

# 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》、《招标投标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，上海市闸北区人民政府根据土地供应年度计划拟出让**闸北区天目社区C070102单元33-02、46-02街坊及44-01、46-01街坊公共绿地地下空间开发地块**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闸北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：闸北区天目社区C070102单元33-02、46-02街坊地块及44-01、46-01街坊公共绿地地下空间开发。

### 2、四至范围：

33-02街坊：东至山西北路、南至天潼路、西至福建北路、北至33-01地块；

46-02街坊：东至山西北路、南至三泰路、西至46-01地块、北至

天潼路；

44-01街坊公共绿地地下空间：东至福建北路、南至北苏州路、西至浙江北路、北至天潼路；

46-01街坊公共绿地地下空间：东至46-02地块、南至三泰路、西至福建北路、北至天潼路；

3、地块总面积：65692.4平方米。

4、出让面积：33-02街坊地块14845.1平方米、46-02街坊地块10067.8平方米、44-01街坊地块地下空间26443.3平方米、46-01街坊地块地下空间14336.2平方米。

5、土地用途：办公、商业、住宅、街巷。

6、综合用地各用途比例：33-02街坊地块：办公不大于50%，商业不小于20%，住宅不大于30%；46-02街坊地块：办公不大于80%，商业不小于20%。

7、出让年限：商业40年，办公50年，住宅70年，街巷50年。

8、规划容积率：33-02街坊地块5.5；46-02街坊地块10。

9、规划建筑面积：地上总建筑面积182326.05平方米。地下建筑面积139000平方米，33-02街坊地块地下建筑面积29000平方米，其中非住宅配套停车库面积20000平方米，住宅配套停车库面积9000平方米；46-02街坊地块地下建筑面积26000平方米，其中非住宅配套停车库面积19000平方米，商业面积7000平方米；44-01街坊公共绿地地下空间开发建筑面积50000平方米，其中非住宅配套停车库面积20000平方米，商业面积30000平方米；46-01街坊公共绿地地下空间开发建筑面积34000平方米，其中非住宅停车库面积24000平

方米，商业面积 10000 平方米。具体以规划审批方案为准。

10、建筑高度：33-02街坊地块不超过100米；46-02街坊地块不超过80米（标志性建筑200米）。

11、其他规划管理要求：33-02街坊地块内需配置不小于1500平方米的地块内部绿化，且地块北侧需设置不小于10米的公共通道。住宅套数下限163套。

46-02街坊地块内设置通信机房 500 平方米。

44-01街坊公共绿地地下空间开发地块内设置110（35）KV变电站一座。

## （二）出让合同信息概述

1、交地时间：付清出让价款后10个工作日内。

2、定金金额：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6个月内；竣工时间：开工后48个月内竣工。

5、特别约定：

（1）地块功能、业态应符合苏河湾东部地区以国际商务为主，兼顾文化、休闲和居住功能的中央活力区重要组成部分的地区定位。

46-02商办地块应按规划设置一栋200m地标建筑；地上商业、办公需

设置持有比例，地上商业、办公可售部分及地下商业需设置最小销售单元；实现统一运营管理。33-02商住办地块内商业、办公均可销售，其中商业需设置最小销售单元；实现统一运营管理。44-01地块、46-01地块公共绿地地下空间开发设置商业、停车，商业需设置最小销售单元并实现分地块统一运营管理；按规划设置的社会公共停车位，建成后应对社会开放。

（2）44-01地块、46-01地块公共绿地由竞得人代建。应按规划要求设置文化展示馆、公厕、环卫道班房、应急避难场所、广场、复建天后宫戏台及不小于6800平方米的慎余里，其中公厕和环卫道班房可结合方案地下设置。竞得人应根据审定的方案及区政府相关部门核定的建设标准实施建设，建成后根据核定标准有偿移交区政府或其指定部门。慎余里复建后应按区政府及相关部门要求进行管理运行。

（3）44-01地块地下空间开发应按规划须结建110（35）KV变电站一座，由竞得人实施土建，建成后无偿移交电力公司。46-02地块内须结建500平方米通信机房，由竞得人实施土建，建成后无偿移交给区政府或其指定部门。

