

关于宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元（0308-02 地块）建设项目的 全生命周期管理协议

甲方：上海市宝山区顾村镇人民政府

乙方：

宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02 地块位于顾村镇新顾城区域，东至飞航路，南至鄱阳湖路，西至联杨路，北至言观路。建设用地面积约 57692 平方米（面积以实测为准），地块容积率 2.2，用地性质为三类居住用地 Rr3，总计容建筑面积 126922 平方米，建筑高度不大于 60 米，地块内须设置一处不小于 500 平方米的公共广场。各地块地下建筑面积在设计方案审核阶段确认。建设工程规模以审定的方案为准。

参照《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定（试行）的相关规定》，并按照《上海市宝山区顾村大居开发建设导则（0308-02 地块）》的相关规定，甲乙双方经友好协商，宝山区顾村大型居住社区 BSP0-0103 单元 0308-02 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、保障房配建要求

地块应配建不低于出让合同约定的保障性住房面积，并按照规定配建相应数量的产权车位，车位应当同步无偿移交区政府指定的机构，用于住房保障。保障性住房类型按相关部门要求为准并报甲方备案。

二、 功能业态

鼓励根据实际需要并结合周边功能综合设置商业服务业配套。

三、 建筑设计

乙方应以精品住宅为目标，采用高建设标准，提升建设品质。

建筑立面应体现整体性，立面建筑现代、简洁。建议外墙基座及门头采用天然石材、铝板等材料，其他区域局部采用天然石材或铝板装饰。建筑色彩避免对比强烈，避免采用大面积冷色调作为建筑基调色，独栋建筑色彩不宜超过四种。鼓励在主色调基础上局部点缀暖色系。套内装修集中采购价格不低于 2500 元/平方米。配套绿地造价不低于 600 元/平方米。

四、 公共服务设施

地块内应设置 10kv 终端开关站 1 处，建成后无偿移交给国网上海市电力公司市北供电公司；最终以相关部门意见为准。

五、 建筑节能、绿色生态

1. 按照《上海新顾城绿色生态专业规划》(宝府[2019]54号)文件要求，0308-02 地块绿色建筑目标不低于上海市现行绿色建筑评价标准二星级标准设计及施工，具体参照《上海新顾

城绿色生态专业规划》(宝府[2019]54号)执行。本地块应为超低能耗建筑。

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40%或单体装配率60%。项目建设及管理应按《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)文件规定实施。

3、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)。

六、信息技术

鼓励新建商品住宅小区内规划设置智慧垃圾厢房,内部桶具备称重、识别积分等智慧功能。

七、海绵城市

年径流总量控制率70%,年径流污染控制率49%,年径流总量控制率19.21mm。具体指标数值依据《宝山新顾城海绵城市实施方案2019-2035》(沪建综规[2020]339号)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。

八、地下空间

二等人员掩蔽工程依据《关于在全市开展结建人防工程配建面积计算新标准试点工作的通知》(沪民防规【2018】1号),公共设施用地项目、居住用地项目按地上总建筑面积的10%配

建。

九、 协调管理

1. 乙方须将项目成果文本及批复文件报甲方备案。
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甲方。
3. 乙方应按照双方共同协商确定的项目综合税收要求执行。
4. 乙方承诺在项目建设过程中遵守《上海市宝山区顾村大居开发建设导则（0308-02 地块）》的相关规定。

十、 违约责任

- 1.如乙方违反本管理协议的约定，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或经甲方指出后拒不改正的，甲方有权协调相关部门责令乙方停止施工，并向建设项目主管部门通报，由此造成的一切经济损失由乙方承担。同时属地政府有权协同相关部门追究责任。
- 2.针对乙方工程建设中的问题和困难，甲方未按约定及时提供支持、协调和服务的，乙方有权向甲方发出书面的工作联系函，限期甲方履行支持、协调和服务的义务。逾期，甲方应承担由此造成的经济损失。

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

本协议一式四份，甲乙双方各执二份。本协议经双方盖章后生效。

(以下无正文)

甲方（盖章）：上海市宝山区顾村镇人民政府

乙方（盖章）：

签约日期： 年 月 日