

昆山高新区环庆路北侧、柏庐路东侧地块 开发建设监管协议 (出让)

甲方：昆山市高新技术产业开发区管理委员会

乙方：

为进一步推进高新区城北地区城市更新、完善城市功能、提升区域城市形象，我区拟通过公开挂牌出让方式，将位于环庆路北侧、柏庐路东侧地块，用地面积约为 81893.7 m² (122.8 亩)(地下面积约为 82057 m² (123.1 亩))(面积以宗地实测为准)的国有土地使用权挂牌出让，土地用途为居住用地，出让年限 70 年。依据出让公告和竞买须知等要求，甲乙双方达成以下监管协议：

一、基本要求

1、乙方须在成交确认书签订之日起 10 个工作日内凭本监管协议、成交确认书、履约保证金收据等资料与市自然资源和规划局签订土地使用权出让合同。

乙方须按规划要求进行建设，具体指标依据环庆路北侧、柏庐路东侧地块规划设计技术要点(昆高规地设[2019]002号)执行。

2、乙方须在签订土地出让合同前向市自然资源和规划局规定账户缴纳出履约保证金，50%为开工履约保证金，50%为竣工履约保证金。

3、甲方负责本地块交付，交付时间为签订土地出让合同之日起三个月内。土地交付使用前，甲方负责该地块各类补偿安置到

位，地块平整，周围基础设施符合通路、通水、通电，无地上高压线、通讯等设施，无地下管线、电力线、通讯线等问题。地块交付时，甲方负责通知乙方，与乙方签订《地块交接书》。如乙方自期限截止之日起七天内未办理土地交接手续的，且未提出书面异议的，视作在该截止日已接受该地块，此后对该地块的一切风险、责任均由乙方承担。

4、乙方须在土地交付后九个月内开工，开工后三年内竣工。逾期开竣工每逾期一日，将按出让金总额的万分之三征收违约金，直至全部没收项目用地履约保证金。

二、具体约定

1、乙方须将不少于地上住宅总计容建筑面积的 33% 商品住房（不少于 33% 的户数）定向定价销售给甲方确定的动迁户，销售价格为 5000 元/平方米（含精装修费用）。动迁房位置相对集中，具体位置由甲方按照审批后的方案确定。其余部分可按规定销售。

2、该地块住宅用地全装修成品住房应达到 100%，住宅装修成本不低于 1500 元/平方米，由昆山高新技术产业开发区管理委员会负责审计。

2、相关绿色建筑、装配式建筑和海绵城市等建设要求按昆山市住房和城乡建设局出具的《项目建设条件意见书（昆住建 2019010 号）》要求落实。

3、本地块地下空间使用权面积约为 82057 m²（123.1 亩），地下空间仅用于地下停车、设备用房及人防建设。（连接部分统一设计）住宅地下停车原则上不得采取机械式立体停车方式，当两层地下停车场车位数仍不满足要求时，方可采用立体机械式停车方

式。

4、根据规划，乙方须承担不少于 18 个班幼儿园规模的配套建设费用，并将相关建设费用交给甲方，由甲方完成配套建设。费用标准按照《关于进一步规范住宅区配套幼儿园中小学规划建设管理的若干意见》（昆政规（2017）4号）执行。

5、按照控规及城市设计要求，S1、S2 地块之间须设置市政道路，红线宽度不小于 24 米。由乙方出资，按照市政道路标准进行图纸设计、工程建设，道路工程须在首期住宅竣工验收前通过验收并无偿移交甲方。道路设计图纸须经过甲方审核通过，道路施工过程中须接受甲方委托的监理单位进行质量监督，道路工程各类施工材料质量须由甲方安排送检。

6、按照控规及城市设计要求，S1 地块西南侧、S2 地块东北侧（合计面积 2930.2 m²）须设置对公共开放的公园绿地，由乙方出资建设，公园绿地工程造价不得少于 600 元/m²，建成后于首期住宅竣工验收前依相关流程无偿移交甲方。S1 地块西南侧公园绿地须结合幼儿园设计方案预留部分停车空间、接送空间。

三、违约责任

1、定向定价销售房源面积不足、户数未达到要求的，暂停办理规划报建、房产预售、销售等手续；

2、乙方未按时移交道路和公园绿地，或未达到建设标准的，暂停施工，暂停办理房产销售手续。

3、乙方未按照法律、法规和各级规范性文件等有关规定施工的，甲方（含甲方相关职能部门）有权要求乙方先行停止施工、立即整改，且不承担乙方任何损失；

四、争议解决方式

因本协议引起的争议，由双方协商解决，若协商不成的，依法向项目所在地人民法院起诉。

五、附则

本协议一式三份，自签字盖章之日起生效。本协议其他未尽事宜详见土地出让合同。

甲方（签字、盖章）：

乙方（签字、盖章）：

年 月 日

