

关于宝山区 W12-1301 单元 (87-01、90-01、91-01、92-01、93-01、94-01 地块) 建设项目的全生命周期管理协议

甲方: 上海市宝山区南大地区开发建设指挥部办公室

乙方:

宝山区大场镇(W12-1301 单元)87-01、90-01、91-01、92-01、93-01、94-01 地块位于大场镇, 东至鄂尔多斯路, 南至南大路、西至祁连山路、北至联涛路。其中 87-01、90-01、91-01、92-01、93-01、94-01 地块建设用地面积分别为 18873 平方米、15508 平方米、20020 平方米、16236 平方米、17462 平方米、10560 平方米(以实测为准)。87-01、92-01、93-01、94-01 地块容积率为 2.50; 90-01 地块为 7.20; 91-01 地块为 2.60。87-01、91-01、92-01、93-01、94-01 地块用地性质均为三类居住用地 Rr3, 90-01 地块用地性质为商业商务办公用地 C8C2。87-01、92-01、93-01 地块建筑高度不大于 60 米; 90-01 地块建筑高度不大于 250 米; 91-01、94-01 地块建筑高度不大于 80 米。

参照《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》的相关规定, 并按照《上海市宝山区南大地区开发建设导则(87-01、90-01、91-01、92-01、93-01、94-01 地块)》的相关规定, 甲乙双方经友好协商, 宝山区大场镇(W12-1301 单元)87-01、90-01、91-01、92-01、93-01、94-01 地块项目中涉及到全生命周期管理的相关问题, 达成如下协议:

一、运营管理要求

引进运营管理能力强的项目团队, 加强招商和管理, 服务社区居民日常生活需要。

二、功能业态

90-01 地块规划为商业商务混合用地(C8C2), 其中商业功能比例不超过 20%, 办公功能比例不低于 80%。

设置一处不少于 1500 平方米的会所(地下部分不计容), 由受让人自主运营管理, 宜设置恒温泳池、健身室、儿童娱乐等功能。

三、建筑设计

乙方应以精品建筑为目标, 采用高建设标准提升建设品质。

87-01、91-01、92-01、93-01、94-01 地块住宅建筑立面应体现整体性, 立面效果大气、干净、流畅。建筑风格现代简洁, 宜采用金

属板幕墙、天然石材幕墙、非镜面玻璃幕墙；建议外墙基座及门头采用石材或仿石材材料，其它区域局部采用金属铝板装饰；不宜采用面砖、镜面玻璃幕墙。

90-01 地块商办建筑外立面宜采用金属多孔板、金属板幕墙、天然石材幕墙、非镜面玻璃幕墙；不宜采用涂料、面砖；鼓励采用新技术、新工艺、新材料等提高建设标准，提升建设品质。为打造高品质项目，设计方案需与周边建筑外立面方案协调统一，注重展现南大地区的城市形象。

设计方案审批前，外立面效果需征询南大指挥部办公室后方可实施。

四、公共服务设施

91-01 地块内增加一处公益性公共服务设施老年活动室，建筑面积 200 平方米(不计容)；一处公益性公共服务设施生活服务点，建筑面积 100 平方米(不计容)；一处公益性公共服务设施养育托管点，建筑面积 360 平方米(不计容)；94-01 地块内设置一处公益性公共服务设施老年活动室，建筑面积 200 平方米（不计容）；一处公益性公共服务设施养育托管点，建筑面积 360 平方米(不计容)、一处室内菜场，一处日间照料中心；87-01 地块内设置一处公益性公共服务设施日间照料中心，建筑面积 200 平方米(不计容)。

五、建筑节能、绿色低碳

1、住宅地块执行不低于绿色建筑二星标准，鼓励执行三星级绿色建筑标准，全装修比例 100%，健康建筑比例达到 100%，同时达到绿色施工（节约型工地）达标工地要求。其中 87-01 地块至少有两栋建筑按照绿色民用建筑三星标准建设且建筑面积不低于 10000 平方米，实施健康建筑比例不低于 100%；实现全装修住宅建筑比例达到 100%；达到绿色施工(节约型工地)样板工程要求；设计、施工和运营阶段采用 BIM 技术。

90-01 地块执行绿色建筑三星标准；达到绿色施工(节约型工地)达标工程要求；单位建筑综合能耗应达到相应合理用能指南的先进值；设计、施工和运营阶段采用 BIM 技术；实施全阶段建筑调适。

