

附件 1

**虹口区北外滩街道 hk292 街坊 01（部分地下）、02、04
（地下）地块出让规划、建设、运营等方面的
综合约定**

2022 年 1 月

目录

第一部分总则.....	3
第二部分规划要求.....	10
第三部分管理及运营要求.....	24
第四部分配套建设要求.....	28

第一部分 总则

第一条 为了把新发展理念、新战略定位贯穿到北外滩规划建设中，指导方案设计，确保地块一体化开发、高效率利用土地，落实各项功能，促进开发建设协调有序进行，发挥北外滩提升上海城市能级和核心竞争力的作用，着力打造“中心发力”的新引擎、引领带动南北发展轴线的“新地标”、新时代都市发展的“新标杆”，根据控详规划（普适图则和附加图则）、专项规划研究以及“三带三舍”（带附加图则、带设计要求、带绿建标准，舍地下空间、舍空中连廊、舍交通优化）的要求，结合北外滩目标和定位，制定北外滩街道hk292街坊01、02、04地块出让规划、建设、运营等方面的综合约定（以下简称“综合约定”）。

第二条 本“综合约定”根据国家及政府部门有关规划建设各项法规和规定、虹口区北外滩地区hk292街坊控制性详细规划局部调整（普适图则和附加图则）、北外滩核心区公共空间及空中连廊专项设计研究、北外滩核心区地下空间专项设计研究和各职能部门核提的管控要求制定。与已批北外滩地区hk292街坊控制性详细规划局部调整（普适图则和附加图则）相关要求不符的，以已批北外滩地区hk292街坊控制性详细规划局部调整为准。

第三条 根据北外滩地区控制性详细规划（普适图则和附加图则）、北外滩核心区公共空间及空中连廊专项设计研究、北外滩核心区地下空间专项设计研究和各职能部门核提的管控要求，编制北外滩核心区公共空间及空中连廊实施方案、北外滩核心区地下空间实施方案（以下简称“实施方案”）。出让范围内设计方案应与经认可后的“实施方案”相衔接。

第四条 本项目应遵循“北外滩核心区建设项目高品质开发工作机制”进行开发建设。国际方案征集设计机构遴选、方案评审等环节须邀请北外滩开发办总规划师、总建筑师（以下简称“总师”）参与，全程把控设计机构及设计方案质量；项目审批过程中的评审和征询等环节，总师须就方案贯彻北外滩规划理念、衔接“实施方案”、落实“综合约定”等方面进行技术把关，出具书面意见。

北外滩开发办发挥北外滩地区重大办职责，负责项目设计、建设、运营和管理的协调、推进工作，化解矛盾和疑难问题。

第五条 （基本情况及控规指标）

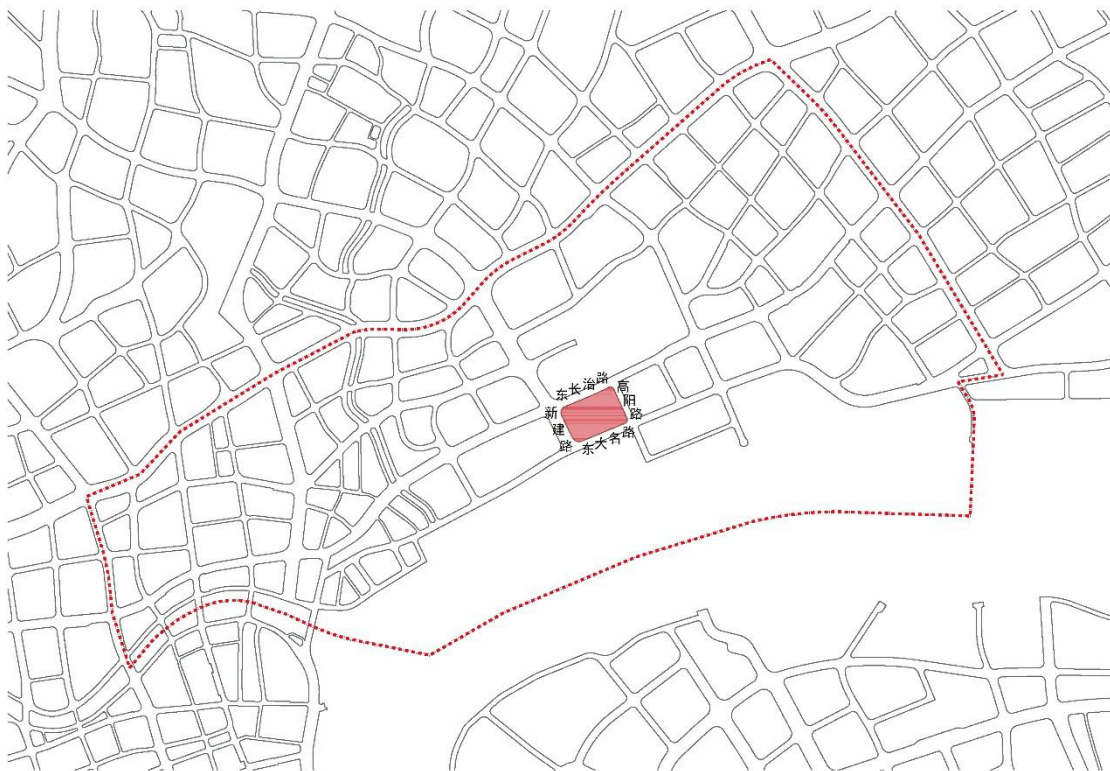


图 1: hk292 街坊区位图

hk292 街坊东至高阳路、南至东大名路、西至新建路、北至东长治路。hk292-01 地块内有一处优秀历史建筑（高阳路 165-167 号住宅），hk292-02、03 地块内各有一处文物保护单位，分别为东大名路仓库遗址和公和祥码头仓库旧址。

