

静兰片区配套初中建设项目监管协议

甲方：柳州市城中区人民政府

乙方：土地竞得人

为顺利推进配套中学建设项目(以下简称“项目”),根据《中华人民共和国教育法》《中华人民共和国义务教育法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规和文昌路南侧 A-3-4 地块挂牌条件“竞得人负责在约定地块独静路北侧 A-19-1(用地面积约为 47349 平方米,约合 71 亩)范围内建设一所初中学校,一期规划班级数 24 班建设(规划总班级数 54 班),学校验收合格后产权移交给柳州市城中区人民政府,政府不再另行支付任何费用”。甲、乙双方本着平等自愿、诚实、守信的原则,签订本协议,以兹共同遵守。

现将项目监管协议作为文昌路南侧 A-3-4 地块挂牌条件的重要组成部分予以明确。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)在成功竞得文昌路南侧 A-3-4 地块后的一个月内,必须与柳州市城中区人民政府正式签订本协议。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) 项目建设用地位于独静路北侧 A-19-1 地块，用地面积约为 47349 平方米，约合 71 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) 项目建设用地以划拨方式供应给乙方，相关税费由乙方承担。

二、项目建设

(一) 建设规模

一期建设 24 个班级（规划总班级数 54 班），总建筑面积约为 12600 平方米，主要建设内容包括：教学楼、实验楼、食堂、升旗台，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、照明（教室采用护眼灯）、围墙、校门、门卫等配套工程。

(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、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局有关规定设计。

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。采用砌体或砵板做隔断，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。

5.建筑外墙面。根据外立面设计风格采用涂料等材料搭配使用。

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

教室 24 间，配套课桌椅、一体机、护眼灯等；功能教室 16 间对应器材、教学用具等；学生宿舍铁架床、储物柜、热水系统等以及食堂厨具设备、校园广播、校园网络等。

三、监管要求

（一）项目应于土地出让合同签订之日起一年内竣工交付使用，并于 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。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）总投资不变前提下，为确保采购的教学设备符合 24 班学校办学实际使用要求，双方应组织专业人员根据学校定位、教学需求及行业标准，根据本协议制定“设备购置”清单，在补充协议中明确，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 0.8 亿元（不含土地价值），如低于 0.8 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 0.8 亿元，政府不退还差额费用。

（五）乙方须负责移交前配建教育设施所产生的一切费用及相关安全责任问题，并应承担国家和自治区、柳州市规定的质量保修期内相应质量保修责任和维修费用，乙方逾期不承担的，甲方有权单方聘请有资质的机构维修，相应费用仍由乙方负责。保修年限应参照《建设工程质量管理条例》第四十条在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限。

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，其他提供监管部门备案，签字盖章后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

柳州市城中区人民政府

XXXX（企业名称）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

签订时间：2025 年 7 月 日

监管部门：

柳州市自然资源和规划局

柳州市住房和城乡建设局

（盖章）

（盖章）

柳州市行政审批局

（盖章）