

虹口区嘉兴路街道 hk270B-04 地块历史风貌保护项目 实施主体候选人遴选公告的答疑纪要

1. 附件 1《规划建设要求》第一条“规划及保护、保留要求”之第（2）项，要求“地块内需要保留的历史建筑规模约 4400 平方米……采取保护修缮、保留改造、更新改建等保护更新方式”。是否可以明确上述“约 4400 平方米的历史建筑”的具体位置及其保护级别？另，场地西侧偏南位置的 2 幢里弄建筑，其保护更新方式是否有特定要求？

答：“约 4400 平方米的历史建筑”均为里弄建筑，为需要保留的历史建筑（一般历史建筑）。需要保留的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。可致电 25658270 咨询。

2. 附件 1《规划建设要求》第二条“建设管控”之第（9）项，要求“按照《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》（DG/TJ08-7-2021）配置机动车及非机动车停车位”，《规划建设要求》第一条“规划及保护、保留要求”所示的“项目配套设施等地下经营性面积”，是否需要配置相应的机动车及非机动车停车位？

答：地块地下建设用地规划性质分为：住宅配套地下停车库、项目配套设施（含住宅套内地下室）。地下经营性建筑面积：32370 平方米，其中：项目配套设施（含住宅套内

地下室)不大于 22500 平方米,其余为住宅配套地下停车库。

3. 附件 1《规划建设要求》第二条“建设管控”之第(10)项,要求“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……”,请问“市政市容全要素品质提升”的实施主体是谁?

答:实施主体为区市政水务中心。

4. 附件 1《规划建设要求》第二条“建设管控”之第(13)项,显示“本项目涉及北横通道安全保护区域……”,是否可以提供相关的隧道封闭段长度、基坑工程级别、桩基工程类别等相关信息?或明确相应的获取渠道?另,安全专项保护相关报审及安全保护协议等事项的受理主体是谁?

答:具体事宜以北横通道建设单位(城投公路)意见为准。受理主体为市交通委。

5. 附件 1《规划建设要求》第二条“建设管控”之第(14)项,“地块内临时设置的箱变,如果需要搬迁,应由土地受让人出资及负责结合本地块及周边开发复正”,该项要求涉及的变电站等配建设施是否可以设置在地下?

答:具体事宜以电力部门意见为准。

6. 附件 1《规划建设要求》第二条“建设管控”之第(17)项,建议“为后续柘皋路实施及出入口设置(如需)创造有利条件”,该项要求是否为强制性要求?若发生相关建设费用,是否可纳入进项抵扣?如可以纳入,是否有相应

的分摊原则等要求？

答：非强制，按需而定（如后续项目实施需设置出入口，则由受让方负责实施，并承担全部费用）。

7. 附件1《规划建设要求》第四条“市容景观要求”之第（1）项，要求“不得减少原有的绿地面积”请提供“原有绿地面积”指标或明确该项要求相关信息的获取及确认渠道？

答：具体事宜以绿化主管部门意见为准。

8. 附件1《规划建设要求》第四条“市容景观要求”之第（10）项，要求“根据《垃圾房技术要求》（DB31/T1374-2022），规范设置生活垃圾房、装修垃圾房和大件垃圾房”，上述要求的环卫设施是否可以设置在地下？

答：原则上可以设置在地下，但需要确保环卫车辆行驶净高不低于3.5米，作业高度净高不低于4.5米，道路的直线纵坡应小于12%，曲线纵坡应小于10%。

9. 附件1《规划建设要求》第五条“其他要求”之第（1）项，建议“设置一间面积为30平方米的通信接入机房”，该项配建建议是否强制性要求？配建的通信机房是否可以设置在地下？建成后产权是否归受让人所有？

答：1. 该项配套要求不是国家强制要求，但是是上海市的标准，依据为公共建筑通信配套设施设计规范，该规范由上海市城乡建设和交通委员会批准为上海市工程建设规范，

相关工程需要以此为标准建设。2. 相关机房可以设置在地下。3. 产权由开发商所有。

10. 项目土地使用权底价对应的房地联动价是多少？

答：请致电 25658270 咨询，将由行业主管部门予以答复。

11. 项目住宅是否可以毛坯交付？若要求全装修交付，是否有全装修交付住宅占比，以及装修标准等管理要求？是否可以采取定制式装修？

答：1. 不可毛坯交付。2. 全装修交付占比 100%。3. 可选择定制式装修。

12. 附件 3《评分遴选相关事项》附表 3.2《商务条件评分表》中“经济实力”项的评分对象，是否要求同一主体？即是否必须是对申请人或其符合要求的同一家关联企业的 2022 年度总资产、净资产、资产负债率等指标予以打分？

答：详见“虹口区嘉兴路街道 hk270B-04 地块历史风貌保护项目实施主体候选人遴选公告”及附件。

13. 附件 3《评分遴选相关事项》第九条及附表 3.2 的“出让响应度要求”，涉及“提供不低于 10%(套数)住宅……对区政府认定的高端人才先予提供租房服务，三年后可销售”；该评分项是否强制性要求？

人才租赁房源的选取，是否有相应管理要求？或是由受让人自主选择提供？

上述租赁房源的租金价格是否有相应的管控要求？或是由受让人与承租人根据市场定价原则自主协商？

租赁房源是否可以毛坯交付、承租人自行装修？或是要求全装修交付？如需全装修交付，是否有装修标准要求？

另，租赁房源的限售期为三年，该期限低于装修的折旧年限。1）若以全装修交付，相关装修费用及其期满销售时的装修拆除翻新费用是否可以计入建设费用予以进项抵扣？2）若由承租人自行装修，待期满销售时，出租人即受让人/产权方是否可以根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》等法律文件，无需补偿承租人的装修费用？

答：详见“虹口区嘉兴路街道 hk270B-04 地块历史风貌保护项目实施主体候选人遴选公告”附件。