

国有建设用地使用权出让预申请须知

根据《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》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》、《上海市土地使用权出让办法》等规定，上海市徐汇区人民政府根据土地供应年度计划拟出让“徐汇区虹梅街道 xh240A-02、xh240A-04、xh241A-01、xh241B-01、xh241C-01 地块”的国有建设用地使用权。现出让人决定对本地块实施出让预申请。

一、此次实施出让预申请的国有建设用地使用权出让人为上海市徐汇区规划和土地管理局，预申请活动具体由上海市土地交易事务中心承办（以下简称“承办人”）。

二、此次国有建设用地使用权出让预申请遵循自愿、公开、公平、公正和诚实信用的原则。

三、拟出让地块的基本情况及要求

（一）拟出让地块的基本情况 & 规划指标要求

1、地块位置：徐汇区虹梅街道247、251街坊。

2、四至范围：东至保留企业，南至漕宝路，西至保留企业、苍梧路，北至田林路。

3、地块面积：本地块宗地总面积为 118281.9 平方米，其中出让面积为：xh240A-02:19662.4 平方米；xh240A-04:5697.5 平方米；xh241A-01:31533.2 平方米；xh241B-01:41343.3 平方米；xh241C-01:20045.5 平方米。

4、土地用途：商业、办公、住宅综合用地，其中：xh240A-02：商业 \leq 16%，办公 \geq 84%。xh240A-04：商业 \leq 16%，办公 \geq 84%。xh241A-01 地块：商业 \leq 15%，办公 \geq 45%，住宅 \leq 40%。xh241B-01 地块：商业 \leq 5%，办公 \geq 60%，住宅 \leq 35%。xh241C-01 地块：商业 \leq 16%，办公 \geq 44%，住宅 \leq 40%

5、出让年限：商业40年，办公50年，住宅70年。

6、规划容积率：xh240A-02:3.0；xh240A-04:3.0；xh241A-01:2.8；xh241B-01:3.3；xh241C-01:2.8。

7、规划建筑面积：地上建筑总面积不超过 391933 平方米(含规划评估新增不计容的 35000 平方米)，其中：xh240A-02:58987.2 平方米；xh240A-04:17092.5 平方米；xh241A-01:88293 平方米；xh241B-01:136432.9 平方米；xh241C-01:56127.4 平方米。地下建筑总面积不超过 256800 平方米（其中地下商业建筑面积不超过 40000 平方米）。

8、绿地率：住宅不小于 35%，商办不小于 20%。

9、建筑高度：xh240A-02:60 米；xh240A-04:60 米；xh241A-01:80 米；xh241B-01:90 米；xh241C-01:80 米。

(二) 出让合同信息概述

1、交地时间：付清土地出让总价款后 30 个工作日内。

交地状况：净地。

2、定金金额：国有建设用地使用权出让价款的20%。

付款期限：《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起的5个工作日内。

3、出让价款余额的付款方式：《国有建设用地使用权出让

合同》签订之日起30个工作日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款余额。

4、建设工期：开工时间：交地后12个月内；竣工时间：开工后60个月内竣工。

5、建设要求

(1) 五个地块内地上商业建筑面积之和控制在 40000 平方米以下，地下商业建筑面积之和控制在 40000 平方米以下，可结合方案在各地块间平衡微调。

(2) 公共空间：该地块内应设置不低于用地面积 4.48%（计 5300 平方米以上）的内部绿地和内部广场。地块内的公共空间（可部分底层架空，位置和边界可根据方案适当调整，不得设置停车位），注重公共空间品质打造，需与人行道整体设计考虑，沿道路或公共通道布局，不得封闭，预留不小于 10 米宽的人行对接口，短边不小于 20 米。xh240A-02 地块设置不小于 500 平方米的内部绿地；xh241A-01 地块设置不小于 2000 平方米的内部绿地，其中部分面积结合街坊内东西向公共轴线布置；xh241B-01 地块设置不小于 2000 平方米的公共开放空间，其中部分为结合街坊内东西向公共轴线布置的内部广场，其余为内部绿地；xh241C-01 地块内部设置不小于 800 平方米的内部绿地，可结合避难场所综合设置。

