

东莞市“三旧”改造领导小组办公室文件

东三旧办〔2015〕42号

关于落实签订“三旧”改造项目实施监管协议的通知

各镇（街道）“三旧”改造领导小组办公室：

为进一步落实“三旧”改造项目批后监管措施，根据《关于加强“三旧”改造常态化全流程管理的方案》（东府〔2014〕147号，下称《方案》）有关规定，现请你们落实签订《“三旧”改造项目实施监管协议》。具体通知如下：

一、工作范围

纳入2015年度实施计划的非政府主导实施的拆除重建项目均须按照《方案》要求签订《“三旧”改造项目实施监管协议》

(下称《实施监管协议》)。

二、工作要求

(一) 责任主体。镇人民政府(街道办事处)是“三旧”改造项目实施监管的责任主体,是签订《实施监管协议》的甲方。年度实施计划中的责任人、跟办人是具体落实签订《实施监管协议》工作的责任人、跟办人。

(二) 协议内容。根据《方案》要求和地块实际情况,《实施监管协议》落实进度安排、公益性用地移交、公益性设施建设、安置房建设等内容。镇人民政府(街道办事处)可根据实际情况对《“三旧”改造项目实施监管协议(样本)》(见附件)内容进行增删修改。

(三) 协议效力。《实施监管协议》的内容作为补充条款,纳入土地使用权出让合同。

(四) 协议备案。《实施监管协议》一式三份,由甲、乙双方各存一份,报我办备案一份。纸质原件报备的同时,应将扫描件(分辨率大于300dpi、PDF格式)通过OA系统报送我办。

三、时间安排

工作范围内的改造项目,《实施监管协议》须于2015年7月10日前签订完毕,并报我办备案。

特此通知。

附件：《“三旧”改造项目实施监管协议（样本）》

东莞市“三旧”改造领导小组办公室

2015年6月26日

（联系人：陈桦浩，电话：26983302；朱家将，电话：26983923）

附件

东莞市_____镇(街道)_____ (441900_____)
“三旧”改造项目实施监管协议(样本)
(可根据实际情况增删)

甲方(盖章): 东莞市 XX 镇人民政府(街道办事处)

地址:

单位负责人(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推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、《东莞市“三旧”改造实施细则（试行）》（东府〔2009〕144号）、《建立健全常态化机制 加快推进“三旧”改造的意见》等政策要求，为了落实XXX镇（街道）XXX（441900XXX）“三旧”改造项目范围内公共设施用地移交、回迁安置房和公共设施建设及交付等责任，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。

第一条 项目概况

（一）项目名称：_____镇（街道）（441900_____）“三旧”改造项目。所属改造单元为_____改造单元（_____年第_____批次，总第_____批次）。

（二）改造方案审批情况：_____年_____月_____日，改造方案经省人民政府（或市人民政府）批准，批文编号：_____。

（三）改造用途：改造后，地块用作_____、_____、_____等用途。

（四）改造规模：改造总面积_____平方米，拆除平整后可供开发建设用地的面积_____平方米，总建筑面积_____平方米。其中：工业用房（含工业用房、配套办公、宿舍）_____平方米，科研用房_____平方米，住宅_____平方米，商业_____平方米，公共配套设施_____平方米。

第二条 监管内容

（一）公共设施用地预留与移交

乙方须按照控制性详细规划、单元规划和改造方案批复等要求，预留公共设施用地，并在办理供地手续时将预留的用地移交政府。预留的公共设施用地共__宗，面积分别为____平方米、____平方米、____平方米、____平方米……。

（二）公共设施代建与移交

乙方须按双方签订的公共设施代建与移交协议，按时、按质完成公共设施的代建和移交，甲方按协议价格支付乙方代建费用。代建的公共设施分别为：

1. 设施类型：____；占地面积：____平方米；建筑面积：____平方米。

2. 设施类型：____；占地面积：____平方米；建筑面积：____平方米。

……

（三）公共设施配建与移交

乙方须按双方签订的公共设施配建与移交协议，按时、按质完成公共设施的配建和移交。配建的公共设施分别为：

1. 设施类型：____；占地面积：____平方米；建筑面积：____平方米。

2. 设施类型：____；占地面积：____平方米；建筑面积：____平方米。

……

（四）保障性住房建设与移交

乙方须按保障性住房建设协议，按时、按质完成保障性住

房的配建和移交。建设的保障性住房共____套，总建筑面积____平方米，配套设施含____、____、____、……等。

（五）拆迁补偿安置

乙方须与项目范围内的权利人友好协商，签订拆迁补偿安置协议。签订的协议应报甲方备案，并按照补偿安置方案、协议履行货币补偿、提供安置物业和过渡安置等义务。

乙方应当将安置物业安排项目工程首期建设，竣工和交付使用并办理房地产登记的时间不迟于项目其他工程。属于安置物业的部分不得对外销售。

（六）保持经营稳定性

在项目竣工验收之前，乙方不得转让土地使用权、在建工程，保持股东不变。

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日内书面通知甲方。

（七）批后实施工作

经批准的改造单元，应在批准之日起一年内完成单元规划和单元内首宗改造项目改造方案编报。

原权利人自行改造的项目，须在改造方案获批之日起1年内申请办理供地手续。

第三条 监管措施

（一）监管内容作为补充条款，纳入土地使用权出让合同。

（二）配建、代建的公共设施、保障性住房，安置物业应在项目其它工程之前或同步完成验收，配建、代建的公共设施、

保障性住房，安置物业没完成验收之前，项目其它工程不予验收。

（三）乙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，应当向甲方提交按补偿安置协议约定并经原权利人书面同意的回迁物业分配方案和房屋选择确认文件，申请甲方就补偿安置协议和本协议的履行情况出具监督意见书。

（三）在每月 25 日前，乙方应将该时间段内项目进展情况及取得的相关行政许可文件（复印件）报甲方。

（四）就本协议第二条约定的监管内容，甲方有权采取如下监管措施：

1. 要求乙方书面报告义务履行情况，并提供相应证明材料；
2. 到项目现场实地检查；

（五）甲方实施监管，乙方应当予以配合并提供真实情况和信息，不得隐报或者虚报。

第四条 其他约定

（一）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。

（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，任何一方可向人民法院提出诉讼。

（四）本协议壹式叁份，自双方签字盖章之日起生效，本协议双方各执壹份，第叁份报市“三旧”办备案，均具同等法律效力。

甲方（盖章）：东莞市____镇（街道）人民政府
法定代表人（或授权代表）：

日期：二〇一__年__月__日

乙方（盖章）：
法定代表人（或授权代表）：

日期：二〇一__年__月__日