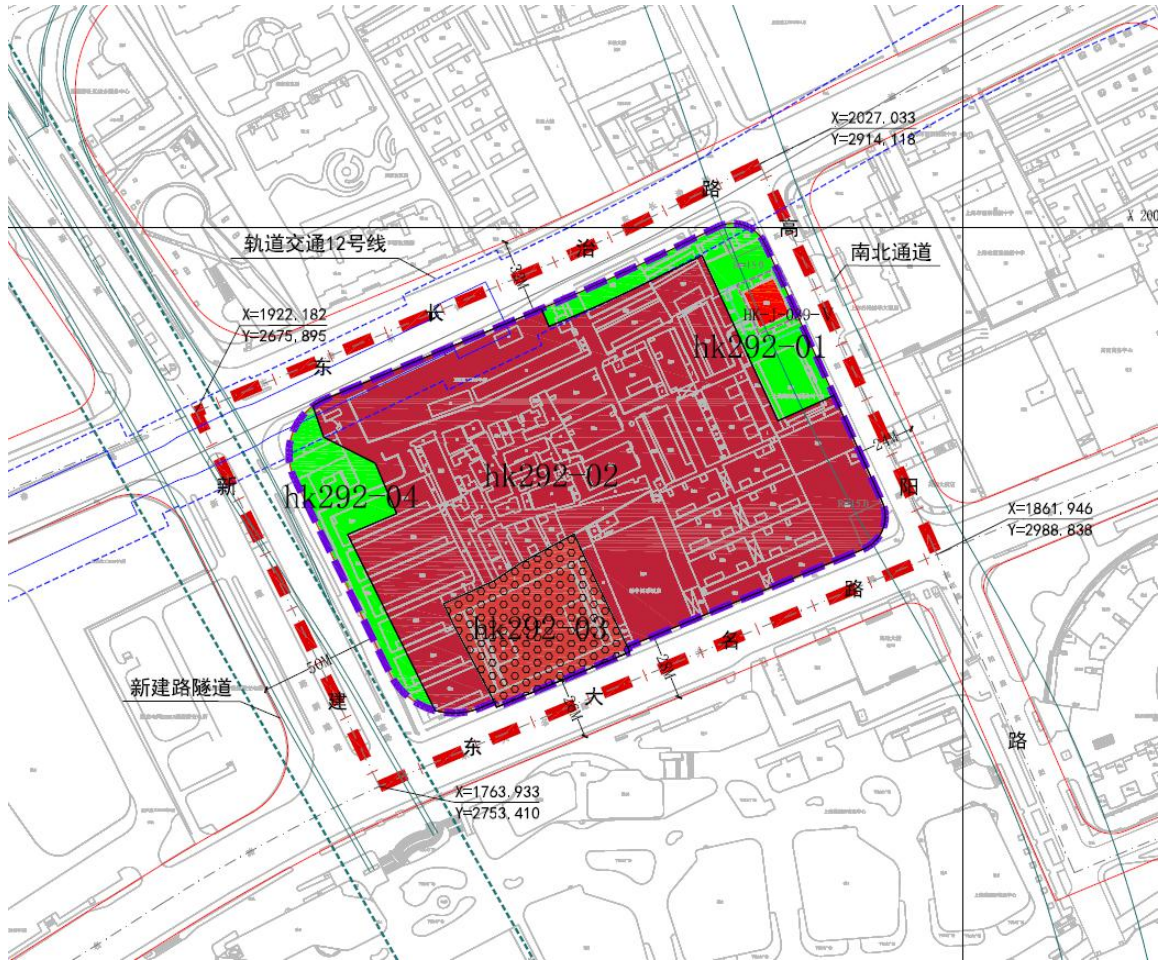


图 2：hk292 街坊地块划分图

街坊编号	地块编号	用地面积（平方米）	用地性质代码	混合用地建筑面积比例	容积率	建筑限高（米）	规划动态	备注
59	hk292-01	2756	G1		--	--	规划	
	hk292-02	23983	C2C8	C8≤70%， C2≥30%	4.63	180	规划	含东大名路仓库遗址 8346 平方米。
	hk292-03	3183	C2		--	--	置换	含公和祥码头仓库旧址 13237 平方米。
	hk292-04	2154	G1	--	--	--	规划	
规划管理特定条文：地块用地面积以实测为准,现状建筑量以房屋产权证或实测为准。								