公共开放空间不得设置围墙，保障 24 小时对外开放。应结合公共通道和公共服务设施布局进行设计（可部分底层架空，不得设置停车位），短边不小于 12 米且需沿道路或公共通道布局，具体位置和形式可以结合后续方案优化。

公共开放空间由建设单位负责建设，在地块开发时与地块同步规划、先行建设、同步交付使用，建成后产权归土地受让人，由土地受让人负责管理。

(3) 保障房配建要求: xh241A-01、xh241B-01、xh241C-01 地块范围内配建保障性住房建筑面积应占总住宅建筑面积的 5% 以上, 计 5276 平方米以上, 集中配置, 并按规定无偿移交给徐汇区住房保障机构。

(4) 社会租赁住宅配建要求: 受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于 30% (计 30073.1 平方米) 住宅物业 (除按照相关规定及合同约定应当移交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。可在 xh241A-01、xh241B-01、xh241C-01 地块内统筹平衡, 配建社会租赁住宅套数不小于 550 套, 且需满足以下要求:

①该租赁住房物业严格按照“只租不售”模式管理, 仅用于出租, 不得出售。受让人应在出让年限内整体持有租赁住房物业并持续出租运营。

②由受让人建立统一的管理及服务平台, 对租赁住房进行租赁管理, 禁止改变用途使用、转租、群租、闲置及其他违反相关规定的行为。租约原则不超过 6 年。受让人应参照政府相关规定, 在具体运营细则中明确相关管理要求。

③房屋租金应在租赁管理要求中明确, 并按照上海市租赁市场管理有关规定实施, 租金水平应不高于市场同类房源租金水平, 租金价格可根据市场租金水平情况适时调整。配套设施的租金价格参照市场执行。租赁管理未明确部分, 应按政府相关管理规定执行。

(5) 中小套型配建要求: xh241A-01、xh241B-01、xh241C-01

地块内住宅部分中小套型住宅建筑面积不得低于住宅总建筑面积的 80%，计 84416 平方米以上，可在含商品住宅地块内平衡。其中配建保障性住房中小套型建筑面积比例为配建保障性住房建筑面积的 100%。中小套型住宅定义以《沪府办[2016]10 号》文为准。

(6) 全装修住宅要求：xh241A-01、xh241B-01、xh241C-01 地块全装修住宅建筑面积应占住宅建筑面积的 100%以上（含保障性住房），计 105519 平方米。

(7) 商办建筑物不超过 50 米高度的平屋顶，应实施屋顶绿化面积不得低于建筑占地面积的 30%。

(8) 装配式建筑面积的比例为 100%，建筑单体预制率不低于 40%，或单体装配率不低于 60%，应按以下规定建设及管理：沪建建材【2016】601 号。

(9) 绿色建筑标准：本地块应根据《上海市绿色建筑十三五专项规划（沪建建材【2016】776 号）》，新建民用建筑原则上全部按照绿色建筑一星级及以上标准建设，其中，单体建筑面积 2 万平方米以上大型公共建筑按照绿色建筑二星级及以上标准建设。

(10) 根据《上海市海绵城市建设技术导则》要求，徐汇单个地块控制的目标取值：年径流总量按 70%，年径流污染控制率按 50%（以 SS 计）。总投资 1 亿元以上或者单体建筑面积 2 万平方米以上的建设工程应当应用 BIM 技术。工地围墙应按照徐汇区建设主管部门意见设置并安装喷淋除尘装置。在建设方案报批过程中，须按照徐汇区科委意见落实室外无线通信基础设施配套建设事宜。

(11) xh241C-01 地块规划有一处公共停车场（库）需在满足标准配建数量上，再增加 100 个公共停车泊位。

(12) xh240A-02、xh240A-04 地块地下有一处南北走向的箱涵，用于市政防汛，建议与地块景观设计统筹考虑，受让人建设上述两个地块时，应予以避让。

(13) 公共通道：xh240A-02 地块：西部和南部各设置一条 12 米宽的固定公共通道；北部设置一条 9 米宽的东西向可变公共通道，长度不大于 100 米。xh241A-01 地块：中部靠南设置一条 12 米宽的东西向固定公共通道；中部靠北设置一条 9 米宽的东西向可变公共通道，长度不大于 120 米。xh241B-01 地块：中部设置一条 12 米宽的东西向固定公共通道；地块内设置一条 9 米宽的环形可变公共通道，长度不大于 450 米。以上所有公共通道的走向不得改变，与建筑结合设置的公共通道净空高度一般不低于 4.5 米；可变公共通道线型可结合方案微调、端口可变，相邻地块的可变通道端口位置应保持相对，固定公共通道端口位置向两侧调整需按控详规定程序执行。公共通道两侧建筑可不退界，建筑界面应重点设计。

