

附件1

静安区天目社区C070102单元04-05、05-01地块  
规划、建设等要求

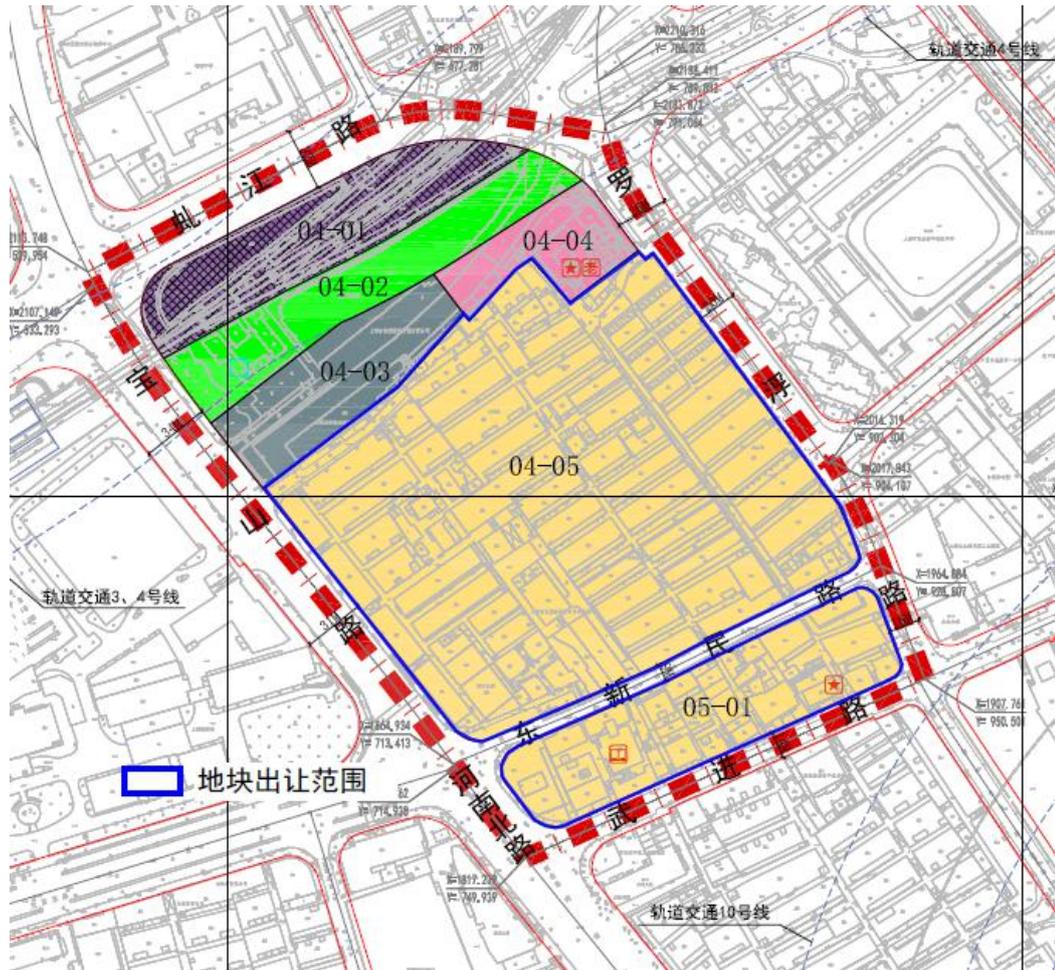
2023年6月

## 目录

|      |              |   |
|------|--------------|---|
| 第一部分 | 地块范围.....    | 3 |
| 第二部分 | 规划要求.....    | 4 |
| 第三部分 | 管理及运营要求..... | 7 |
| 第四部分 | 其他建设要求.....  | 8 |

## 第一部分 地块范围

静安区天目社区C070102单元04-05、05-01地块，南至武进路，西至宝山路、河南北路，北至规划04-03、04-04地块。具体出让范围如图所示：



## 第二部分 规划要求

### 第一条 强制管控要求

1、规划用地性质及各用途比例：04-05地块土地面积42696.5平方米，容积率为1.43，规划用地性质为一类住宅及商业混合用地，其中一类住宅组团用地不大于87%、商业服务业用地不小于13%。

05-01地块土地面积9461.7平方米，容积率为1.45，规划用地性质为一类住宅、商业及社区级文化设施混合用地，其中一类住宅组团用地不大于51%、商业服务业用地不小于33%、社区文化用地不小于16%。

2、地下部分规划条件：04-05地块、05-01地块地下空间层数宜为1-2层，以住宅附属空间、停车和相关配套功能为主，具体层数和功能以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。鼓励地下空间的整体联动开发。