表 1：hk292 街坊经济技术指标表

第六条 （出让范围）

地上出让范围：hk292-02 地块，具体地上出让范围如图 3 蓝色虚线所示：

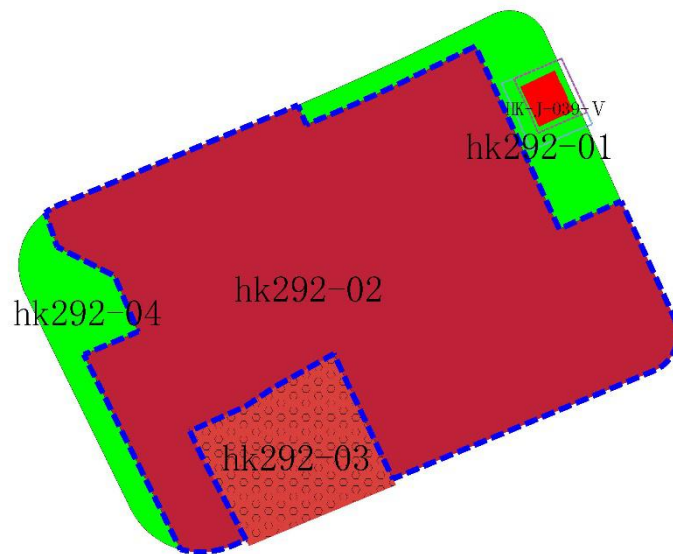


图 3： hk292 街坊地上出让范围

地下出让范围：hk292-01（部分）、02、04 地块，具体地下出让范围如图 4 蓝色虚线所示：

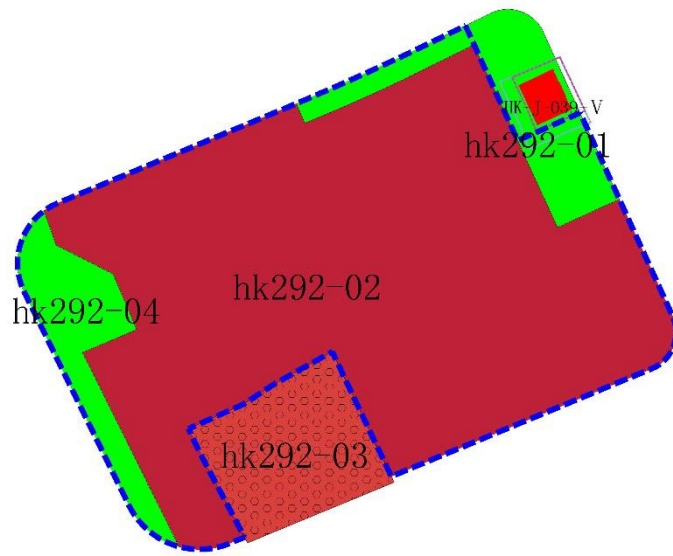


图 4： hk292 街坊地下出让范围（含部分绿地下方）

第七条 （建设时序）

hk292 街坊东侧为已出让 hk323 街坊（出让时间 2020 年 12 月）含部分公共绿地，西侧为已建成上海白玉兰广场，北侧为 2022 年拟出让 hk293 街坊。hk292 街坊内公共垂直交通、下沉式广场、空中连廊和地下连通道以及与周边地块相连的空中连廊、地下连通道系统如图 5 所示。

hk292 街坊东侧临规划南北通道，应与南北通道控制要求相衔接、与北外滩核心区“实施方案”相协调。

出让范围内项目的建设时序应与核心区整体的地上地下公共空间的建设时序有效衔接。出让范围内项目的具体开发界面应服从北外滩开发办对片区开发建设的统一部署与统筹安排，并遵循“实施方案”相关技术要求。

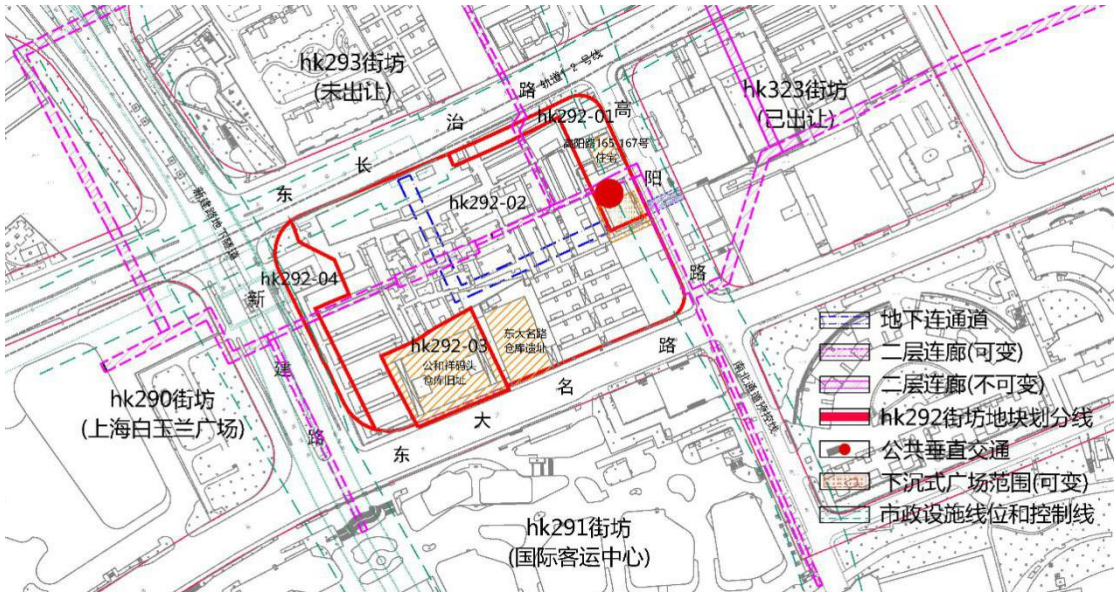


图 5：hk292 街坊建设时序示意图

第二部分 规划要求

第八条 （控制总图则）

强制性管控要求

1、公共空间-公共通道

为保证新建路与中央公共开放空间之间南北向垂江通道的连续性，以及 hk292 街坊与中央公共开放空间的東西向连通，在 hk292 街坊内的地面层设置南北向和东西向人行公共通道，公共通道端口尽量对齐，公共通道结合建筑建设，具体宽度、位置和线形以审定方案为准。