公共通道由建设单位负责建设，在地块开发时与地块同步规划、先行建设、同步交付使用；公共通道保证 24 小时开放畅通，通道两端不得设置围墙，通道内不得设置绿化构筑物、停车场等；公共通道与周边道路地坪标高一致，并满足机动车应急救援通行要求。

(14) 地块建设项目如遇公共利益需要，受让人应予配合。后续方案设计应整体设计，保持统一，地块间可根据区建交委提供的相关意见设置连廊或地下连通道等方式进行联通。各地块方案要求不得设置围墙，底层架空用于公共开放空间的，使用权及经营管理权归政府所有的，可不计入容积率，但需经专家论证。

(15) xh241C-01 地块内设置 1 处三类应急避难场所，用地面积不小于 2000 平方米，可结合公共开放空间设置。

6、运营要求

(1) 其他功能要求：本项目着力打造创新要素集聚、综合服务功能强、适宜创新创业的科技创新社区。引入生产型服务业、战略性新兴产业、新型商业业态，打造以智慧城市为主题，垂直“产研展商”闭环生态链为支撑的商业办公住宅综合体。

(2) 物业持有要求：

①受让人应当自持 100%地上建筑面积（计 40000 平方米）商业物业不小于 20 年，具体建筑面积以审定方案为准。

②受让人应当自持 100%地下建筑面积（计 40000 平方米）商业物业不小于 20 年，具体建筑面积以审定方案为准

③受让人应当自持建筑面积不低于 50%（计 105707 平方米以上）办公物业不小于 20 年，具体建筑面积以审定方案为准。

④受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于 30%（计 30073.1 平方米）住宅物业（除按照相关规定及合同约定应当移交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。可在 xh241A-01、xh241B-01、xh241C-01 地块内统筹平衡。

⑤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（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）。

(3) 商业部分最小登记基本单元为幢，最小销售基本单元为幢。办公部分最小登记基本单元为层，最小销售基本单元为层。

(4) 公共服务设施：该地块内应增加设置建筑面积不少于总建筑面积 9.8%（计 35000 平方米）的公共服务设施应统筹用于社区公共配套服务设施，原则上优先用于文化、养老等服务设施。公共服务设施应设置在建筑物三层以下，临街布置，相关建设内容应在建筑规划设计方案中明确。公共服务设施产权无偿交予政府相关部门，需考虑体育、文化、邻里中心等服务功能，功

能配置布局应在方案审批之前深化落实，与周边地块整体设计，整体施工。在控详要求配建 6000 平方米体育设施、2000 平方米文化设施和 2000 平方米养老设施等的基础上，另外需建设不少于 3.5 万平方米地上建筑面积（新增部分不计算在原地块容积率之内），总计不少于 4.5 万平方米。其中：

①体育功能建筑面积不少于 1.5 万平方米，需设置于 xh124B-01 地块内，集中配置，相对独立，占地不小于 3000 平方米。设置漕河泾综合体育中心，室内具体体育功能包括标准游泳池、篮球场、屋顶足球场、羽毛球场、壁球、健身中心、乒乓球、台球房、形体训练区等。

②文化功能建筑面积不少于 1.5 万平方米，建议沿公共轴线布置，相对独立，结合具体方案进行设计。设置漕河泾综合文化中心，具体文化功能包括会展区、小剧场、图书馆、特色书店、画廊、多功能厅、社区级文化设施等。

③公共服务功能建筑面积不少于 1.5 万平方米，建议沿公共轴线布置，相对独立，结合具体方案进行设计。设置漕河泾综合服务中心，具体功能包括生活服务中心、养育托管中心、养老设施、卫生服务中心、教育及管理配套、园区管理服务中心等。

