

城市更新改造项目实施监管协议

协议编号: ZKDD2020XX

本协议双方当事人:

甲方: 惠州仲恺高新技术产业开发区城市更新发展中心;

法定代表人: 王立浓; 职务: 主任;

地址: 惠州仲恺高新区和畅五路西 8 号; 邮编: 516000;

电话: 0752-3271831; 传真: /;

乙方: _____;

法定代表人: _____; 职务: _____;

地址: _____; 邮编: _____;

电话: _____; 传真: /;

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）和《仲恺高新区城市更新项目监督管理暂行办法》（惠仲更新发〔2018〕4号）《关于仲恺大道沿线城市更新工作的实施意见》（惠仲委办〔2019〕14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。

乙方同意在改造项目签订土地使用权出让合同以及办理建设工程规划许可证、房屋预售许可证等行政审批手续时应提交甲方出具的监管意见书作为申报依据。

（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，履行改造范围内公共设施配套建设义务，保障改造范围内原土地权利人的合法权益，维护社会公众利益，实现改造项目的综合效益。

(四) 本协议中约定以外的其他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：惠州仲恺高新区 ZKA33-02 片区 城市更新改造项目。

(二) 地块位置： 惠州仲恺高新区 33 号小区

(三) 地块面积： 17.8 公顷

(四) 项目立项、办理规划、用地、建设等审批手续情况：区住房和城乡建设局出具了《规划设计条件告知书》（案卷编号：ZK2020TJ0035）

(五) 土地用途： 商业设施用地兼容行政办公用地文化设施用地、二类居住用地兼容商业用地

(六) 规划条件： 该项目规划建设控制指标如下：

(1) ZKA-033-01 号地块：用地性质为商服、行政办公及文化设施用地，计算指标用地面积 53373 m²，容积率≤4.0，计容积率建筑面积≤213492 m²，（其中文化活动中心≥6000 m²，行政办公用房≥24000 m²），建筑密度≤40%，绿地率≥30%，建筑限高 150m，服务型公寓建筑量占比不高于商业建筑总量的 40%；

(2) ZKA-033-04 号地块：用地性质为二类居住用地兼容商业用地，计算指标用地面积 117941 m²，容积率≤3.1，计容积率建筑面积≤365617 m²（其中商业建筑面积≤36562 m²），建筑密度≤22%，绿地率≥35%，建筑限高 80m；

(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)

(八) 土地使用现状: 旧村庄

(九) 改造涉及补偿安置情况: 《仲恺大道沿线城市更新单元补偿安置实施方案》(惠仲更新联席办〔2019〕9号)的规定对权利主体进行补偿及安置。

(十) 项目分期实施计划: 无

第三条 监管内容

甲方对乙方在实施城市更新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

改造方式及内容: 本项目用地经完善有关手续并由乙方向发改部门进行项目备案后, 采取拆除重建方式实施改造。在政府与权利主体签订《搬迁补偿安置协议》后, 由惠环街道办事处牵头、乙方负责清理拆除原有地上建筑物、构筑物及其附属设施, 乙方按照经批准的改造方案及相关规划要求施工建设。

(二) 公共设施配建及移交

乙方同意在项目改造范围内优先配建下列公共设施, 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, 公共设施为:

公共配套项目: 本单元控制性详细规划及《规划条件告知书》要求实施的建设内容。

主要内容:

1.仲恺大道沿线城市更新项目的后退绿化带建设必须依据区公用事业办编制的《仲恺大道沿线后退绿化带方案》相关标准及要求进行实施建设，具体建设要求详见区公用事业办的后退绿化带建设方案，具体监管事宜由区公用事业办负责。

2.新建道路 1 条，长约 453 米，道路红线宽 15 米，双向两车道，具体建设要求及交付标准详见区公用事业办的项目建设方案及配建协议书。

3.将现有平南小学扩建为 36 班小学，占地面积 29278 m²；需配建独立占地 15 班幼儿园（建筑面积不小于 4800 m²，占地面积不小于 5240 m²），具体建设要求及交付标准详见区宣教文卫办的项目建设方案及配建协议书。

