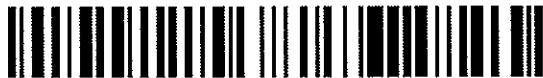


上海市国有建设用地使用权出让合同 (经营性用地)

沪杨国有建设用地使用合同补（2022）30号（2.0版）

沪杨国有建设用地使用合同（2022）14号（1.0版）

上海市杨浦区规划和自然资源局
二〇二二年十二月八日



202201207004365

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人： 上海市杨浦区规划和自然资源局

通讯地址： 惠民路 800 号 2 号楼 1216 室

邮 政 编 码： 200090

电 话： 25032084

传 真： 55080391

受 让 人： 上海滨昌置业有限公司

受让人性质： 本地： 法人： 内资

出资比例： 上海房睿置业有限公司 60%、上海杨树浦置业有限公司 40%

注册地址： 上海市杨浦区长阳路 1616 号 1 幢 737 室

联系人： 李赫

通讯地址： 上海市虹口区临平路 333 号 10 号楼

邮 政 编 码： \

电 话： 19370590496

传 真： \

开户银行： 中国工商银行上海市复兴中路支行

账 号： 1001208709265015035

第一章 总 则

第一条 根据《民法典》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权（经营类），地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让年限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地的房屋土地权属调查报告书成果号为202210561729483260，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），其中出让宗地面积为大写壹万陆仟玖佰玖拾叁点捌平方米（小写16993.8平方米）。【杨浦区平凉社区 03B3-01 地块(平凉街道 6 街坊),03B3-01 地块:出让面积为 16993.8 平方米】

本合同项下的出让宗地坐落于：杨浦区 6 街坊：东至：许昌路，南至：扬州路，西至：汾州路，北至：平凉路。

本合同项下出让宗地的地上平面界址点坐标及界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的地上竖向界限以 米高程平面为上界限，以 米高程平面为下界限，高差为 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

本合同项下出让宗地的地下平面界址点坐标及界址图见附件 3。

本合同项下出让宗地的地下竖向界限以 米高程平面为上界限，以 米高程平面为下界限，高差为 米。出让宗地竖向界限见附件 4。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为03B3-01 地块：住宅用地。

第六条 出让人同意在付清全部国有建设用地使用权出让价款之日起15个工作日内将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该出让宗地应达到其他。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年限为住宅用地：70年，按照交付土地之日（即交地确认书签订之日）起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年限自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下出让宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写贰拾叁亿柒仟陆佰万元（小写2376000000元）。其中0元已缴付，本次合同调整受让人应补缴土地出让价款人民币大写元（小写元），本次合计应缴土地出让价款人民币大写贰拾叁亿柒仟陆佰万元（小写2376000000元）。

第九条 本合同项下出让宗地的定金为国有建设用地使用权出让价款的20%，定金抵作国有建设用地使用权出让价款。自本合同签订之日起的5个工作日内，即2022年12月14日之前，受让人应当向地方国库支付保证本合同切实履行的定金。

第十条 受让人同意按照本条第（一）项的规定向出让人支付补缴国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起90日内，一次性付清国有建设用地使用权补缴土地出让价款，即2023年3月7日之前。

涉及商品住房用地的，须在合同签订后的1个月内，即\u2022年\u2022月\u2022日之前，缴纳土地出让价款的50%（含定金），剩余部分在\u2022年\u2022月\u2022日之前付清。

（二）按以下时间和金额分\u2022期向出让人支付国有建设用地使用权补缴土地出让价款。
第一期 为土地出让价款的\u2022%，计人民币\u2022元，付款时间：签订出让合同之日起\u2022个工作日内，即 \u2022年 \u2022月 \u2022日之前。

第二期 为土地出让价款的\u2022%，计人民币\u2022元，付款时间：签订出让合同之日起 \u2022个工作日内，即 \u2022年 \u2022月 \u2022日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的期限不得超过90个工作日，其中第一期付款需在签订合同后的10个工作日内，按照不低于土地出让总价款50%的比例（含定金）缴交。

受让人在支付第二期及以后各期土地出让价款余额时，应当按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的有效的一年期贷款市场报价利率，向出让人支付利息。

受让人在支付第二期及以后各期土地出让价款的计息期为第一期支付土地出让价款限缴之日（含当日）即\u2022年\u2022月\u2022日，至受让人在支付第二期及以后各期土地出让价款余额之日（不

含当日)。

第十二条 受让人应在按本合同约定付清本出让宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人在本合同项下出让宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件5)。其中：

(一)地上部分规划条件：

地上建设用地规划性质：Rr2；

地上建筑容积率：03B3-01 地块： 1.4，计容面积03B3-01 地块： 23791.32平方米；
地上建筑面积 平方米；

混合用地各用途建筑面积比例： ；

地上建筑限高12米，局部高度可控制在15米；

地上建筑密度： 。

(二)地下部分规划条件：

地下建设用地规划性质： ；

地下建(构)筑物水平投影最大占地面范围： ；

起止深度： ；

地下总用地面积：16993.8平方米；

地下总建筑面积： 平方米；

其中：商业用途建筑面积： 平方米，

办公用途建筑面积： 平方米，

其他用途建筑面积： 平方米(工业、仓储、研发、教育、文化、医疗等)；

项目配套设施(含住宅套内地下室)建筑面积： 平方米；

单建停车库用途建筑面积： 平方米，

住宅配套停车库用途建筑面积： 平方米，

非住宅配套停车库用途建筑面积: 平方米,

本合同未约定但在建设阶段需进行地下空间经营性开发的,受让人应在办理建设工程规划许可证之前,与出让人签订补充出让合同,补缴土地出让金,完善地下部分规划条件。

(三) 公共服务设施、公共空间建设要求: 1、该地块设置成建制居委会 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。

2、物业管理、业委会用房按照《上海市住宅物业管理规定》设置, 权属属业主所有, 其余公共服务设施权属按《不动产登记暂行条例》及本市有关规定申请办理登记。

(四) 其他土地、规划建设条件: 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 N090602、N090603 单元控制性详细规划 01F2、01F3、02G2、02H1、02H2、03B1、03B2、03B3、03G2、K6A、K6B、K7A、K7B、N7、N8、01A、01B、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。

第十三条 受让人应按本条第 项规定进行后续开发建设:

(一) 受让人须在已经批准的控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划(见附件 6)基础上进行方案设计, 经规划管理部门批准后进行地块的开发建设。

(二) 本地块为附带建设方案(见附件 7)出让, 受让人须以该方案为基础实施深化, 经规划管理部门批准后进行地块的开发建设。

(三) 其他设计开发要求:

第十四条 本合同项下出让宗地涉及住宅项目建设的, 住宅套数下限: 。受让人应按以下规定进行住宅部分的开发建设:

(一) 本合同项下出让宗地范围内配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的5%以上, 计1190平方米以上。受让人同意上述配建保障性住房按规定无偿移交给杨浦住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。

(二) 全装修住宅建筑面积应占总住宅建筑面积的 %以上(不包含保障性住房等), 计

平方米以上，保障性住房的全装修住宅建筑面积应占保障性住房建筑面积的 %以上，计 平方米以上。

(三)本地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 %，计 平方米以上（中小套型住宅设计建设标准为：多层住宅建筑面积不大于90平方米、小高层住宅建筑面积不大于95平方米、高层住宅建筑面积不大于100平方米）。

(四)住宅地块鼓励开放布局，促进交流；鼓励建设围合式住宅，沿城市道路形成连续、活力的城市界面；鼓励社区服务设施复合设置，开放共享，方便使用。

(五)其他住宅部分的开发建设要求：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。

第十五条 本合同项下出让宗地涉及商业、办公用途的，受让人应按以下规定进行开发建设：

(一)办公地块不得建设公寓式办公。商业地块未经约定不得建设公寓式酒店。

(二)商业、办公地块建筑外部空间需对外开放，合理布局室外场地。与周边地块对接，形成连续舒适的城市公共开放空间和慢行系统。

第十六条 本合同项下出让宗地中需保护、保留建筑（包括文物保护单位及优秀历史建筑）的位置： ，占地面积： 平方米，建筑面积：5200平方米，房屋用途： ，受让人应按以下约定保护、利用和管理上述建筑：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。

本合同项下出让宗地中需现状保留建筑的位置 ，占地面积： 平方米，建筑面积： 平方米，房屋用途： ，受让人应按以下约定利用和管理上述建筑： 。

其他保护、利用和管理要求： 。

第十七条 受让人同意本合同项下出让宗地建设项目建设在交付土地后12个月内开工，在交付土地后48个月内竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十八条 本合同项下出让宗地中的绿地率为 5%，绿化面积不小于 849.69 平方米，集中绿地率：\，屋顶绿化实施面积 \，受让人应按以下约定建设及管理：绿地设计施工标准参照一级公共绿地管理标准，每平方米建设标准不低于 1000 元。绿化种植要求具体按照《上海市绿化行政许可审核若干规定》沪绿容规（2018）6 号执行。

第十九条 受让人同意本合同项下出让宗地应当符合节能、节地等资源能源节约的要求，具体按以下规定执行：

(一) 本合同项下出让宗地实施装配式建筑应满足相关政策、标准等文件要求，装配式建筑面积的比例为：\%，建筑单体预制装配率 \，应按以下规定建设及管理：根据沪建旧改联〔2021〕75 号《关于明确旧改项目土地出让相关建设管理要求的通知》，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。

(二) 本合同项下出让宗地中建筑应当达到的绿色建筑标准为：按照《上海市建筑节能条例》、《上海市绿色建筑“十四五”专项规划》（沪建建材〔2021〕694 号文），项目在符合风貌保护要求的前提下，新建建筑应按照绿色建筑二星级及以上标准设计建设，并取得绿色建筑二星级评价（绿色建筑评价分为竣工评价和运行评价），具体以审定方案为准。

(三) 其他资源能源节约要求：\。

第二十条 受让人在本合同项下出让宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与出让宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要建设的地下铁道、隧道、综合管廊、地下道路、民防工程、地下管道等与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第二十一条 本合同项下出让宗地建设项目的功能管理要求如下：

(一) 功能业态要求：\。

(二) 引入行业要求：\。

(三) 其他功能管理要求：\。

第二十二条 本合同项下出让宗地建成物业的运营管理要求如下：若设置社区配套商业，

须由受让人统一招商运营，具体以审定方案为准。

第二十三条 受让人应按照本条第1项规定自持物业。

- 1、受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）；
- 2、受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于1%（计1平方米以上）的商业物业不少于1年；
- 3、受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于1%（计1平方米以上）的办公物业不少于1年；
- 4、受让人应当按出让年限整体持有公寓式酒店物业；
- 5、受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于1%（计1平方米以上）的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁；
- 6、受让人应当按出让年限整体持有营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施和社会事业项目用地；
- 7、其他物业自持要求：1。