上述共计 4.5 万平方米公共服务设施，造价应不低于 8000 元/平方米。除卫生服务中心、教育及管理配套应当在整体建成并装修完毕后交由区政府相关部门运营管理外，其余设施在保证公益属性的前提下，可由受让人统一运营管理，并与区政府相关主管部门签订运营管理协议，落实相关管理标准要求。

(5) 须引入至少一家经国家发改委、国家科技部等部委认定的国家级“企业技术中心”，并须向区商务委备案。

(6) 须在地块内引入两家及以上具有资质的众创空间运营机构，推进“品牌化、专业化、国际化”众创空间建设，以签订

协议或获得企业授权的方式合作，须经区科委备案。

(7) 为确保科创商务社区建设目标的实现，在受让方未能完成上述运营要求 5-6 条中任意一条的情况下，本次出让地块内所有可售住宅、可售办公、持有年期届满后商业不允许出售，受让方也不可通过变更股权的方式转让住宅、商业、办公等物业。

(8) 受让人违反合同约定，应承担以下违约责任：

① 受让人擅自转让物业的，出让人有权解除本合同，收回国有建设用地使用权。

② 受让人擅自改变出资比例、项目公司股权结构（含境内外）、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。

因受让人违反合同约定，出让人收回国有建设用地使用权的，由出让人无偿收回出让宗地范围内的地上建筑物、构筑物及其附属设施，受让人不得对已发生的建设工程费用及其它费用提出补偿要求。

出让人收回地块国有建设用地使用权后重新出让时，出让人重新出让时须对地块进行重新评估，重新出让时土地出让价格低于原出让价格，以重新出让的价格将土地出让金退还受让人；若重新出让时土地出让价格高于原出让价格，以原出让的价格将土地出让金退还受让人。

(三) 其他要求

1、意向人可在[http://www/shgtj.gov.cn/dzkc/wxpg](http://www.shgtj.gov.cn/dzkc/wxpg) 网址查阅本地块所在分区单位的主要地质信息和地质灾害防治要求。

竞得人应根据《地质灾害防治条例》、《上海市地面沉降防治管理条例》及《上海市地质灾害危险性评估管理规定》的规定，

承担地质灾害防治义务、地质环境监测设施与地面沉降防治设施保护义务和地质资料汇交义务。

竞得人还应根据《上海市地质灾害危险性评估管理规定》，判断本地块建设项目是否需要单独进行地质灾害危险性评估（以下简称“灾评”）。需单独进行灾评的，竞得人应委托具有灾评资质的单位进行建设项目灾评，并在申请《建设工程设计方案》审批时，提交《地质灾害危险性评估报告备案登记表》；不需单独进行灾评的，竞得人应到<http://www.shgtj.gov.cn> 网站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内容，自觉落实地质灾害防治措施，填写并在申请《建设工程设计方案》审批时提交《建设项目地质灾害防治承诺书》。

四、预申请人资格要求

中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加本次预申请活动。

可以独立预申请，也可以联合预申请。联合预申请的，联合方数量不得超过两家，且联合各方均需符合上述条件，联合申请各方的投资比例均须大于 1%。其中，联合申请人中投资比例不低于 30% 的联合方业绩方可计入后续出让活动中的商务标评分。联合预申请人各方的投资比例在正式出让阶段不得改变。

同一名预申请人只能提交一次预申请（含联合预申请）。自然人及由其担任法定代表人或负责人的法人或其他组织，或者同一法定代表人或负责人的法人或其他组织将被视为同一名预申请人。

五、预申请询价

本地块设立预申请底价。预申请人在提交预申请材料时须提交国有建设用地使用权出让预申请询价单（示范文本详见附件）。报价不低于地块预申请底价的预申请人方可参加本地块入市出让的后续交易活动。预申请人询价结果将作为出让人确定后续土地出让价格的参考依据。预申请人在后续交易活动中的报价不得低于预申请询价时的报价。