2、公共空间-广场-下沉式广场

hk292-01、02 地块内近高阳路处应结合下沉广场设置 1 处公共垂直交通，下沉广场面积不小于 200 平方米。具体位置、形状及面积应参照“实施方案”设置。

为形成整体统一的城市景观，出让范围内沿西侧、北侧的新建路隧道风塔、轨道交通 12 号线风亭等设施及配套用房等设施，应与本地块方案进行一体化设计、统筹考虑，并做好相关美化。同时须满足轨道交通与隧道相关主体的运营要求，具体以相关部门意见为准。

3、立体交通

hk292-01、02 地块内近高阳路处应结合下沉广场应设置 1 处公共垂直交通，联系空中连廊—地面—地下空间。与空

中连廊相连的公共建筑至少布置一处公共垂直交通，空中连廊跨道路段应在道路两侧就近设置公共垂直交通，具体位置与形式结合方案予以确定。

公共垂直交通形式应与客流量相匹配，具体位置、形式应与北外滩核心区“实施方案”相一致。

4、综合交通

出让地块的交通组织设计应与北外滩核心区“实施方案”以及相应的区域交通设计专项成果相匹配，地块的交通评价应以上述前置边界条件以及成果为基础。

须妥善处理车辆出入口与规划的周边地面公交站点之间的关系，避免冲突干扰，并获交通管理部门认可，具体公交点位以审定的区域交通相关专项为准。东长治路侧若设地块车辆出入口须距离新建路、东长治路交叉口东出口道不小于90米（从规划道路红线圆直点开始计算）。出让范围内应设置出租车候客站不少于1处，泊位数3~5个，具体要求以审定的区域交通相关专项为准。

地下车库须按照“北外滩智慧公共停车场（库）建设技术导则”建设及运营，其中：地下车库内机动车泊车区须具备满足具有自动泊车功能车辆（3级驾驶自动化及以上）的行驶条件。

地下车库运营管理系统，须满足区域智能交通管理和区域静态交通管理平台的接入要求，以实现北外滩核心区各地

块停车的整体统筹。地下车库内机动车泊车区须具备满足具有自动泊车功能车辆（3级驾驶自动化及以上）的行驶条件。

5、文物保护点

出让范围南侧有一处文物保护点，东大名路仓库遗址。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，以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

6、历史风貌

（1）出让范围东侧 hk292-01 地块内有一处优秀历史建筑（高阳路 165-167 号住宅），地下出让范围涉及优秀历史建筑建设控制范围，建设活动须符合《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》的有关规定。

（2）hk292 街坊为成片风貌保护街坊。本街坊出让范围内的历史建筑保护更新规模约 1 万平方米，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，采取保留修缮、更新改造、优化复建等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

（3）肌理保护范围内建筑以低多层为主，檐口高度原则上不超过 15 米，局部确需提高的，应通过历史风貌区和优秀历史建筑保护专家委员会专题论证，具体以建设项目规划管理阶段审定方案为准。

(4) hk292-02 地块肌理保护范围占比不小于 50%，肌理保护范围的具体边界以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

(5) 新建路沿线历史建筑（原永成里组团）按 2 层进行优化复建，并处理好空间尺度关系。

(6) 塔楼（主体）南侧边界退东大名路规划道路红线距离不小于 35 米。

第九条 （地上一层分层控制图则）

一、强制性管控要求

1、功能业态

地上一层临街建筑底层以公共功能为主，主要为商业功能，尤其沿慢行优先道路布局。

2、竖向标准

场地竖向设计应与周边市政道路标高衔接顺畅，出入口应采用内坡方式与人行道边界标高接平。

出让范围内建筑设计应结合核心区总体地面排水方案做好场地排水处理。场地标高与建筑首层标高应参照“实施方案”设定。

二、引导性管控要求

1、建筑前区

建筑前区与街道空间整体设计，应考虑与北外滩核心区“实施方案”的衔接。

第十条（地上二层分层控制图则）

一、强制性管控要求

1、功能业态

地上二层功能业态强调公共功能，以商业功能为主。地上二层与连廊相连的部分，应设置公共活动或公共服务功能。

2、公共空间-慢行系统-空中连廊

- (1) 出让范围应设置空中连廊与周边地块进行连通，应确保空中连廊两侧建筑功能的公共性，确保连廊24小时开放、可达。
- (2) 出让范围内应设置可贯通街坊南北与东西的空中连廊。连廊宽度不小于4米，尽量结合在建筑投影范围内设置，与高层建筑结合部分宽度不小于8米。空中连廊标高应与建筑层高相适应，具体线形、位置及标高应与北外滩核心区“实施方案”相一致。
- (3) hk292街坊应设置跨高阳路、东长治路、新建路、东大名路的空中连廊，与hk323、hk293、hk290、hk291街坊连通，应处理好与各个街坊连廊标高的衔接及道路净空的关系。具体线形、宽度、位置及标高须与北外滩核心区“实施方案”相一致。（hk290街

坊上海白玉兰广场预留空中连廊接口标高相对场地标高为 5.5 米，预留接口处柱间距为 8.5 米。)