第二十四条 受让人在开发建设本合同项下出让宗地期间，出让宗地范围内渣土应按以下规定处置：

地下空间利用产生的渣土，鼓励综合利用，需要外运的，应当优先运输到绿化和市容管理部门指定的滩涂造地、景观营造等区域；区县渣土管理部门无法指定区域的，应当运输到符合《上海市建筑垃圾和工程渣土处置管理规定》（市政府令第50号）规定的消纳场所。

第二十五条 受让人应履行地质灾害防治和地质资料汇交义务，根据《地质灾害防治条例》、《地质资料管理条例》、《上海市地面沉降防治管理条例》、《上海市地质资料管理办法》和《上海市地质灾害危险性评估管理规定》，承担建设项目地质灾害防治和建设工程岩土工程勘察报告的汇交义务，并对用地范围内布设的地面沉降监测和防治设施，以及浅层地热能监测设施等进行保护。

第二十六条 受让人应当做好本合同项下出让宗地建设项目竣工档案资料的收集和整

理，并按规定向市城建档案馆或区（县）城建档案管理部门报送。

第二十七条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让年限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 项规定办理：

- (一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；
- (二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第二十八条 本合同项下出让宗地在出让年限内，政府保留对本合同项下出让宗地的规划调整权，原规划如有修改，该出让宗地已有的建筑物不受影响，但在出让年限内该出让宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十九条 本合同项下出让宗地建设项目建设项目在按照合同约定竣工后，受让人应向出让人申请规划土地综合验收。

出让人依据本合同约定，组织征询相关部门的验收评定意见，作为合同履行情况的依据。

第三十条 本合同项下出让宗地在综合验收阶段，实测计容建筑面积超过合同约定总量的，但在规划许可允许误差控制范围内的，超出面积部分以本合同约定的地价补缴国有建设用地使用权出让价款，再予以验收。

实测总建筑面积超出规划许可允许误差控制范围的，对超出建筑面积部分依法处理后，再予以验收。对于违法面积补缴国有建设用地使用权出让价款的，应将全部超出面积（含规划允许误差范围超出面积）按照届时补缴的时点进行地价市场评估，并在经出让人集体决策后，按市场评估价与本合同约定地价两者择高补缴。

第三十一条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的出让年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第三十二条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取不动产权证后，应按本合同约定，进行国有建设用地使用权转让、出租、抵押。按本合同第二十三条规定需自持的物业外，首次转让的，同时应当完成开发投资总额的百分之二十五以上。未满足本合同约定的转让条件的，国有建设用地土地使用权及地上建筑物等不得整体或分割转让。

第三十三条 受让人应按本合同第二十三条规定自持物业，不得整体、分幢、分层、分套转让；如遇破产、重组、撤销等特殊情形需整体转让约定自持部分的，按照本条第（一）项规定执行：

- (一) 向出让人提出申请，经出让人同意后执行；
- (二) 由____（出让人或其指定单位）优先收购。

第三十四条 本合同项下出让宗地为营利性教育、科研、医疗卫生、社会福利、体育设施等基础设施和社会事业项目用地的，应由受让人按本合同第二十三条规定自持。确需整体转让的，按照本条第（一）项规定执行：

- (一) 向出让人提出申请，经出让人同意后执行；
- (二) 由____（出让人或其指定单位）以____优先收购。

第三十五条 本合同项下出让宗地中由受让人自持的物业应与本合同项下出让宗地上的其他房屋一并申请办理初始登记，不得单独办理不动产权证。

第三十六条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同的约定，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第三十七条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和不动产权证中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的转让年限为本合同约定的出让年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和不动产权证中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第三十八条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及不动产权证等，按照《不动产登记暂行条例》及本市有关规定申请办理登记。

受让人在本合同第二十三条约定的物业持有期间内办理转移登记，或变更不动产权证附记栏中注记的相关约定内容，需经出让人审核同意。

第三十九条 办公、商业可售部分以层为单元进行销售。本合同项下出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商业部分登记最小单位为：\，销售最小单位为：\；办公部分登记最小单位为：\，销售最小单位为：\；其他登记和销售等要求：\。

第四十条 本合同项下国有建设用地使用权的受让人，其出资比例、股权结构、实际控制人等均不得擅自改变。受让人的出资比例、股权结构、实际控制人发生改变的，应事先经出让人同意后方可实施。

第四十一条 国有建设用地使用权抵押时所担保的主债权仅限于开发建设该出让地块的贷款，且不得超过合同约定的土地出让价款总额。以房屋在建工程、新建房屋连同土地抵押等情形，应当按照《上海市房地产抵押办法》的有关规定办理。

本合同项下出让宗地需自持部分物业，应当整体抵押，不得分割抵押。抵押权实现时，受让人应执行本合同中约定的权利和义务。

第五章 期限届满

第四十二条 本合同约定的出让年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下出让宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下出让宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

根据履约情况进行综合评定后，出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第四十三条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回不动产权证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下出让宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第(一)项约定履行：

- (一)由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予受让人相应补偿；
- (二)由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施；
- (三)由受让人移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第四十四条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回不动产权证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下出让宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第四十五条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，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。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第四十六条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第四十七条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1% 向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可要求受让人赔偿损失。

第四十八条 受让人因自身原因终止该项目投资建设,向出让人提出终止履行本合同并要求退还土地的,出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权,该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿,出讓人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的,应给予受让人一定补偿:

(一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年,并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人应在扣除本合同约定的定金,并按照规定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第四十九条 受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第五十条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1% 的违约金,出讓人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1% 的违约金。

第五十一条 受让人违反本合同约定,受让人应承担以下违约责任:

1、本合同项下出让宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并有权要求受让人继续履行本合同;建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的,出讓人有权收回高于约定的最高标准的面积部分,有权按照实际差额部分占约定标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

2、擅自改变土地用途和建设条件,违法情节严重、拒不整改、拒不接受处罚的,出让人有权解除本合同,收回国有建设用地使用权。

3、违反本合同第四十条约定，擅自改变出资比例、股权结构、实际控制人等，拒不整改的，出让人有权解除本合同，收回国有建设用地使用权。

4、 。

第五十二条 土地出让人交地前完成土壤和地下水地质环境调查、评估及修复等相关工作。受让人在使用过程中发生污染的，受让人应承担土壤和地下水地质环境调查、评估及修复的相关费用。经相关部门认定，造成严重环境污染的，出让人可无偿收回国有建设用地使用权，并有权追缴土壤和地下水地质环境治理修复的有关费用。

第五十三条 受让人违反本合同中相关职能部门提出的出让要求的，由相关职能部门依法依规追究责任。

第五十四条 若受让人在本合同项下出让宗地的出让活动中违反出让文件的相关规定，出让人决定取消其竞得资格的，出让人有权解除本合同，收回国有建设用地使用权，扣除本合同约定的定金之后，返还剩余年期的国有建设用地使用权价款。

受让人在本合同项下出让宗地的出让活动中违反出让文件的相关规定，出让人解除本合同的，出让人和受让人同意本合同项下出让宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施，按照本条第(二)项约定履行：

(一) 由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予受让人相应补偿；

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施；

(三) 由受让人移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第五十五条 因受让人违反本合同约定，出让人收回国有建设用地使用权的，出讓人和受让人同意本合同项下出让宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施，按照本条第(二)项约定履行：

(一) 由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予受让人相应补偿；

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施；

(三) 由受让人移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第五十六条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下出让

宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当接受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 $\underline{1\%}$ 向受让人给付违约金，土地出让年限自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可要求出让人赔偿损失。

第五十七条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地出让年限自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第五十八条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律和上海市的地方性法规、规章。

因履行本合同发生争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，按照本条第（二）款约定处理。

- （一）向仲裁机构申请仲裁；
- （二）依法向人民法院提起诉讼。

第五十九条 特别约定：

1、本合同第十条相关内容以本款为准：2022 年 12 月 14 日之前，支付 20% 定金和 30% 土地价款；2023 年 3 月 7 日之前，一次性付清国有建设用地使用权出让价款余额。

2、本合同第十四条相关内容以本款为准：本合同项下出让宗地范围内配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地地上计容建筑面积的 5% 以上，计 1190 平方米以上。

配建的保障性住房具体类型为公共租赁住房。装修标准和设施配备需达到公共租赁房直接供应的要求，具体内容及要求以住房保障机构审定为准，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。

3、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%。

4、出入口设置要求：该地块车行出入口优先选择设置在汾州路或扬州路上，具体以审定方案为准。出入口数量应结合项目性质、规模按规范要求设置，设置位置距离道路交叉口、周边相关公共设施及相邻地块出入口的净距应符合规范要求。

5、停车配建要求：(1)根据现行《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》DG/TJ08-7 和现行国家标准《无障碍设计规范》GB50763 的有关规定设置机动车泊位和非机动车泊位的类型及数量。(2)根据《电动汽车充电基础设施建设技术规范》(DG/TJ-08-2092019) 的有关规定，新建住宅配建车位应 100%预留建设充电设施安装条件；电动汽车专用充电泊位的设置以区建管委审核为准，在竣工验收前完成充电设施安装及基础数据接入上海充换电设施公共数据采集与监测平台。(3)停车场（库）在竣工验收前应完成车牌识别系统等智能设备的安装。

6、节能与生态管理要求：(1)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。(2)应编制项目节能报告，年综合能耗 1000 吨标准煤或电力消费量 500 万千瓦时及以上的应在项目开工前取得节能审查意见。项目竣工前应报请节能审查部门对项目进行节能验收。(3)根据《上海市海绵城市专项规划（2016-2035）》、《上海市建设项目设计文件海绵专篇（章）编制深度（试行）》、《上海市杨浦区海绵城市建设规划（2018-2035）》的要求及相关指标体系，地块开发应贯彻低影响发展理念。其中，该地块要求年径流总量控制率达到 75%，SS 削减率（年径流污染控制率）达到 53%。规划设计方案阶段由区规划资源局和区建设管理委指导、监督。根据《海绵城市设施施工验收与运行维护标准》(DG/TJ08-2370-2021) 要求，落实项目海绵城市验收工作与全过程管理。

7、建筑业管理要求：(1)基坑安全性。基坑围护设计注意予以加强，以减少对周边环境的影响；应在完成建筑方案设计后尽早启动基坑安全性评估论证；禁止使用静压桩。(2)落实《杨浦滨江南段绿色生态专业规划》的相关要求。(3)按照《关于进一步加强上海市建筑信息模型技术推广应用的通知》及《杨浦区率先推进 BIM 技术应用示范区建设工作方案》要求，全过程采用 BIM 技术。(4)项目沿工地四周应连续设置实体围墙或施工围挡，城区主要道路沿线的实体围墙或施工围挡应采用垂直绿化方式进行美化，由受让人落实相关费用。(5)扬尘监控。根据《上海市大气污染防治条例》的要求，应在工地现场安装扬尘污染在线监控系统，落实相关措施费用。(6)根据《关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程质量潜在缺陷保险的实施意见

见》(沪府办规〔2019〕3号)落实工程质量潜在缺陷保险。(7)根据《上海市建设工程安全生产责任保险实施意见》(沪住建规范联〔2020〕5号),本项目应当在办理施工许可手续节点之前投保建设工程安责险,由项目总承包单位落实相关费用。