六、现场勘察与答疑

意向人可自行前往地块现场勘察。

意向人可于2018年5月16日至2018年5月29日自行前往上海市徐汇区土地交易受理窗口进行咨询。

联系人：杜小姐、刘小姐

联系电话：86-21-24099788-3006

意向人可以就预申请文件和预申请地块的有关问题，以提交书面《国有建设用地使用权出让预申请地块咨询单》的方式提出咨询。《国有建设用地使用权出让预申请地块咨询单》须在2018年5月18日16时00分前的业务办理时间（除双休日、法定节假日和周五下午外的工作日上午9时30分至11时30分和下午13时30分至16时，下同）送至徐汇区土地交易受理窗口（地址：上中路466号3楼7号窗口，下同）。

答疑纪要将于2018年5月22日<http://www.shgtj.gov.cn>和<http://www.shtdsc.com>网站发布。答疑纪要与本须知具有同等法律效力。

七、预申请保证

此次地块的预申请以保函方式提供预申请保证，本次预申请

活动全额保函金额为人民币（大写）肆拾亿元（RMB
4,000,000,000元）。

预申请人应以提交国有建设用地使用权出让预申请保证金保函（简称“保函”，下同）的方式提供预申请保证。联合预申请的，可按各方的投资比例分别开具保函，也可以牵头人名义开具保函（注：牵头人须为联合预申请各方中的一方，下同），但需在联合预申请附表中明确。（示范文本详见附录文件）

本地块仅接受以境内内资银行或境内外资银行出具的有效人民币预申请保函原件。保函担保金额应不少于全额保证金金额或按联合预申请人中本方投资占比计算的数额。

若预申请人为独立预申请人，保函中申请人的名称应与预申请人名称一致；若预申请人为联合预申请人，且以牵头人名义提交保函，保函中申请人的名称应与该牵头人名称一致；若预申请人为联合预申请人且各方共同提交保函，各保函的申请人名称应与联合预申请人各方名称一致。

保函签发时间不应晚于预申请人提交预申请的时间。

预申请保证金保函的金额不可抵作本地块入市出让的后续交易活动的竞买保证金。

八、提交预申请

（一）时间安排

预申请人应于2018年5月23日至2018年5月29日的业务办理时间至徐汇区土地交易受理窗口提交书面预申请。

（二）预申请一经受理确认后预申请人主体即不得再行变更或调整。

(三) 预申请文件须由预申请人本人、法定代表人(负责人)或其有权受托人提交, 所需提交材料如下所示。

1、境内自然人须提交的预申请材料如下:

(1) 预申请表原件; 多家联合预申请的, 须同时提交联合预申请附表原件;

(2) 境内内资银行或境内外资银行出具的保函原件(注:按第七条相关规定提交);

(3) 预申请人有效身份证件(如身份证)复印件;

(4) 委托他人代为预申请的, 还须提交授权委托书原件和受托人有效身份证件复印件。

(5) 国有建设用地使用权出让预申请询价单原件, 该询价单须由申请人自行装入信封中密封;

由预申请人本人提交预申请的, 预申请人须携带本项第(3)目中复印件的原件备核; 由受托人提交预申请的, 须携带本项第(4)目中复印件的原件备核。

(注: 提交的复印件需由预申请人本人或受托人签名确认, 且不论资格确认是否通过, 都不予退回。)

2、境内法人或其他组织须提交的预申请材料如下:

(1) 预申请表原件; 多家联合预申请的, 须同时提交联合预申请附表原件;

(2) 境内内资银行或境内外资银行出具的保函原件(注:按第七条相关规定提交);

(3) 法人或其他组织有效登记证明(如营业执照的正本和副本), 若营业执照中无“统一社会信用代码”信息的, 还须提

供组织机构代码证原件和复印件。若申请人为合伙企业的，还须提交由工商行政管理部门盖章确认的合伙协议复印件。

(4) 法定代表人（负责人）的有效身份证件（如身份证）复印件；

(5) 委托他人代为预申请的，还须提交授权委托书原件 and 受托人有效身份证件复印件。若申请人为合伙企业的，各方合伙人必须共同委托唯一受托人代为参加预申请活动。

