

# 国有土地使用权出让意向书

出 让 人： 上海市杨浦区规划和自然资源局

(以下简称甲方)

拟受让人： 上海房睿置业有限公司 (60%)、上海杨树浦置业有限公司 (40%)

(以下简称乙方)

甲乙双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，经过双方协商一致，达成以下用地意向：

第一条 甲方将位于上海市杨浦区平凉街道内的宗地使用权出让给乙方，宗地编号为 202210561729483260，地块名称为杨浦区平凉社区 03B3-01 地块 (平凉街道 6 街坊)，地段等级为二级，宗地总面积大写壹万陆仟玖佰玖拾叁点捌平方米 (小写 16993.8 平方米)。宗地四至：东至许昌路、南至扬州路、西至汾州路、北至平凉路。

第二条 本用地意向书拟出让宗地的用途为二类组团住宅用地。土地使用权出让年期为 70 年。

第三条 本用地意向书宗地的土地使用权出让金总额为人民币大写贰拾叁亿柒仟陆佰万元 (小写 2376000000.00 元)，付款方式详见《国有建设用地使用权出让合同》。

第四条 乙方在本用地意向书的宗地范围内新建建筑物的，应符合下列要求：

主体建筑物性质：二类组团住宅；

附属建筑物性质：\；

建筑容积率：1.4；

建筑密度：以审定方案为准；

建筑限高：12 米，局部高度可控制在 15 米；

绿地比例：绿地率不低于 5%；

其他土地利用要求：

#### （一）保障房配建要求

配建不低于地上计容建筑面积 5%（计 1190 平方米）的公共租赁住房，建成后成套无偿移交给杨浦区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。根据本区 2022 年度商品住房配建保障性租赁住房统筹方案，经市相关部门同意，本地块住宅物业建筑面积自持比例为 0%。

#### （二）公共设施设置要求

设置成建制居委会 780 平方米（计容，包含居委会办公用房 200 平方米、治安联防站 20 平方米、老年活动室 320 平方米、文化活动室 120 平方米、社区服务站 120 平方米），由受让人出资及建设（含装修），装修标准不低于 1200 元/平方米，并符合历史建筑风貌保护相关要求，建成并达到使用要求后，产权无偿移交区政府指定的相关部门。

#### （三）风貌保护要求

该地块位于局部风貌保护街坊，整地块为肌理保护范围，具体边界以建设项目规划管理阶段审定方案为准。地块内历史建筑均为里弄建筑，总建筑面积约 0.52 万平方米（以实测为准），具体保护更新方

式以建设项目规划管理阶段审定方案为准。建筑檐口高度不超过 12 米、局部不超过 15 米。现状比较有特色的过街楼和门牌坊等历史要素应充分结合整体方案予以保留、更新。历史建筑的地下各层空间建设范围，根据工程可行性确定，具体以经批准的建设工程设计方案为准。

#### (四) 附加图则要求

本项目除严格按照控详规划普适图则要求控制外，还需满足《上海市杨浦区平凉社区 C090101、C090102、C090103 单元、定海社区 NO90602、NO90603 单元控制性详细规划 01F2、01F3、02G2、02H1、02H2、03B1、03B2、03B3、03G2、K6A、K6B、K7A、K7B、N7、N8、O1A、O1B、P1 街坊局部调整 (YP-03-Ⅱ等风貌保护街坊保护规划)》附加图则 (控制总图则和地下控制图则) 的要求。

#### (四) 部分建设管理要求

按风貌保护规划审定的方案不作装配式要求，具体以审定方案为准；创建绿色建筑二星级及以上标准；在符合风貌保护要求的前提下，落实上海市有关太阳能热水系统设计安装要求，可采用分布式光伏，具体以审定方案为准；对于保护建筑和规划有明确保留要求的历史建筑，根据实施主体方案可采取定制式装修。

其他规划建设要求详见出让合同。

第五条 乙方知悉本《国有土地使用权出让意向书》的内容需要在上海市规划和自然资源局网 (或土地交易场所) 和中国土地市场网上公示不少于 5 日，并根据公示期满的反馈情况，按以下情况处理：

(一) 公示期间，有异议且经审查发现确实存在违反法律法规行

为的，协议出让程序终止，并严格依法处理。

(二) 公示期满，无异议或虽有异议但经审查没有发现存在违反法律法规行为的，双方将按本意向书约定签订《国有土地使用权出让合同》。

第六条 公示期满后七天内，乙方应当向甲方申请签订《国有土地使用权出让合同》，符合本意向书第五条第二款规定条件的，双方签订《国有土地使用权出让合同》。

第七条 本意向书对双方具有同等法律效力。

第八条 本《国有土地使用权出让意向书》未尽事宜，可由双方约定后作为附件，与本意向书具有同等法律效力。

二〇二二年十二月一日

出 让 人： 上海市杨浦区规划和自然资源局

地 址： 惠民路 800 号 2 号楼

法定代表人： 牟 娟

电 话： 25032093

邮政编码： 200090



拟受让人： 上海房睿置业有限公司 (60%)、上海杨树浦置业有限公司 (40%)

地 址： 上海市黄浦区淮海中路 333 号 25 楼

法定代表人： 吴家琳、许 瑞

电 话： 18019128828

邮政编码： 200021