(4) 出让范围内公共开放的空中连廊不计入地块容积率。

(5) 空中连廊桥身采用轻薄材质，减少立柱，并进行艺术化处理。

3、竖向标准

出让范围地上建筑的竖向标高应基于“实施方案”与出让范围内空中连廊的标高相协调，具体以审定方案为准。

二、引导性管控要求

1、连廊下空间

减少遮挡、增强通透性。结合立柱布置公共功能和服务节点；遵照与公共服务设施、基础设施（照明、城市家具等）结建原则，通过艺术化处理、光线和灯光设计，最大程度提升连廊下空间的活力。

2、防风雨设施

增加通勤空间的舒适性。在不对主要景观产生遮挡的前提下，空中连廊宜设置防风雨设施。

第十一条（地下一、二、三层控制图则）

一、强制性管控要求

1、功能业态

出让范围内地下空间整体开发，地下一层、二层以商业等公共功能为主，地下三层及以下以停车、辅助用房、市政设施为主。

2、公共空间-地下连通道

(1) 出让范围内应依据“实施方案”在地下一层、地下二层设置穿越地块的人行连通道，联系地块东西两侧，连通近高阳路的下沉广场，并穿越高阳路连通东侧 hk323 街坊，接口位置应与 hk323 街坊做好衔接。通道宽度不小于 6 米，与相邻街坊的公共通道端口尽量对齐，局部高程变化不大于 1.5 米。确保连通的公共性和 24 小时畅通。

(2) hk292 与 hk323 街坊之间须在地下三层设置地下车行连通道，车行连通道宽度不小于 7 米，地下连通道端口尽量对齐，局部高程变化不大于 1.5 米。具体标高及宽度以审定方案为准。

3、综合交通-静态交通

(1) 按 2021 版最新《建筑工程交通设计及停车库(场)设置标准》及 2020 年市政府批复的《北外滩地区控制性详细规划》中绿色出行理念合理设置机动车及非机动车停车泊位。停车场库相关运营管理要求需征询北外滩开发办和北外滩集团意见。

(2) 新增商业办公等公共建筑按照 0.2 车位/100 平方

米的标准配建停车位，在公共交通体系尚未建成和运营的过渡阶段，可进一步合理确定停车配比。待公交体系建成运营后，应落实控规规定的停车配比要求，将多余的停车空间转换为符合地区发展的其他功能。

(3) 地下车库按 100%预留机动车充电条件，总泊位数 30%应设置充电设施，其中配置 60KW 以上的快充桩泊位数不少于总充电泊位数的 30%。

(4) 出让范围地下停车场应与 hk323 街坊连通。

4、竖向标准

地下各层标高应协调好与 hk323、hk324 街坊的关系，并做好与 hk323 街坊的衔接与预留工作，具体结合审定方案予以确定。（hk324 街坊地下一至五层标高相对场地标高分别为-6.3 米、-11.8 米、-15.8 米、-19.4 米和-23 米。）

二、引导性管控要求

1、公共功能

提升地下空间活力，设置包括零售、餐饮、文化休闲、体育健身等多种类型公共服务功能。鼓励设置：精品零售、小型超市、特色餐饮等零售餐饮网点。商业功能主要布局在轨道站点、主通道所构成的客流集中的区域，沿公共通道两侧建议形成连续公共界面。鼓励地下空间与轨道交通 12 号线国际客运中心站连通。

2、地下连通道

出让范围依据“实施方案”预留未来跨东长治路连通hk293街坊的连通道接口，预留跨新建路连通hk290街坊上海白玉兰广场的接口。在条件允许的情况下在此二处设置地下过街连通道。

3、空间品质

鼓励通过多种手段营造高品质的地下空间环境，增加透光天井、下沉式花园、下沉式广场、下沉式水景等透光设计，鼓励种植绿化，增加标识引导。

4、地下空间可跨市政道路整体开发，各地块地下车库在满足停车位总数的要求下，可以在地块间互相调整。

5、地下空间鼓励跨地块联动开发地下停车空间，共享设置出入口。

第十二条 （国际方案征集）

为提升北外滩城市建设品质，打造精品，受让人须开展地块内超高层与高端商业建筑形态和功能设计国际方案征集。国际方案征集须邀请参与过前20名全球城市地标性超高层和高端商业建筑设计的设计机构参与。

注：全球城市排名以全球化和城市研究小组和网络世界城市分级（GaWC World City Classification）2020年排名、科

尔尼全球城市指数（AT Kearney's Global City Index）2020年指数为准。

第十三条 （街坊功能业态）

街坊内功能业态应以奢侈品零售服务、高端商务配套为主，业态上围绕北外滩打造“新时代都市发展新标杆”的功能定位，与北外滩来福士、白玉兰广场等地标性载体联动，形成高品质综合商业区。

第十四条 （绿化与第五立面）

1、出让范围内配建绿化率不低于 5%。

2、新建建筑通过花园式屋顶绿化与墙面立体绿化多措并举增加绿量。高度不超过五十米的平屋顶实施绿化，实施屋顶绿化面积不得低于平屋顶建筑占地面积的 30%，屋顶绿化折算根据沪绿容【2014】74 号有关规定执行。

3、出屋面构筑物以及屋面机电设备的布置，应根据地块总体平面布局，因地制宜地对屋面设备区进行整合和集约化布置。

4、靠近主要沿街面、主要人行出入口与集中绿地一侧，出屋面构筑物以及机电设备等应适当后退建筑外立面，以减少对开放空间景观的负面影响。建议屋面靠近景观资源较好的一侧尽可能预留公共绿化空间。