(6) 国有建设用地使用权出让预申请询价单原件，该询价单须由申请人自行装入信封中密封；

由法定代表人（负责人）提交预申请的，须携带本项第（3）、（4）目中复印件的原件备核；由受托人提交预申请的，须携带本项第（3）、（5）目中复印件的原件备核。

（注：提交的复印件需由预申请人盖章确认，且不论资格确认是否通过，都不予退回。）

3、境外自然人须提交的预申请材料如下：

(1) 预申请表原件；多家联合预申请的，须同时提交联合预申请附表原件；

(2) 境内内资银行或境内外资银行出具的保函原件（注：按第七条相关规定提交）；

(3) 预申请人有效身份证件（如护照）复印件；

(4) 委托他人代为预申请的，还须提交授权委托书（境外版）原件 and 受托人（即负责人）有效身份证件复印件。

(5) 国有建设用地使用权出让预申请询价单原件，该询价单须由申请人自行装入信封中密封；

本项第（3）、（4）目相关材料（注：中华人民共和国国籍受托人的身份证件复印件除外）须按本条第（五）款的规定进行公证和认证。由预申请人本人提交预申请的，预申请人须携带本项第（3）目中复印件的原件备核；由受托人提交预申请的，须携带本人有效身份证件原件备核。

（注：提交的复印件需由预申请人本人或受托人签名确认，且不论资格确认是否通过，都不予退回。）

4、境外法人或其他组织须提交的预申请材料如下：

（1）预申请表原件；多家联合预申请的，须同时提交联合预申请附表原件；

（2）境内内资银行或境内外资银行出具的保函原件（注：按第七条相关规定提交）；

（3）境外法人或其他组织提供与境内“营业执照”、“代码证”可比照的、具有唯一性的有效文件（例如香港地区的“商业登记证明”等）的复印件；

（4）境外法人或其他组织的受托人（即负责人）的有效身份证件（如护照）复印件；

（5）授权委托书（境外版）原件。

（6）国有建设用地使用权出让预申请询价单原件，该询价单须由申请人自行装入信封中密封；

本项第（3）、（4）、（5）目相关材料（注：中华人民共和国国籍受托人的身份证件复印件除外）须按本条第（五）款的规定进行公证和认证。

境外法人或其他组织的受托人（即负责人）提交预申请时须

携带本人有效身份证件原件备核。

（注：提交的复印件需由预申请人盖章或由受托人（即负责人）签名确认，且不论资格确认是否通过，都不予退回。）

5、联合预申请的，除预申请表原件及联合预申请附表原件、国有建设用地使用权出让预申请询价单原件仅需提交一份外，各方均须按本款第1、2、3、4项要求分别提交其他相应材料。（注：各方按投资比例分别开具保函，则各方均须提供保函原件）。

（四）竞得后需以项目公司（如子公司，下同）进行开发的，须在竞买申请表中注明。

独立预申请人，所注册成立的项目公司，必须100%独立出资成立。竞得后不得进行调整。

两家以上的（含两家）多家联合预申请人，在联合预申请附表中，应当注明各方的投资比例。联合预申请人在通过预申请资格确认后，各投资主体的投资比例不得调整。（竞得后所注册成立的项目公司其投资主体和比例不得调整。）

（五）境外预申请人提供预申请材料时，须符合下述要求：

1、预申请表必须用中文书写（注：境外申请人的名称或姓名、其境外受托人（即负责人）的姓名等可用其他语言填写），其他文件可以使用其他语言，但必须附经预申请人确认的中文译本，所有文件的解释以中文译本为准。

2、境外预申请人提供的需公证和认证的境外证明材料须按下述原则办理。

预申请人所在国与中华人民共和国有外交关系的，应当由当地公证人（或相当的公证机构）出具公证文书，并经该国外交部

或其授权机构和中国驻该国使（领）馆认证（两国互免认证的除外）方有效。预申请人为居该国华侨的，则经我国驻该国使（领）馆公证或认证即可。预申请人所在国与中华人民共和国无外交关系的，由当地公证人（或相当的公证机构）出具的公证文书原则上需经该国外交部及与该国和我国均有外交关系的第三国驻该国使（领）馆认证。预申请人为居该国华侨的，亦照此办理公证和认证。