8、市政水务要求:(1)根据《上海市地下公共工程防汛影响专项论证管理办法》,对于规模以上(地下建筑面积大于等于2000平方米的)项目,由受让人按照规定,在施工图设计文件送审前完成防汛影响专项论证与评审。(2)地块内部应严格实行雨污分流,严禁混接。地块内雨水设计标准需满足《建筑给水排水设计规范》(2009年版)和《室外排水设计规范》(GB50014-2021)(2021年版)要求,建筑地块内污水排入城市市政管网需满足《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ_342-2010)要求。(3)根据《上海市城镇雨水排水规划(2020-2035年)》、《上海市雨水调蓄设施规划建设导则(试行)》,项目建设雨水集蓄设施,达到缓排雨水和指标要求,相关指标及建设要求根据《海绵城市建设技术标准(DG/TJ08-2298)》和《上海市雨水调蓄设施规划建设导则(试行)》分类测算。同时,充分考虑非常规水资源利用,加强雨水利用与计量统计。

9、市容要求:住宅区域应单独配建1座不小于40平方米的垃圾箱房,建成后归小区全体业主共有。根据沪绿容规〔2019〕2号和沪绿容规〔2021〕3号设置大件垃圾和装修垃圾堆放点。上述设施具体设置以审定方案为准。

10、民防建设要求:(1)根据《上海市民防工程建设和使用管理办法》(市政府129号令)及沪民防规〔2020〕3号文,该地块按地上总建筑面积的10%配建民防工程,民防工程为甲类,常规武器、核武器抗力级别不低于六级,战时功能为二等人员掩蔽体。(2)该地块内有3处民防工程(245平方米)及2处老旧工程(181平方米)应由受让人予以拆除,受让人应按规定对民防工程拆除补建及对老旧工程拆除缴纳补偿费,实际金额根据沪民防〔2016〕30号文确定的评估方式评估后确定。未经批准不得擅自拆除民防工程。(3)为加强地下空间防汛能力,应在地下车库出入口安装自动防汛挡板。(4)视频监控设施应预留接入区地下空间安全管理信息系统端口,支持GB/T 28281-2016《公共安全视频监控联网系统信息传输、交换、控制技术要求》,满足相关行业上海技防地方标准建设要求,实现与区民防指挥中心数据共享。(5)受让人应将民防工程建设的全过程应用BIM技术。

11、信息化要求:(1)严格执行上海市工程建设规范DG/TJ08-606-2019《住宅区和住宅

建筑通信配套工程技术标准》和 DG/TJ08-2107-2012《住宅小区移动通信系统设计和验收规范》。地块内配建公众移动通信小区覆盖系统，地下空间及公共设施空间配建满足四家基础电信运营商共用共享的移动通信室内分布式覆盖系统（配置 3 套天馈线系统并预留 1 套安装位置），与主体建筑同步设计、同步施工、同步交付使用。（2）严格执行 GB37300-2018《公共安全重点区域视频图像信息采集规范》、GB/T37845-2019《居家安防智能管理系统技术要求》和上海市地方标准 DB31/T294-2018《住宅小区安全技术防范系统要求》，对住宅小区智能安全技术防范系统进行设计和施工，设计方案提交公安分局治安支队审核并监督施工验收。（3）本地块住宅建筑通信配套设施的维护工作，按照本市信息基础设施相关管理办法执行。

12、电力要求：受让人应落实用户站或电业站站址，兼顾合杆功能需要，承担土建费用，具体以审定方案为准，建成后配合将产权办理至电力公司名下。

第九章 附 则

第六十条 本合同项下出让宗地出让方案经 上海市杨浦区 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第六十一条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第六十二条 本合同项下出让宗地出让中产生的相关文件包括但不限于地块出让公告、出让文件、答疑纪要、补充公告、受让人提交的材料（如申请表、投标文件）等，与本合同具有同等法律效力，但上述文件与合同不一致的，以本合同为准。

第六十三条 本合同和附件共 29 页，以中文书写为准。

第六十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第六十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第六十六条 本合同一式肆份，出让人、受让人各执贰份，具有同等法律效力。

出让方(章)

法定代表人(委托代理人)

(签字):

牟娟



受让人(章)

法定代表人(委托代理人)

(签字):

李欢

附件清单

- 1、出让宗地地上平面界址图
- 2、出让宗地地上竖向界限
- 3、出让宗地地下平面界址图
- 4、出让宗地地下竖向界限
- 5、规划管理部门确定的出让宗地规划条件
- 6、控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划
- 7、地块建设方案
- 8、不动产权证应注记内容

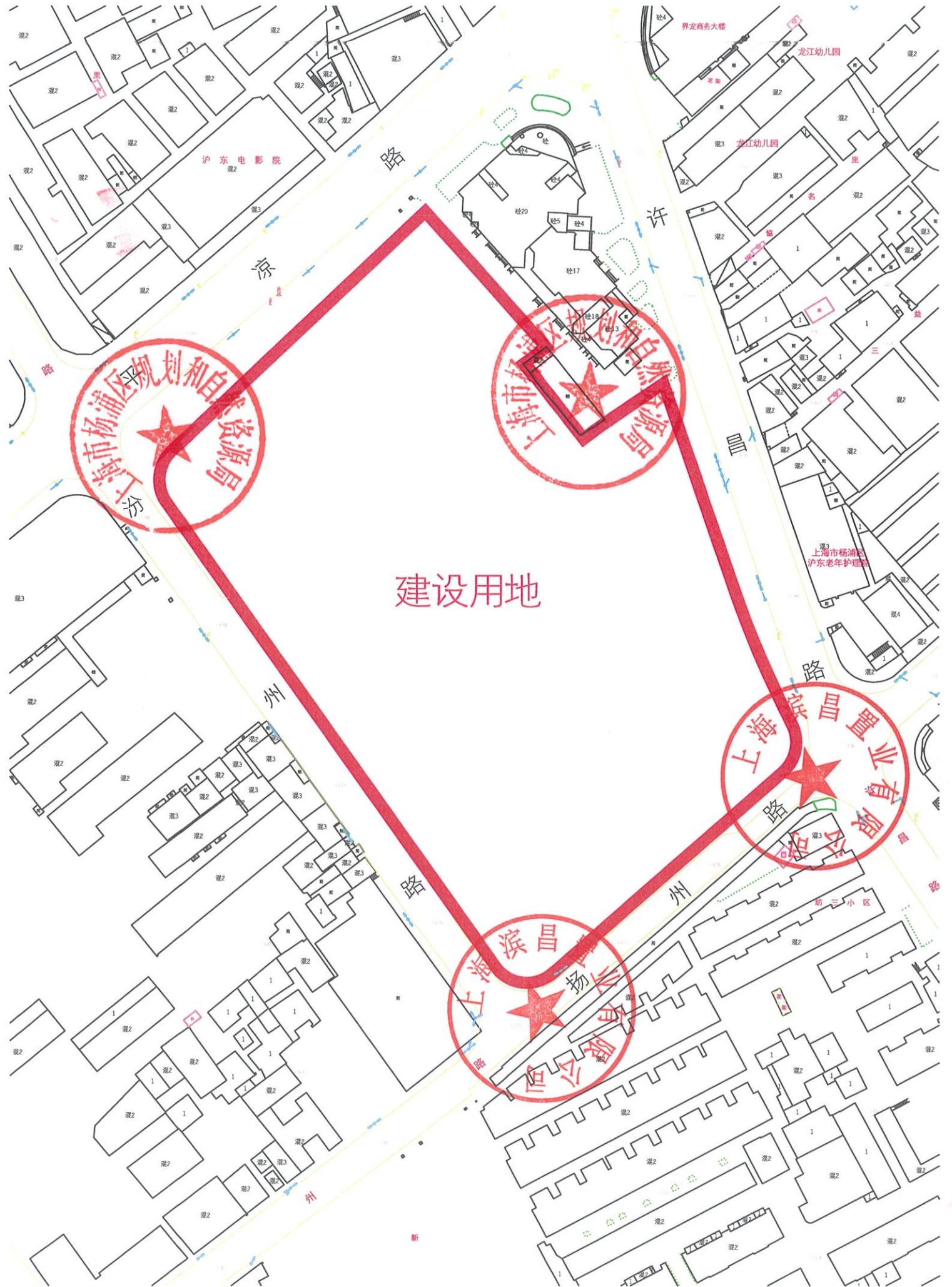
附件 1

出让宗地地上平面界址图

北



比例尺: 1: _____



附件 2

出让宗地地上竖向界限

上界限高程

高程起算基点

$h = \text{_____}$ m

$h = \text{_____}$ m

采用的高程系：

比例尺：1:

附件 3

出让宗地地下平面界址图

北

比例尺：1: _____

附件 4

出让宗地地下竖向界限

上界限高程

高程起算基点

$h =$ m

$h =$ m

采用的高程系：

比例尺： 1:

附件 5

规划管理部门确定的出让宗地规划条件

上海市国有建设用地使用权招拍挂出让

规划部门征询单（经营性用地）

（规划部分）

应询单位：杨浦区规划和自然资源局

编号：杨招拍挂征 2022-6 号

一、地块基本信息			
地块名称*	杨浦区平凉社区 03B3-01 地块（平凉街道 6 街坊）		
房屋土地权属调查报告书成果号*			
四至范围*			
东至	许昌路	南至	扬州路
西至	汾州路	北至	平凉路
宗地总面积* (平方米)	16993.8	出让宗地面积* (平方米)	16993.8
土地用途*	普通商品房		
附件*	<input type="checkbox"/> 房屋土地权属调查报告书 <input type="checkbox"/> 其他：_____		
征询单位联系人*	王昂扬	联系电话*	25032093、13774315373
二、征询内容			
地块出让意见*	<input checked="" type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意		
高程体系	用地位置净空控制高度为吴淞高程_____米，或给定范围内的等高线分布。对建筑物顶端水箱、电梯房、避雷针、广告牌等一切附属物的高度按照《上海市城市规划管理技术规定》执行。		
竖向限高	地上以_____米高程平面为上界限，以_____米高程平面为下界限； 地下以_____米高程平面为上界限，以_____米高程平面为下界限。	高差	地上_____米； 地下_____米。
1、地上部分规划条件			
规划用地性质*	二类住宅组团用地 (Rr2)		

地上建筑面积*	以审定方案为准	地上建筑计容面积*	23791.32 平方米
混合用地各用途 建筑量比例*	无	地上建筑容积率*	1.4
建筑限高*	12米（局部高度可控制在15米，具体以建设项目管理阶段审定方案为准。）	建筑面宽*	需符合《上海市城市规划管理技术规定》
退红线距离*	拟建建筑退规划道路红线距离大于等于0米，其中平凉路、汾州路、许昌路贴线率大于等于60%。	退基地边界距离*	拟建建筑退03B3-02地块基地边界距离需符合《上海市城市规划管理技术规定》
退蓝线距离	无	退绿线距离	无
公共服务配套设施建设及管理要求* (需明确权属及后续运营管理等要求)			无
小型公共空间配置、建设及管理要求* (需明确权属及后续运营管理等要求)			无