（4）根据规划要求地块间的地下空间须进行连通，穿越城市道路的连通道应由竞得人实施建设，建成后作为地下公共通道使用，竞得人承担维修养护义务，产权应无偿移交区政府或其指定部门。

（5）46-02地块和33-02地块内绿化设置可结合区域统筹考虑，最终以绿化部门审定的方案为准。

（6）44-01地块地下空间开发应按规划设置290个社会公共停车

位，46-01地块地下空间开发应按规划设置240个社会公共停车位；另出让地块应按《上海市建设工程交通设计及停车库（场）设置标准》（DGJ08-7-2014）设置配套停车位。停车位可在出让地块范围内统筹平衡，涉及住宅的配套停车位应在自身地块内设置。

（7）根据《上海市民防工程建设和使用管理办法》（【2002】129号令）及要求，结合修建战时可以用于防空的地下室，民防工程可在出让地块范围内统筹设置，最终以审定的方案为准。

（8）33-02地块全装修住宅建筑面积应占住宅总建筑面积（不包含保障性住房）的80%以上；保障性住房无全装修要求。保障性住房建筑面积不低于住宅总建筑面积的5%，须成套设置，按《关于本市保障性住房配建实施意见的通知》（沪府办发〔2012〕61号）有关规定执行，配建保障性住房用作公共租赁住房，无偿移交给政府；中小套型住宅建筑面积占住宅总建筑面积不小于20%。根据规划要求配置的以及地块应配置的公共服务设施，应按照闸府发〔2014〕18号文有关规定执行。

（9）项目建设应按《公共建筑绿色设计标准》（DG/TJ08-2143-2014），《住宅建筑绿色设计标准》（DGJ08-2139-2014）执行。

（10）地块内100%实施装配式建筑（建筑高度超过100米的采用钢结构）。

### （三）其他要求

1、其他建设要求详见《上海市闸北区天目社区C070102单元控制

性详细规划（局部调整）》。

2、地上、地下建（构）筑物及管线由受让人自行办理有关搬迁或拆除手续和承担相应费用。

3、意向人可在<http://www.shgtj.gov.cn/dzkc/fqxx> 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，联合各方

均需符合上述条件。

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、地块起始价

本地块起始价为人民币（大写）陆拾玖亿贰仟捌佰万元（RMB 6,928,000,000元）。预申请人一经提交预申请视为接受该地块起始价。

## 六、现场勘察与答疑

意向人可自行前往地块现场勘察。若意向人确需由承办人带领前往现场勘察的，应于2015年10月28日16时00分前电话预约（预约电话：86-21-58823624），参加由出让人组织的现场勘察的意向人应携带《国有建设用地使用权出让预申请地块咨询单》。

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2015年11月5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）送至上海市土地交易市场受理窗口（地址：浦东新区南泉北路201号五楼，下同）或闸北区土地交易受理窗口（地址：秣陵路38号二楼10、11号窗口，下同）。

答疑纪要将于2015年11月13日在<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

本次预申请活动的全额保证金金额为人民币（大写）壹拾肆亿（RMB 1,400,000,000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2015年11月16日至2015年12月3日的业务办理时间至上海市土地交易市场或闸北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表附表原件；

（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。

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)和组织机构代码证复印件;

(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和受托人有效身份证件复印件。

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)原件和受托人(即负责人)有效身份证件复印件。

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表附表原件；

（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。

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）竞得后应以项目公司（如子公司，下同）进行开发建设。

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。

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。

（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

机构和我国驻该国使（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、预申请材料不齐全的，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备核原件不一致或不符合规定的；
- 3、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2015年12月7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。

**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；未获得预申请资格的预申请竞买人也不得参与本地块入市出让的正式交易活动。**

## 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原件的退还手续。

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原件的退还手续。

有本须知第十一条第(六)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）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，须办理授权委托书。

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

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书，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。

(四) 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。

#### (五) 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被列入诚信档案并上网公示。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。

(六) 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。

(七)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。

(八)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。

(九) 出让人联系方式:

联系人: 程小姐 朱小姐

联系电话: 86-21-56086722、56531670

**出让人: 上海市闸北区规划和土地管理局**

**承办人: 上海市土地交易事务中心**

**2015年10月12日**