中国香港地区预申请人提交的材料，应由具有中国司法部颁发的“中国委托公证人”资格的律师公证，并且经中国法律服务（香港）有限公司加章确认。

中国澳门地区预申请人提交的材料，应当经澳门特别行政区公证部门或内地认可的公证人核证，并且经中国法律服务（澳门）公司加章确认。

中国台湾地区预申请人，按照上海市司法局、上海市人民政府台湾事务办公室《关于台湾地区十四类公证书在上海使用需经核对的通知》（沪司发〔2001〕10号）的规定执行。

（六）承办人对预申请人提交的预申请材料进行核对，有下列情形之一的，不予受理预申请：

- 1、预申请文件不齐全的，包括有委托情形时委托文件不齐全的；
- 2、提交的预申请材料与其提交的各核原件不一致或不符合规定的；
- 3、预申请人未通过诚信验证的；
- 4、与法律法规和本预申请文件之规定不符的其他情形。

九、预申请资格确认及预申请结果公告发布

承办人将把预申请人提交的预申请材料交由公证处进行预申请人资格审核并确定预申请资格。通过预申请资格确认的预申请人即为**有效预申请人**。

《上海市国有建设用地使用权出让预申请结果公告》（简称“预申请结果公告”，下同）将于2018年5月30日在<http://www.shgtj.gov.cn/>网站和<http://www.shtdsc.com>上发布。预申请结果公告中将公布有效预申请人受理编号及本地块入市出让的后续交易活动安排等相关事宜。

有效预申请人可在预申请结果公告发布之日起五个工作日内凭有效身份证明文件、《预申请材料收件收据》至上海市土地交易市场总受理室（地址：浦东新区南泉北路201号五楼总受理室，下同；开放时间：除双休日、法定节假日和周五下午外的工作日上午9时30分至11时30分和下午13时30分至16时，下同）申请不再参与本地块入市出让的后续交易活动。未在上述规定时间内申请不再参与本地块入市出让的后续交易活动的有效预申请人即作为**预申请竞买人**必须参与本地块入市出让的后续交易活动，否则该预申请竞买人将根据本须知第十一条第（六）款的规定承担违约责任。

本地块在正式出让时仅接受预申请竞买人的竞买申请，不再接受未参加预申请活动的其他意向人的竞买申请；未获得预申请资格或已申请不再参与本地块入市出让的后续交易活动的有效预申请人也不得参与本地块入市出让的正式出让活动。

十、保函的退还

未通过预申请竞买人资格确认的预申请人，可在预申请结果公告发布后至上海市土地交易市场总受理室申请办理保函的退还手续。

在规定时间内向承办人申请不再参与本地块入市出让的后续交易活动的有效预申请人，可同时申请办理保函的退还手续。参与本地块入市出让的后续交易活动的预申请竞买人可在出让活动结束后至上海市土地交易市场总受理室申请办理保函的退还手续。

有本须知第十一条第(四)款规定之情形的除外。

十一、注意事项

(一) 预申请人须全面阅读有关预申请文件，慎重决定。一经受理、确认后，即视为预申请人对预申请文件及地块现状无异议并全部接受，并承担相关法律责任。

(二) 对取得过国有建设用地使用权或参加过国有建设用地使用权竞买的预申请人(或其关联企业)，若其存在未按出让合同履行义务或存在违反土地出让相关规定且没有按相关处置意见进行整改的，不得参加本次预申请活动。

(三) 诚信验证的相关规定

1、境内法人或其他组织在提交预申请时，须确认其不存在《企业信息公示暂行条例》(2014年8月7日 中华人民共和国国务院令 第654号)第十七条所规定的被列入经营异常名录的情形，并做书面承诺。

2、在取得本市国有建设用地使用权后因自身原因造成土地闲置且未完成处置的，该受让人或其法定代表人(负责人)不得

参与本地块的出让预申请活动。

意向预申请人可至上海市土地交易市场、各区土地交易受理窗查询本人是否存在本项所述情形。查询法人或其他组织情况的，应携带该法人或其他组织的有效登记证明原件；查询自然人情况的，应携带本人身份证明文件。

