

河东路北片区配套初中建设项目监管协议

甲方：柳州市教育局

乙方：土地竞得人

根据河东路北片区 B-2-2 地块挂牌条件“竞得人负责在约定地块（B-1-5）52663.12 平方米范围内建设一所初中学校（规划班级数 78 班），学校验收合格后产权移交给市教育局，政府不再另行支付任何费用”。为顺利推进配套初中建设项目，现将 B-2-2 地块挂牌条件中配套初中建设项目（以下简称“项目”）监管协议予以明确。自本协议公布之日起，凡参与该地块竞买且最终竞得该地块的竞得人，视为已充分了解、认可并接受本协议的全部内容。竞得人需严格遵守协议中的各项条款，切实履行自身应尽的义务，积极推动项目的实施。竞得人（即乙方）须在成功竞得 B-2-2 地块后的一个月內，与市教育局（即甲方）正式签订本协议。协议签订后，双方应严格按照协议约定履行各自职责，共同保障项目的顺利实施，确保学校能够按时、高质量建成并投入使用，为区域教育事业的发展贡献力量。

一、建设用地

（一）项目建设用地位于河东路北片区 B-1-5 地块，用地面积 52663.12 平方米（约 79 亩），最终以柳州市自然资源部门出具的用地规划图或《不动产权证书》为准。

（二）项目建设用地另行通过划拨方式供应给乙方，相关税费由乙方承担。

二、项目建设及设备购置

（一）建设规模及内容

1. 新建部分：办学规模为 78 个班，在校学生 3900 人，总建筑面积 66157 平方米（其中地下面积 3600 平方米），主要建设内容包括：综合楼 2844 平方米、教学楼 20246 平方米、实验楼 4040 平方米、宿舍楼 23652 平方米、食堂 6000 平方米、连廊 5705 平方米、门卫 70 平方米、地下停车场 3600 平方米，以及场地平整、供配电（学校设置独立变压器）、给排水（设置独立水表且生活用水与消防用水分离）、道路及广场硬化、绿化、热水供应系统、升旗台、饮水设施、垃圾站、照明（教室采用护眼灯）、围墙、校门等配套工程。

2. 改造部分：城中体育园户外运动场改造，建设 400 米标准跑道及人工草足球场，周边零星场地，改造成篮球场等运动设施。

（二）建设标准

按照《GB50099-2011 中小学校设计规范》、《教育部关于印发〈县域义务教育优质均衡发展督导评估办法〉的通知》（教督〔2017〕6 号）、《城市普通中小学校校舍建设标准》（建标〔2002〕102 号）、《教育部关于发布〈中小学理科实验室装备规范〉等四个教育行业标准的通知》（教基〔2016〕16 号）、

《柳州市普通中小学校建设标准（试行）》（柳发改社发〔2018〕3号）、《柳州市市区学校校园绿化建设标准（试行）》（柳教财基〔2015〕10号）、《柳州市城乡规划建设管理技术规定》等政策文件和规范要求执行。

（三）装修标准

1. 教学楼、宿舍楼、综合楼、实验楼、食堂。普通教室、专用教室、行政办公用房、楼道及楼梯间地面为水磨石地面、楼道采用铁艺栏杆及木护手。墙面、顶面采用环保乳胶漆粉刷，墙裙设置 1.50 米高 300×400 釉面砖墙裙。音乐教室地面为复合木地板，墙面和顶面均为吸音材料墙面和吸音吊顶。报告厅地面为 800×800 防滑砖地面，墙面为吸音墙面，顶面为吸音吊顶。食堂按照食品药品监督管理部门有关规定设计。

2. 实验室区域。墙面除环保乳胶漆外，部分实验室可能会根据学科需求，采用耐腐蚀、易清洁的墙面材料，如瓷砖或防火板。地面选用耐酸碱、防滑的地砖或环氧树脂地坪，以适应实验过程中可能出现的化学物质泄漏等情况。实验台采用耐腐蚀、承重能力强的材质，台面平整光滑，配备水槽、电源插座等设施。通风设备安装到位，确保实验过程中产生的有害气体能够及时排出室外。

