

晨曦路东侧、龙腾大道北侧地块开发建设 监管协议

甲方：涟水县人民政府

乙方：

为保障晨曦路东侧、龙腾大道北侧地块项目建设顺利实施，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

本项目位于晨曦路东侧、龙腾大道北侧，项目包含 97.18 亩二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、6 亩幼儿园用地（具体详见 LZG(2021)039 龙腾大道北侧朝阳路西侧地形图）。

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）用地性质

1、住宅用地：挂牌出让面积为 64783.67 平方米，用地性质为二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地，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 2021

年 6 月 27 日出具的 [涟自规 (2021) 039] 规划条件执行。

2、幼儿园用地：

(1) 乙方须按规划条件要求配建地块外西南角 6 班幼儿园，用地面积 4000 平方米，容积率 0.55 — 0.65，总建筑面积不小于 2500 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。

(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、信息技术等功能配套设施，所需费用全部由乙方（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、信息技术等功能配套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）建设要求

1.乙方须按照规划设计要求在涟水县境内其他商业用地上投资建设一座商业建筑面积不小于 7 万平方米（其中地上不小于 6 万平方米）的大型购物中心（不含停车楼、酒店、公寓、办公、家居建材市场、专业批发市场，下同），由乙方自持全部产权并整体运营，不得分散设置，不得分割销售。

2.乙方承诺上述自持大型购物中心须引进国内外知名大型购物中心品牌运营商（限新世界发展有限公司（K11）、大悦城地产有限公司（大悦城）、太古置地有限公司（太古里）、新城商业管理集团有限公司（吾悦广场）、永旺株式会社（永旺梦乐城）、恒隆地产有限公司（恒隆广场））中的一家来负责运营管理，并与上述购物中心品牌运营商中的一家

或一家以上就该大型购物中心签订经营管理合作协议书，乙方须确保购物中心实际运营商及运营品牌与该经营管理合作协议书中运营商及运营品牌保持一致。乙方须在《成交确认书》签订后 3 个工作日内，凭借与上述购物中心运营商中的一家或一家以上签订的该大型购物中心经营管理合作协议书及其同意进驻的《确认函》与甲方签订本协议。

3.乙方（或其控股股东、或其控股股东的控股子公司）或其引进商业运营商须具备在国内已开发自持并整体自主运营 10 个及以上，单体商业建筑面积不低于 7 万平方米（不含停车楼、地下车库），每座均满足取得施工许可证后 24 个月开业的大型购物中心（不含酒店、办公、公寓、家居建材市场、专业批发市场等）的成功案例，乙方须在《成交确认书》签订后 3 个工作日内，凭借成功案例证明与甲方签订本协议。

4.乙方承诺上述自持大型购物中心需集结国内外知名品牌，引进寓教于乐的儿童主题乐园、带巨幕厅的影院、品牌特色餐饮、大型室内游乐、国内外快时尚品牌等全业态，辐射综合性家庭消费、个人时尚消费、中高档消费，满足不同层级的消费需求。

5.为确保上述大型购物中心在签订本地块《成交确认书》后 24 个月内建成并满铺开业，乙方须在本地块《国有土地使用权出让合同》签订前，向甲方指定单位缴纳 1 亿元人民币

币的等额金融机构保函作为大型购物中心按期满铺开业履约保证金，乙方须凭该指定单位出具的满铺开业履约保证金到账证明与甲方签订本协议。(如乙方为 2021JY16、2021JY17、2021JY18、2021JY19、2021JY20 五宗地块的同一竞得人，则乙方只需投资建设一座符合上述要求的自持大型购物中心，并只需缴纳 1 亿元人民币的等额金融机构保函，对另外四宗地不再做此项要求。)

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、购物中心不及时、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.督促大型购物中心按照本协议项下约定满铺开业；
- 5.及时将建设用地净地移交给乙方；
- 6.协助乙方办理项目规划、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；
- 7.对于乙方所建设的项目及时验收。

(二) 乙方的权利、义务

1. 乙方在竞得该宗地后，在涟水县境内成立的全资子公司，在整个项目建设过程中，该公司股权结构不得变更，竞得国有土地使用权禁止转让(竞得人所在集团母公司的其

他全资子公司除外),否则,甲方将停止办理商品房预售许可。

2.乙方在竞得该宗地后,严格按照《国有土地使用权出让合同》中规定的开发周期进行开发建设。

3.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;

4.幼儿园验收合格后及时无偿移交给教育行政主管部门;

5.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;

6.确保购物中心实际运营商及运营品牌与该经营管理合作协议书中运营商及运营品牌保持一致;

7.本协议项目下约定的及时出具履约保函,不得拖延;

8.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;

9.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幼儿园交付且大型购物中心满

铺开业。

六、违约责任和本协议的终止

(一) 如乙方未能按本协议约定履行义务，违反上述第二条“项目用地建设要求及监管内容”中任一条款的约定，乙方应向甲方再偿付1亿元人民币违约金（在接到甲方书面通知后一个月内付清），同时甲方有权将乙方列入失信企业名单，并提请相关部门按职责分工，依法依规实施联动惩戒。

(二) 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。

(三) 乙方因自身原因导致自持的大型购物中心未能如期满铺开业，甲方可直接扣除本协议第二条第3点中约定的1亿元人民币满铺开业履约保证金，甲方有权函告相关部门暂停商品房的备案销售，直至乙方履约为止。

(四) 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。

(五) 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定和宗地的《国有建设用地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

(六) 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。

2.本协议自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

3.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 :