3、预申请人（包括联合预申请各方）或其关联方（凡与该预申请人有直接或间接参股、控股、投资关系的法人或其他组织，下同）参加本市土地交易活动有违约行为，且根据相关出让须知违约处理办法规定尚在违约处理期内的，其本人及其关联方不得参加本地块的出让预申请活动。自违约行为公示之日起，有违约行为的违约企业，在违约处理期内灭失、合并、分立或股权结构发生改变，作出灭失、合并、分立决定的或转让股权的历史股东及其关联方也不得在违约处理期内参加本地块的出让预申请活动。

4、取得本市国有建设用地使用权后，预申请人（包括联合预申请各方）或其关联方在开发建设过程中经相关部门认定有违规违约行为，并受到相应处置且尚在处理期内的，其本人及其关联方不得参加本地块的出让预申请活动。自违规违约行为认定之日起，有上述行为的企业在处罚期内灭失、合并、分立或股权结构发生改变的，作出灭失、合并、分立决定的或转让股权的历史股东及其关联方也不得在处罚期内参加本地块的出让预申请活动。

5、境内自然人、法人或其他组织在提交预申请时，须确认其不是由人民法院根据《关于加快推进本市失信被执行人信用监

督、警示和惩戒机制建设合作备忘录》（2017年6月7日 沪高法[2017]222号）所认定的失信被执行人，并做书面承诺。

6、境内自然人、法人或其他组织在提交预申请时，须确认其不是由国税局根据《关于对重大税收违法案件当事人实施联合惩戒措施的合作备忘录》（发改财金 [2016]2798号）的规定，所公布的重大税收违法案件当事人，并做书面承诺。

预申请人若违反以上诚信验证相关规定的，则不具备有效预申请人资格，不得进入后续正式出让环节。

（四）委托他人办理的相关规定

1、预申请人本人或法定代表人（负责人）应自行参加本次预申请活动。若需委托他人参加，须办理授权委托手续。

2、预申请人如需撤回授权委托，须提供撤回授权委托的有效文件；如需变更授权委托的，须在撤回原授权委托后再行办理授权委托手续。

3、预申请人本人、法定代表人（负责人），或其有权受托人均未能按时完成预申请各环节活动的，须自行承担相应后果。

4、联合预申请各方必须共同委托唯一受托人代为参加预申请活动；如需撤回或变更授权委托，联合预申请各方均须按上述办法办理。

5、在同一地块的交易活动中：

（1）一名自然人不得作为两名或两名以上预申请人的有权受托人。

（2）预申请人（包括联合预申请各方）是自然人的，其本人不得作为其他预申请竞买人的有权受托人。

(3) 预申请人（包括联合预申请各方）是法人或其他组织的，其法定代表人或负责人不得作为其他预申请人的有权受托人。

(五) 有下列情形之一的，承办人将终止预申请活动，并通知预申请人：

1、预申请人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

2、预申请工作人员私下接触预申请人，足以影响预申请公正性的；

3、应当依法终止预申请活动的其他情形。

(六) 违约处理办法

预申请竞买人有下列行为的，视为违约：

1、确认为预申请竞买人，但不参加本地块入市出让的后续交易活动的；

2、在预申请过程中提供虚假文件或隐瞒事实的；

3、未根据保函中约定的条款，按出让人要求延长保函期限的；

4、没有按照预申请文件的要求履行其他预申请竞买人义务的；

违约的预申请竞买人应以不少于全额预申请保证金的数额承担违约责任并三年内不得参加上海市国有建设用地使用权出让交易活动。同时违约预申请竞买人的上述违约行为将上网公示。但因出让人原因、出让条件发生变化、企业遇到不可抗力等因素致使预申请竞买人无法兑现承诺的除外。

(七) 出让人认为确需对预申请公告或预申请文件内容做出重大变动的，将按原公告发布渠道及时发布补充公告，预申请公告期重新计算。承办人将按原途径通知原预申请文件收受人调换预申请文件，并书面通知预申请人。预申请人可撤回预申请，保函于退出预申请期限届满日失效。

(八) 预申请人为参与预申请活动而发生的一切费用均由预申请人自行承担。

(九) 出让人对本《国有建设用地使用权出让预申请文件》有解释权。

(十) 联系方式：

联系人：赵先生 陈先生

联系电话：86-21-24092222-2871、2873

出让人：上海市徐汇区规划和土地管理局

承办人：上海市土地交易事务中心

2018年5月16日