公共通道配置、建设及管理要求* (需明确权属及后续管理等要求)	<p><input type="checkbox"/>1、公共(步行)通道宽度不小于_____米, 长度不小于____米, 且满足以下要求: _____, 两端不得设置围墙, 满足24小时对外开放。与建筑结合设置的公共通道净空高度一般不低于4.5米。</p> <p><input type="checkbox"/>2、其他要求: _____。(布局、线形、权属、后续运营管理、通道交通使用性质(慢行或车行)等要求)</p>							
保护、保留建筑 (包括文物保护单位及优秀历史建筑)	<p><input checked="" type="checkbox"/>控制性详细规划包含相关要求 <input type="checkbox"/>控制性详细规划不含相关要求</p> <p>以上保留建筑的建筑面积是否计入拟出让地块的容积率。 <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p> <p>位置_____，(详见附件*) 占地面积: _____平方米, 建筑面积: 约5200平方米, 房屋用途: _____, 受让人应按以下约定保护、利用和管理上述建筑: 保留历史建筑和一般历史建筑结合实施方案进行细化甄别, 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。</p> <p>其他保护利用管理要求: _____。</p>							
住宅套数下限*	以审定方案为准							
住宅中小套型比例	本地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的____%, 计____平方米以上(中小套型住宅设计建设标准为: 多层住宅建筑面积不大于90平方米、小高层住宅建筑面积不大于95平方米、高层住宅建筑面积不大于100平方米)							
保障性住房的类型、比例及建设管理要求	<p><input type="checkbox"/>按后续政府管理部门的具体要求执行</p> <table border="1" data-bbox="489 1377 1376 1788"> <tr> <td data-bbox="489 1377 790 1613"><input type="checkbox"/>廉租住房 比例_____</td> <td data-bbox="790 1377 933 1613"><input type="checkbox"/>共有产权保障住 房 比例_____</td> <td data-bbox="933 1377 1376 1613" rowspan="2">建设管理要求为 _____</td> </tr> <tr> <td data-bbox="489 1613 790 1788"><input type="checkbox"/>征收安置住房 比例_____</td> <td data-bbox="790 1613 933 1788"><input type="checkbox"/>公共租赁房 比例_____</td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/> 廉租住房 比例_____	<input type="checkbox"/> 共有产权保障住 房 比例_____	建设管理要求为 _____	<input type="checkbox"/> 征收安置住房 比例_____	<input type="checkbox"/> 公共租赁房 比例_____
<input type="checkbox"/> 廉租住房 比例_____	<input type="checkbox"/> 共有产权保障住 房 比例_____	建设管理要求为 _____						
<input type="checkbox"/> 征收安置住房 比例_____	<input type="checkbox"/> 公共租赁房 比例_____							
持有比例	<p><input type="checkbox"/>1、受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于____%(计____平方米以上)的商业物业不少于____年;</p> <p><input type="checkbox"/>2、受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于____%(计____平方米以上)的办公物业不少于____年;</p>							

	<input type="checkbox"/> 3、受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于____%（计____平方米以上）的住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外），以上自持面积须用于租赁。		
建筑层高	需符合《上海市城市规划管理技术规定》	建筑间距及日照	<p><input checked="" type="checkbox"/>1、按照《上海市城市规划管理技术规定》执行。</p> <p><input type="checkbox"/>2、租赁住房鼓励围合式布局，应以南北朝向为主，允许布置部分东西朝向住房，同时应保证50%以上居室的冬至日满窗日照有效时间不少于连续1小时；新建高层租赁住房建筑间距不得小于《技术规定》中所明确的高层居住建筑最小间距。低层、多层租赁住间距仍应按照《技术规定》有关居住建筑的间距要求执行。</p> <p><input type="checkbox"/>3、保障性住房在规划设计阶段应重视相邻地块的日照影响。公共租赁住房的日照标准按照《上海市保障性住房设计导则公共租赁住房篇》第3.0.2款要求执行。</p>
建筑密度	以审定方案为准	出入口设置*	具体以交警部门意见为准
停车配建标准*	<p><input checked="" type="checkbox"/>按停车场库规范执行</p> <p><input type="checkbox"/>按控制性详细规划规定执行，配置标准为_____，该标准为上限控制。</p> <p><input type="checkbox"/>评估后需新增公共停车泊位____个。</p> <p><input type="checkbox"/>租赁住房参照停车场库规范中有关共有产权住房（经济适用房）标准执行</p> <p><input type="checkbox"/>公共租赁住房按《上海市保障性住房设计导则公共租赁住房篇》第3.0.3款要求执行。</p>		

地面标高*	以周边相邻城市道路中心线标高为基准加上 0.3 米					
建筑色彩及材质	1、沿平凉路、汾州路、许昌路应塑造连续街道空间； 2、保证低区成片，延续里弄肌理风貌。新建建筑的体量、色彩、材质、立面设计应与相邻历史建筑风貌特色相协调。					
建筑形式						
景观界面						
地区风貌						
竖向设计要求						
2、地下部分规划条件						
地下建设用地规划性质*	以审定方案为准					
起止深度*	以审定方案为准	地下总用地面积*	16993.8 平方米			
地下总建筑面积*	以审定方案为准					
3、其他规划设计及管理要求						
1、在满足控制性详细规划要求的前提下，同时应符合城市设计等要求建设：						
<input checked="" type="checkbox"/> 按批准的控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划要求建设[详见附件：上海市杨浦区平凉社区 C090101、C090102、C090103 单元、定海社区 NC090602、NC090603 单元控制性详细规划 01F2、01F3、02G2、02H1、02H2、03B1、03B2、03B3、03G2、K6A、K6B、K7A、K7B、N7、N8、01A、01B、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）]						
<input type="checkbox"/> 按批准的建筑方案建设(详见附件：____)						
<input type="checkbox"/> 其他设计及管理要求：						
(1) 03B3-01 地块绿地率不低于 5%；						
(2) 03B3-01 和 03B31-01、03B2-03 地块地下空间可设置连通道进行连通；						
(3) 03B3-01 地块地下室部分退规划道路红线距离要求不小于 3 米、退 03B3-02 地块基地边界线距离应符合《上海市城市规划管理技术规定》；						
(4) 保留历史建筑和一般历史建筑的地下各层空间建设范围，根据工程可行性确定历史建筑下方地下空间开发范围，具体以经批准的建设工程设计方案为准。						
2、对商业办公项目用途监管方面的要求：						
<input type="checkbox"/> 必须按规划批准的建筑物使用性质进行建设，不得擅自改变房屋结构、设施设备，改变房屋规划用途为居住。在审批普通办公项目时，除应符合国家《办公建筑设计规范（JGJ67-2006）》外，应严格执行最小单元划分面积不少于 150 平方米，必须按层集中设置						

卫生设备、茶水间等公共设施，单间式办公内部不得单独预留上、下水及燃气管道井空间，不得设置阳台、露台、设备平台等住宅相关功能，外立面不得设置空调外挂机隔板、结构板等设施。

三、后续管理要求告知

后续相关管理 要求告知*	<p>1、土地受让人应根据地块控制性详细规划和出让合同及相关法律法规要求，向规划土地管理部门申请办理规划建设工程设计方案。下列经营性用地建设项目免予建设工程设计方案审核：</p> <p>(1) 建筑面积五百平方米以下建设项目（可能对周边产生严重影响的建设项目除外）；</p> <p>(2) 变动主体承重结构的建筑物或者构筑物大修工程（文物保护单位和优秀历史建筑除外）；</p> <p>(3) 法律、法规、规章规定可以免予建设工程设计方案审核的其他建设项目。</p> <p>2、在规划建设工程设计方案批准后，土地受让人应向规划土地管理部门申请办理建设工程规划许可证。</p>
-----------------	--

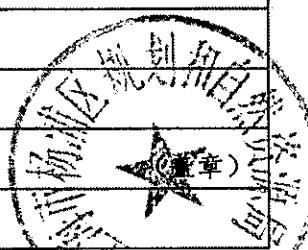
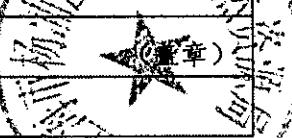
四、后续管理依据

后续相关管理 依据*	<p>一、法律</p> <p>1、《中华人民共和国城乡规划法》</p> <p>2、《中华人民共和国土地管理法》</p> <p>3、《中华人民共和国文物保护法》</p> <p>二、行政法规</p> <p>1、《中华人民共和国土地管理法实施条例》</p> <p>2、《风景名胜区条例》</p> <p>3、《历史文化名城名镇名村保护条例》</p> <p>三、地方性法规</p> <p>1、《上海市城乡规划条例》</p> <p>2、《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》</p> <p>3、《上海市地面沉降防治管理条例》</p> <p>4、《上海市文物保护条例》</p> <p>四、政府规章</p> <p>1、《上海市城市规划管理技术规定（土地使用 建筑管理）》</p> <p>2、《上海市城市雕塑建设管理办法》</p> <p>3、《上海市管线工程规划管理办法》</p> <p>4、《上海市地质资料管理办法》</p> <p>5、《上海市建筑玻璃幕墙管理办法》</p>
---------------	---

	<p>五、规范性文件</p> <p>1、关于印发〈日照分析规划管理办法〉的通知（沪规土资建规〔2016〕100号）</p> <p>2、关于修改并重新发布〈关于加强对建筑高度控制及屋面建（构）筑物规划管理的规定〉的通知（沪规土资建规〔2014〕256号）</p> <p>3、关于严格控制本市历史文化风貌区核心保护范围内新建、扩建地下室规划管理的若干意见（沪规土资风规〔2015〕311号）</p> <p>4、关于发布〈上海市城市规划管理技术规定（土地使用 建筑管理）应用解释〉的通知（沪规法〔2007〕524号）</p> <p>5、关于修订并重新发布《关于简易建设项目免于建设工程设计方案审核的实施意见》的通知（沪规土资建规〔2015〕260号）</p> <p>6、关于再次修改《上海市建设工程设计方案规划公示规定》的通知（沪规土资法〔2014〕106号）</p> <p>7、关于印发《关于在建设项目规划管理全过程中推行告知承诺的实施办法》的通知（沪规土资建规〔2016〕126号）</p> <p>8、关于印发《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》的通知（沪规土资法〔2011〕678号）</p> <p>9、关于延长《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》等2件行政规范性文件有效期的通知（沪规土资法〔2017〕576号）</p> <p>10、《上海市城市轨道交通设施及周边地区项目规划管理规定（暂行）》（沪规政〔2005〕809号，经2012年8月8日以沪规土资法〔2012〕672号文重新修改发布，继续生效）</p> <p>11、关于印发《关于进一步加强本市河道规划管理的若干意见》的通知（沪规土资政规〔2015〕347号）</p> <p>12、关于印发《上海市建设工程设计方案三维审批规划管理试行意见》的通知（沪规土资建〔2013〕8号）</p> <p>13、关于印发《上海市建设工程规划许可公开规定》的通知（沪规土资建规〔2014〕383号）</p> <p>14、关于废止《关于进一步加强上海民用机场净空保护区建设项目建设及区外超高建筑审批管理的通知》的通知（沪规土资建规〔2015〕147号）</p> <p>关于再次修改《上海市建设工程设计方案规划公示规定》的通知（沪规土资建规〔2014〕106号）</p> <p>15、关于修订并重新发布《建设项目审批落实民防结建和兼顾设防的实施意见》的通知（沪规土资建规〔2015〕160号）</p>
--	--

