### 附件1：“工改工”项目实施监管协议（参考文本）

普宁市 镇（乡、街道）“工改工”项目实施监管协议

协议编号：

<注：统一编号规则为镇（乡、街道）行政区划代码（12位数）+年份（4位数）+流水号（3位数），数字中间无符号分隔。>

本协议双方当事人：

甲方（盖章）：

地址：

法定代表人（签字）：

电话： 传真：

乙方（盖章）：

地址：

法定代表人（签字）：

电话： 传真：

根据《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）《广东省人民政府办公厅印发关于深化工业用地市场化配置改革若干措施的通知》（粤办函〔2021〕226号）《揭阳市人民政府办公室关于深入推进“三旧”改造工作促进节约集约用地的实施意见》（揭府办〔2018〕90号）《普宁市“工改工”项目实施管理办法》等政策要求，为推动XXX镇（乡、街道）XXX“工改工”项目落地落实，保护相关权利人的合法权益，确保项目有序实施，经甲乙双方友好协商，签订本协议，以兹共同遵守。

###  项目概况

（一）项目名称： 镇（乡、街道）“工改工”改造单元。

（二）地块位置： 。

（三）地块面积： 。

（四）标图入库号： 。

（五）项目办理规划、用地、建设等审批手续情况： 。

（六）土地用途： 。

（七）规划条件： （具体以自然资源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）改造方案审批情况： 年 月 日批准，批文编号： ，批复有效期至 年 月 日。

（九）改造资金投入：不低于人民币（大写）

 万元（小写 万元）。

（十）土地使用现状： 。

（十一）改造涉及补偿安置情况：

 。

（十二）改造规模：拆除建筑面积 平方米，平整后可供开发建设用地面积 平方米，在符合控制性详细规划的基础上改造后容积率不小于 ，总建筑面积不小于 平方米。

###  监管内容

甲方对乙方在实施“工改工”项目过程中履行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：本项目用地经完善用地手续后，采用（协议出让/公开出让）方式供地，由乙方采取全面改造／微改造/混合改造方式实施改造。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所涉纠纷，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，或实施生态修复、土地复垦。

（2）依法解决本项目用地所涉纠纷，维持现状建筑物主体结构基本不变，对现状建筑物进行加建、拆建，改变使用功能，整饰修缮、保护活化，完善公益性设施。

（3）依法解决本项目用地所涉纠纷，保留符合规划、建筑规范和安全标准的建筑物，另行加建、改扩建。

（4） 。

2.项目实施期限：乙方在 年 月 日之前协助完成办理供地手续（或办理用地手续），在 年 月 日之前完成 （工作内容），在 年 月 日之前动工，在 年 月 日之前竣工。

（二）履行安置补偿义务。（本协议涉及□ 不涉及□该项内容）

乙方自行清理项目改造范围内的所涉纠纷，通过与原土地权利人协商，就安置补偿事项达成一致意见。办理用地手续前应与所有原土地权利人签订安置补偿协议，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，安置物业应当安排在项目工程首期建设，竣工和交付使用并办理房地产登记的时间不得迟于项目其他工程，并保证工程建设质量，按时移交，维护原土地权利人的合法权益。

（三）改造后投产经营要求。

乙方应履行产业准入约定的内容为：

1.投资产业类别： ；

2.环保准入条件： ；

3.能耗准入条件： ；

4.投资总额： 年 月 日前达到人民币 万元/亩，投资强度不低于人民币 万元/亩；

5.改造后年产值： 年 月 日前达到人民币 万元/亩，产值强度不低于人民币 万元/亩；

6.改造后年税收： 年 月 日前达到人民币 万元/亩，税收强度不低于人民币 万元/亩；

7.其他： 。

（四）历史文化资源保护利用措施。（本协议涉及□ 不涉及□该项内容）

对涉及历史文化资源的改造项目，乙方需在建设及动迁过程中严格落实好相关保护措施及要求。

###  监管措施

（一）资金监管。（本协议涉及□ 不涉及□该项内容）

甲方采取下列第 种方式对乙方改造、投产进行资金监管：

1.乙方应在签订土地使用权出让合同前到项目约定的银行设立改造专项资金监管账户。监管账户内资金由甲方、乙方和监管账户开户银行三者共同监管，确保专款专用，禁止任何人、任何单位擅自挪用。

2.乙方应在签订土地使用权出让合同之前向甲方提供专项监管保证资金的银行保函（出具保函的相关费用由乙方承担），银行保函应为不可撤销、无条件的见索即付保函，由甲方监管，并按有关规定专款专用。专项保函金额为人民币\_\_\_\_\_\_万元（由双方根据乙方配建义务内容的建安成本测算确定)，保函期限为 个月，保函到期前乙方必须提供后续银行保函。乙方未能按本协议约定履行义务，视为乙方违约，甲方可向出具该保函的银行方提出支付保证金，乙方不得有异议。

