

附件 1

杨浦区平凉社区 02G2-08 地块（大桥街道 86 街坊）

功能、规划、建设等出让要求

一、功能、自持及受让管理要求

（一）功能定位

本项目位于杨浦滨江南段区域，办公定位为企业总部型办公楼，按照上海市委、市政府关于上海市促进在线新经济新业态发展的行动方案和杨浦区委、区政府关于杨浦滨江全力争创人民城市建设示范区三年行动计划的要求，建议引进科技创新、在线新经济、文化创意、科技金融类及总部型优质企业。

（二）自持要求

本项目办公物业持有比例不低于 60%，持有年限不低于 20 年；商业物业持有比例不低于 100%，持有年限不低于 40 年。受让人因特殊情形而转让约定自持部分的，须向出让人提出书面申请，且须整体转给符合杨浦区产业功能定位的区政府认可的企业，并确保税收落地，书面申请须经出让人审核同意后方可执行。

（三）受让管理要求

受让人（或其成立的项目公司）及招商入驻企业应符合产业功能定位、税收属地征管、属地注册登记的要求，实现“功能、税收、注册”三落地，并根据本地块功能定位，将以下内容作为受让管理的特别约定：

1、受让人的出资比例、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，应事先向出让人提出书面申请，经出让人同意后方可实施。

2、受让人承诺在交付土地之日前先行导入拟入驻该项目且符合本区功能定位的企业（不含本区存量企业），并完成在本区的工商注册及税务登记。

3、受让人承诺自交付土地起拟入驻该项目的企业（不含本区存量企业）合计完成年度全口径税收贡献为：2023 年度不少于 3000 万元、2024 年度不少于 4000 万元、2025 年度不少于 5000 万元，自 2026 年度起不少于 6000 万元。

4、受让人承诺入驻该项目的企业（税收贡献合并计算的所有企业）在地块出让年限内不得将工商税务关系迁移至杨浦区以外区域。

二、商业运营、办公标准

本项目应设置占地上建筑面积 10%的地上商业，主要设置超市或便利店、餐饮、休闲娱乐等业态，为项目内办公人群和周边小区居民提供配套服务，商业物业应统一招商运营管理。

办公楼规划设计适合总部型企业的引进入驻。办公部分的产权证办理以幢为最小登记单位，可出售部分需整幢出售。

三、规划建设要求

（一）风貌保护保留建筑要求

本项目所在街坊为风貌保护街坊，地块内历史建筑均为里弄建筑，具体要求如下：

1、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、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。

3、拟建建筑退规划道路红线距离大于等于 0 米，贴线率大于等于 90%；退西侧 02G2-07 规划公共绿地的距离大于等于 0 米；退北侧 02G2-02 地块、退东侧 02G2-03 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》。



图 1：02G2-08 地块范围图

（二）物业管理要求

根据《上海市住宅物业管理规定》配置物业用房和业委会用房，不动产权属归全体业主所有。

（三）地下空间开发要求

地下空间可设置 1 层（局部可设置 2 层），地下非住宅配套停车库建筑面积约 5600 平方米，具体建设规模以审定方案为准。

地下空间建设退让南侧规划道路红线距离不小于 3 米，退让西侧基地边界线距离不小于 3 米，退让北侧、东侧基地边界线距离应符合《上海市城市规划管理技术规定》。涉及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。

（四）附加图则要求

本项目除严格按照《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）》普适图则要求控制外，还需满足附加图则（控制总图则和地下控制图则）的管控、管理要求。

（五）机动车出入口要求

本项目机动车出入口结合杨树浦路设置，具体位置以审定方案为准。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。

(六) 停车位设置要求

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、本项目配建的停车设施 24 小时对外开放且根据政府管理需求，对外提供错时或临时停车服务，车位不得出售。

3、配建停车位须设置不少于总停车位 15%的电动汽车专用泊位（其中快充桩占电动汽车专用泊位的比例不少于 35%），并在竣工验收前完成充电设施的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。

4、按照现行《上海市智慧停车场（库）建设技术导则》的技术要求建设智慧停车场（库）。

(七) 节能与生态管理要求

1、建筑节能。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）、《杨浦滨江南段绿色生态专业规划》的要求，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。