	<p>16、关于修订并重新发布《关于从严控制在住宅小区开设餐饮、娱乐类项目的规划管理意见》的通知（沪规土资建规〔2015〕264号）</p> <p>17、关于印发《上海市国有建设用地上临时建设和临时建设用地规划管理规定》的通知（沪规土资建规〔2015〕303号）</p> <p>18、关于调整纸质地形图送审要求的通知（沪规土资建〔2015〕413号） 关于《外墙保温系统规划管理规定》废止后外墙外保温系统建筑面积计算容积率的通知（沪规土资建〔2015〕398号）</p> <p>19、关于印发《本市既有多层住宅加装电梯工作规划管理意见》的通知 （沪规土资建规〔2015〕905号）</p> <p>20、关于本市既有多层住宅增设电梯建设管理相关建设审批的通知（沪建房修联〔2016〕833号）</p> <p>21、关于印发《关于在建设项目规划管理全过程中推行告知承诺的实施办法》的通知（沪规土资建规〔2016〕126号）</p> <p>22、关于印发《上海市城市设计建管指引（试行）》的通知（沪规土资建〔2016〕191号）</p> <p>23、关于机械式停车库规划管理的意见（沪规土资建〔2016〕922号） 关于印发《上海市旧住房拆除重建项目实施管理办法》的通知（沪房规范〔2018〕1号）</p>
--	--

五、其它意见

备注			
应询单位负责人*			
应询单位*			
应询单位联系人*		联系电话*	

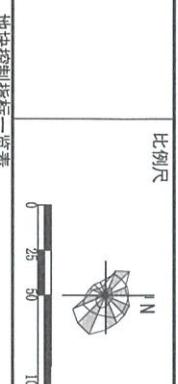
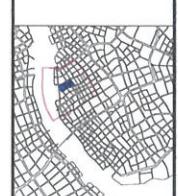
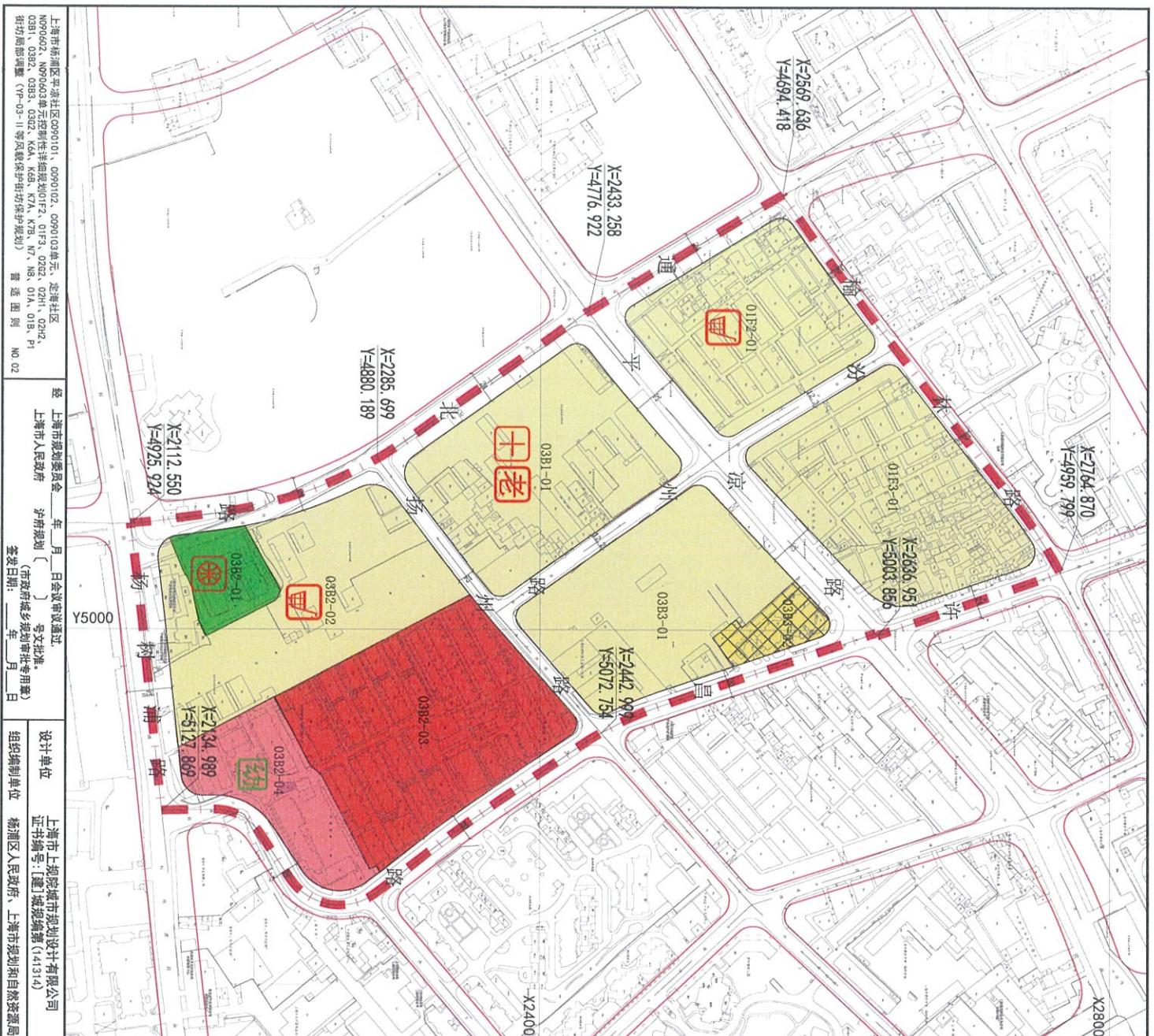
说明：1、带“*”号的选项为必填项，其他选项若不作填写则视为无要求。

2、请在7个工作日内回复，否则视作同意及无要求。

征询单位：（盖章）
2022年6月23日

附件 6

控制性详细规划附加图则或风貌区保护规划



区位图		比例尺	
		0 25 50 100	

地块控制指标一览表									
地块编号	地块面积(平方米)	用地性质代码	混合用地建筑比例	容积率	建筑高度	住宅总套数(套)	配套设施	建设功能	备注
01F2-01	15204	R2	1.30	12	—	—	—	规划	
01F3-01	18344	R2	1.40	12	—	含生活服务点1处、建筑面积不小于100平方米、于300平方米、含日间照料中心1处、建筑面积不小于300平方米、于300平方米、含卫生服务点1处、建筑面积不小于100平方米、于300平方米、含养老服务点1处、建筑面积不小于300平方米、于300平方米、	规划	规划	
03B1-01	18742	R2	1.40	12	—	含生活服务点1处、建筑面积不小于100平方米、于300平方米、含日间照料中心1处、建筑面积不小于300平方米、于300平方米、含卫生服务点1处、建筑面积不小于100平方米、于300平方米、含养老服务点1处、建筑面积不小于300平方米、于300平方米、	规划	规划	
03B2-01	3611	G1	—	—	—	含养老服务点1处、建筑面积不小于300平方米、于300平方米、	规划	规划	
03B2-02	19029	R2	1.40	12	—	含生活服务点1处、建筑面积不小于100平方米、于300平方米、含卫生服务点1处、建筑面积不小于100平方米、于300平方米、	规划	规划	
03B2-03	21818	C2	0.90	12	—	—	规划	规划	
03B2-04	8137	R5	1.50	18	—	—	规划	规划	
03B3-01	17026	R2	1.40	12	—	—	规划	规划	
03B3-02	2402	R3	—	—	—	保留	—	—	

1、01F2-01、01F3-01、03B1-01、03B2-02、03B2-03、03B3-01地块局部高度可控制在15米，具体以建设项目管理阶段审定方案为准。

特定管理条例文

用地性质		规划动态		其它	
二类居住用地	保留地	保留地	规划用地	建筑范围线	设施、公共服务设施
三类居住用地	规划用地	规划用地	规划用地	地址边界线	商业设施
社区综合配套用地	规划用地	规划用地	规划用地	控制线	体育设施
公共绿地	规划用地	规划用地	规划用地	道路中心线	卫生设施
道路用地	规划用地	规划用地	规划用地	红线	教育设施
公用设施用地	规划用地	规划用地	规划用地	控制线坐标	公园
通航用地	规划用地	规划用地	规划用地	坐标标注	道路