3.为确保项目改造后投产行业/年税收/年产值等符合行业准入要求，本协议签订起 个工作日内，乙方向甲方指定账户支付项目履约保证金，即人民币 万元，该履约保证金在交付期间不计利息。

开户银行：

甲方账户：

乙方账户：

（二）完善用地手续监管。（本协议涉及□ 不涉及□该项内容）

对需办理土地出让手续，或者办理其他用地手续需重新签订土地使用权出让补充协议的，乙方在签订土地使用权出让合同前应征求甲方监管意见。乙方需持监管意见、监管协议等资料申请签订土地使用权出让合同，本协议第一条“项目概况”约定的内容作为补充条款，纳入后续与自然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》。

（三）建设工程规划许可监管。

乙方应按改造方案及规划条件（变更）、土地出让合同要求组织项目报建方案及施工图设计，按要求完善图纸设计内容。

（四）验收监管。

乙方应按经批准的项目改造方案、建设工程许可实施建设。甲方应加强对施工过程进行监管，在监管中如发现违建问题，应及时向执法部门反映，迅速依法依规予以制止。不能整改的，不得办理规划验收及综合验收。

（五）投产经营监管。

项目改造完成后，乙方应严格按本协议约定的投资产业类型、环保能耗准入、税收强度等进行投产经营，或与买受方、承租方签订落实上述准入条件的投产经营协议，约定违约条款，禁止违规转租、改变使用功能、加建改建等行为。

甲方应当定期对项目投产行业类型、环保能耗、年税收等落实情况征求相应的主管部门意见，作为办理项目经营许可、资格认定、申请财政奖励等手续的必备要件。对违反约定的行为发出整改通知书，提出处置意见。

（六）历史文化资源保护措施监管（本协议涉及□ 不涉及□该项内容）。

乙方如发现历史文化资源有损毁危险，应当立即停止施工、保护现场，立即报告甲方并通知相应行政主管部门。甲方要利用网格化管理、综合执法、部门监督检查等方式，加强对改造项目的动态巡查，压实乙方责任，及时发现、报告并制止各类破坏历史文化资源的行为。

对保护不力，造成已列入保护名录的保护对象或应列入保护名录而未列入的历史文化资源的历史文化价值受到严重破坏的，依法依规对相关责任人和责任单位作出处理。

###  双方责任

（一）在每月 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。

（二）乙方应在改造方案获批之日起 年内申请办理供地（或用地）手续，并按协议约定时间动工竣工。乙方因自身原因未在规定期限内申请办理供地（或用地）手续的，甲方有权提请改造方案批准机关撤销其方案批复文件，由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。（本协议涉及□ 不涉及□该项内容）

（三）甲方有权督促乙方按期动工、按期竣工。乙方未按约定期限实施改造的，由甲方责令乙方限期整改。因甲方或政府原因导致乙方无法动工或逾期动工的，乙方有权申请延期。

（四）乙方未按照改造方案和有关规划要求开发建设项目，未履行公共设施配建义务的，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。

（五）在涉及搬迁补偿安置工作中，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。乙方与项目改造范围内原土地权利人签订的补偿安置协议应当报甲方存档。乙方未能按本协议履行搬迁补偿安置义务，引发社会不稳定重大事件的，视为乙方违约，甲方有权解除本协议，提请相关行政主管部门依法处理。（本协议涉及□ 不涉及□该项内容）

（七）如涉及历史文化资源，甲方应加强对项目实施过程中的指导、严格拆除管理，监督乙方在施工过程中不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的历史文化资源要素；乙方需严格按照已征询相关主管部门意见的改造方案、保护与活化利用方案，科学合理制定具体保护利用措施。（本协议涉及□ 不涉及□该项内容）

（八）乙方需对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责，因资料虚假所造成的经济及法律后果全部由乙方自行承担。

（九）对需办理土地出让手续，或者办理其他用地手续需重新签订土地使用权出让补充协议的，乙方未按本协议约定，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。（本协议涉及□ 不涉及□该项内容）

（十）乙方完成项目整体验收、投产后，违反产业类型、环保能耗、年产值、税收等准入要求的，甲方有权向相关行政主管部门提出不予办理相关审批手续或停止享受财政奖励的意见（已享受的奖励须退回或追回），由此造成的经济损失及法律责任由乙方自行承担。

###  其他约定

（一）在协议履行过程中，如相关政策发生变化，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。

（二）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。

（三）本协议双方在履行本协议过程中产生分歧，应先行协商解决，协商不成的，任何一方可向对方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

（四）本协议壹式陆份，自双方签字盖章之日起生效，本协议双方各执壹份，报市自然资源局备案壹份，预留办理有关手续叁份，均具同等法律效力。

（五）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至乙方全部履约完成之日止。

甲方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

日期： 年 月 日