2、在符合风貌保护要求的前提下，项目落实上海市有关太阳能热水系统设计安装要求，具体以审定方案为准。

3、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。

4、在符合风貌保护要求的前提下，项目应执行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》（GB 55015-2021）及上海市《公共建筑节能设计标准》（DGJ 08-107-2015）。项目用电设备能效等级应达到一级。

5、在符合风貌保护要求的前提下，项目综合能耗依据《综合建筑合理用能指南》（DB31/T795-2014）中用能指标先进值水平要求。

6、在符合风貌保护要求的前提下，项目可采用分布式光伏，具体以审定方案为准。

（八）建筑业管理要求

1、装配式建筑。因涉及风貌保护要求，保留历史建筑和一般历史建筑不作装配式要求；新建建筑的装配式要求按照沪建建材〔2019〕97号执行，具体以审定方案为准。

2、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。

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，结合绿色建筑，全过程采用BIM技术，具体以审定方案为准。

4、项目沿工地四周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，由受让人落实相关措施费用。

5、扬尘监控。根据《上海市大气污染防治条例》的要

求，本项目应在工地现场安装扬尘污染在线监控系统，由受让人落实相关措施费用。

6、根据《上海市建设工程安全生产责任保险实施意见》，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。

（九）市政水务管理要求

1、本项目西侧为市管河道杨树浦港。根据《上海市河道管理条例》、《上海市防汛条例》和《关于本市市管河道及其管理范围的规定》等要求，项目应在施工许可阶段至相应水行政主管部门办理河道管理范围内建设项目的审核手续。

2、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，落实海绵城市设计，设计方案应根据相关要求编制海绵城市设计专篇（章）。

3、地下空间 2000 平方米以上的，需进行地下公共工程防汛影响专项论证，受让人在施工图设计文件送审前完成防汛影响专项论证与评审。

4、项目内部应严格实行雨污分流，严禁混接。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_343-2010）要求。

5、项目应建设雨水集蓄设施，相关指标及建设要求根据《海绵城市建设技术标准（DG/TJ 08-2298）》和《上海市

雨水调蓄设施规划建设导则（试行）》执行。

（十）绿化市容管理要求

1、本地块配套绿地率不低于现状。绿地设计施工标准每平方米不低于 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。

2、在符合风貌保护要求的前提下，新建公共建筑屋面有条件的，应根据沪府办发〔2014〕39 号文，实施屋顶绿化，具体以审定方案为准。

3、根据《上海市户外广告设施设置阵地规划（修编）》的规定，该项目属于户外广告控制区，如需设置户外广告设施（含公益广告阵地），须将设置方案列入项目设计内容，并书面报区绿化和市容局审核，审核同意后，在其具体项目实施中预留户外广告设置阵地，避免户外广告的设置损害项目整体景观。

4、户外招牌设置要求。根据《上海市户外招牌设置管理办法》（市府令第 41 号）和《上海市户外招牌设置技术规范（2021 版）》，招牌设施不得用作广告设施。设置户外招牌应符合公共安全和城市容貌等要求，在项目设计方案中，应预留招牌设置位置，并书面报送区绿化市容局审核。

5、根据统一规划、同步设计、同步施工的原则，项目的景观灯光应列入项目设计方案，并书面征求区绿化市容局意见，经审核同意后与项目同步施工、同步竣工验收，景观灯光建成后应纳入区级景观灯光集控中心运行。

6、应配建 1 座垃圾箱房，具体建设标准及位置以审定方案为准。根据《关于规范本市大件垃圾管理的若干意见》

（沪绿容规〔2019〕2号）和《关于加强本市装修垃圾、大件垃圾投放和收运管理工作的通知》（沪绿容规〔2021〕3号）的有关规定，设置大件垃圾和装修垃圾堆放场所。

（十一）民防管理要求

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〔2020〕3号文规定，该项目应配建地下民防面积小于1000平方米，符合缴费情形，可按地上总建筑面积每平方米60元缴纳民防工程建设费，具体以审定方案为准。