5、建议对裙房屋顶设备采取遮蔽措施，整体化处理设备、机房与突出的构筑物，优化第五立面外部形象，减少对公共环境及街景的影响。遮蔽措施的样式、色彩、材质等应与裙房的设计相统一、相协调。

第十五条 （应急防灾系统）

1、消防疏散

本项目应适当加大地下空间的有效排烟量以满足火灾时高密度人员疏散需求。地下空间充电桩设置区域采用泡沫喷淋系统，预留充电设施区域应预留改造设置泡沫喷淋系统的条件。

应用物联网技术，安装烟雾监测与火灾自动报警系统，把监测对象连入北外滩核心区消防物联网，并通过网络接口接入片区数字化平台，进行消防信息的交换和通信，实现消防设备的智能化识别、定位、跟踪、监控和管理。

2、防洪防涝

本项目应在设计中匹配北外滩核心区整体防涝策略，按照区域防洪防涝相关专项的要求，落实区域防洪防涝的相关标准，并编制应急预案。

场地雨水排水接口不应少于2处。进出地下通道、人行出入口处应设置超高及防倒灌措施，下沉广场周边应预留防水插板插槽。

3、反恐防爆

本项目应根据公安局及反恐办相关标准，落实区域反恐防爆的相关要求，并进行智能安防及反恐系统设计。其中项目车行出入口及大于3米的人行出入口须安装防车辆冲撞装置。

建筑室内应设置具备有害气体探测报警功能的空气质量探测装置。建设项目须与片区内应急管理平台联网，当危险情况发生时，应第一时间将信号上传片区应急管理平台。

4、卫生防疫

本项目建筑及通风空调设计，需遵循“平疫结合”原则；建筑出入口设置人流疏导指示标识及无接触式出入设施，采用符合相关防疫要求的评测措施。

5、超大客流应急组织

为保障运行安全，北外滩地区重大节假日及特殊活动期间的交通组织与管理应符合“区域交通设计专项”的相关要求。出让范围的出入交通，需与市、区两级交通管理系统做好衔接，在超大客流情景下，接受上一级管理系统的统筹协调。

第十六条 （建筑、场地及色彩）

出让范围位于北外滩核心区，并部分处于优秀历史建筑的建控范围内，整体建筑风貌应考虑与优秀历史建筑的协调统一。

出让范围内的建筑色彩材质应符合核心区相关专项的要求。采取竖向分层控制方式，对历史与现代两种风貌进行平衡。建筑裙房应协调周边历史风貌，建议采取色调调和的方式宜选取历史建筑同色系，进行与相邻地块的整体协调。建筑塔楼部分应表现核心区活力时尚的现代风格，在保持与周边塔楼整体色调一致的前提下，进行高明低彩的色相调和，其中明度建议保持在 80~100 区间，彩度建议保持在 0~20 区间。¹

街坊整体公共空间宜采用浅色系的色彩作为基调，保持整体和延续性。

第十七条（一体化要求）

为确保核心区范围形成一体化、高标准、完整延续的空间品质，形成各系统与空间的无缝衔接，本项目应针对“半

¹*名词解释：

色调（H）：用角度度量，取值范围为 0° ~ 365°，从红色开始按逆时针方向计算，红色为 0°，绿色为 120°，蓝色为 240°。它们的补色是：黄色为 60°，青色为 180°，紫色为 300°；

饱和度（S）：表示颜色接近光谱色的程度。一种颜色，可以看成是某种光谱色与白色混合的结果。其中光谱色所占的比例愈大，颜色接近光谱色的程度就愈高，颜色的饱和度也就愈高。饱和度高，颜色则深而艳。光谱色的白光成分为 0，饱和度达到最高。通常取值范围为 0%~100%，值越大，颜色越饱和。文中建议值 0~20 即指 0%~20%。

明度（V）：表示颜色明亮的程度，对于光源色，明度值与发光体的光亮度有关；对于物体色，此值和物体的透射比或反射比有关。通常取值范围为 0%（黑）到 100%（白）。文中建议值 80~100 即指 80%~100%。

公共区域”（包括出让范围内的附属绿地、公共通道、空中连廊、下沉式广场、地下连通道、公共垂直交通等公用部分及其配套用房）进行统一设计。以保证核心区的整体公共空间在尺度、标高、断面、顶棚顶板、铺装、景观植栽、侧界面、材质、色彩、照明等方面形成协调统一的形象；在机电设备、配套设施、疏散组织等方面形成统一系统，提供统一运营管理的基础条件。

第三部分 管理及运营要求

第十八条

1、本项目北侧沿东长治路涉及轨交 12 号线安全保护区范围。在轨道交通安全防护线内的地下空间的开发建设，应取得地铁建设部门的同意，通过相应的工程措施，保证地铁地下结构安全。具体实施按照《上海市轨道交通管理条例》执行。

2、本项目东侧涉及规划南北通道和其保护区，具体实施须征询市交通委意见。

3、本项目西侧涉及新建路隧道和其保护区，具体实施按照《城市桥梁隧道安全保护区域技术标准》执行。

4、在建设阶段，基坑工程应根据核心区的整体建设情况，合理规划本地块的基坑施工组织、场地布置以及交通路线等，必要时应配合邻近工程的需求提供临时施工道路，以保证核心区整体开发的顺利推进。

第十九条

1、出让范围内的“半公共区域”（包括附属绿地、公共通道、公共垂直交通、空中连廊、下沉广场、地下连通道等公用部分）应按照区政府相关管理要求 24 小时对公众开放；除移交市政单位运营的外，均统一后期维护管理。由区政府确定后续运营主体等事宜。

