**潮州市潮安区凤塘镇如意路延长线两侧村镇工业集聚区升级改造试点片区村企合作“三旧”改造项目监管协议**

**(参考模板)**

**（征求意见稿）**

**项目名称：**

**项目单位：**

**合同编号：**

**签订时间： 年 月 日**

**签订地点：**

潮州市潮安区凤塘镇人民政府 制

甲方：潮州市潮安区凤塘镇人民政府

乙方： （村企合作“三旧”改造项目确定的实施主体企业）

为保障潮州市潮安区凤塘镇如意路延长线两侧村镇工业集聚区升级改造试点片区规范开发、高效运行，根据《潮州市潮安区凤塘镇如意路延长线两侧村镇工业集聚区升级改造试点片区村企合作“三旧”改造项目实施办法（试行）》（安自〔 〕 号）要求，经甲、乙双方同意，签订本产业项目监管协议。

一、项目概况及监管内容

**（一）项目概况**

1. 项目名称：
2. 地块位置：
3. 地块面积：
4. 标图建库号：
5. 项目办理规划、用地、建设等审批手续情况：

1. 土地用途：
2. 规划条件：

(具体以规划主管部门核发的规划许可文件和签订的土地使用权出让合同为准)

1. 改造资金投入：不低于人民币大写 万元(小写 万元)
2. 土地使用现状：
3. 改造涉及补偿安置情况：
4. 项目分期实施计划：
5. **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：

1.实施实质性改造义务

（1）改造方式及内容：本项目用地经完善有关手续后，市(县)人民政府采用 方式供地，由乙方采取拆除重建/局部改建/综合整治/改变用途/生态修复/历史文化保护方式实施改造。具体改造内容按本项下第 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。
4.

（2）项目实施期限：乙方同意在 年 月 日之前完成原有地上建筑物、构筑物及其附属设施清理拆除工作/每期动工前完成当期改造地块的拆除工作，在 年 月 日之前开工，在 年 月 日之前竣工。项目竣工完成时限为落实补偿安置时限和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，同时不得迟于签订本协议生效之日起 个月。(以上时限非乙方原因导致不能按时完成的情形除外)

**2.履行公共配建义务**

（1）公益用地移交：乙方同意在办理供地手续前将向甲方无偿移交城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设用地平方米。移交用地共 宗，面积分别为 。

（2）公共设施配建和代建：乙方同意在项目改造范围内配建/代 建下列公共设施，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/由甲方按地上建安成本核算的成本价进行回购/按照相关规定执行。配建/代建的公共设施分别为：

1. 政府保障性住房：

 (注：此处应填写建筑面积、套数、占开发建设总面积的比例等信息。)

1. 工程配套项目：

(注：此处应填写占地面积、建筑面积等信息。)

1.

**(三)履行补偿安置义务**

乙方同意自行清理项目改造范围内的经济关系，通过原权利人友好协商，就补偿安置事项达成一致意见，在签订土地使用权出让合同之前与所有原权利人签订补偿安置协议，约定具体的补偿安置标准、时限、临时过渡安置等事项，确定以货币方式进行补偿的，按照协议约定及时足额兑现相关补偿安置资金；确定以实物方式进行安置的，对安置物业应当优先建设、按时移交，保证工程建设质量，维护原权利人的合法权益。

二、甲方权利和义务

（一）甲方应在法律、法规允许范围内，为乙方的用地项目提供指导性服务。

（二）甲方按照《潮州市潮安区凤塘镇如意路延长线两侧村镇工业集聚区升级改造试点片区村企合作“三旧”改造项目奖励扶持政策》，积极配合乙方申报相应奖补资金。

（三）按照本协议对乙方实施监管，如发现乙方在项目实施过程中出现违约现象，参照本协议第四条进行相应处罚。

三、乙方的权利和义务

（一）乙方应当按期全面履行本协议承诺和有关约定，积极推进项目的投资建设，如出现本协议第四条约定的相关行为，接受甲方的相应处罚。

（二）乙方在签订本协议后，应按季度向甲方书面报告项目建设进展情况，直至项目建成投产。

（三）乙方应按甲方要求如实提供相关材料，主动配合甲方按照本协议约定核查相应的投资强度、亩均税收、容积率以及其他村企合作改造方案约定的相关指标数据。

（四）乙方承诺：

开工日期：不晚于 年 月 日

竣工日期：不晚于 年 月 日

总投资：不低于 万元

投资强度：不低于 万元/亩

亩均税收：不低于 万元/亩

四、违约责任

（一）违反开工、竣工时间的违约责任

经甲方核查，除因不可抗力外，乙方未按照本协议第三条第（四）款约定开竣工，甲方有权要求乙方加快建设进度，逾期6个月开工的，乙方向甲方支付项目土地出让价款总额的5%作为违约金，并在1个月缴清，否则，按日1‰加收滞纳金。逾期6个月（含）以上竣工的，乙方向甲方支付项目土地出让价款总额的5%作为违约金。因政府（行政因素）、不可抗力等非乙方因素导致逾期的，经项目凤塘镇人民政府报请区村改工作专班同意后，竣工时间予以相应顺延，并按规定办理相关延期手续。

1. 违反投资强度的违约责任

项目建成投产后，经甲方核查，乙方投资强度未达到本协议第三条第（四）款约定的投资强度要求，甲方有权要求乙方支付项目土地出让价款总额的5%作为违约金。

（三）违反亩均高质量发展贡献承诺的违约责任

项目建成投产后经甲方核查，除不可抗力外，乙方自培育期满3周年内的亩均高质量发展贡献未达到本协议第三条第（四）款要求的，甲方有权要求乙方支付项目出让价款总额的5%作为违约金。

（四）自不动产权证办理之日起10年内，乙方不得擅自转让、出租物业或进行股权变更，如违反约定，乙方应按该项目土地出让价款总额的20%向甲方缴纳违约金。

五、其他事项

（一）本协议履行过程中,对协议中部分名词含义的理解存在不同意见的，以甲方的解释为准。

（二）本协议所称投资强度、亩均税收、容积率等相关统计数据以潮安区统计部门、税务主管部门、规划主管部门提供的数据为准。

（三）甲方与乙方在改造方案经区政府批复后1个月内完成签订项目实施监管协议手续。

（四）因改造方案调整需修改协议内容的，甲方应在调整后的改造方案获批之日起1个月内与乙方重新签订监管协议。

（五）本协议在签订过程中，除法定代表人或授权代表签名以及签订日期可以手写外，其余内容必须由打印机打印形成，手写部分一律无效。

（六）企业取得用地之后，土地全出让年期内注册地、税务登记地和统计关系不得迁移出潮州市。

七、争议解决方式

如有本协议未约定情形或因履行本协议引起争议的，由双方协商解决；若协商不成，任何一方有权向项目用地所在地人民法院提起诉讼。

八、协议效力

（一）本协议书一式陆份，具同等法律效力，甲方执二份，乙方执三份（分送土地主管、工业主管部门一份）。

（二）本协议书自甲乙双方有权代表签字并且加盖公章之日起正式生效。

（三）本协议书未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议书具有同等的法律效力。

 **（以下为签署页）**

甲方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

 签订日期： 　年 月 日

乙方（公章）：

法定代表人（或授权代表）

签字：

 签订日期： 　年 月 日