2、应预留接入地下空间视频监控设施，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。

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、受让人应将民防工程建设的全过程应用BIM技术。

（十二）信息化建设要求

1、严格执行上海市工程建设规范DG/TJ08-2047-2020《公共建筑通信配套设施设计标准》。项目内配建公众移动通信小区或室内覆盖系统，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公众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》和上海市地方标准DB31/T329系列《重点

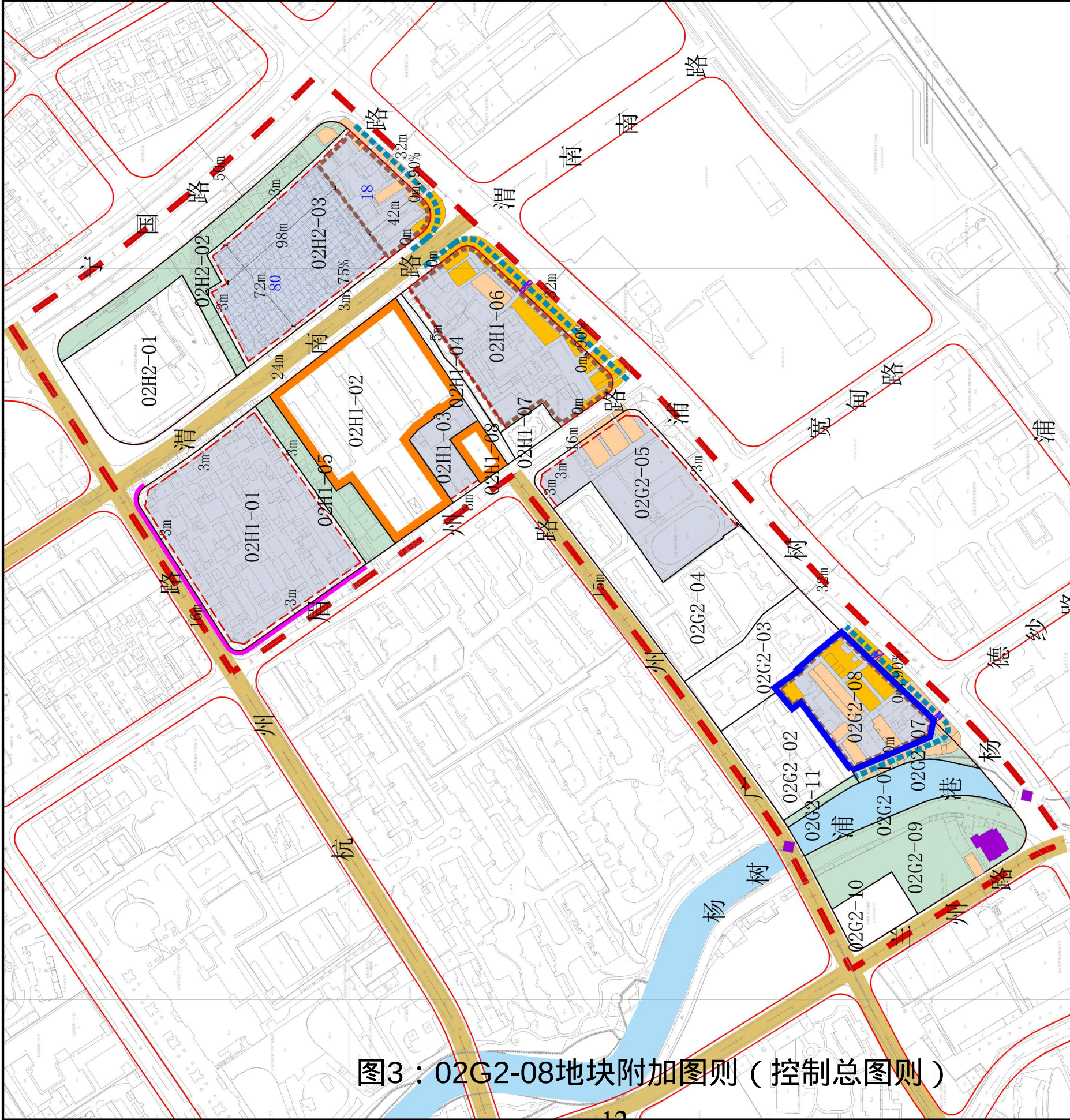
单位重要部位安全技术防范系统要求》，对智能安全技术防范系统进行设计和施工，设计方案提交公安分局治安支队审核并监督施工验收。

