

# 昆山高新区娄苑路南侧、皇仓泾河西侧地块 投资发展监管协议 (出让)

甲方：昆山高新技术产业开发区管理委员会

乙方：

为进一步推进老城区地块开发，提升区域城市形象，经研究，我区拟通过公开挂牌出让方式，将位于娄苑路南侧、皇仓泾河西侧地块，用地面积约为 5864.3 平方米（8.8 亩）的国有土地使用权挂牌出让，土地用途为商业用地，出让年限为 40 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、成交确认书等资料与市自然资源和规划局签订土地使用权出让合同。

2、乙方须于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前向甲方提交履约保函，按照以下标准：经营性用地开工保函、竣工保函分别按出让金总额的 5%（单张保函上限 1500 万）收取，即开工保函\_\_\_\_万元，竣工保函\_\_\_\_万元。本监管协议所指保函均为“见索即付保函”。履约保函须由昆山本市银行（包括支行）出具，不包括异地银行、担保公司和保险公司等其他金融机构。保函自开立之日起算，甲方根据项目用地情况确定保函有效期，开工保函担保的终止日期不早于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，竣工保函担保的终止日期不早于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。乙方在合约期限内履约完毕，可提前取回保函原件，保函提前

到期。如担保周期有调整，需重新出具保函。

3、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。

4、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。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。

5、乙方须在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前开工，在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前竣工。

## 二、具体约定

1.乙方须按规划要求进行建设，具体指标依据高新区娄苑路南侧、皇仓泾河西侧地块规划设计技术要点（昆高规地设[2023]01号）执行。

2.该地块项目业态为商业（包含菜场、办公等），其中肉菜市场计容建筑面积不少于 3000 平方米。项目建成后所有商业、办公建筑等全部定价定向销售给高新区管委会确定的动迁户，销售价格为 6000 元/平方米，该项目所有建筑的开发成本（指前期工程费、建安成本、配套公共设施费用，不含土地费、管理费、财务费用、销售税费等其他费用）不低于 3000 元/平方米。地下部分建成后全部无偿移交给高新区管委会。项目建成后由高新区管委会负责对开发成本审计，根据审计结果，未达到约定标准的，高新区管委会可要求竞得人进行整改，并追究违约责任。

3.该地块相关绿色建筑、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》要求落实。

4. 乙方须按照城市设计要求预留市政道路，红线宽度不小于 12 米。由乙方出资建设，并按照昆山高新区确认的市政道路标准进行图纸设计、工程建设，道路工程通过竣工验收后无偿移交昆山高新区管委会。

### 三、违约责任

1. 对照监管协议约定的期限，甲方组织相关部门对乙方履约情况进行认定：

(1) 乙方按约定要求完成开工、竣工的，可向甲方申报开竣工认定，甲方出具解除保函通知书并退还保函原件；

(2) 乙方因自身原因构成违约，尚未构成闲置土地的，甲方出具书面索赔通知书后直接向银行进行索赔违约金。违约金按日计算，为：每逾期一日，按照开竣工保函所担保金额的千分之三计算。违约金由甲方上缴市财政局指定账户。

(3) 乙方未按约定开发建设，经认定构成闲置土地的，根据《土地闲置处理办法》进行处理。

#### 2. 开竣工保函退付认定标准

(1) 开工保函退付：用地单位取得住建部门核发的《建设工程施工许可证》，且所有土建工程的《建设工程施工许可证》注明的建设规模总和与《建设工程规划许可证》注明的建设规模基本相符。同时，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

(2) 竣工保函退付：出让宗地取得整体“竣工验收备案表”。

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建设的，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。

4.乙方在使用过程中发生污染的，应承担土壤和地下水地质环境调查、评估、治理及修复等相关费用。经相关部门认定，造成严重环境污染的，报经市政府批准可无偿收回国有建设用地使用权，并有权追缴土壤和地下水地质环境治理修复的有关费用。

5.乙方申请向银行提前解除保函的，甲方须出具解除保函通知书（或索赔通知书）及提供保函原件。未达到上述要求的，保函不得提前解除。

#### 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