

上海市长宁区规划和自然资源局文件

长规划资源〔2025〕转型方案第1号

关于长宁区新泾镇 326 街坊 3/1 丘 CN0014-01 地块城市更新存量补地价的方案

为规范土地使用、完善功能业态、服务产业发展战略、实现集约节约用地，舜元控股集团有限公司提出了长宁区新泾镇 326 街坊 3/1 丘 CN0014-01 地块城市更新开发诉求。城市更新方案已经区政府常务会审议通过，经征询各部门意见，结合地块实际情况，现形成存量补地价方案如下：

一、地块基本情况

新泾镇 326 街坊 3/1 丘 CN0014-01 地块位于东至天山西路 789 号、南至新渔港、西至广顺路、北至天山西路的范围内，涉及国有土地面积 9975.27 平方米，土地用途工业，土地使用权人为舜元控股集团有限公司。

二、土地使用条件

1、规划基本要求：

土地出让面积：8877.01 平方米（另退让规划公共绿地 655.86 平方米，退让规划河道用地 442.4 平方米）；

规划用地性质：办公（C8）；

规划容积率：2.08；

计容建筑面积：18464.18 平方米；

建筑限高：40 米；

2、土地使用权出让年期：至 2053 年 6 月 25 日止（剩余年限）。

3、物业持有要求：受让人应当按出让年限整体持有办公物业。如确需转让出售的，需出让人同意。

4、地下部分建设要求：地下停车库建筑面积：13928.2 平方米（地下一层 7478.3 平方米，地下二层 6449.9 平方米）。

三、其他建设要求

1、功能管理要求：建议在招商引资过程中，围绕长宁片区“4+6+2”产业导向，重点引进航空及物流业、时尚创意产业、数字产业、专业服务业、大健康产业以及绿色低碳、智能驾驶等领域企业，在巩固提升优势特色产业的同时，结合新质生产力发展方向，探索培育新兴产业和未来产业。

2、物业持有要求：受让人应当按出让年限整体持有办公物业。如确需转让出售的，需出让人同意。

3、绿化率：配套绿地率不得低于 20%，集中绿地面积应不少于用地总面积的 5%，50 米以下新建、改建公共建筑，且建筑为平屋顶的，其建筑占地面积的 30%须实施屋顶绿化。

4、绿化代建及养护要求：受让人应根据长宁区新泾社区

W040901 单元控制性详细规划代建 cn0014-05 公共绿地（土地面积 655.86 平方米），建设标准应达到绿化专业要求，建成后产权无偿移交绿化管理部门。如受让人有认养意向的，应向区绿化管理部门提出申请，双方签订认养协议，接受绿化部门日常养护管理考核。

四、出让价格和付款要求

1、**出让价格：**经委托评估机构进行市场价格评估，并经区土地收储出让管理领导小组集体审议通过，本次城市更新需补缴土地出让价款 9364 万元。

2、**支付方式：**采取一次性付清方式，其中定金为出让价款的 20%，于 2025 年 2 月 5 日之前付清；出让价款余额，于 2025 年 4 月 21 日之前付清。

上述方案已经区土地收储出让管理领导小组 2025 年第 1 次会议审议通过。

上海市长宁区规划和自然资源局

2025 年 1 月 26 日

上海市长宁区规划和自然资源局

2025 年 1 月 26 日印发