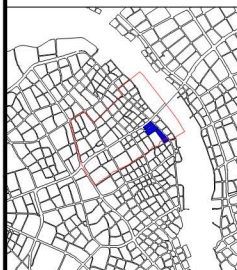
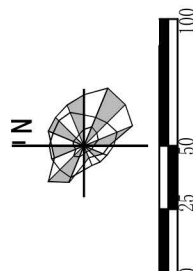
3、信息基础设施（含通信管道和配线管网、桥架等）的建设及运营按照沪通信管发〔2018〕26号文规定执行。开展宽带驻地网（接入网）商用经营业务，须按《中华人民共和国电信条例》取得相应的电信业务经营许可证。

4、为杨浦滨江智慧功能区发展服务，可配置信息服务用房，具体可按《上海市数据中心建设导则》对边缘数据中心的要求进行土建预留。

（十三）电力管理要求

项目应落实用户站或电业站站址、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。



区位图				比例尺			
强制性管控要求							
系统		设计原则		强制性控制要素			
建筑形态	建筑高度	整体建筑高度逐步向滨江递减。		分区建筑控制高度 建筑塔楼控制范围			
	街道界面	沿杨树浦路塑造连续街道空间界面。		建筑控制线（不可变） 建筑控制线后退距离及贴线率			
风貌保护		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			
管 理 要 求 1、建筑控制线（不可变）与建设控制范围： 建设控制范围以建筑控制线（不可变）为最小退让距离，界外建筑间距和无建筑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1.79万平方米，其中里弄建筑总建筑面积约1.72万平方米。（开发地块内历史建筑总面积约1.52万平方米，均为里弄建筑。） (1) 02G2街坊内历史建筑总建筑面积约0.93万平方米，其中里弄建筑约0.86万平方米。（其中02G2-08地块内历史建筑总建筑面积约0.66万平方米，均为里弄建筑。） (2) 02H1街坊内历史建筑总建筑面积约0.58万平方米，均为里弄建筑。 (3) 02H2街坊内历史建筑总建筑面积约0.28万平方米，均为里弄建筑。 (4) 02H1-06街坊内历史建筑总建筑面积约0.28万平方米，均为里弄建筑。 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。 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12米，局部不超过15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： (1) 02H1-01地块绿地率不低于15%。 (2) 02H2-03地块绿地率不低于10%。 (3) 02H1-06地块绿地率不低于5%。 (4) 02G2-05、02G2-08、02H1-03地块绿地率不低于现状。							
引导性管控要求							
1、重要界面：沿街建筑首层鼓励提供开敞界面、通透窗户与橱窗等通透立面形式。 2、建筑前区：公共开放的建筑前区宜对相邻人行道和建筑首层进行无障碍衔接，并采用硬质铺装。 3、非机动车临时停放空间：02C2-05、02C2-08、02H1-06地块沿杨树浦路，鼓励结合建筑首层设置非机动车临时停放空间，供共享单车与物流非机动车临时停放，每处停放空间面积宜不小于90平方米。 4、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。 5、建议居住小区提升：是指保留住宅中，上世纪下半叶建造、现状建筑质量和风貌较差，建议进行提升的老旧小区（主要为工房），通过房屋修缮、立面美化、设施改造、停车整治、景观塑造、智能化等方式对居住小区的空间环境品质进行提升。 6、建议城市道路提升：是指现状保留用地集中的地区，现状环境较差，建议进行改造提升的城市道路，对沿街建筑、街道绿化、小品设置、广告店招、铺装、景观灯光等要素进行优化，形成优美的街道形象和宜人的街道环境。 7、杨树浦路沿街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。							
实施运营措施							
实施	推进区域城市更新，结合社区规划师制度，提升居住小区和城市道路。						
运营							