3. 卫生间。墙面面砖至顶，设置铝塑板吊顶。地面采用防滑地砖，设置排水坡度，确保地面排水顺畅，防止积水。选用质量可靠的卫生洁具，如蹲便器、小便斗、洗手盆等。采用砌体或

砧板做隔断，高 1.8 米，面贴普通釉面砖，隔间门采用贝特板门。给水管采用金属制品，给水主管宜按满负荷计算管径，必要时加大一级管径。阀门、水龙头采用不锈钢材质。卫生间必须做沉箱，结构深度 500mm，且沉箱应做二次排水，沉箱结构闭水实验完成前不得安装立管，沉箱防水完成后方可砌筑管井，管井砌筑时必须对二次排水管件进行保护，防止建筑垃圾等杂物堵塞排水孔。

4. 门窗。窗户在符合规范的前提下使用普通铝合金+无色中空玻璃，普通教室采用成品钢制门、办公室采用钢制防盗门、宿舍采用成品带气窗钢门，卫生间采用铝合金门。

5. 建筑外墙面。根据外立面设计风格采用小方砖、真石漆等材料搭配使用。

6. 装修材料环保要求。所有装修材料必须符合国家环保标准，具有相应的环保检测报告，并将相关报告在装修材料进场时提交甲方。甲醛、苯等有害物质释放量应控制在规定范围内，以保障师生的身体健康。在装修过程中，要严格控制施工工艺，确保材料的环保性能不受破坏。装修完成后，需进行室内空气质量检测，合格后方可投入使用。

（四）设备购置

1. 教室 78 间。高度可调节课桌椅 3900 套，教学一体机 78 套，教室空调 156 台（3 匹、2 台/间），护眼灯 936 盏（每班 12 盏）。电子班牌 78 套。

2. 功能教室 25 间。教学一体机 25 套，计算机室 7 间、物

理实验室 4 间、化学实验室 2 间、生物实验室 2 间、美术教室 3 间、音乐教室 3 间、舞蹈教室 2 间、录播教室 2 间，根据教学需求装修，配置计算机、实验器材等教学用具，计算机室、录播室配置空调 18 台（3 匹、2 台/间）。

3. 合班教室 3 间。教学一体机 3 套、合班教室课桌椅 360 套（每间 120 套），教室空调 12 台（3 匹、4 台/间），LED 电子屏 3 块（40 平方米），计算机及音响系统 3 套。

4. 报告厅（可容纳 390 人）。条桌、礼堂椅、主席台椅 400 位，多媒体设备 1 套，LED 视频显示系统（50 平方米），灯光系统 1 套，格力/美的品牌中央空调系统 1 套。

5. 学生宿舍 342 间（可容纳 2736 人）。学生用铁架床及储物柜 684 套（带步梯 4 人位上下铺钢制双层）、空调 342 套（2 匹，格力/美的），配套热水系统（空气能+太阳能联动）。

6. 教师办公室 40 间（学科教师 240 人、行政及教学辅助人员 80 人）。卡座式办公桌椅 320 套，教师计算机 320 套，空调 80 台（3 匹、2 台/间、格力/美的），打印机、书柜、沙发等办公室基础设备 40 套。

7. 教职工午休用房 80 间（可容纳 160 人）。床 160 张（宽 1.2 米）、衣柜 160 套、桌椅 160 套、空调 80 台（2 匹）。

8. 校园网络 1 套、智能广播系统 1 套（总校园控制+各年级单独控制）、安防视频监控系统 1 套。智能门禁系统（人脸、车辆识别闸机），电子阅卷系统。

9. 食堂。厨具设备（整体后厨配套）、满足 2340 人同时使用餐桌椅、中央空调设备、基本水电燃气、就餐环境配套设施、客货两用电梯 1 部。

10. 城中体育园改造

（1）篮球馆改造兼备大礼堂功能（可容纳 1300 人），吸音材料装修、多媒体 LED 视频显示系统（175 m²）设备、音响系统、灯光系统、中央空调系统 1 套。

