

关于虹桥路西侧、规划侯家浜街北侧 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：

为推动虹桥路区域城市更新、打造宜居品质居住社区与生活中心，经研究，我区拟通过公开挂牌的出让方式，将位于虹桥路西侧、规划侯家浜街北侧地块的国有土地使用权挂牌出让。土地面积为 22710.26 平方米（约 34.07 亩），土地用途为住宅用地，出让年限 70 年，不动产单元号为_____。

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、乙方须在签订本监管协议后凭本项目监管协议、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、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，一般不晚于_____年_____月_____日。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，且未提出书面异议的，视作在该截止日已接受该地块，此后对该地块一切风险、责任均由乙方承担。

3、乙方应于_____年_____月_____日前开工，在开工前明确住宅销售批次，拟定施工及销售计划表向属地政府、市住建局报备，应于_____年_____月_____日前竣工。

4、乙方在地块成交后需在地块所在区镇设立全资子公司的，在签订出让合同后三个月内（办理不动产登记前）经甲方同意，与市自然资源和规划局签订出让合同补充协议，由新设立的公司申领不动产证并负责该地块的开发建设。

二、项目用地监管内容

1、乙方须按规划要求进行建设，具体指标依据“高新区虹桥路西侧、规划侯家浜街北侧地块规划设计技术要点（昆高规地设【2026】8号）”执行。

2、本项目地上规划功能：住宅、物业、养老、托育及配套设备用房；地下规划功能：车库、配套设备用房及地下储藏室。

3、相关绿色建筑、装配式建筑、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2026031）》要求落实。人防相关建设技术指标要求按昆山市发展

和改革委员会要求落实。

4、地下空间与地上一并出让，且不计入地上容积率，规划用途为车库、配套设备用房、地下储藏室，其中储藏室面积按不大于地下总建筑面积的 30%计，后续方案设计中若确需超出该面积，则超出部分应另行补缴地下空间使用费。

5、本地块内配建公共基础设施、公共服务设施应与居住地块同步开工建设和竣工交付，经验收合格后，无偿移交高新区管委会相关部门，竞得人须配合办理相关权证并承担相应税费。

三、监管工作程序及违约责任

1、乙方应对照出让合同和监管协议约定期限开发建设，主动向甲方申报开竣工认定。甲方组织相关部门对乙方开竣工情况进行审核并出具认定意见。涉及开竣工违约的，甲方须明确未按期开竣工原因、违约天数、违约金等情况，并书面反馈市自然资源和规划局。

2、乙方未能按照出让合同和监管协议约定期限开工建设但不超过一年的，每延期一日，应支付相当于出让价款总额 0.1‰的违约金；

乙方未能按照出让合同和监管协议约定期限竣工的，每延期一日，应支付相当于未竣工计容建筑面积对应出让价款 0.1‰的违约金；

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。

3、开竣工认定标准

(1) 开工认定标准：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) 竣工认定标准：出让宗地取得整体竣工验收报告或竣工备案证。

4、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。

5、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。

四、争议解决方式

因本协议引起的争议，由各方协商解决，若协商不成的，依

法向项目所在地人民法院起诉。

五、附则

本协议一式四份，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（签章）



乙方（签章）：

年 月 日