

# 上海市青浦区商务委员会 文件

## 上海市青浦区规划和自然资源局

青商发〔2020〕130号

签发人：谭 伟 程卫东

### 青浦区商务委 区规划资源局印发《青浦区 商业办公用地全生命周期管理实施办法 (试行)》的通知

各有关单位：

经区政府同意，现将《青浦区商业办公用地全生命周期管理实施办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

附件：青浦区商业办公用地全生命周期管理实施办法(试行)

青浦区商务委员会

青浦区规划和自然资源局

2020年8月20日

附件

# 青浦区商业办公用地全生命周期管理实施办法 (试行)

## 一、目的依据

为了进一步贯彻落实两大国家战略,更好地探索符合长三角一体化绿色发展的土地管理体系,提高商业办公用地开发利用效能,促进资源高效配置,推进我区经济跨越式高质量发展,根据《关于加强本市经营性用地出让管理的若干规定》(沪府办〔2017〕19号)、《本市全面推进土地资源高质量利用若干意见》(沪府规〔2018〕21号)和《关于本市促进资源高效率配置推动产业高质量发展的若干意见》(沪府发〔2018〕41号)等文件精神,结合本区实际制订本办法。

## 二、适用范围

虹桥商务区青浦片区(含徐泾镇)、市西软件信息园及其拓展区等特定区域内新出让和转型发展的商业、办公用地。

其他区域内区级以上重点项目商业办公用地参照执行。

## 三、主要目标

以提高土地利用质量和效益为目标,以土地出让合同为依据,通过明确商业办公用地的效益导向、功能业态、引入行业、运营管理、物业持有、违约责任等要求,实现商业办公用地高质量利用。

## 四、基本原则

**1.坚持区域规划引领。**遵循区域总体规划和土地利用总体规划，科学合理引导区域商业办公用地的空间布局和规模结构，推动区域更加有序建设和发展。

**2.坚持主体功能导向。**按照区域主导产业功能要求，明确区域内商业办公项目的功能业态、引入行业、运营管理、持有要求等，引导商业办公项目与区域功能相互融合、协调发展。

**3.坚持用地效益优先。**按照“四个论英雄”为导向，确定区域商业办公用地使用效益标准，正向引导土地供应方向，实现土地价值利用最优化。

**4.坚持全过程管理。**强化前端功能定位研究，加强后端评估管理，落实监管措施，实现商业办公用地行业功能落地的全过程管理。

## 五、组织架构

成立区商业办公用地全生命周期管理评估小组(以下简称评估小组)，小组成员单位采用“4+X”形式，“4”即区商务委、区发改委、区规划资源局、区建管委等4个常规参加单位，“X”即区科委、国资委、文旅局、房管局、市场监管局、相关街镇和区属公司等根据需要参加。

评估小组由区商务委牵头，定期召集商业办公用地评估会，研究商业办公用地出让相关事宜，提出报审意见。

## 六、工作流程

**1.提出出让要求。**由评估小组根据实际需要定期召开评估

会，对拟出让地块出让要求进行研究，按照地块所在区域规划、主导功能定位，提出拟出让地块的效益导向、功能业态、引入行业、运营管理、物业持有、违约责任等具体事项要求，以出让征询单的方式提交区土地招拍挂办公室。

**2.上报入市审核。**由区土地招拍挂办公室按照有关规定将拟出让地块上报区土地使用工作领导小组进行审议，并报市规划资源局进行入市研判审核。

**3.纳入土地合同。**由区土地招拍挂办公室将审核通过的地块出让要求纳入土地出让预合同，待土地出让后作为后续评估监管的依据和标准。

**4.建立违约金制度。**商业办公用地实施违约金制度，有关违约金金额由双方约定写入出让合同。

### **5.实施评估监管。**

(1) 评估启动。由区商务委牵头，在土地出让后按照出让合同规定的时间节点，及时对接土地竞得方启动评估，土地竞得方按照要求提交相关书面证明。

(2) 现场查勘。由区商务委牵头组织区评估小组根据评估时点要求及项目实际到项目现场开展查勘。

(3) 评估结论。区评估小组在现场查勘完成后召开评估会议，就地块出让合同中约定的效益要求、功能业态、引入行业、运营管理等要求开展综合评估，并形成评估结论。

(4) 落实措施。评估小组依据评估结论，如达到要求，将准予按合同约定继续实施项目；如未达成要求，则由评估小组提

出整改意见，并抄送相关监管部门，落实监管措施。其中，罚收违约金、列入失信名单、收回土地使用权等违约处罚须报经区土地领导小组批准实施。

## 七、产出标准

西虹桥区域单位面积税收产出强度不低于 4000 元/平方米/年；徐泾镇区域单位面积税收产出强度不低于 3400 元/平方米/年；市西软件信息园区域单位面积产出税收强度不低于 2500 元/平方米/年。

其他区域内区级以上重点项目，其单位面积产出税收强度按照“一事一议”方式由区土地领导小组决策确定。

## 八、职责分工

区商务委负责商业办公用地涉及效益要求、功能业态、引入行业、运营管理、持有要求等相关出让条件的提出、评估和监管以及确定相关违约责任。

区规划资源局负责商业办公用地涉及开竣工时限、建筑分割等相关出让条件的提出、评估和监管。

区发改委负责商业办公用地涉及投资强度、能耗评估要求、失信惩治等出让条件的提出、评估和监管。

区建管委负责商业办公用地涉及建筑管理标准等出让条件的提出、评估和监管。

区房管局负责商业办公地块涉及带条件销售物业等出让条件的提出、评估和监管。

区科委负责商业办公地块涉及人才技术等出让指标的提出、

评估和监管。

区市场监管局负责知识产权保护工作。

## 九、其他

（一）本办法自发布之日起施行，有效期至 2022 年 3 月 31 日；试行过程中结合实际及上级文件要求及时完善。

（二）本办法由区商务委会同相关部门负责解释。