（2）室内场馆改造图书馆、阅览室及书吧功能，书架、阅读桌等。

11. 其他：综合楼、教学楼电梯共 4 部。

三、监管要求

（一）项目应于签订本协议之日起 60 日内完成总平报批、施工图设计、施工图预算等全部前期工作，并开工建设，开工后一年内竣工交付使用。乙方需将项目总平、单体建筑设计方案及施工图纸报甲方确认并盖章同意后，方可报送有关部门审定。乙方在建设过程中接受甲方监督，严格按照审定方案实施。

（二）为确保采购的教学设备符合学校实际使用要求，双方应组织专业人员根据学校定位、教学需求以及行业标准，根据本协议前述“设备购置”清单，进一步制定涵盖设备种类、型号、规格、性能参数、质量要求、售后服务等方面内容的采购方案，经甲方审定通过后，乙方按照审定方案开展设备采购工作，并接受甲方监督。

（三）双方依据施工图预算、采购方案签订补充协议，明确最终建设内容及设备购置内容。

（四）挂牌地块（以下简称“地块”）楼盘在达到预售标准的前提下，规划、住建、审批等相关部门根据项目实施进度核发地块楼盘预售许可，项目具体实施进度以甲方确认函为准。一是项目在完成全部地下室及基础结构施工时，可核发不超过地块可售面积 20%的预售许可；二是项目在完成全部单体建筑主体施工时，可核发不超过地块可售面积 50%的预售许可；三是项目在土建工程（含城中体育园户外运动场改造）竣工验收合格且移交给甲方后，可核发不超过地块可售面积 70%的预售许可；四是项目在完成设备购置及安装，并将不动产证办理至甲方后，可核发地块可售面积全部预售许可。

四、移交要求

（一）项目完工后，乙方向甲方提出移交评估申请，由甲方根据建设标准、装修标准、设备购置内容等进行移交评估，如未能达到移交标准，甲方有权要求乙方进行整改，整改期最长不超过 3 个月。达到移交标准后，乙方才能向住建、审批等相关部门申请正式竣工验收，相关部门验收合格后方可正式移交甲方使用。

（二）项目竣工验收合格后将项目所涉及的土地及其地面建筑、设备等全部资产移交甲方作为公共教育资源使用，移交过程中产生的费用由乙方承担。

（三）乙方负责收集、整理全部报建、建设相关文件、图纸等资料，并在竣工验收后 3 个月内办理《不动产权证书》，在取得《不动产权证书》后 1 个月内将该证书及全部报建、建设相关文件资料、图纸等一并移交甲方保存，同时办理移交手续。

（四）移交的项目资产价值须经甲方委托具备相应资质的第三方机构核定，核定后的项目资产价值不得低于 2 亿元（不含土地价值），如低于 2 亿元，乙方将差额费用按照甲方要求用于项目学校办学条件的完善；如高于 2 亿元，政府不退还差额费用。

（五）项目移交后，项目学校管理运营及维护费用由甲方负责承担，项目由施工单位按照《建设工程质量管理条例》进行质保。

五、其他约定

（一）本协议未尽事宜，甲乙双方另协商解决，并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（二）协议双方出现纠纷时，应当协商解决，如协商无法达成一致的，依法向项目所在地人民法院提起诉讼。

（三）本协议一式七份，甲乙双方各执两份，其他提供相关部门备案，签字盖章后生效。

（四）协议内容最终以双方正式签订协议为准。

甲方（盖章）：

柳州市教育局

法定代表人（签字）：

乙方（盖章）：

XXXX（企业名称）

法定代表人（签字）：

签订时间：2025 年 X 月 XX 日

柳州市自然资源和规划局

（盖章）

柳州市住房和城乡建设局

（盖章）

柳州市行政审批局

（盖章）