

“三旧”改造项目实施监管协议

第一条 总则

(一) 根据《广东省人民政府关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》(粤府〔2009〕78号)、《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》(粤府〔2016〕96号)等政策规定以及相关规划要求,双方本着自愿、诚实、守信的原则,签订本协议,以兹共同遵守。

(二) 甲方根据本协议约定的监管内容、监管措施、责任义务等对乙方实施改造行为进行监管,乙方应当予以积极配合,按照甲方要求及时准确提供项目进展信息。乙方未能履行协议约定义务的,甲方有权对乙方采取相应的惩罚或管制措施,并要求乙方进行整改。

(三) 乙方应当遵守中华人民共和国相关法律、法规及广东省“三旧”改造政策规定,按照经批准的改造方案及相关规划要求实施改造,履行改造范围内配套建设义务,维护社会公众利益,实现改造项目的综合效益。

(四) 本协议中约定的监管内容及监管措施,由对应的行政主管部门负责具体实施,落实共同监管制度。

第二条 项目概况

(一) 项目名称: 江门市新会区今古洲外贸作业区“三旧”改造项目

(二) 地块位置: 江门市新会区会城今源路9号

(三) 地块面积: 92370 平方米

(四) 标图建库号: 44070500196

(五) 项目办理规划、用地、建设等审批手续情况:

地块于 2018 年 5 月 15 日办理规划条件。

(六) 土地用途: 二类居住用地兼容商业用地

(七) 规划条件: 新会区今古洲外贸作业区地块“三旧”改造项目规划条件(江规新设字[2018]04 号)

(八) 土地使用现状:

该地块现状用途为厂房工业用地, 现有厂房建筑面积 34097.42 平方米。

第三条 监管内容

甲方对乙方在实施“三旧”改造项目过程中承担的下列义务进行监管:

(一) 实施实质性改造义务

1. 改造方式及内容: 江门市新会区人民政府采用公开出让方式供地, 由乙方采取拆除重建方式实施改造。具体改造内容按本项下第 (1) 种方式履行:

(1) 依法解决本项目用地涉及有关经济关系, 自行清理拆除原有地上建筑物、构筑物及其附属设施, 并按照经批准的改造方案及相关规划要求施工建设。

(2) 依法解决本项目用地涉及有关经济关系, 保留原有地上建筑物、构筑物及其附属设施的主体结构, 对既有建筑进行功能改善和环境美化, 加建部分市政基础设施和公共服务设施。

(3) 依法解决本项目用地涉及有关经济关系，基本保留原有地上建筑物、构筑物及其附属设施，在空余土地上加建部分建筑物及附属设施。

2.项目实施期限：乙方同意在取得该土地后 60 日内完成原有地上建筑物、构筑物及其附属设施清理拆除工作，自该宗地成交确认 12 个月内开工，36 个月内建成并投入使用。项目竣工完成时限为项目土地使用权出让合同约定的竣工完成时限的最短时限。

(二) 履行公共配建义务

公共设施配建和代建：乙方同意在项目改造范围内配建/代建公共设施，建设完成且相关部门验收合格后，无偿移交给甲方或指定的行政主管部门。具体按照新会区今古洲外贸作业区地块“三旧”改造项目规划条件（江规新设字[2018]04 号）执行。

第四条 监管措施

(一) 公益用地移交监管。乙方应依法依规对改造范围内原有建筑物、构筑物及其附属设施进行拆除，并在土地使用权出让合同签订前完成公益性项目用地移交。

(二) 转让监管。因资金困难等因素造成项目无法继续实施改造需转让的，在转让前须书面通知甲方并取得甲方同意后按照有关规定办理。乙方转让土地使用权、在建工程后，受让方应落

实公益性项目用地移交、公共设施配建和代建、安置物业建设及交付等责任，并与甲方重新签订实施监管协议。乙方内部股权和人事重大变动的，应当在相关变动决定之日起3日内书面告知甲方。

（三）规划验收监管。乙方原则上应将当期配建/代建的公共设施、安置物业先行建设。乙方在申请项目规划验收前，须完成项目配建/代建的公共设施、安置物业建设，并向甲方出示已竣工验收、办理移交手续的相关证明文件。上述配建/代建设施、安置物业没有竣工验收之前，乙方不得提出对项目其他工程的验收申请，规划主管部门对项目其它工程不予验收。

第五条 双方责任

（一）在每月5日前，乙方应将该时间段内项目进展情况（包括项目工程形象进度和投资额）及取得的相关行政审批手续文件（复印件）报送甲方。甲方可根据实际需要，到项目现场实地检查，乙方应予以配合。

（二）乙方未在规定期限内动工改造的，甲方有权无偿收回土地使用权/提请原批准用地或者有批准权的人民政府收回土地使用权。

（三）乙方未按照改造方案和有关规划要求开发建设项目的，甲方有权责令整改，在完成整改之前，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（四）乙方未按照本协议的约定，将改造范围规划城市基础

设施、公共服务设施或其他公益性项目用地移交给甲方或甲方指定的行政主管部门，甲方有权向国土资源管理部门提出不予出让项目土地使用权的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（五）乙方未取得甲方或相关行业主管部门监管意见，即申请办理相关审批手续，包括但不限于房屋销售（预售）手续，视为乙方违约。甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（六）乙方在项目工程竣工验收之前，未书面通知甲方并取得甲方同意，即擅自转让土地使用权、在建工程的，或在内部股权和人事重大变动时未及时履行告知义务的，视为乙方违约，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成经济损失及法律责任由乙方自行承担。

（七）因工程质量不合格或不符合设计标准的，视为乙方违约，乙方应承担所有经济及法律责任，并赔偿因此而造成的对甲方或政府相关部门及利害关系人的损失。

（八）乙方未按本协议约定将本协议作为项目土地使用权出让合同补充条款的，甲方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理本项目相关审批手续的意见，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

第六条 不可抗力

（一）任何一方因不可抗力（如战争、地震、暴动等自然社

会灾害)造成本协议约定内容的部分或全部不能履行的,可以免除责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失,且在不可抗力影响消除后应立即履行。在不可抗力影响消除后不积极履行协议义务的,视为违约,按第五条规定承担违约责任。

(二)遇有不可抗力的情况,乙方应在四十八小时内将事件的情况以信函、传真等书面形式通知甲方,并在事件发生后三个工作日内,向甲方提交协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七条 其他约定

(一)本协议第三条约定的监管内容作为补充条款,纳入后续与国土资源主管部门签订的《国有土地使用权出让合同》或《国有土地使用权出让合同补充合同》。

(二)在协议履行过程中,如政府相关政策发生变化,本协议双方根据变化后的政策,协商解决本协议涉及的相关事宜。

(三)本协议未尽事宜,由本协议双方按有关规定协商解决并签订补充协议,补充协议与本协议具有同等法律效力。

(四)本协议双方在履行本协议过程中产生分歧的,应先行协商解决,协商不成的,可向项目所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。

(五)本协议壹式 4 份,自双方签字盖章之日起生效,本协议双方各执 1 份,其余 2 份分送政府相关行政主管部门备案,均具同等法律效力。

(六) 本协议自双方的法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效。

甲方（盖章）：江门市新会区人民政府

代表人：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

签订日期： 年 月 日

