

国有土地使用权出让意向书

出 让 人（甲方）：上海市黄浦区规划和自然资源局

拟受让人（乙方）：卓妙有限公司

出让人（甲方）与拟受让人（乙方）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 甲方将位于黄浦区广场社区 C010102 单元 064-01、065-01、066-01、067-01 地块内的宗地使用权出让给乙方，地段等级为商业二级、住宅一级、办公一级，宗地总面积 38102.7 平方米。宗地四至：东至盛泽路、南至人民路、西至浙江南路、北至宁海东路。

第二条 本用地意向书拟出让宗地的用途为商业、办公、住宅。土地使用权出让年期为商业 40 年、办公 50 年、住宅 70 年，自交地之日起算。

第三条 甲方同意在交付土地时该宗地应达到本条第（三）款规定的土地条件：

（一）达到场地平整和周围基础设施_____通，即_____通。

（二）周围基础设施达到_____通，即_____通，但场地尚未拆迁和平整，建筑物和其他地上物状况如下：_____。

（三）现状土地条件。

第四条 本用地意向书宗地的土地使用权出让金为每平方米人民币（大写）叁拾肆万玖仟捌佰壹拾玖元（小写 349819 元）；总额为人民币（大写）壹佰叁拾叁亿贰仟玖佰零柒万元（小写 13329070000 元），付款方式为：定金为国有建设用地使用权出让价款的 20%，受



让人应在国有建设用地使用权出让合同签订之日起的 5 个工作日内支付。受让人应在国有建设用地使用权出让合同签订之日起 1 个月内，支付国有建设用地使用权出让价款的 50%（含定金），并于国有建设用地使用权出让合同签订之日起 90 日内一次性付清国有建设用地使用权出让价款余额。

第五条 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：商业、办公、住宅；

附属建筑物性质：以审定方案为准；

建筑容积率：064-01 地块：6.1；065-01 地块：6；066-01 地块：2.2；067-01 地块：2.1；

建筑限高：064-01 地块建筑限高 150 米；065-01 地块建筑限高 150 米；066-01 地块建筑限高 18 米；067-01 地块建筑限高 24 米；其中金陵东路骑楼高度控制为 20 米。

绿地率：064-01 地块不低于 5%；065-01 地块不低于 5%；以绿化管理部门审定方案为准；

其他土地利用要求：

1、房屋土地权属：金陵东路沿线地块的用地边界线分层划示，用地边界线进入道路红线以内的部分，其房屋土地权属分层确认，其中：地上 0-6 米高度范围内的骑楼建筑立柱及占地、6 米以上范围内的保留骑楼建筑及用地，其权属随红线外开发建设用地一并出让并确权；地下-3 米至地面以上 6 米间的空间（除骑楼立柱外）及用地属道路市政交通部分，其用地不纳入土地出让范围。若沿线骑楼建筑二层底板净空高度小于 6 米的，其市政道路空间的具体高度以建设方案阶

段核定的结论为准。

2、地下空间建设管理要求：地块地下开发不超过三层，地下停车、设备建筑总面积不超过 102865 平方米，具体以规划审批方案为准。分期地块金陵东路南侧与北侧地块分两片开发，商办功能地块地下空间宜整体开发。地下空间范围为可变控制，建设范围退让保护建筑和骑楼等原址保留的历史建筑不小于 3 米（具体以批准建设方案为准）。地下空间开发建设应确保保护建筑和骑楼等原址保留的历史建筑的建筑质量安全，避免历史建筑出现开裂、沉降等不利影响。

3、变电站建设：该区域原有 10kV 人盛站、4 个箱变和 1 个公交整流站，需由受让人在地块内复正，复正后产权归电力部门所有，同时须结合开发项目设计方案进行进一步深化。同时受让人应总体考虑该地区整体改造后（如架空线入地等）的用电需求，并配合电力部门落实地区架空线入地等相关工作。

4、停车位：064-01、065-01、066-01、067-01 地块停车位配建需满足相关技术标准及项目经济指标的各类机动车停车泊位。

5、保障性租赁住房配建：根据本区 2021 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%。

6、保障性住房配建：根据本区 2021 年度商品住房配建保障性住房统筹方案，经市相关部门同意，本地块应配建的 5%保障性住房统筹配建至“半淞园社区 C010501 单元控制性详细规划 350-05 地块（申贝地块）”。

7、建筑信息模型技术（BIM）：根据《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》（沪建建管联〔2017〕326 号）文

件要求，项目应在设计和施工阶段采用 BIM 技术。

8、海绵城市：本地块须按海绵城市建设规划要求设计和施工（含规划道路红线内及市政道路），年径流总量控制率为 70%，年径流污染控制率为 50%。

9、信息基础设施：应在区域建筑物楼顶预留 4 座 4G/5G 室外宏基站，可在 064-01、065-01、066-01、067-01、070-01、071-01、072-01、073-01 地块统筹安排。上述宏基站均由中国铁塔股份有限公司上海分公司建设管理，产权为中国铁塔股份有限公司上海分公司所有。同时，需为运营商提供电力、传输等条件，地块内应提供通信机房、管线接入，上述配套机房产权归受让人所有。信息基础设施建设应符合区信息管理部门相关建设管理要求，最终以规划审批方案为准。

10、民防设施：项目应按地上总建筑面积的 10%配建民防工程，民防工程为甲类，核武器抗力级别为核六级，常规武器抗力级别为常六级，战时用途为人员掩蔽部。

11、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，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。

12、地块内地上、地下建（构）筑物、道路及管线等由受让人自行办理有关搬迁、复位、拆除或废除手续并承担相应费用。同时应符合市容绿化、民防等相关建设管理要求，最终以规划审批方案为准。

13、本地块出让宗地总面积为 38102.7 平方米。064-01 地块用地面积 13902.8 平方米（其中：计算容积率的土地面积为 13201.8 平方米，骑楼土地面积 701 平方米）；065-01 地块用地面积 13931.3 平方米（其中：计算容积率的土地面积为 13347.2 平方米，骑楼土地面积 584.1 平方米）；066-01 地块用地面积 4714 平方米（其中：计算容积率的土地面积为 4528.4 平方米，骑楼土地面积 185.6 平方米）；067-01 地块用地面积 5554.6 平方米（其中：计算容积率的土地面积为 5341.9 平方米，骑楼土地面积 212.7 平方米）。

14、本地块与黄浦区外滩社区 C010201 单元 198-1、200-3 地块、广场社区 C010102 单元 070-01、071-01、072-01、073-01 地块及江西南路、山东南路、盛泽路、070-02 地下空间地块属同一次遴选项目，采取“一次遴选、分期出让”的方式。

第六条 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》。

第七条 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》，符合本意向书第六条第二款规定条件的，双方签订《国有土地使用权出让合同》。

第八条 本意向书对双方具有同等法律效力。

第九条 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。

出让人（甲方）：

地址：黄浦区延安东路300号

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

电话：33134800

邮政编码：200001



拟受让人（乙方）：

地址：静安区共和路209号

企业中心第二座903室

法定代表人（委托代理人）

（签字）：

电话：22311599

邮政编码：200070



2022年1月4日