图例

标注

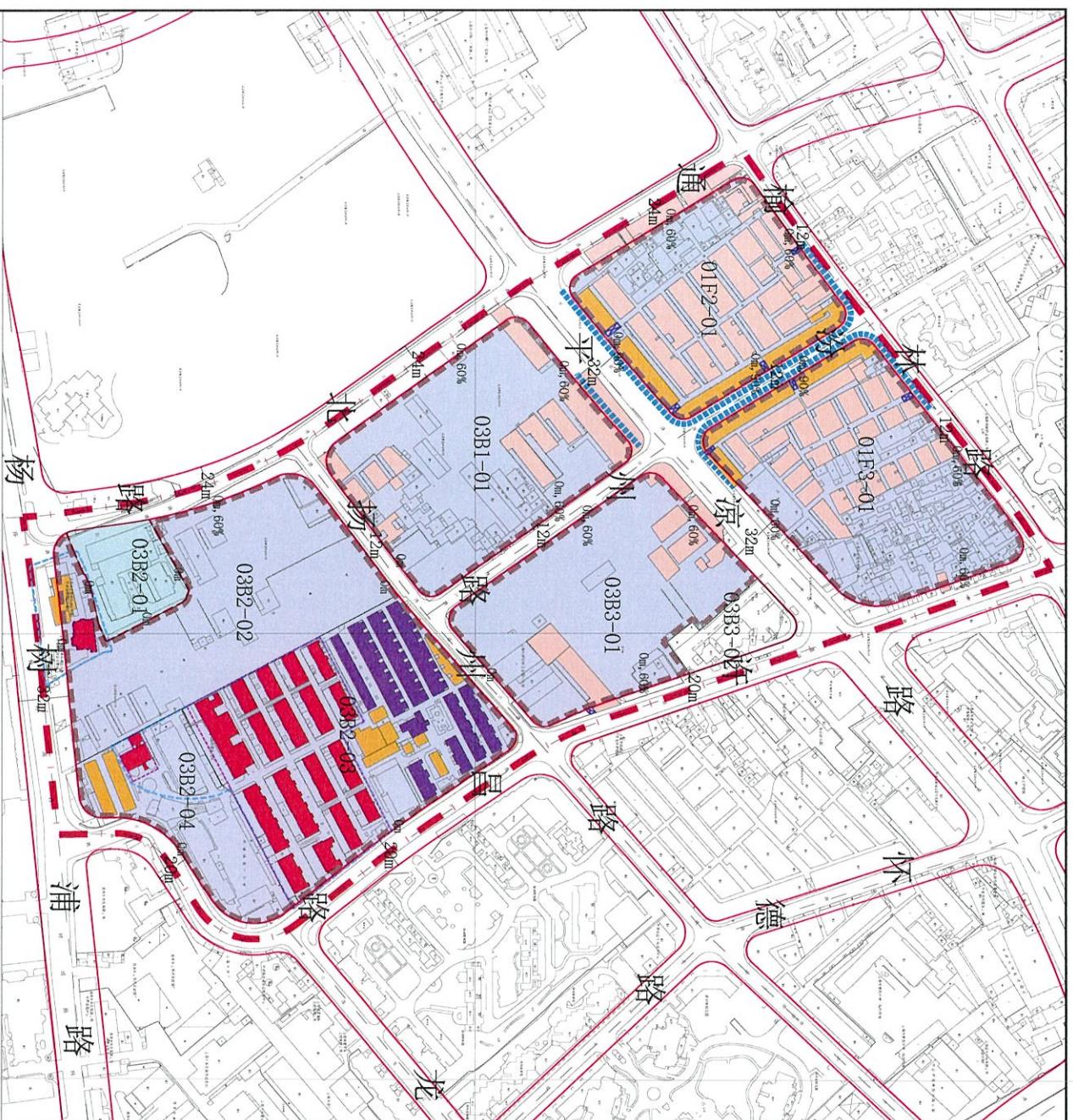
坐标

上海市杨浦区平凉社区090101、090102、090103单元、定海社区
090202、090303单元、控规调整01F2、01F3、02F2、02H1、02H2、
03B1、03B2、03B3、03B4、K1A、K1B、K1C、K1D、N7、N8、O1A、O1B、P1
街坊局部调整（FP-03-11）等风貌保护街坊保护规划）

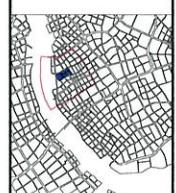
普适图则
普适图则
普适图则
普适图则
普适图则

设计单位 上海市上院院城市规划设计有限公司
经 上海市规委会 会议审议通过
上海市人民政府 沪府规划〔 市政府城乡规划审批专用章〕
签发日期： 年 月 日

组织编制单位 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局
证书编号：[建城规编第(14134)]
组织编制单位 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局
签发日期： 年 月 日



区位图



强制性管控要求

系统	设计原则	强制性控制要素
建筑街道界面	沿平凉路、苏州路、榆林路、通北路、许昌路塑造连续街道空间	建筑控制线(不可变)
形态		建筑控制线后退距离及贴线率

保证低区成片，延续里弄肌理风貌。新建建筑的体量、色彩、材质、立面设计应与相邻历史建筑风貌特色相协调。

重点保护风貌界面
肌理保护范围

1、建筑控制线(不可变)与建设控制线的地块边界建筑物退让应符合相关规划管理要求。

2、历史建筑规模：历史建筑总建筑面积约6.97万平方米，其中里弄建筑总建筑面积约5.32万平方米。

(1) 01F2-01历史建筑总面积约6.79万平方米，其中里弄建筑总建筑面积约6.13万平方米。)

(2) 01F3-01街坊历史建筑总面积约1.33万平方米，均为里弄建筑。

(3) 03B2-02街坊历史建筑总面积约0.59万平方米，均为里弄建筑。

(4) 03B3-01街坊历史建筑总面积约0.17万平方米，无里弄建筑。(03B2-02地块内历史建筑总面积约0.17万平方米，无里弄建筑；03B2-03地块内历史建筑总面积约

1.85万平方米，均为里弄建筑。)

(5) 03B3街坊历史建筑总面积约0.52万平方米，其中里弄建筑总面积约0.52万平方米。

3、历史建筑保护更新：文物保护点可结合所在规划地块的建设开发予以保护更新，应按照《上海市文物保护条例》及相关规定程序审批，并以建设项目规划管理阶段审定方案为准，保留历史建筑和...

最近历史建筑结合实施方案进行细化差别，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。

4、肌理保护范围：肌理保护范围内建筑高度管控要求为檐口高度，具体边界以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

5、重点保护风貌界面：

(1) 重点保护风貌界面涉及建筑檐口高度整体不超过2米，局部不超过5米，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

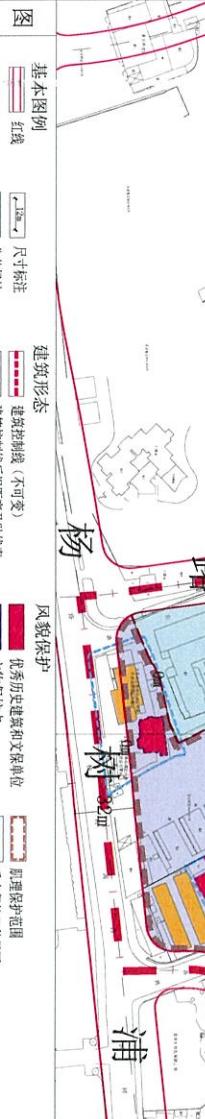
(2) 具体保护要求以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

6、绿地率：

01F2-01、01F3-01、03B1-01、03B2-02、03B2-03、03B3-01地块绿地率不低于5%。

引导性管控要求

增补图例



基本图例

红线 建筑物控制线(不可变)
道路中心线 尺寸标注
公共绿地 建筑物控制线后退距离及贴线率
地界线 建设控制范围

建筑控制线
优秀历史建筑和文保单位
重要保护风貌界面
文物保护点
优秀历史建筑及文保单位建设控制范围
一般历史建筑

过街楼及门牌坊
过街建筑及门牌坊
优秀历史建筑及文保单位建设控制范围
其他
规划范围线

1、过街楼及门牌坊：是指现状比较有特色的过街楼和门牌坊，建议结合重点保护风貌界面的保护更新予以保留。

2、平凉路、通北路、苏州路(榆林路-平凉路)沿线街坊建筑首层建议以零售、餐饮、社区服务等公共开放、有利于街道活力的功能业态为主。

上海市杨浦区平凉社区C090101、C090102、C090103单元、定海社区N090502、N090503单元控制性详细规划01F2、01F3、02B2、02H1、02H2、03B1、03B2、03B3、03B4、K5A、K5B、K7A、K7B、N7、N8、O1A、O1B、P1街坊局部调整(YF-03-II)风貌保护坊控规划) 贯加图 则(控制总图则) NO.02

设计单位 上海市上规院城市规划设计有限公司
证书编号:[建]沪规编第(41314)

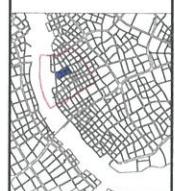
上海市规划委员会 年 月 日会议审议通过
上海市人民政府 沪府规划〔 〕号文件批准
(市政府城乡规划一批专用章)
签发日期: 年 月 日

组织编制单位 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局

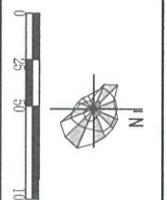
实施

运营

区位图



比例尺



强制性管控要求	
系统	设计原则
交通空间	地下连通 地下车库互联互通。

- 1、地下空间建设范围：
- (1) 地下各层空间建设范围以边线为最小退让距离。
 - (2) 地下空间可根据实际需要确定开发层数与层高。
 - (3) 涉及文物保护点、保留历史建筑和一般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退让距离。
 - (4) 同一街坊内地块地下空间开发范围，具体以批准的建设工程设计方案为准。
 - (5) 地块边界退让应符合相关规划管理要求。

管理要求

引导性管控要求

- 1、地下空间连通：

地下空间整体连通范围(可变)：是指地下可整体连通建设的区域，01F2-01和01F3-01地块、03B1-01、03B2-02、03B2-03和03B3-01地块地下空间可进行整体开发，或设置连通道进行连通。
- 2、地下停车位：

01F2-01和01F3-01地块，03B1-01、03B2-02、03B2-03和03B3-01地块，停车位指标可进行统筹。

基本图例

- 红线 地块边界
- 中线 地块中心线
- 尺寸标注

各层空间(分层图则)

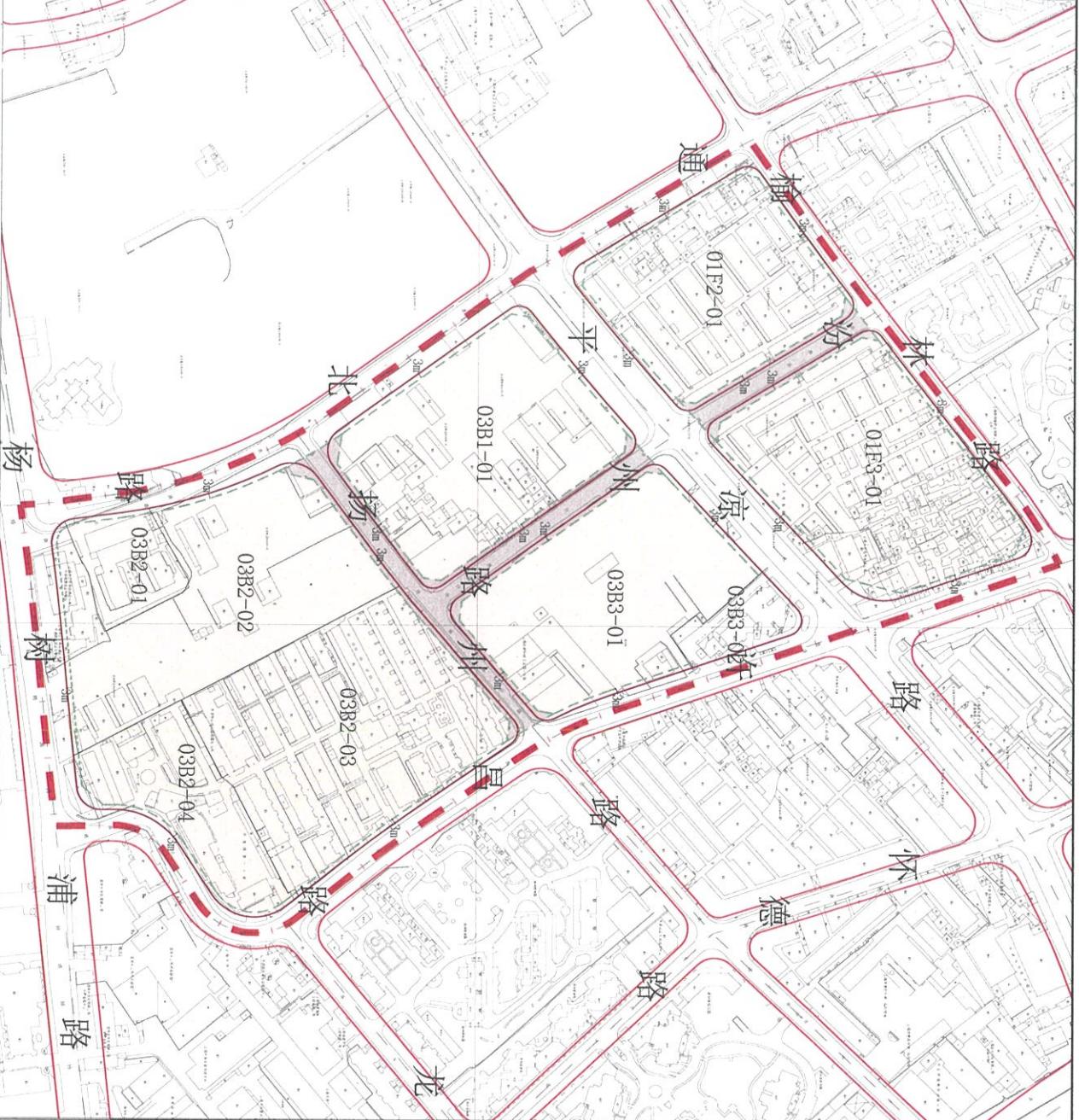
- 地下各层空间建设范围(可变)
- 建筑控制线(退距离及限界)