4.配建 1 个老年人日间照料中心（建筑面积不小于 1000 m²）、1 个居家养老服务中心（建筑面积不小于 500 m²），具体建设要求及交付标准详见区社会事务局的配建协议书。

5.配建 1 个文化活动中心（建筑面积不小于 6000 m²），具体建设要求及交付标准详见区宣教文卫办的配建协议书。

（三）履行安置物业建设及交付义务

乙方同意对安置物业优先建设、竣工验收后按时移交，由惠环街道与乙方签订《回迁安置物业移交协议》，并以乙方名义与原权利人签订《商品房买卖合同》、协助办理房屋不动产权证登记。乙方配合有关单位做好回迁物业安置分配、办证及

相关税费垫付，并配合惠环街道完成回迁物业面积及相关税费的结算工作。

属于安置物业的部分不得对外销售，本项目改造范围内乙方根据改造方案应建设的安置房总面积_____m²，其中商业用房面积_____m²，住宅用房面积_____m²。商业用房建设标准详见附件《写字楼及商业综合体建设标准》。

乙方按《回迁安置物业移交协议》要求，按上述建设总面积，区分不同户型、面积、用途的房屋按套且整栋向惠环街道移交。向原权利人分配房屋时，乙方应配合惠环街道、原权利人进行摇号、选房、登记造册及其他配合工作，保证选房工作平稳有序、公平合理。

第四条 监管措施

乙方应在下列项目内容上接受对应行政主管部门的监管，并按该部门的要求实施

（一）预售监管：公共配套设施、回迁安置物业与可售物业按照同步规划、同步建设、同步验收的原则实施建设。可售物业建设强度达到预售条件时，同期供地的公共配套设施建设投资完成比例及回迁安置物业的形象进度不得低于可售物业的投资比例及形象进度，经公共配套及回迁安置物业监管主体部门确认后，方可按相关流程办理预售。

（二）规划验收监管。乙方应将全部配建的公共设施、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。如因政府原因无法供地影响公配、回迁物业建设的情况除外。

第五条 乙方责任

（一）在每月 25 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）乙方应在改造方案获批、完成项目用地拆迁清表后 180 天内实施建设改造，并在 900 天内完成公共配套设施、回迁安置房的建设，乙方因自身原因未在上述时限完成上述建设内容的，甲方有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。

（五）乙方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。

（六）在拆迁补偿安置工作中，因乙方原因引发的相关赔偿、诉讼等纠纷，均由乙方自行解决，并承担相应责任。

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 违约责任

(一) 乙方未能按照本协议第三、五条之规定履行相关义务的，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，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

(二) 若乙方未能按照本协议约定按时按质将公共配套设施及安置物业完成竣工验收并移交的，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，包括但不限于房屋销售（预售）手续，由此造成经济损失及法律责任由乙方自行承担。

(三) 乙方未能按本协议对安置物业优先建设、按时移交，引发社会不稳定重大事件的，视为乙方违约，甲方有权提请相关行政主管部门依法处理，并建议相应行政职能部门将监管账户中的资金用于补偿安置相关权利人。

第八条 其他约定

(一) 本协议第二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）本协议壹式肆份，自双方签字盖章之日起生效，本协议双方各执壹份，其余贰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）：

法定代表人（或授权代表）：

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

附件：

写字楼及商业综合体建设标准

- 1、外墙：结构墙体、铝合金玻璃门窗、玻璃幕墙、铝板等装饰；按设计文件完成外立面工程。
- 2、内墙：水泥砂浆找平。
- 3、天花：结构面相对平整。
- 4、地面：结构面相对平整。
- 5、门窗：玻璃门或铝合金门、铝合金玻璃窗。
- 6、电气：设置配电箱、弱电箱，按设计文件完成电气工程入户，后端业主自理。
- 7、公共部位：大堂、走廊、电梯间等公共部位毛坯交付，根据设计要求配建电梯，并满足消防验收要求。结构面相对平整，各种管道（给、排、雨、污水等）、电气设备（配电箱、弱电箱等）按设计文件完成。
- 8、供水管道经过通水、试压、通球实验等验收工作。

