
编号：-----

广州市____区城市更新改造项目
实施监管协议

年 月 日

广州市城市更新改造项目实施监管协议

编号：

本协议各方当事人：

甲方： _____ ；
法定代表人： _____ ； 职务： _____ ；
地址： _____ ； 邮编： _____ ；
电话： _____ ； 传真： _____ ；
联系人： _____ ； 电话： _____ ；

乙方： _____ ；
法定代表人： _____ ； 职务： _____ ；
地址： _____ ； 邮编： _____ ；
电话： _____ ； 传真： _____ ；
联系人： _____ ； 电话： _____ ；

丙方： _____ ；
法定代表人： _____ ； 职务： _____ ；
地址： _____ ； 邮编： _____ ；
电话： _____ ； 传真： _____ ；
联系人： _____ ； 电话： _____ ；

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）、《广州市城市更新办法》、《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）等政策规定，依据批复的项目实施方案要求，甲、乙、丙三方本着自愿、诚实、守信的原则，签订本协议，以兹共同遵守。

（二）甲、乙方根据本协议约定的监管内容、监管措施、责任义务等对丙方实施改造行为进行监管，丙方应当予以积极配合，按照甲、乙方要求及时准确提供项目进展信息。丙方未能履行协议约定义务的，甲、乙方有权提请相关职能部门对丙方采取相应的惩罚或管制措施，并要求丙方及时整改。

（三）丙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、广州市城市更新政策规定，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，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）本协议中约定的监管内容及监管措施，由甲、乙方负责协调对应的行政主管部门，落实共同监管制度。

（五）甲、乙方协调项目所在地相关行政主管部门切实

做好行政审批服务,将项目涉及相关审批事项全部纳入“绿色通道”,提高行政效率。

第二条 项目概况

(一)项目名称:广州市____区_____改造项目;

(二)地块位置:_____;

(三)地块面积:_____;

(四)标图建库图斑号:_____;

(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)改造资金投入:不低于人民币大写_____万元(小写_____万元);

(九)土地使用现状:_____;

(十)改造涉及补偿安置情况:_____;

(十一)项目分期实施计划:_____。

第三条 监管内容

甲、乙方对丙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。

1.改造方式及内容:本项目用地经完善有关手续后,市(区)人民政府采用_____方式供地,由丙方采取拆

除重建 / 局部改建 / 产业注入 / 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：丙方须按批复的改造方案中明确的时限办理供地手续，在完成供地手续之日起按照土地使用权出让合同或划拨决定书的要求动工开发。丙方同意在____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，按照本项目土地使用权出让合同约定或划拨决定书规定的时间动工、竣工，非丙方原因（含城中村拆迁）导致不能按时完成的情形除外。

(二) 履行公共配建义务。

1.公益用地移交：丙方同意除安置房以外的融资物业在

办理预售手续前，向甲、乙方无偿移交规划方案要求配建的城市基础设施、公共服务设施或其他公益性项目建设用地和政府统筹用地_____平方米。移交用地共____宗，面积分别为_____。

2.公共设施配建和代建：丙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、乙方或指定的行政主管部门/由甲、乙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：填写建筑面积、套数、占开发建设总面积的比例等信息。)

(2)工程配套项目：_____。

(注：填写占地面积、建筑面积等信息。)

(3)_____。

3.历史文化遗产保护：丙方同意履行项目改造范围内历史文化遗产保护措施，按照经批准的方案（原址保护/修缮/异地迁建/按原貌恢复重建/_____）落实历史文化遗产保护责任。历史文化遗产分别为_____，面积_____。

(三)履行补偿安置义务。

丙方同意自行清理项目改造范围内的经济关系，通过与原权利人友好协商，就补偿安置事项达成一致意见，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。在拆迁补偿安置工作中，因丙方原因引发的相关赔偿、诉讼等纠纷，均由丙方自行解决，并承担相应责任。丙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。

（四）丙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、缺失所造成的经济及法律后果全部由丙方自行承担。

第四条 监管措施

（一）进度监管。在每月__日前，丙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、乙方。甲、乙方可根据实际需要，到项目现场实地检查，丙方应予以配合。

（二）公益用地移交监管。丙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，并在融资物业预售前完成公益性用地和政府统筹用地移交（无偿交还政府的项目除外）。

（三）资金监管。按《广州市城市更新局广州市财政局关于印发<广州市旧村庄全面改造项目复建安置资金监管办法>的通知》（穗更新规字〔2016〕1号）执行。涉及使用财政资金的城市更新项目，按财政资金管理规定对资金进行监管。