2、出让范围内与空中连廊、地下人车连通道相关的建设及预留方案应征询北外滩开发办意见，同意后方可实施。

3、出让地块需为 hk292-03 地块提供不少于 30 个集中停车位的长期租赁使用权，具体费用由租赁方与本项目土地受让人协商确定。

4、土地受让人应对出让范围内的公共通道、地下连通道、空中连廊等公用部分的相关空间进行公益性认定。

第二十条 （空中连廊相关建设运营事宜）

1、hk292 街坊内的公共垂直交通与空中连廊，由本项目土地受让人建设实施，并承担费用。hk292 街坊外，跨新建路、东大名路、高阳路的空中连廊由本项目土地受让人依据“实施方案”预留接口，并须配合连廊建设主体的后续实施建设工作；跨东长治路的空中连廊由本项目土地受让人依据“实施方案”预留接口，并须配合连廊建设主体的后续实施建设工作，建设费用由本项目土地受让人与 hk293-05 的土地受让人各自承担一半。

2、出让范围内的空中连廊与公共垂直交通建成后产权无偿移交给虹口区人民政府，由区政府确定后续运营维护主体等事宜。

第二十一条 （地下连通道相关建设运营事宜）

1、由土地受让人负责实施建设出让范围内联系西北角与东侧下沉广场的“步行主通道”并承担费用，建成后产权无偿移交给虹口区人民政府，24 小时对公众开放，由区政府确定后续运营主体等事宜。

2、跨高阳路连通 hk323-02 西侧绿地的地下连通道建设费用由本项目土地受让人承担。跨东长治路连通 hk293 街坊与跨新建路连通 hk290 街坊的地下连通道，由本项目土地受让人依据“实施方案”预留接口，并在具备建设条件的情况下，须配合后续建设主体的实施建设工作。上述地下连通道建成后产权无偿移交给虹口区人民政府，由区政府确定后续运营主体等事宜。

第二十二条 （历史建筑与文物保护单位相关事宜）

1、出让范围内历史建筑的拆除与复建由本项目土地受让人负责实施并承担费用。

2、出让范围内文物保护单位相关保留保护及更新由本项目土地受让人负责实施并承担费用。

3、hk292-01 公共绿地内的历史建筑由本项目土地受让人依据北外滩开发办确定的“实施方案”，结合绿地建设统一出资代为实施，具体费用以最终确定的建设方案为准。

4、由相关主管部门协商确定 hk292-01 地块内保留、改造及复建历史建筑的后续运营维护主体等事宜。

第二十三条 （代建公共绿地相关建设运营事宜）

1、hk292-01、04 地块地上公共绿地，由本项目土地受让人依据北外滩开发办确定的“实施方案”及区绿化市容局审定的方案出资代建，建成后无偿移交给区政府，具体费用以最终确定的建设方案为准。

2、hk292-01、04 地块的公共绿地以植物造景为主。本项目绿化建设要求高标准建设及养护，竣工验收同时审核绿化指标及建设标准。

第二十四条 （市政市容相关事宜）

土地受让人须承担紧邻基地周边道路规划红线范围内市政市容全要素品质提升的相关费用；主要内容包括但不限于：车行道、人行道、分隔带、绿化、城市家具、多杆合一、多箱合一、架空线入地、景观照明、市政公用管线等整治提升，以及涉及到的管线搬迁等内容；标准参见《市政道路建设及整治工程全要素技术规定》（沪建设施联〔2019〕440号）、《上海市街道设计导则》等。具体费用根据方案确定。

市政市容全要素品质提升工作与本地块同步建设实施。

第四部分 配套建设要求

第二十五条 （海绵城市）

按《虹口区海绵城市建设规划（2018~2035）》要求，控制雨水年径流总量至少达到 70%，年径流污染至少达到 50%，通过综合采用渗、滞、蓄、净、排等措施落实到位。

加强雨水调蓄利用，项目内须设置不小于 527 立方米的提标调蓄设施，建设标准应满足《城镇雨水调蓄工程技术规范》（GB1174-2017）相关要求，设施运行应具备自动化运行控制、计量设施，控制信号及计量数据（包括水位、流量）应预留接入政府管理平台的条件。海绵设施容积可相应换算为提标调蓄量，做好排水方案与雨水调蓄设施方案的对接。

第二十六条 （绿色健康）

出让范围内的项目建设应遵循“实施方案”与相关专项中相应的技术要求，并符合北外滩开发办在绿色低碳方面的相关要求。本项目建筑应按照绿色三星级、LEED（金级或以上）、健康建筑三星级标准及《北外滩绿色生态总体规划》中的相应要求建设，并鼓励按照 Breem、Well 标准建设。涉及既有建筑改造项目的，需满足《上海市既有建筑绿色更新改造评定实施细则》中评定的金奖及以上要求。该项目需按照市住建委关于新建建筑安装光伏的相关要求落实。

第二十七条 （装配式）

应按《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）要求落实装配式建筑。

第二十八条 （供水系统）

1、项目应采用节水设施。室外供水管道采用球墨铸铁管，管道壁厚级别 $\geq$ K9，同一厂家管件壁厚等级K12。管径小于100mm的非埋地管道管材不得采用塑料管。生活饮用水成品水池采用食品级S31603或以上等级。满足《北外滩供水系统规划（2020-2035年）》中高品质供水的要求，对项目的水质目标、供水系统、供水管材、节水、雨水利用、二次供水等规划要求和标准，保障供水的可持续发展。

