

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 甲方将位于黄浦区外滩社区 C010201 单元 198-1、200-3 地块及广场社区 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 地下空间地块内的宗地使用权出让给乙方，地段等级为商业二级、办公一级，本地块地上出让宗地面积 44355.6 平方米，地下出让宗地面积为 49559.2 平方米。宗地四至：东至 200 街坊规划绿地、河南南路、南至人民路、西至紫金路、盛泽路、北至金陵东路、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。土地使用权出让年期为商业 40 年、办公 50 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）壹拾玖万捌仟零壹拾玖元（小写 198019 元）；总额为人民币（大写）捌拾柒亿捌仟叁佰贰拾柒万叁仟元（小写 8783273000

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。地块采取分期付款方式, 分期支付国有建设用地使用权出让价款的期限不得超过一年, 其中第一期付款需在签订合同后的 1 个月内, 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。

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;

附属建筑物性质: 以审定方案为准;

建筑容积率: 198-1 地块: 8.4; 200-3 地块: 1.8; 070-01 地块: 2.7; 071-01 地块: 2; 072-01 地块: 1.55; 073-01 地块: 11.6;

建筑限高: 198-1 地块建筑限高 185 米; 200-3 地块建筑限高 18 米; 070-01 地块建筑限高 24 米; 071-01 地块建筑限高 18 米; 072-01 地块建筑限高 18 米; 073-01 地块建筑限高 240 米;

绿地率: 198-1 地块不低于 3%; 200-3 地块不低于 5%; 073-01 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：198-1与200-3地块地下空间范围为可变控制，原则上退紫金路、江西南路不小于3米。198-1与200-3地块地下开发不超过四层，其中：地下一层空间进行独立开发，198-1为商业、停车及设备，200-3为商业；受让人可对198-1与200-3地块及江西南路地下二、三、四层地下空间进行整体联动开发（具体以规划审批方案为准）。地下二层198-1为商业、停车及设备，200-3为商业；198-1与200-3地块及江西南路地下三、四层做停车及设备使用，地下空间可建范围同地下二层建设范围。070-01、071-01、072-01、073-01地块及江西南路、山东南路、盛泽路、070-02地下空间地块地下开发不超过三层，地下一层、二层主导功能为商业、停车及设备，地下三层主导功能为停车及设备。198-1、200-3、070-01、071-01、072-01、073-01地块及江西南路、山东南路、盛泽路、070-02地下空间地块地下建筑总面积不超过105497平方米，其中商业不超过43175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。可利用盛泽路、山东南路地下空间开发。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）。受让人对盛泽路、山东南路、江西南路道路地下空间开发须在满足各类市政管线及设施建设要求后进行开发利用，路面到地下结构之间确保不小于3米空间供市政管线使用，不得影响市政设施的使用。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、保留历史建筑：出让范围内有文物保护点 2 处，保留建筑的建筑面积计入地块的容积率，保留方式和建筑面积以建设项目规划管理阶段批准的方案为准。

4、轨道交通结合建设：198-1、200-3 地块和 070-01、071-01、072-01、073-01 地块开发建设应与轨道交通 14 号线豫园站及地铁线路建设相结合。地下空间建设范围涉及轨道交通站点及线路边界的调整，应确保轨道交通站点及线路建设运营的需求，并与轨道交通主管部门协商后确认。部分站体位于地块中，地铁站台、站厅出入口及风井等产权归轨道交通管理部门所有。另外，受让人须承担因地块建设而产生的地铁站本体结构及基础加固等费用。为确保轨道交通 14 号线通车计划落实及运营安全，同时确保地块地下空间及地面高层建筑项目的建设实施，由黄浦区建设管理委员会作为委托主体，委托轨道交通 14 号线发展有限公司作为建设主体，先行开展相关结建工程项目。该结建项目总费用约为人民币 3.65 亿元，包括施工、设计、审图、工程监理、投资监理等合同事项，最终以审价单位最终审定的价款为准。受让人应按实归还黄浦区建设管理委员会等相关部门前期已经垫付的费用，并应继续履行由黄浦区建设管理委员会为相关结建项目建设签订的相关合同，并完成后续费用的结算与支付。为了确保 14 号线工程顺利的通车运营，在 198-01、200-03 地块临时借用 1759.5 平方米用地，在临时用地上建设临时出入口及临时风井设施。待受让人进场后，将豫园站附属设施结合开发再重新进行设计施工，并由受让人负责办理相关证照、永久附属设施施工。待永久附属设施建造好后再将临时工程废除。

5、070-02 地块地下一层空间由受让人带建，满足区教育管理部

门配套场地及停车用房需要，另须提供 40 个停车位的使用权，产权归受让人所有；受让人在对 070-02 地块地下空间开发时须征得区教育管理部门同意，规划设计方案与开发建设同步进行。

6、停车位：198-1 地块与 200-3 地块共含停车泊位不超过 500 个，其中 100 个应作为公共停车位向社会开放，配建停车位不超过 400 个。070-01、071-01、072-01、073-01 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。

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：根据《外滩金融集聚带通信基础设施建设规划》，同时为满足 5G 通信覆盖需求，198-1、200-3 地块应在区域建筑物楼顶预留 5 座 4G/5G 室外宏基站，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、本地块地上出让宗地面积 44355.6 平方米，地下出让宗地面积为 49559.2 平方米。198-1 地块用地面积 13062.3 平方米（其中：计算容积率的土地面积为 12657.6 平方米，骑楼土地面积 404.7 平方米）；200-3 地块 10330.4 平方米（其中：计算容积率的土地面积为 10238.3 平方米，骑楼土地面积 92.1 平方米）；070-01 地块用地面积 2544.3 平方米（其中：计算容积率的土地面积为 2330.2 平方米，骑楼土地面积 214.1 平方米）；071-01 地块用地面积 4446.4 平方米（其中：计算容积率的土地面积为 4263.8 平方米，骑楼土地面积 182.6 平方米）；072-01 地块用地面积 3302.3 平方米（其中：计算容积率的土地面积为 3237.5 平方米，骑楼土地面积 64.8 平方米）。073-01 地块用地面积 10669.9 平方米（其中：计算容积率的土地面积为 10372.9 平方米，骑楼土地面积 297 平方米）。另江西南路水平投影占地范围 391 平方米，盛泽路水平投影占地范围 1201.7 平方米，山东南路水平投影占地范围 862.9 平方米。070-02 地块（幼儿园）水平投影占地范围 2748 平方米。

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：
法定代表人（委托代理人）
（签字）：
电话：
邮政编码：



拟受让人（乙方）：
地址：
法定代表人（委托代理人）
（签字）：
电话：
邮政编码：



2023 年 6 月 20 日