3、建筑限高：04-05地块沿街12米，地块内部15米；05-01地块沿街局部12米，局部24米，地块内部24米，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

4、公共服务配套设施建设及管理要求：（1）地块设置建筑面积不小于2700平方米的公共服务设施，其中：文化活动室100平方米（不计容）、老年活动室200平方米（不计容）、社区级文化设施2200平方米（计容）、居委会200平方米（计容），社区级文化设施、居委会设置在05-01地块内，社区级文化设施由虞洽卿故居置换。公共服务配套设施宜布局在建筑物三层以下位置，且临街布置，方便到达，建成后产

权无偿移交静安区人民政府，由静安区人民政府调配使用，统筹安排。

(2) 04-05和05-01地块在建筑高度不变且住宅总建筑量不大于59910平方米的前提下，社区公共服务设施可跨地块统筹布局，其他经营性建筑面积的性质和比例可根据实施方案进行调整，不受单地块混合用地建筑量比例限制。

5、公共通道配置、建设及管理要求：(1) 根据控规，在04-03和04-05地块之间设置公共通道1条，通道宽度为4米，通道用地中的一半落于04-05地块中，需满足连续舒适的步行要求。公共通道两端不得设置围墙，应保持24小时向公众开放。与建筑结合设置的公共通道净空高度一般不低于4.5米。通道建议布局于合适位置，其位置、线型可结合方案调整。

(2) 04-05地块内应延续“总弄-支弄”鱼骨状的里弄空间肌理，规划在04-05地块内设置南北向主要弄巷4条，东西向主要弄巷1条。规划在05街坊内设置南北向主要弄巷1条，主要弄巷的具体位置及线型可结合实施方案进行调整，以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

6、出入口设置：参照控制性详细规划及相关规范要求执行。04-05地块的机动车出入口建议设置在罗浮路和东新民路。

7、建筑面宽、退红线距离、退基地边界距离、建筑层高、建筑密度：按照控制性详细规划、《上海市城市规划管理技术规定》相关要求及其他规范要求执行。

8、景观界面：东新民路、武进路、河南北路、宝山路、罗浮路等重点保护风貌界面，应延续沿街面的历史风貌特征

，维持原有界面位置、高度、尺度和风貌特色。新建街巷界面在高度、材料、色彩、细部等方面与历史街巷界面风貌相协调。

9、保护、保留建筑（包括文物保护单位及优秀历史建筑）的相关要求：

（1）位置：详见《上海市静安区天目社区C070102单元控制性详细规划04、05街坊局部调整（JA-03-11、JA-04-11风貌保护街坊保护规划）》。占地面积：以具体审定方案为准。建筑面积：04-05地块内保留历史建筑和一般历史建筑的总建筑面积不少于5.14万平方米，05-01地块内保护建筑、文物保护单位、保留历史建筑和一般历史建筑的总建筑面积不少于1.21万平方米。房屋用途：04-05地块一类住宅或商业，05-01地块一类住宅或商业或社区文化设施。

（2）04街坊肌理保护范围占比不小于60%，05街坊肌理保护范围占比为100%，肌理保护范围的具体边界和占地规模以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。肌理保护范围内的建筑密度不低于55%。

（3）泰山大剧院建筑高度不得超过20米。

（4）优秀历史建筑：05-01地块涉及1处优秀历史建筑，建筑名称：武进路580号（虞氏故居），为上海市人民政府批准公布的第四批优秀历史建筑（编号：4H006）。

根据《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》相关要求，在优秀历史建筑的周边建设控制范围内新建、扩建、改建建筑的，应当在使用性质、高度、体量、里面、材料、色彩等方面于优秀历史建筑相协调，不得改变建筑周围

原有的空间景观特征，不得影响优秀历史建筑的正常使用。该地块方案应与涉及的优秀历史建筑相协调，不对优秀历史建筑本体造成破坏与影响。

该地块方案应充分考虑保障优秀历史建筑的安全，分析保护措施的可性。该项目如涉及优秀历史建筑本体的修缮（装修改造），应遵循上海市优秀历史建筑修缮（装修改造）工程相关实施管理细则，按相关规定办理相关手续。

（5）不可移动文物：05-01地块涉及1处不可移动文物，文物名称：武进路560号楼，地址：武进路560号，文物保护单位级别：静安区文物保护单位，占地面积：299平方米，建筑面积：749平方米。

其它保护要求：应按照文物保护相关法规，编制单独的保护利用设计方案，并通过专家评审后经区文物管理部门行政审批。文物建筑原则上应采取原地原貌修缮保护，如涉及迁移、拆卸、复建等保护方式的，必须向区政府报批。地块内或周边地块如涉及地下空间建设，对文物建筑的保留保护方式将造成影响，应结合项目建设规划，预先对文物建筑进行必要的安全评估，并编制相应的保护方案采取相应的安全措施。

