

# 上海市国有建设用地使用权招拍挂出让

## 地块出让条件及建设要求汇总

地块名称	徐汇区虹梅街道 xh240A-02、xh240A-04、xh241A-01、xh241B-01、xh241C-01 地块		
土地用途	商业、办公、住宅	所处园区或产业区块	/
四至范围东至	保留企业	四至范围南至	漕宝路
四至范围西至	保留企业、苍梧路	四至范围北至	田林路
总面积（平方米）	118281.9 平方米	出让面积（平方米）	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
地上容积率	Xh240A-02: 3.0 Xh240A-04: 3.0 Xh241A-01: 2.8 Xh241B-01: 3.3 Xh241C-01: 2.8	地下容积率	/
绿地率	住宅不小于 35%，商办不小于 20%	集中绿地率	/
地上建筑面积	356933 平方米（计容），35000 平方米（不计容）	地下建筑面积	地下建筑面积不超过 256800 平方米（其中商业建筑面积不超过 40000 平方米）
建筑总面积	648733 平方米	建筑限高	Xh240A-02: 60 米 Xh240A-04: 60 米 Xh241A-01: 80 米 Xh241B-01: 90 米 Xh241C-01: 80 米
建筑面宽	/	建筑层高（米）	/
建筑密度	/	建筑间距及日照	/
出入口设置	/		
地上停车位	/	地下停车位	/
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	/		

其他配建市政设施	/		
其他配建公共设施	详见特别约定		
地下室联通要求	/		
竖向设计要求	/		
住宅套数下限	1200		
准入产业类型	/	境外投资者 资质要求	/
土地产出率	/	销售产出率 (万元/亩)	/
税收产出率 (万元/亩)	/	就业人数 (个/百万元 产值)	/
产值能耗 (吨标准煤/万元)	/	产值水耗 (立方米/ 万元)	/
信息基础设施(信息 通信)服务能力	/		
环保要求	/		
是否有古树名木或古树 后续资源	否		
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	/		
附现状管线综合图*	/		

上海市土地交易市场:

我办已完成对规土、投资、产业、环保、建设、房管、绿化市容、水务、文管、民防、卫生防疫等相关部门的征询,对其回复意见均予确认,并已通过土地交易系统上报各项指标要求。现将该地块的其他出让条件及建设要求汇总如下:

一、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)社会租赁住房配建要求: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,配建社会租赁住房套数不小于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 米宽的的东西向固定公共通道；中部靠北设置一条 9 米宽的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) 物业自持要求：

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。

招拍挂办公室

徐汇区国有建设用地使用权出让招标拍卖挂牌办公室