

关于虹口区四川北路街道 hk177-04 地块 规划和土地管理要求的告知函

上海市虹口区人民法院：

近期，本机关了解到贵院将在“公拍网”上公开拍卖虹口区四川北路街道hk177-04地块，现就该地块相关规划和土地管理要求告知如下：

一、开发建设要求

虹口区四川北路街道 hk177-04 地块位于虹口区四川北路街道，地块中有部分已建已售建筑，地块开发建设应处理好新老建筑之间的关系。地块剩余部分开发建设应符合虹口区的区域规划目标和功能定位、产业发展导向以及土地全生命周期管理等要求。应根据批准的控制性详细规划进行方案设计，经规划管理部门批准后进行开发建设。

二、原出让合同条款的执行

合同主体的变更需按照《关于印发〈关于本市旧区改造地块土地管理和“历史毛地出让地块”处置的工作口径〉的通知》（沪规划资源地〔2019〕23号）的规定，在房屋征收补偿完成后，由虹口区规划和自然资源局与买受人签订《土地出让补充合同》，按照规划条件，对开竣工日期、用地范围、建设条件等事项进行重新约定。

三、房屋征收要求

标的地块为“历史毛地”地块，买受人另需承担该地块的房

房屋征收费用暂定（估）人民币 282100 万元（贰拾捌亿贰仟壹佰万元）。买受人应在竞拍成功后 10 个自然日内与虹口区旧区改造和房屋征收工作指挥部签订《房屋征收框架协议》（详见附件），并根据协议约定，于协议签订之后 10 个自然日内支付第一期资金，支付比例不低于暂定房屋征收总费用的 30%。

第二轮征询达到签约生效比例后，买受人应及时支付本地块剩余的暂定房屋征收总费用余款，如买受人未能按协议约定的付款方式及时付款（包括提供相应资金证明），导致房屋征收不能按计划实施，买受人需承担相应的法律责任以及由此引发的有关费用，本机关亦将提请虹口区人民政府对本地块国有土地使用权做另行处置。

特此告知。

附件：《虹口区四川北路街道 hk177-04 地块房屋征收框架协议》

虹口区规划和自然资源局



虹口区旧区改造和房屋征收工作指挥部



2021 年 5 月 14 日

虹口区四川北路街道 hk177-04 地块 房屋征收框架协议

甲方：上海市虹口区旧区改造和房屋征收工作指挥部
乙方：

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第 71 号）有关精神，甲方代表虹口区人民政府作为旧区改造的牵头职能部门、乙方作为虹口区四川北路街道 hk177-04 地块（以下简称“本地块”）的实施主体，共同实施本地块房屋征收工作。经甲乙双方协商，就房屋征收与补偿具体事项订立协议如下：

一、征收（具体）范围

本地块旧城区改建房屋征收范围以区人民政府有关公告为准。

二、房屋征收资金安排

（一）根据初步调查，参照 2021 年周边区域房屋征收安置补偿成本测算，本地块房屋征收总费用暂定（估）人民币 282100 万元（大写：贰拾捌亿贰仟壹佰万元，以下简称“暂定房屋征收总费用”）。该费用包括但不限于征收范围内居民、个体户、企事业单位房屋征收安置补偿费等内容。

（二）乙方最晚应于本协议签订之后 10 个自然日内向甲方支付第一期资金，支付比例不低于暂定房屋征收总费用的 30%，即不低于人民币 84630 万元（大写：捌亿肆仟陆佰

叁拾万元)。并且乙方应同时落实本地块暂定房屋征收总费用中其余部分的资金来源，并向甲方提供有关银行贷款协议（或授信证明）等证明文件。

（三）本地块达到协议生效比例后，乙方应根据房屋征收进度及甲方书面通知及时支付本地块剩余的暂定房屋征收总费用余款。

（四）在房屋征收过程中，如由于政策法规调整或房地产市场等变化，造成本地块房屋征收总费用超支，乙方同意按双方协商指定的有资质的审计单位出具的审计报告中关于本地块房屋征收总费用的审计金额进行结算并予以承担。

三、资金账户

须乙方支付的款项，应汇入甲方指定账户。

四、双方责任

（一）甲方责任

甲方负责会同区有关职能部门，指定具有资质的房屋征收事务所按照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》的有关规定，实施地块范围内居民、个体户、企事业单位的征收补偿工作，并负责筹措用于房屋征收安置的相关房源。

（二）乙方责任

乙方负责及时筹措到位资金并按要求做好历史风貌保护及评估工作，同时应指定专人负责联络，配合甲方做好房屋征收过程中的管理工作。

（三）甲、乙双方在实施本协议规定的房屋征收工作过程中，应相互支持，以保证本协议顺利实施。

五、特别约定

(一) 乙方应按本协议第二条规定及时向甲方支付房屋征收费用。如乙方未能按本计划约定的付款方式及时付款(包括提供相应资金证明),导致本地块房屋征收不能按计划实施,乙方应承担相应的法律责任以及由此引发的有关费用,甲方也将会同土地管理部门提请区人民政府对本地块国有土地使用权做另行处置。

(二) 如在房屋征收过程中,旧城区改建意愿征询或签约比例未达到规定生效比例,项目终止实施。甲方在扣除前期必要费用后,退还乙方已支付的暂定房屋征收总费用,具体退还事宜届时另行协商。

六、本协议中其它未尽事宜,双方另行签订补充协议明确。

七、本协议经甲、乙双方盖章并经授权代表签字之日起生效,任何一方违反本协议的规定,均应向守约方承担违约责任,并赔偿守约方因此引致的损失。

八、本协议一式肆份,双方各执贰份,肆份协议具有同等效力。

九、本协议于 2021 年__月__日在上海市签订。

(以下无正文)

(本页为签署页)



甲方：上海市虹口区旧区改造和房屋征收工作指挥部

法定代表人

或授权代表：

2021 年 月 日

乙方：

法定代表人

或授权代表：

2021 年 月 日

情况说明

沪房地虹(2003)出让合同第 088 号及沪房地虹(2004)出让合同补字第 5 号合同项下出让地块-虹口区虬江路北、宝源路东地块,即为虹口区四川北路街道 hk177-04 地块。该地块的司法拍卖相关文件的名称以虹口区四川北路街道 hk177-04 地块为准。

虹口区规划和自然资源局

2021年5月14日