### **第三部分 管理及运营要求**

#### **第二条 运营要求**

1、04-05、05-01地块商业部分应大力发展“首店经济”、“品牌经济”，其他商业配套应兼顾办公人群和周边

地区居民消费需求，建议配置零售、餐饮、休闲娱乐等商业业态。

2、商业物业在出让期间内自持比例不低于80%，可售部分出售前须经静安区人民政府同意，按整栋出售。

## **第四部分 其他建设要求**

### **第三条 配建保障性住房要求**

该地块配建的5%公共租赁住房根据《关于进一步明确旧改项目土地出让涉及相关建设管理要求的通知》（沪建旧改联[2023]94号）文件执行。

### **第四条 租赁住房自持要求**

根据《关于进一步明确旧改项目土地出让涉及相关建设管理要求的通知》（沪建旧改联[2023]94号）文件，该地块自持租赁住房比例为0%。

### **第五条 商品住房套型管理要求**

根据《关于进一步明确旧改项目土地出让涉及相关建设管理要求的通知》（沪建旧改联[2023]94号）文件，该地块中小套型不作要求。

### **第六条 全装修住宅管理要求**

全装修住宅面积占新建商品房住宅面积（三层及以下的低层住宅除外）比例为：100%。其他：配套设施应与住房同步建设、同步交付使用。

### **第七条 配套条件**

根据《关于本市城市基础设施配套费征收标准和使用范围等有关事项的通知》（沪住建规范联[2021]8号）规定，住宅项目征收城市基础设施配套费。

#### **第八条 物业管理要求**

04-05、05-01地块分别划为两个物业管理区域。根据《上海市住宅物业管理规定》配置物业服务企业、业主委员会用房。物业用房、业委会用房权属属业主所有，其余公共服务设施权属按《不动产登记暂行条例》及本市有关规定申请办理登记。配置的物业管理用房应当为地面以上的独用成套房屋，并具备水、电等基本使用功能。

#### **第九条 装配式建筑管理要求**

装配式建筑面积的比例为100%，建筑单体预制率不低于40%。按照《上海市住房和城乡建设管理委员会关于进一步明确装配式建筑实施范围和相关工作要求的通知》（沪建建材[2019]97号）文件执行。

#### **第十条 绿色建筑节能及BIM管理要求**

1、绿色建筑二星级及以上标准建设，根据沪建建材[2021]337号文件执行。

2、设计阶段、施工阶段采用BIM技术。

3、关于可再生能源利用，按照《上海市绿色建筑管理办法》（第57号令）执行。本市推广安装与建筑一体化的分布式光伏发电系统。

4、按照上海市人民政府办公厅转发市住房城乡建设管理委等三部门《关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程质量

潜在缺陷保险的实施意见》的通知（沪府办规〔2019〕3号）执行。

### **第十一条 节能审查要求**

受让人应按照土地出让范围，一次性办理项目核准或备案手续。根据《上海市企业投资项目核准管理办法》（沪府规〔2019〕13号）、《上海市投资项目备案管理办法》（沪府规〔2019〕14号）和《上海市企业投资项目事中事后监管办法》（沪发改规范〔2019〕6号）的要求，做好项目的核准或备案工作。根据《上海市固定资产投资项目节能审查实施办法》（沪府规〔2022〕13号）和《关于印发〈上海市固定资产投资项目节能验收管理办法〉的通知》（沪发改规范〔2018〕5号）文的要求，年综合能源消费量(增量)1000吨标准煤以上(含1000吨标准煤，电力折算系数按当量值，下同)，或年电力消费量(增量)500万千瓦时以上的项目，应单独进行节能审查。受让人应在项目开工建设之前，按照相关要求报静安区发展改革委进行节能审查。对未按照沪府规〔2022〕13号文件规定编制项目节能报告报送审查或节能审查及验收未获通过，擅自开工建设或擅自投入生产、使用的，由区发展改革委责令停止建设或停止生产、使用，限期改造。

建议按照绿色低碳规划设计理念，严格执行建筑节能标准，控制碳排放增量。

### **第十二条 光伏管理要求**

根据《关于推进本市新建建筑可再生能源应用的实施意见》（沪建建材联〔2022〕679号），该地块中的新建居住建筑和公共建筑屋顶安装太阳能光伏的面积比例不得低于30%。

