

关于虹口区嘉兴路街道 hk356B-01 地块 (138 街坊)、hk311-01 地块(135 街坊) 历史风貌保护项目实施主体候选人 遴选公告的答疑纪要

hk356B-01 地块问题:

1. 出让条件中地下经营性建筑面积 56400 m²具体是什么功能? 其中住宅附属空间以及项目配套设施 18800 m², 是否为住宅地下室以及地下会所功能? 是否可以理解为配套均含在地下经营性建筑面积 56400 m²之中, 且不计容? 地上建筑面积是否包含配电房等面积?

详见《遴选公告》附件 1, hk356B-01 地块建设条件: 地下建设用地规划性质为住宅附属空间、停车和相关配套功能。地下经营性建筑面积 56400 平方米, 其中住宅附属空间、项目配套设施建筑面积不大于 18800 平方米。

为小区内部服务的配电房如位于地上, 应计入地上建筑面积。

2. 住宅地下室是否可以计算入产证面积? 住宅地下室是否为住宅附属空间?

按照《上海市不动产登记技术规定》等相关规定执行。

住宅地下室是住宅附属空间。

3. 住宅层高有何要求？住宅限高 15 米，是否有层数限制？

岳州路沿街建筑（YZL-A 至 YZL-F）在保持层数不变的前提下，可结合具体更新方案适当提高单层层高，延续外立面风貌特征和特色元素，具体保护更新方式及建筑面积以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。其他住宅建筑的层高、层数以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

4. 保留建筑与更新建筑有何区别？hk356B 街坊内历史建筑保护保留规模不小于 2.14 万 m^2 如何定义？是否为需要至少满足此类建筑立面风格的总量不低于 2.14 万 m^2 ？

地块内需要保留的建筑应结合实施方案进行细化甄别，采取保护修缮、保留改造、更新改建等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

5. 建筑均为其他历史建筑，是否为整体保留建筑肌理的情况下，除了 YZL-A 至 YZL-F 以及 YXL-A，JDL-A，需要原位拆除复建，其余均可拆除重建，YXL-A，JDL-A 层数是否也不可改变？

地块内需要保留的建筑应结合实施方案进行细化甄别，采取保护修缮、保留改造、更新改建等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

岳州路沿街建筑（YZL-A 至 YZL-F）、名人故居（YXL-A）与里弄公馆（JDL-A）可以采用拆除复建方式予以更新。

建筑 YXL-A，JDL-A 的层数具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

6. 地块西侧目前现状住宅踩绿化控制线，是否可拆除？

地块内需要保留的建筑应结合实施方案进行细化甄别，采取保护修缮、保留改造、更新改建等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

7. 目前南北排数为 7-8 排，东西列数为 9-10 列，拆改后需要按照此布局形式固定排数以及列数吗？

地块应延续历史上纵向平行的空间格局，同时有条件处打通东西向交通。街坊内部依旧延续以主弄为核心的鱼骨状人行交通体系。具体巷弄布局以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

8. 三条主要弄巷均有转折，后期改建后是否可以改变转折方向以及转折次数？

同问题 7。

9. 建筑退界距离是否按照上海市技术管理规定控制？还是按照出让条件按照贴线控制？（目前规划条件要求四至为 0 米退界）？

沿周家嘴路、舟山路、岳州路路段地上建筑可零米退界，具体巷弄布局以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

10.此地块是否地下室可全面开挖，还是需要避让原有建筑？

地下空间宜设置 2 层，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

11.本地块缺建筑密度要求，是否有建筑密度要求？

控详规划对建筑密度无控制要求，结合项目方案进行确定。

12.地块周边现状 cad 是否可提供，以便进行日照核算？

请致电 25658270 咨询获取。

13.目前地块西侧为地块 19 号线规划地铁站，要求结合地铁出入口方案合理规划总图，是否可以确定地铁出入口只出现在绿化用地内部，不侵占本地块用地？如需要侵占，需明确侵占范围？

详见《遴选公告》附件 1，hk356B-01 地块建设条件中第一点第（2）条：地块结合公共绿地统筹考虑设置 200 平方米公共开放空间，并预留轨道交通出入口。由于 19 号线仍处于工可研究阶段，目前专项规划还未公示和批复，后续仍可能调整设计方案，最终以政府主管部门批复为准。如根据批准的方案（19 号线预控站点）应在本地块内设置出入口的，鼓励该出入口结合街坊一体化设计，该出入口地上建筑面积不计容，轨道交通出入口由受让人代建，建成后无偿移交给地铁主