其他

- 地下空间整体连通范围(可变)
- 规划范围线

增补图例

- 地下空间整体连通范围(可变)



图例

上海市杨浦区平凉社区C090101、C090102、C090103单元，龙华东区W090602、N090603单元详细规划01F2、01F3、02B2、02H、03B1、03B2、03B3、03D2、K6A、K6B、K7A、K7B、N7、NB、01A、01B、P1街坊局部调整(YP-03-11等风貌保护街坊保护规划)附加图则(地下空间图则)NO.02
上海市规划委员会 年 月 日会议审议通过。 上海市人民政府 沪府规划〔 〕号文批准。 (市人民政府城乡规划审批专用章) 签发日期： 年 月 日

实施	设计单位 上海市上规院城市规划设计有限公司 证书编号: 建城规编第(141314)
运营	组织编制单位 杨浦区人民政府、上海市规划和自然资源局



附件 7

地块建设方案

**上海市国有建设用地使用权招拍挂出让
地块出让条件、建设要求、区域评估与现状普查情况
汇总
(经营性)**

地块名称	杨浦区平凉社区 03B3-01 地块（平凉街道 6 街坊）		
土地用途	03B3-01 地块： 城镇单一住宅 用地	规划用地性质	地上： Rr2 地下： \
四至范围东至	许昌路	四至范围南至	扬州路
四至范围西至	汾州路	四至范围北至	平凉路
宗地总面积（平方米）	16993.8	出让宗地面积（平方 米）	16993.8

出让条件和建设要求

停车位配建标准	\		
建筑面宽	\	建筑层高（米）	\
出入口设置	\	建筑间距及日照	\
地面标高	\	退红线距离	\
退基地边界距离	\	退蓝线距离	\
退绿线距离	\	建筑体量	\
建筑色彩及材质	\		
建筑形式	\		
景观界面	\		
地区风貌	\		
地下空间建设管理要求	\		
竖向设计要求	\		
公共卫生服务要求	\		
信息基础设施服务能力	\		

土地调查评估和治理修复 情况的环保意见	
机场要求	\
临时供水要求	\
临时供电要求	\
正式供水要求	\
正式供电要求	\
正式供气要求	\
供水方面	\
雨水方面	\
污水方面	\
水利(防汛)方面	\
结合民用建筑修建防空地下室要求	<p>1、配建: 本项目应按地上总建筑面积的 %配建民防工程, 民防工程为甲类, 战时用途为:</p> <p>2、二等人员掩蔽部, 抗力级别为核六级、常六级;</p> <p>3、民防骨干工程: (一等人员掩蔽部兼街镇指挥所、防空专业队工程兼街镇指挥所、中心医院、急救医院、医疗救护站、防空专业队工程、一等人员掩蔽部), 抗力级别为核 级、常 级;</p> <p>4、其他战时用途: , 抗力级别为核 级、常 级。</p> <p>5、本项目符合《关于加强本市重要经济目标类建设项目配套建设人防工程的指导意见》适用范围, 由上海市民防办公室在规划设计阶段核定人防工程建设要求。</p> <p>6、无需配建: 本项目地块用地性质为农村宅基地工业用地且该项目不属于重要经济目标类建设项目配套建设人防工程适用范围特殊用地, 无需配建民防工程。</p> <p>7、根据经济建设落实国防要求有关规定, 本项目地下空间应按兼顾人民防空要求建设。</p> <p>8、其他建设要求:</p>

区域评估情况、现状普查情况及后续管理要求告知

地震安全方面	地震安全区域评估情况 尚未开展区域性地震安全性评价，可在上海市地震局官网上查询该地块是否已开展区域性地震安全性评价工作。 网址： \
	一、地震安全性评价情况 1. 在已经完成区域性地震安全性评价的地块内，法律法规规定需要开展地震安全性评价的建设工程的抗震设防要求应当根据区域性地震安全性评价的结果确定，不再单独开展地震安全性评价工作，但需报国家审批以及区域性地震安全性评价报告明确需单独开展地震安全性评价的除外。不需要开展地震安全性评价的建设工程，可以根据区域性地震安全性评价的结果确定抗震设防要求。 2. 在未开展区域性地震安全性评价工作的地块内，下列新建、扩建、改建下列建设工程，应当在设计方案审批前完成地震安全性评价：（1）沿海堤防；（2）大型贮油、贮气工程；（3）贮存易燃易爆或者剧毒、强腐蚀性物质的工程；（4）三级以上病原微生物实验室；（5）越江隧道、特大桥梁和轨道交通工程；（6）机场的航站楼、航管楼，特大型铁路客运站、一级汽车客运站的候车楼；（7）水源地水库工程；（8）火力发电厂、超高压以上变电站和区域电力调度中心工程；（9）市级广播中心、电视中心和电视调频广播发射台的主体建筑，通信枢纽建筑；（10）建筑高度在200米（含）以上的超限高层公共建筑。 二、抗震设施设置情况 该地块新建下列建设工程应设置强震动监测设施，并纳入规划条件或土地出让条件：（1）跨江、跨海的单孔跨度150米（含）以上的桥梁；（2）建筑高度100米（含）以上且抗震设防类别为重点设防类（含）以上的发射塔；（3）建筑高度200米（含）以上的高层公共建筑。 三、其他情况 该地块内学校、托幼机构、医院、大型文体活动场馆等人员密集场

		所的建设工程，应当按照高于本市房屋建筑的抗震设防要求进行抗震设防。	
		现状普查情况	该地块现状无古树名木。
绿化市容方面	古树名木现状普查情况及保护要求	保护要求	<p>(1) 古树保护区（古树、名木的保护区范围为树冠垂直投影外5m以内的区域、古树后续资源保护区范围为树冠垂直投影外2m以内的区域）不得新建、扩建建筑物和构筑物，不得随意改变古树保护区范围内的土壤标高或填埋周边水系，保证保护区范围内的排水通畅和土壤透气性，不得种植侵占树木生存空间、营养吸收的其他乔木或灌木。地下水位应控制在1.2m-1.5m。保护区范围内的现状建筑物对树木生长造成影响的应进行局部改造或拆除。</p> <p>(2) 施工期间，古树保护区内不得从事挖坑取土、焚烧、倾倒有害废渣废液、缠绕树干、踩踏地被、堆放杂物、剥损树皮、攀折树枝或者刻划、敲钉等等损害古树、名木和古树后续资源正常生长的活动。保护区范围内地上和地下空间禁止进行开挖活动。</p> <p>(3) 古树保护控制区(古树、名木和古树后续资源的控制区以树冠垂直投影外10m或古树树高2倍距离为界)内古树保护区外地面开挖活动不超过1m的深度，新建建筑必须满足古树生长的日照、通风、排水、地上地下生长空间的需求，其中日照应达到冬至时古树整体有4小时光照时间的标准。控制区内严禁设置生产过程中会产生污染气体、液体、固体(酸、碱、盐等)以及产生强烈振动、强光辐射的建构筑物或设施。</p>
	后续相关管理要求告知	1、建设项目配套绿化方案、环卫设施规划及方案需经绿化环卫管理部门审核后实施；2、建设项目配套绿化、环卫设施竣工后需经绿化环卫管理部门验收后方可投入使用。3、如地块内有古树、名木或古树后续资源，建设项目在设计时应制定古树专项保护方案，并经过古树管理部门组织专家评审后实施。4、古树保护工程应列入工程监理工作内容中，并在竣工后单独进行验收。	
民防方面	民防设施现状普查情况	1. 本项目区域范围内有个既有民防工程，因项目建设需要拆除的，应当向民防管理部门申请办理拆除审批手续，并在项目中落实拆除审批意见。 2. 本项目区域范围内有个既有人民防空警报设施，因项目建设需要拆除的，应当向区民防办申请办理拆除审批手续，并在项目中落实拆除审批意见。 3. 无民防工程或防空警报设施。	
	后续相关管理要求告知	1、建设项目的规划设计条件和管理意见阶段或方案设计阶段应征询民防管理部门意见。2、建设单位应按照国家和本市有关规范、标准进行民防工程施工图设计并完成施工图审查，民防工程施工应当由民防工程质量监督机构实施质量监督，并按相关规定完成竣工验收。3、民防工程所有权人、投资人、使	

		用人或其委托人应当自民防工程投入使用之日起 10 日内，将权属人的名称、法人代表、工程使用情况等事项向所在区民防办备案。4、建设单位应按照国家和本市有关规定、标准，进行应急避难场所、人民防空警报设施专用房施工图设计，与主体项目一并报审图机构审查，并与主体项目一并验收。5、应急避难场所建成后，相关建设资料应分别向所在区应急管理局和区民防办备案。6、人民防空警报设施专用房建成后，相关建设资料应向区民防办备案，并移交区民防办使用。
水务方面	水资源论证区域评估情况	1. 区域水资源论证评估情况：\ 2. 区域水资源论证评估报告书审定情况：\ 附件：\ 附件下载网址：\
	水土保持区域评估情况	1. 是否在上海市水土流失易发区范围内：\ 2. 是否在已完成的水土保持区域评估范围内：\ 区域评估报告名称：\ 附件：\ 附件下载网址：\
	防洪区域评估情况	一、评价评估情况： 1. 区域防洪评价情况：\ 2. 区域防洪评价报告审查情况：\ 3. 区域洪水风险评估等级：\ 4. 区域内洪水风险隐患调查和评估：\ 附件：区域防洪评价报告审查意见 二、相关管理要求： 1. 地块地面高程不宜低于 m (上海吴淞高程，下同)，并与周边地块标高相协调。北侧 地面标高约 m，南侧地面标高约 m。 2. 地块红线范围侵占 河道(堤防、水闸、雨水排水管网)管理范围， 规划河口线宽度为 m，河道管理范围为 。任何规划建、构筑物不得侵占该范围，不得围蔽、不得影响防汛通道畅通。所涉河道(堤防、水闸、雨水排水管网)管控问题应与属地水行政主管部门进一步衔接。 3. 地块周边规划及现状水系有 (现状河道，距离 m)、 (规划河道，距离 m)。建议新增雨水通道就近直排 河道，为防止河道水位顶托造成排水不畅，排水口出口高程应不低于 m。 4. 地块周边规划新建雨水管网 ，若地块雨水管接入周边市政管网，则地块内雨水管径应小于 。 5. 项目应当采取雨水径流控制措施，使建设后的地表径流量不超过建设前的地表径流量，并做好防洪排涝风险评估。落实雨水源头减量，避免地块开发后增加市政雨水管网的压力，造成道路积水，建议在低洼处增设不小于 m ³ 的雨水调蓄设施。 (详见附表)
	后续相关管理要求告知	1、在本市河道管理范围内实施跨河、穿河、临河的桥梁、码头、道路、渡口、管线、缆线、排(取)水等的建设项目，应在项目开工前办理河道管理范围内建设项目的审核手续。 2、涉及地下公共工程建设项目建设项目防汛影响专项论证的，工业项目和小型项目(地下建筑面积小于 2000 平方米的)由建设单位按照规定组织编制落实，规模以上(地下建筑面积大于等于

