

上海路北侧、南京路西侧地块 开发建设监管协议

甲方：涟水县人民政府

乙方：

为保障上海路北侧、南京路西侧项目建设顺利实施，根据国家法律、法规和政策文件规定，甲乙双方在土地出让合同要求基础上，本着平等、自愿的原则，达成本监管协议。

一、项目基本情况

本项目位于上海路北侧、南京路西侧，项目包含约 81.9 亩住宅用地和约 9.6 亩幼儿园用地(具体详见 LZG(2020)065 上海路北侧南京路西侧地形图)。

二、项目用地建设要求及监管内容

本项目用地规划条件和建设内容已经主管部门批准，乙方竞得土地后应严格按照地块挂牌公告和出让须知的内容和有关法律、法规及规范性文件等规定开展项目建设。

(一) 住宅用地

1、规划挂牌出让面积为 54602 平方米，用地性质为居住用地，出让年限 70 年，规划指标及要求按涟水县自然资源和规划局于 2020 年 6 月 5 日出具的[涟自规(2020)065 号]规划条件执行。

2、居住用地以挂牌出让方式供地。

3、竞得人在土地成交之日起 3 个月内实际到账外资不

少于 600 万美元（实际到账外资须经涟水县商务局认定）。

（二）幼儿园用地

1、乙方须按规划条件要求配建地块外西南角 12 班幼儿园，用地面积 6402 平方米，容积率 0.55 — 0.65，总建筑面积不少于 4100 平方米，规划设计方案须充分考虑幼儿园的交通组织，并经相关部门批准后方可实施。幼儿园须与住宅首期同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用（幼儿园建设须在 2020 年 12 月 31 日前完成主体封顶）。

2、在幼儿园方案上报审批前必须经过涟水县教育体育局审核、确认，包括幼儿园总平、单体、项目扩初设计、内部装潢、室外配套（含绿化、各类管线、场地、道路等）方案等，未经涟水县教育体育局审核、确认上报的，涟水县教育体育局不予接受交付。

3、幼儿园用地不在出让范围内，以无偿划拨方式供地给涟水县教育行政主管部门，幼儿园建设其附属设施建设、移交等所需全部费用及税由乙方支付。

4、幼儿园及其附属设施（包含园门、传达室、围墙等）以涟水县教育体育局为项目主体，并负责办理立项、用地划拨等手续。涟水县教育体育局授权乙方按照不低于江苏省优质园标准（含绿色内装）建设幼儿园（包含园门、传达室、围墙等）及其附属设施（包含安防设施：含电子围栏、数字监控、门禁等）方案设计、项目建设以及教室、办公室、功

能室、厨房、户外活动、信息技术等功能配备设施，所需全部费用由乙方（竞得人）支付。幼儿园建设应与住宅首期同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用；项目竣工并通过人防、消防、安防设施（含电子围栏、数字监控、门禁等）等专项和综合验收合格 15 日后，由乙方将幼儿园及附属设施无偿移交给涟水县教育体育局（“绿色内装”以及教室、办公室、功能室、厨房、户外活动、信息技术等功能配备设施采购过程中所选用材质品牌、种类、数量皆需经涟水县教育体育局根据《江苏省幼儿园教育技术装备标准》和实际办园需要审定认可）。

三、双方权责

（一）甲方的权利、义务

- 1、对乙方的规划方案提出意见及认可权；
- 2、督促乙方将幼儿园及时移交给教育行政主管部门；
- 3、乙方所建幼儿园不及时、拖延建设、质量等不符合相关规定，有权责令整改或者追究法律责任的权利；
- 4、及时将幼儿园建设用地净地移交给乙方；
- 5、协助乙方办理幼儿园规划、施工等相关手续，并在法律允许的范围内适当减免相关费用；
- 6、对于乙方所建设的幼儿园及时验收。

（二）乙方的权利、义务

- 1、按期办理幼儿园建设规划方案及相关手续，需与住

宅首期同步规划、同步设计、同步建设、同步验收（幼儿园建设须在2020年12月31日前完成主体封顶）；

2、幼儿园验收合格后及时无偿移交给教育行政主管部门；

3、幼儿园在建设和移交过程中涉及的所有税、费均由乙方承担，所产生的债权债务亦由乙方负责；

4、乙方竞得土地后应严格遵守有关法律、法规及规范性文件等规定，按照地块挂牌出让公告、须知、规划条件及本协议的约定开展项目建设；

5、乙方应按照有关文件规定及时足额支付农民工工资。

四、监管内容

甲方对乙方建设监管的内容包括但不限于：交地确认、信息现场公示、开竣工期限，是否违反规划、是否闲置土地、是否存在其他违规行为等等。甲方依法对项目进行现场核查，乙方应杜绝违反规划现象及其他违规行为。

五、监管期限

自本协议签订之日起至乙方对幼儿园建设验收合格完毕、且向甲方（或教育行政主管部门）移交完本协议约定内容为止。

六、违约责任和本协议的终止

1、乙方违反本协议约定时间开竣工的，甲方有权要求乙方限期整改，并督促相关职能部门对乙方物业产权交易实

施相关约束。

2、宗地的《国有建设用地使用权出让合同》提前终止的，本协议自动终止。

3、乙方依据本协议承担违约责任，不影响负责土地管理和监督的部门依据有关法律规范和宗地的《国有建设用地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

4、乙方若未按照法律、法规和各级规范性文件等有关规定施工建设、未按规定进行安全生产和扬尘治理、未按规定支付农民工工资、未按照本协议约定义务履行的，甲方（含甲方相关职能部门）有权要求乙方先行停止施工、立行整改，且不承担乙方任何损失；乙方拒不整改或未按规定时间整改到位的，甲方有权视情况代为履行，期间发生所有费用由乙方承担。若乙方未按照甲方要求在规定时间内将费用支付甲方的，甲方有权依据本协议申请法院或第三人从乙方及与乙方有隶属、债权债务关系单位账户中划拨相应款项，造成乙方损失的，甲方及协助第三人不承担责任，并有权依据本协议将乙方及有关责任单位纳入企业不良记录名单。

七、争议解决方式

协议双方本着诚实信用原则履行协议，如有争议，协商解决，协商方案构成本协议的组成部分。如存在违约行为，须向对方据实支付违约损失。如需通过法律途径解决，双方同意由人民法院诉讼处理。

八、附则

1、本协议在乙方竞得该居住用地后，《成交确认书》签订前签订。

2、本协议一式伍份，甲乙双方各执贰份，涟水县自然资源和规划局执壹份。

3、本协议自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

4、本协议其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行达成补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

甲方（章）：

法人代表（签章）：

代理人（签章）：

乙方（章）：

法人代表（签章）：

代理人（签章）：

签订日期：