管部门。

14.文件规定垃圾房原则上统一设置在地下，如设置在地下，通行是否需要满足垃圾车通行要求，设置在地上是否需要计容？

如设置在地下，通行需要满足垃圾车通行要求，如设置在地上，需要计容。

15.地块内区域配套用房内设置一间面积至少为 100 m²的通信接入机房，机房是否可以设置在地下？如不能设置在地下是否计容？

可以设置在地下。

16.土地受让人应在地块内出资建设临平路周家嘴路架空线入地变电站一座，该变电站是否计容？

为地区服务的架空线入地变电站设置在拟建建筑物内的，在计算容积率时，可不计该设施的建筑面积；单独设置的，在计算容积率时，可不计该设施的建筑面积和占地面积。

17.街坊内历史建筑应实施方案细化甄别，细化甄别是否可以参考总平面示意进行保护修缮，保留改造，以及更新改造三种思路操作？如可以更新改建，起建筑落位是否可以做一定调整？如可以调整，是否有调整尺度？

同问题 4。

18.hk365B-01 地块未见公建配套要求，是否可以和 hk311-01 地块合建？如可以合建，指标是否可以平衡？

根据控详规划，hk356B-01 地块内应设置通信机房一处，具体建设要求以行业主管部门意见为准。

19.本地块单独起始地价是多少？项目的房地联动价是多少？

请致电 25658270 咨询，将由行业主管部门予以答复。

20. 根据控规显示，地块内保护建筑均为其他历史建筑，除特别说明的建筑需拆除复建外，剩余建筑是否可以拆除后在保留整体肌理及纵向平行的空间布局不变的情况下形态进行适当调整？

同问题 7。

21.hk311-01 地块统筹的 0.34 万 m² 历史建筑是否需要复刻原建筑形态，还是仅在本地块保留相应规模即可？

hk356B 街坊和 hk311 街坊的保护、保留建筑应统一规划、整体考虑。hk311 街坊历史建筑保护保留规模不小于 0.34 万平方米，hk356B 街坊历史建筑保护保留规模不小于 1.8 万平方米，两街坊的历史建筑保护更新规模统一在 hk356B 街坊设计方案中予以落实，更新规模不小于 2.54 万平方米。

历史建筑应结合实施方案进行细化甄别，采取保护修缮、保留改造、更新改建等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

22.本项目大市政配套费按照什么标准缴纳？

根据《关于本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），城市基础设施配套费按照550元/平方米缴纳。

23.本地块按照几级区域配置车位，按照几级区域补缴地价，相应的土地使用税缴纳标准是什么？

按照一类区域配置停车位。应按照出让合同约定进行建设，土地使用税缴纳标准请详询税务部门。

24. hk356B-01地块和hk311-01地块分别的房地联动价是多少？

同问题19。

25. hk356B-01地块和hk311-01地块分别的起始地价是多少？

同问题19。

26. hk356B-01地块是否有中小套比例和套数下限要求？

详见《遴选公告》附件1，hk356B-01地块建设条件中第三点第（3）条：根据沪建旧改联[2021]75号文，对于保护建筑和规划有明确保留要求的历史建筑，依据实施主体方案可采取定制式装修，并且不做中

小套户型住房比例及装配式比例要求。

27.土地受让人须承担地块周边市政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，该费用是否可抵扣土地开发的土增税、增值税和所得税？另，请提供两宗地块该部分的费用分别的预估总成本。

相关税务问题请详询税务部门；该地块周边市政道路全要素景观提升的相关费用预估不低于 7000 万元，具体在方案阶段确定。

28.hk356B-02 号地块绿地由土地受让人出资建设，该费用是否可抵扣土地开发的土增税、增值税和所得税？

请详询税务部门。

hk311-01 地块问题：

1. 出让条件中地下经营性建筑面积 20400 m²具体是什么功能？

详见《遴选公告》附件 1，hk311-01 地块建设条件：地下建设用地规划性质为住宅附属空间、停车和相关配套功能，地下经营性建筑面积 20400 平方米，其中住宅附属空间、项目配套设施建筑面积不大于 5000 平方米。