绿色建筑、超低能耗建筑等在开发建设及投入使用后的运行维护过程中，均应满足绿色建筑、超低能耗建筑等相关规范、文件等要求，并取得绿色建筑标识。

2、项目实施装配式建筑应满足相关政策、标准等文件要求，新建建筑装配式建筑面积的比例为:100%，建筑单体预制装配率不低于 40%或单体装配率不低于 60%。

3、87-01、91-01、92-01、93-01、94-01 地块新建住宅配建停车 100%建设充电设施或预留充电设施建设安装条件(包括预留充电设施、管线桥架、配电设施、电表箱安装位置及用地，电力容量预留、管线预埋)；90-01 地块新建公共停车场建设安装充电设施的停车位比例达到 15%。

4、合理利用可再生能源。居住建筑屋顶安装太阳能光伏的面积比例不得低于 30%。90-01 地块商办建筑屋顶安装太阳能光伏的面积比例不得低于 30%。鼓励采用建筑一体化光伏技术，建筑外立面、屋顶等部位建立建筑集成型光伏电站系统，单位建筑综合能耗应达到相应合理用能指南的先进值。

5、乙方积极提供碳排放报告、碳交易批复或自愿参与碳标识、碳审计、碳认证、自愿减排等活动。

六、信息技术

1、根据《智能建筑设计标准》(GB/T 50314-2015)和《全国住宅小区智能化系统示范工程建设要点与技术导则》，高起点统一规划信息基础设施。

2、按照本市《新型城域物联感知基础设施建设导则(2022 版)》，做好区域物联网应用规划、传感器落地建设。

3、地块内各建筑后续需满足宝山区数据局《“云端南大”数字孪生城市建设导则》的相应建设要求。项目应当在设计、施工和运营阶段采用 BIM 技术。在方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段分别提供图纸和模型，相关具体要求详见《南大地区 CIM 技术应用土地出让阶段》，并将最终成果报南大指挥部办公室备案。

七、海绵城市

87-01、91-01、92-01、93-01、94-01 地块年径流总量控制率为 75%，年径流污染控制率为 53%；90-01 地块年径流总量控制率为 70%，年径流污染控制率为 49%。

八、地下空间

90-01 地块地下空间开发不宜小于三层，且地下一层以商业功能为主，设置下沉广场，与 80-03 地块、南大路地铁站站间预留地下连通道。87-01、91-01、92-01、93-01、94-01 地块地下空间宜开发地下二层。建设工程规模以审定的方案为准。

九、协调管理

1、乙方须将项目成果文本及批复文件报南大指挥部办公室备案。

2、为推进项目建设，甲方及时掌握各项目工程进度和动态，甲方对乙方工程建设中的问题和困难及时提供支持、协调和服务，乙方建立项目建设进度报告制度并按月将项目开发进度以书面形式报送南大指挥部办公室。

3、乙方承诺在工程建设过程中遵守《上海市宝山区南大地区开发建设导则》的相关规定。

十、其他

遵照《关于印发关于加快本市建筑业恢复和重振的实施意见》（沪建建管[2022]315号），甲方推动大型、优质建设工程企业及其子公司在项目所在地市场主体落户，协助办理资质申报、信用激励等相关手续，推动项目顺利开展并促进当地建筑业产值稳定增长，乙方予以积极配合支持。

十一、违约责任

1、如乙方违反本管理协议的约定，经甲方指出后拒不改正的，甲方有权要求相关设计、施工单位暂停设计、施工，并向建设项目主管部门通报，所造成的经济损失由乙方自行承担。

2、乙方未按本协议履行第一至第八条及第九条第一款、第三款之义务的，甲方有权向乙方发出限期整改通知，乙方未按通知要求完成整改的，甲方有权协调相关部门责令乙方停工，由此造成的一切经济损失由乙方承担。

3、甲乙双方应自觉履行合同项下的义务，任何一方违反合同约定造成对方损失的，应当承担损害赔偿责任，损害赔偿范围包括但不限于损害赔偿，先行赔付给第三人的费用、为维护自身合法权益或者应对起诉、仲裁而支出的律师费、鉴定费、差旅费等。

十一、争议解决

在履行本协议过程中发生的纠纷，双方首先应友好协商解决，如协商不成，双方同意将争议提交甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼

解决。

十二、其他事项

本协议书一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，本协议经双方签字并盖章生效。

(以下无正文)

甲方（盖章）：上海市宝山区南大地区开发建设指挥部办公室

（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：