2、生活水泵房、蓄水池应按《二次供水设施卫生规范》设计，其中蓄水池的上一层垂直位置避免设置卫生间等污水设施，蓄水池池顶距离水泵房屋顶应大于80厘米，取水管、溢流管、泄水管（排污管）应分开设置，避免连通。

第二十九条 （排水系统）

本项目内部排水按照雨污分流实施，与区市政和水务中心做好市政排水接入方案对接。

第三十条 （CIM 应用）

本项目在设计、施工及运维阶段应当按照北外滩开发办的要求运用 BIM 技术，并须符合《北外滩 CIM 数字化管理实施导则》的要求，接入北外滩核心商务区 CIM 系统。

按照《公共建筑用能监测系统工程技术标准》（DGJ08-2068-2017）和《北外滩 CIM 数字化管理实施导则》的要求安装分项计量装置，在项目竣工前通过验收并接入区级能耗监测平台、北外滩 CIM 平台与项目同步投入使用。

第三十一条 （数字治理标准化建设）

北外滩致力于打造上海高密度核心片区数字化转型的重要示范标杆，借力本市推进中的“一网统管”，将其对数据治理的要求延伸到各开发项目中。

本项目应依据北外滩开发办的相关要求，在数据采集、数据交换、访问控制、信息安全、应用建设等方面落实其相关要求，以实现项目全生命周期与城市“一网统管”的“观、管、防、服”数字化运营业务无缝对接，助力构建“全局通览-智能预警-研判联动”的片区级一体化数字运营体系。

第三十二条 （智慧能源系统应用）

本项目在设计、施工及运维阶段应当按照北外滩开发办的要求运用综合智慧能源技术，并须符合《北外滩综合智慧

能源技术导则》的要求，相关数据信息接入北外滩核心区综合智慧能源系统。

第三十三条 （环卫设施）

做好垃圾四分类工作，即按干垃圾、湿垃圾（含餐厨垃圾）、有害垃圾、可回收物设置堆点，堆点总面积根据出让地块具体商业用途与实际体量予以确定（在设计方案阶段明确具体要求）。

配建至少 1 处生活垃圾小型压缩站，面积不小于 80 平方米，由物业公司自行管理。需满足环卫作业收集和运输要求（在设计方案阶段明确具体要求）。

配建环卫道班房 1 处，面积不小于 80 平方米（在设计方案阶段明确具体要求），建设完成后应无偿将产权移交虹口区绿化和市容管理局，并配合办理产权移交、水电过户等相关手续，其余环卫设施竣工验收后由物业公司自行管理（需签订相关事项备忘录）。

第三十四条 （公厕设置相关事宜）

在出让范围内地下一层设置一处 24 小时对外开放的厕所，由物业公司自行管理。具体位置、布置待设计方案阶段明确。

第三十五条 （广告招牌）

hk292 街坊位于本区广告控制区，设置户外广告设施点位的需符合本市户外广告设施设置阵地规划的相关要求。户外广告设置方案经市绿化市容局同意后，纳入本区广告设施设置阵地实施方案后方可设置。

户外招牌等户外设施设置需要按照《上海市户外招牌设置管理办法》、《上海市户外招牌设置技术规范》等相关要求进行设置，不得设置在建筑物楼顶；不设置电子显示屏、走字屏；不影响建筑采光、通风、消防安全等相关要求。

第三十六条 （景观照明）

hk292 街坊位于北外滩重要区域，根据《上海市景观照明总体规划》等相关要求，需在项目适当位置设置景观照明，整体风格需与北外滩景观照明整体风格保持一致，且要避免对周边居民产生光污染。景观照明总控系统按统一标准纳入区灯光集控系统。

第三十七条 （民防工程）

1、本项目应配建地上总建筑面积 10%的民防工程，最终配建面积以审批通过的相关专项规划和“实施方案”为准。街坊内应配建民防工程为甲类，抗力级别不低于核武器抗力等级 6 级、常规武器抗力等级 6 级的二等人员掩蔽部。项目

应配建民防工程的建筑面积如超过 5000 平方米,则应按有关规定配置电站。

2、本项目配建的民防工程应做好与其相邻 hk323 街坊民防工程或普通地下室、地下通道、轨道站点等地下空间的有效连通。

3、人防工程的规模、标准、设计范围、技术经济指标以及相关的建筑、结构、机电设计,应遵循人防设计的相关要求。

第三十八条 （信息基础设施）

1、室外宏基站

建议在建筑物楼顶预留一处 4G、5G 室外宏基站,由铁塔公司牵头、三家运营商集约共建。新建室外宏基站建议以景观化天线结合建筑物的形式建造,室外宏基站用电建议预留 30KW/380V。

2、通信机房

街坊内设置一间面积至少为 100 平方米的通信接入机房,用于放置无线覆盖主设备、固网及有线设备。机房建筑梁下净高不小于 3200mm,地面承重不小于 600KG / 平方米,用电要求 220V, 70KW。

第三十九条 （架空线入地）

本项目土地受让人应在该地块内设置一处东大名路架空线入地电力电业站（复正 PT 站），并承担相关建设费用，同时承担电业站复正后的线路割接和拆除工程费用，具体方案征询电力部门意见。

第四十条 （水土保持）

项目应按照水土保持相关规定，开展水土保持工作，在施工前完成方案行政许可手续，施工过程中按照规定开展水土保持监测及监理工作，项目竣工验收备案后方可投入使用。