2.1389 m²保障房位置有何倾向？是否可以与住宅混合设置？

根据《关于本市保障性住房配建的实施意见》（沪府办【2018】72号）和《上海市保障性住房设计导则（公共租赁住房篇）（试行）》规范进行设计。

3.住宅层高有何要求？

按照《上海市城市规划管理技术规定》进行设计，并以行业主管部门意见为准。

4.目前现状岳州路与地块红线重叠，后期是否会进行道路修正，从而使岳州路整体位于红线外？若岳州路重新修建，何时可施工完毕？

将按照控制性详细规划进行出让，目前岳州路已启动道路的调整建设工作，预计2023年4月底前可按照规划道路红线实施到位。

5.地块北侧为继光初级中学，能否提供相应图纸以便计算日照？

图纸查阅请按照《上海市城建档案查阅规定》（具体见上海市城建档案馆官网http://www.suca.com.cn/hk_cj/home/index.jsp上海市城建档案馆）办理，虹口区城建档案查阅联系电话：25655220。

6.出让条件历史建筑保留规模0.34万㎡在hk356B-01地块落实，是否可以理解为本地块无需保留历史建筑？是否可以直接拆除？

hk356B街坊和hk311街坊的保护、保留建筑应统一规划、整体考虑。hk311街坊历史建筑保护保留规模0.34万平方米，历史建筑应开展细化甄别，并在hk356B街坊设计方案中予以落实。

历史建筑应结合实施方案进行细化甄别，采取保护修缮、保留改造、更新改建等保护更新方式，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

7. 能否提供周边地块 CAD 以便进行日照测算？

请致电 25658270 咨询获取。

8. 本地块缺建筑密度要求，是否有建筑密度要求？

控详规划对建筑密度无控制要求，结合项目方案进行确定。

9. 地块内部有一处 hk311-02 商务办公用地，目前为现状楼栋，是否可以提供立面图纸，叠加日照计算？

图纸查阅请按照《上海市城建档案查阅规定》（具体见上海市城建档案馆官网 http://www.suca.com.cn/hk_cj/home/index.jsp 上海市城建档案馆）办理，虹口区城建档案查阅联系电话：25655220。

10. 地块东侧有一处现状加油站，范围大于控规显示范围，是否需要避让，如需要避让，需提供地下储油罐位置，以及储油罐等级，需明确退线要求？

现状加油站将按控规要求拆除并在控规加油站范围内新建一座加油站，目前正在办理规划手续，可提供加油站方案图纸。该新建加油站为二级加油站，应按相关规范进行设计。

11. 本地块单独起始地价是多少？项目的房地联动价是多少？

请致电 25658270 咨询，将由行业主管部门予以答复。

12.本项目大市政配套费按照什么标准缴纳？

根据《关于本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），城市基础设施配套费按照 550 元/平方米缴纳。

13.本地块按照几级区域配置车位，按照几级区域补缴地价，相应的土地使用税缴纳标准是什么？

按照一类区域配置停车位。应按照出让合同约定进行建设，土地使用税缴纳标准请详询税务部门。

14.地块南侧长江医院是否有拆除计划？北侧岳洋大厦是否有拆除搬迁计划？

该街坊除岳洋大厦和历保建筑外，其余建筑都将在交地前完成拆除。

15.地块内部尚有很多建筑未拆除，何时全部拆除？是否为净地交付？

该地块内除历保建筑外，其余建筑都将在交地前完成拆除。

16.hk311-01 地块的住宅中小套比例和套数下限是多少？

hk311-01 地块住宅中小套型建筑面积为 5%（约 1400 平方米），主要为配建保障性住房（最终按照市房管局意见执行）。

17.土地受让人须承担地块周边市政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，该费用是否可抵扣土地开发的土增税、增值税和所得税？另，请提供两宗地块该部分的费用分别的预估总成本。

相关税务问题请详询税务部门；该地块周边市政道路全要素景观提升的相关费用预估不低于 7000 万元，具体在方案阶段确定。

18. Hk311-03 和 hk311-05 地块为红线外规划绿地，是否需要受让人出资建设？

详见《遴选公告》附件 1，hk311-01 地块建设条件中第四点第（3）条：hk311-05 及 hk311-03 号地块绿地由土地受让人出资建设，方案须绿化主管部门认可，最终以审定方案为准。绿地建成后产权归区政府所有，受让人须协助办理产证登记手续。

19.hk311-01 地块的保障性住房是否是公租房？按何种保障性住房规范设计？

Hk311-01 地块的保障性住房根据《关于本市保障性住房配建的实施意见》（沪府办【2018】72 号）文件规定，外环线以内区域用于区属公共租赁住房，并根据《关于本市保障性住房配建的实施意见》（沪府办【2018】72 号）和《上海市保障性住房设计导则（公共租赁住房篇）（试行）》规范进行设计。