		<p>2000 平方米的)的，应当将地下公共工程建设项目防汛影响专项论证报告及专家评审意见在施工图审查时上传联审平台。</p> <p>3、月均用水量 5000 立方米以上建设项目，应在施工许可阶段，通过“上海市建设工程联审共享平台”办理建设项目节水设施设计方的审核手续。4、水务行政管理部门对公共排水管网服务范围内的所有新、改、扩建项目在施工许可阶段前提供排水行业指导服务。从事工业、建筑、餐饮、医疗、畜禽养殖、屠宰、有消毒排水的宾馆酒店服务、有化学实验排水的科研以及列车、轨道交通车辆、汽车的修理等活动，应在污水管道接入城镇排水设施后，项目正式排放污水前办理核发《排水许可证》手续。5、在本市河道管理范围内实施跨河、穿河、临河的桥梁、码头、道路、渡口、管线、缆线、排(取)水等的建设项目建设，应在项目开工前办理河道管理范围内建设项目的审核手续。重要建设项目应专门编制防洪评价报告，应符合《上海市河道管理范围内建设项目防洪评价技术规定》的相关要求。</p> <p>6、开发项目涉及利用取水工程或者设施直接从江河、湖泊或者地下取用水资源。取用水资源的单位和个人，除《取水许可和水资源费征收管理条例》第四条规定的情形外，都应当申请领取取水许可证，并缴纳水资源费。7、位于水土流失易发区且不在已完成的水土保持区域评估范围内的生产建设项目，凡征占地面积在 1 公顷以上(含 1 公顷)或者挖填土石方总量在 1 万立方米以上(含 1 万立方米)的应当于开工前办理“生产建设项目水土保持方案审批”的行政许可。8、其他重要管理要求告知：如需对河道管理范围内树木进行搬迁，建设单位应至水行政主管部门办理“河道管理范围内树木迁移的审批”的行政许可。</p>		
文物管理方面	不可移动文物(含文物保护单位及文物保护点)现状普查情况及保护要求	现状普查情况	该地块内无不可移动文物 (1) 不可移动文物基础信息，详见附件。 (2) 不可移动文物是否划定保护范围和建设控制地带。 (3) 划定公布的保护范围和建设控制地带的获得路径：	
	保护要求	(1) 不可移动文物具有法定保护身份，未经批准，不得擅自拆除、迁移。(2) 涉及古遗址区域的，应当根据文物保护级别事先报请相应文物行政部门批准同意。建设工程选址，应当尽可能避开不可移动文物(含古遗址区域)；因特殊情况不能避开的，对不可移动文物应当尽可能实施原址保护。实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准，未经批准的，不得开工建设。(3) 国有不可移动文物的所有权不因其依附的土地所有权或者使用权的改变而改变。		
	其他保护利用管理要求	\		

考古调查区域评估情况及保护要求	评估情况	1、土地收储或出让前，土地储备单位是否向市级文物行政管理部门提交该地块考古调查区域评估报告：未提交 2、市级文物行政管理部门是否同意：其他：未提交“考古调查勘探发掘”区域综合评估 3、经市级文物行政管理部门同意的评估报告（考古调查勘探工作报告、保护措施报告）获得路径： \\ 4、其他调查评估内容：\\
	保护要求	进行大型基本建设工程前，应当报请市文物行政部门组织从事考古发掘的单位在工程范围内有可能埋藏文物的地方进行考古调查、勘探，所需费用由建设单位列入建设工程预算。
	其他保护要求	\\
	后续相关管理要求告知	1、 国有不可移动文物不得转让、抵押。非国有不可移动文物不得转让、抵押给外国人。 2、 文物保护单位的保护范围内原则上不能进行建设工程。 3、 文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。 4、 在进行建设工作中，如发现文物，应当保护现场，立即报告当地文物行政部门，不得哄抢、私分、藏匿文物。 5、 对不可移动文物进行修缮，必须遵循不改变文物原状的原则，根据文物级别报相应的文物行政部门批准，修缮由取得文物保护工程资质证书的单位承担。
地下管线管理方面	地下管线现状普查情况	1. 地块内管线现状：\\ 2. 管线类型：\\ 3. 管线基本属性(可上传附件): (1) 管线材质：\\ (2) 管线孔数：\\ (3) 管线长度：\\ (4) 管线人井数量：\\ (5) 管道埋设方式：\\ (6) 管径：\\ (7) 管压(针对燃气管线)：\\ 4. 管道内信息光缆情况：\\ 5. 现状管线存续意见：\\
	后续相关管理要求告知	建设单位和施工单位应凭施工方案和图纸前往所属管线企业或管理部门办理相关手续，保护地下管线，禁止盲目施工；并获取管道搬迁有关内容及操作路径；了解其他政策要求等事项。 本次提供的地下管线信息和保护要求为初步调查结果，最终以现场实际情况及管线主管单位具体要求为准。
气象管理方面	区域气候可行	该地块不属于五大新城和全市产业基地、产业社区，无需开展评估。 报告查询网址：\\

	性 (含雷击 风险评 估) 论证情 况	
	后续相 关管理 要求告 知	\
地质方面	地质灾 害危 险 性 评估情 况	<p>本市区域评估报告下载网址: https://hd.ghzyj.sh.gov.cn/dzkc/wxpg/</p> <p>下列建设项目，需单独进行地质灾害危险性评估，编制地质灾害危险性评估报告。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、需报国家审批的建设项目； 2、轨道交通、铁路、磁浮交通、隧道、高速公路（不包括已建高速公路单独新设匝道）、高架车行道路（不包括已建高架道路单独新设匝道）、地下车行道路、跨江和跨海桥梁等重大市政工程； 3、采用盾构法施工的给排水及电力隧道工程 4、高度≥ 150米的各类建（构）筑物工程； 5、开挖深度≥ 15米且开挖面积≥ 5000平方米的基坑工程。
	压覆矿 产资源 情况	未压覆矿产资源
	地质环 境(地 面沉降、浅 层地热 能)监 测设 施现 状普 查	该地块无现状监测设施
	后续相 关管理 要求告 知	<p>1、需单独进行地质灾害危险性评估的建设项目，应当在申请《建设工程规划许可证》前完成评估，同步提交《建设项目地质灾害危险性评估报告专家审查意见书》。</p> <p>2、土地受让人应下载并阅知建设项目所在地区的地质灾害危险性分区评估报告，在申请《建设工程规划许可证》时，填写并同步提交《建设项目地质灾害防治承诺书》。</p> <p>3、土地受让人或实际使用人对地块内的现状监测设施应进行妥善保护，并配合各级规划资源部门开展日常监测和运行维护工作。</p> <p>4、监测设施的拆除、迁建由土地受让人落实场地、资金，并经市级规划资源部门审批同意，就近迁建后再拆除，迁建后</p>

		<p>监测设施产权为国有资产。</p> <p>5、若地块出让后有规划布设地质环境监测设施落地，土地受让人应配合规划资源部门进行场地的落实，规划监测设施建设资金和建设任务由规划监测设施的实施单位承担，建成后产权为国有资产，并由各级规划资源部门进行运行维护。</p>
测绘方面	永久性测量标志现状普查情况及管理要求	该地块内现状无永久性测量标志。
	后续相关管理要求告知	土地受让人应当做好永久性测量标志保护工作，有关土地使用、道路挖掘、修建和拆卸建筑物等各项工程建设活动应尽量避开永久性测量标志。确实无法避开的，土地使用权人应按照测量标志管理相关规定向规划资源部门申请办理永久性测量标志拆迁审批手续，所需迁建费用由土地使用权人承担。
其他征询要求汇总： \\		
招拍挂办公室		杨浦区招拍挂办公室

防洪区域评估情况附表:

地块名称		杨浦区平凉社区 03B3-01 地块（平凉街道 6 街坊）	
所在流域		\	
地形地貌		\	
河道管理范围管理要求		\	
防洪排涝要求	规划防洪（潮）标准	\	
	排涝标准	\	
	设计洪水位 (m)	\	
	建议	\	
雨水排放管控要求	50 年一遇 1 小时降雨量 (mm)	\	
	地块面积 (m ²)	总面积	\
		硬化面积	\
		绿地面积	\
	综合径流系数	建设前	\
		建设后	\
	50 年最大 1 小时产生雨水外排量 (m ³)	建设前	\
		建设后	\
		建设后增加外排量	\
需增加雨水调蓄 (m ³)		\	
备注		\	

附件 8

不动产权证应注记内容

- 1、受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）；
- 2、出让宗地上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的规定，其中商业部分登记最小单位为：/，销售最小单位为：/；办公部分登记最小单位为：/，销售最小单位为：/。
- 3、自持部分物业转让时需出让人同意。
- 4、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。
- 5、出资比例：

上海房睿置业有限公司 60%、上海杨树浦置业有限公司 40%

股权结构：

实际控制人：

变更以上内容的需出让人同意。

- 6、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。

国有建设用地使用权出让合同调整说明

本合同首页括号内为合同版本号，首次签订时为 1.0 版，若签订补充合同，版本号升级为 2.0 版，再有修改版本的，依次类推。

本次调整内容：

1、受让人由“上海房睿置业有限公司（60%）、上海杨树浦置业有限公司（40%）”调整为“上海滨昌置业有限公司”。

2、本合同第十四条相关内容调整为“本合同项下出让宗地范围内配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地地上计容建筑面积的 5%以上，计 1190 平方米以上”。

3、本合同第十九条相关内容调整为“根据沪建旧改联〔2021〕75 号《关于明确旧改项目土地出让相关建设管理要求的通知》，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”。

1.0 版本其余条款不变。本补充出让合同编号为“沪杨国有建设用地使用合同补（2022）30 号”。

历次调整内容：

\

