的最高比例提高至不超过工业部分地上计容总建筑面积的 45%；亩均税收达到本监管协议的要求后，可分割转让的最高比例提高至不超过工业部分地上计容总建筑面积的 50%。分割转让按幢为基本单元且单次分割转让建筑面积不低于 1000 平方米。集宿、食堂等配套设施用房不得分割转让。

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 70%，商业用房不得分割销售或分割转让比

例不小于商业计容总建筑面积的 30%（包括不少于 11000 平方米的酒店不得分割销售或分割转让）。

该地块 B 区建筑面积和土地使用权分割销售或分割转让的方案及对象，须先经常熟市人民政府莫城街道办事处初审并报常熟市人民政府同意后方可转让，受让方须与常熟市人民政府莫城街道办事处签订监管协议。

6、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。

二、项目用地监管内容

1、**投资规模。**乙方项目产业类型为 C1830 服饰制造、C5292 互联网零售，项目总投资不低于 22000 万元，亩均投资不低于 680 万元，固定资产投资不低于 17000 万元，注册资本不低于 1000 万元，首期实缴资本不低于注册资本的 %。

2、**开发建设。**乙方须在交地之日起 6 个月内开工建设，开工之日起 3 年内竣工。

3、**产出效益。**乙方确保在土地出让合同签订之日起 5 年内达产，达产要求为：年产值不低于 100000 万元，年亩均产值不低于 3100 万元/亩，年税收不低于 6000 万元，年亩均税收不低于 185 万元/亩。

4、**环境影响。**能耗环保水平符合法律法规要求。单位产值能耗上限 /吨标准煤/万元，环保要求符合 。

三、监管工作程序

1、乙方开、竣工后，可向莫城街道申报开、竣工认定。

莫城街道组织相关部门进行审核并出具书面意见；审核通过的，在乙方申请后退付相应的开、竣工履约保证金；乙方未按期开、竣工的，按照土地使用权出让合同约定，从履约保证金中扣缴违约金，直至履约保证金全部没收。乙方同意，超过约定的动工开发日期满一年未动工开发的，莫城街道有权按照本协议提请土地出让部门解除土地出让合同并收回乙方土地使用权，没收本地块出让合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，返还剩余的已付土地出让价款，返还竣工履约金、达产履约金。

2、在监管期内，乙方可以向莫城街道申请达产考核。莫城街道在收到申请之日起1个月内组织相关部门对乙方及其关联主体进行考核，并出具书面考核意见。考核通过的，乙方凭莫城街道书面考核意见、综合效益考核表等相关资料向莫城街道申请退付达产履约保证金；经考核未通过，达产履约保证金不予退还。

3、监管期满，乙方应主动申请达产考核。莫城街道根据考核安排组织对乙方的达产考核。考核通过的，乙方凭莫城街道书面考核意见、综合效益考核表等相关资料向甲方申请退付达产履约保证金。

4、监管期满，乙方未通过达产考核的，达产履约保证金不予退还。按考核情况作不同处理：

（1）若乙方年亩均税收高于本协议约定标准50%的(包括50%)，乙方可以提出继续用地申请，经莫城街道同意后，乙方向莫城街道支付年税收差额的10%作为未达产违约金，

双方签订后续监管协议；乙方在后续监管期内对每个年度主动申报产出效益，直至再次经综合效益考核认定达到约定标准。乙方同意，在当年缴税年度期满 12 个月内未提出继续用地申请，或莫城街道不同意乙方提出的继续用地申请的，莫城街道有权按照本协议提请土地出让部门解除土地出让合同并收回乙方土地使用权。

（2）若乙方年亩均税收低于本协议约定标准 50% 的，乙方可以提出继续用地申请，经莫城街道同意后，乙方向莫城街道支付年税收差额的 10% 以及补足年亩均税收约定标准的 50% 作为未达产违约金，双方签订后续监管协议；乙方在后续监管期内对每个年度主动申报产出效益，直至再次经综合效益考核认定达到约定标准。乙方同意，在当年缴税年度期满 12 个月内未提出继续用地申请，或莫城街道不同意乙方提出的继续用地申请的，莫城街道有权按照本协议提请土地出让部门解除土地出让合同并收回乙方土地使用权。

5、工业用地土地使用权转让的，应事先经莫城街道同意，并由受让方书面确认继受本监管协议的全部权利义务；土地使用权人出资比例结构及项目公司股权结构改变的，应在变更前书面告知莫城街道。

四、不可抗力

1、协议双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

2、遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

五、土地使用权退出及建筑物处置约定

监管期满，出现第三条第4款中解除出让合同并经批准收回土地使用权的，由莫城街道负责返还剩余年期土地出让金价款，收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。对生产设备及失去正常使用功能的建筑物或构筑物，莫城街道不予补偿，由乙方在收到解除通知后的30日内自行清除，恢复场地平整。

六、其他未尽事宜详见土地出让合同

- 1.本协议的未尽事宜详见土地出让合同。
- 2.本协议经甲乙双方签字盖章之日起生效。
- 3.本协议一式三份，与土地出让合同具有同等法律效力。

甲、乙双方各执一份，市资规局一份。



甲方（签字、盖章）



乙方（签字、盖章）

见证方（盖章）

年 月 日

我单位已认真阅读本监管协议，对其全部内容和要求有实质性了解，并对这些内容表示理解且无任何异议、疑义，完全同意接受其全部内容及要求，承担本协议的所有条件和要求，并愿意签订本协议接受监管。

单位名称（盖章）：

年 月 日