（四）预售监管。丙方办理本宗地上安置物业以外的其他房屋销售（预售）手续前，应当向甲、乙方提交按补偿安置协议约定并经原权利人书面同意的安置物业分配方案和房屋选择确认文件。

（五）转让监管。丙方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、乙方并取得甲、乙方同意后按照有关规定办理。丙方应与受让方在转让协议中约定：项目土地使用权、在建工程转让之日起1个月内，受让方须与甲、乙方重新签订项目实施监管协议，承接并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。丙方内部股权和人事发生重大变动的，应当在相关变动决定之日起3日内书面告知甲、乙方。

（六）规划验收监管。丙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。上述配建/代建设施、安置物业没有竣工验收之前，丙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。

（七）行业监管。对于改造用途为工业用地或用于发展新产业、新业态的改造项目，改造完成后应当就改造方案落实情况征求相应的产业主管部门意见。

（八）其他_____。

第五条 违约责任

（一）丙方因自身原因未在规定期限内办理供地手续的，甲、乙方有权撤销其改造方案批准文件/提请改造方案批准机关撤销其方案批准文件。未在规定期限内动工改造，涉嫌土

地闲置的，由区城市更新改造部门提请土地管理部门开展闲置土地调查和处置工作。

（二）丙方未按照改造方案和有关规划要求、建筑标准开发建设项目的，甲、乙方有权责令整改，在完成整改之前，甲、乙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丙方自行承担。

（三）丙方未按照改造方案和本协议的约定，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、政府统筹用地移交给甲、乙方或相关行政主管部门的，甲、乙方有权就项目土地使用权出让提出否定性意见。由此造成的经济损失及法律责任由丙方自行承担。

（四）丙方未取得甲、乙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，视为丙方违约。甲、乙方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理及至撤销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丙方自行承担。

（五）丙方在项目工程竣工验收之前，未书面通知甲、乙方并取得甲、乙方同意，擅自转让土地使用权、在建工程的；或虽经甲、乙方同意但未在转让协议中明确：项目土地使用权、在建工程转让之日起1个月内，受让方须与甲、乙方重新签订项目实施监管协议，承接并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；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

为丙方违约，甲、乙方有权向相关行政主管部门提出停止或不予办理及至撤销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丙方自行承担。

（六）丙方未能按本协议履行拆迁补偿安置义务，引发社会不稳定事件的，视为丙方违约，甲、乙方有权提请相关行政主管部门依法处理，并可按照《广州市旧村庄全面改造项目复建安置资金监管办法》有关规定，将监管账户中的资金（包括银行出具的保函）用于补偿安置相关权利人。

（七）丙方未能按本协议履行公共配套设施移交义务的，视为丙方违约，由此造成的经济损失及法律责任由丙方自行承担。

（八）丙方履约不到位或资料虚假的，甲、乙方有权将其纳入失信黑名单，可要求其提供 2 倍于守信者的履约保证金，方可参与本辖区内其他城市更新改造项目。给社会和他人造成较大损失或经整改仍不符合要求的，丙方三年内不得参与城市更新项目。

第六条 不可抗力

（一）任何一方因不可抗力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，丙方应在 48 小时内将事件的情况以信函、传真等书面形式通知甲、乙方，并在事件

发生后 3 个工作日内，向甲、乙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可作为补充条款，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，本协议各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，由本协议各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）本协议各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____份，自各方签字盖章之日起生效，本协议每方各执____份，其余____份分送政府相关行政主管部门备案，均具同等法律效力。

（六）本协议自各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

丙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

签订日期： 年 月 日

使用说明

一、本协议中的甲方原则上为区城市更新改造主管部门，乙方为改造项目属地镇街，改造方案中确定的改造实施主体为丙方。鉴于城市更新改造监管内容涉及较多部门的职能，可以区政府名义与丙方签订监管协议。

二、除了由政府作为改造实施主体的项目外，其他项目均须签订城市更新改造项目实施监管协议，甲、乙方应在改造方案正式获批或者改造方案生效之日起3个月内与丙方签订监管协议。因丙方原因未能按时签订协议的，可撤销其改造方案批复文件。

三、因改造方案调整需修改协议内容的，甲、乙方应在调整后的改造方案获批之日起1个月内与丙方重新签订监管协议。

四、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。空格处无填写内容时，应打斜杠“/”或填写“无”。

五、本协议为指导性文本，各区可根据本区政策规定、项目类型和特点等设定相应监管内容，对相关条款适当增删。

六、监管协议第二条“项目概况”、第三条“监管内容”属于不可删除条款，需在城市更新改造项目监管系统中统一填报，以便于系统跟踪监管。