### **第十三条 绿地率、集中绿地率要求**

1、在历史文化风貌保护区和优秀历史建筑保护范围内进行建设活动，不得减少原有的绿地面积。

2、公共建筑屋面有条件的应实施屋顶绿化。

### **第十四条 环卫设施建设要求**

04-05地块：住宅用地应建生活垃圾收集房1座，应预留大件垃圾、建筑垃圾和绿化垃圾的收集点；商业用地应建生活垃圾收集房1座。

05-01地块：住宅用地应建生活垃圾收集房1座，应预留大件垃圾、建筑垃圾和绿化垃圾的收集点；商业用地应建生活垃圾收集房1座；社区级文化设施应建生活垃圾收集房1座。

上述环卫设施产权归受让人，并按相关规定管理，具体位置、面积以最终审定方案为准。

### **第十五条 停车位配建标准**

按照《建筑工程交通设计及停车（场）设置标准》DG/TJ08-07-2021配建机动车、非机动车停车位。其中住宅车位100%预留安装充电设施条件，公共建筑配建车位数量的15%安装充电设施。

### **第十六条 民防要求**

1、该地块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，战时用途为二等人员掩蔽部。

2、该地块涉及13处地下民防工程拆除，其中04-05地块11处、05-01地块2处，由受让人报静安区国动办审批，受让人应在民防工程拆除和新项目报批前完成拆除手续办理，拆除

工作和相关费用由受让人自行安排。拆除的民防面积中345平方米需补偿或补建，如补建，则需在该地块正常配建民防工程的基础上再多补建345平方米的民防工程，补建部分需独立成防护单元，项目竣工后产权移交静安区国动办。补偿或补建标准参照沪民防规[2020]3号相关规定。

3、根据《上海市人民防空警报设施专用房建设管理意见》（沪民防[2021]134号）和《上海市静安区人民防空警报建设规划（2021-2035）》的要求，需在05-01地块内新建一台电声防空警报器，并在建筑物顶层配套建设一间建筑面积不少于10平方米的防空警报设施专用房，由受让人建设并承担费用。防空警报设施专用房建设应在土地出让条件中明确，并按照《上海市人民防空警报设施专用房标准图集》、《上海市人民防空设施专用房设备配置要求》的规范标准，与主体建筑同步设计、同步建设。

4、根据《关于进一步推进本市应急避难场所建设的实施方案》（沪民防[2021]102号）文件和静安区应急避难场所建设规划的要求，04-05地块须设置社区应急避难场所一处，由受让人结合方案建设并承担相关费用。

### **第十七条 海绵城市建设要求**

年径流总量控制率65%、年径流污染控制率46%。项目可采用绿色屋顶、透水铺装、下凹式绿地、生态树池、雨水调蓄设施、景观水体生态化等措施（详见《上海市海绵城市建设技术导则》）。具体指标数值依据《静安区海绵城市建设规划（2018-2035年）》中明确的地块指标要求确定，并符合海绵城市建设有关要求。

## **第十八条 市政配套要求**

受让人须承担地块周边市政道路（宝山路（虬江路-东新民路）约300米）全要素景观提升的相关费用（按道路建设每平方米2000元左右经济指标预估，其中不含道路建设需要的管线搬迁、绿化搬迁等费用。具体实施项目在方案阶段确定，相关费用按实结算）。主要内容包括但不限于：车行道、人行道、分隔带、城市家具等整治提升工作。

## **第十九条 水利（防汛）方面**

地块内不涉及河道，无海塘、一线堤防、水闸等防汛设施。

## **第二十条 供水方面**

所属供水系统现状及规划情况、地块周边供水管线情况：已建成，详询自来水公司。地块内无供水设施和原水管渠。

## **第二十一条 雨（污）水方面**

所属雨水排水系统现状及规划情况：该地块属于福建北、武进（虹口）合流制排水系统，规划标准为五年一遇。宝山路-河南北路规划河流管径DN600-800；东新民路（宝山路-罗浮路）规划按照1-5年一遇标准翻建；武进路（河南北路-罗浮路）、罗浮路（虬江路-武进路）规划按照5年一遇标准翻建。

地块周边雨水管线情况：该地块属福建北、武进排水系统。其中：宝山路（东华路-东新民路）、河南北路（东新民路-武进路）属于福建北合流制排水系统；东新民路、罗浮路、武进路属于武进排水系统。现状：宝山路（东华路-东新

民路)为DN600合流管;河南北路(东新民路-武进路)为DN600-800合流管,管道已按规划建成;东新民路(河南北路-罗浮路)为DN300合流管;罗浮路、武进路道路排水管道设施属于虹口管辖范围。建议地块排水管道走向接入已达标的排水管网,同步实施改造建设地块周边尚未达标的河流管道。

地块内无雨水设施和大型雨水管。

污水方面同雨水。