

一、地块现状

该地块位于书院镇都市产业园 G0303 地块,地块总面积 147793 平方米,土地性质为工业用地,用于建设“拓普项目”。目前因原项目单位司法纠纷,该地块涉及土地及在建工程正处于司法拍卖程序。

二、依据

引进产业项目需符合国家《市场准入负面清单(2018版)》、上海市《上海产业用地指南(2019版)》、《关于本市全面推进土

地资源高质量利用的若干意见》、《关于本市推进产业用地高质量利用的实施细则》、《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》及相关产业规划等相关要求。

三、具体建议指标要求

1、市、区规资经信部门确认书院镇未来纳入市里第一批园区转型升级示范园区，该地块属于工业地块，后续应以发展符合新片区集成电路、高端装备制造等前沿产业发展导向的产业为主。

2、根据《关于上海市推进产业用地高质量利用的实施细则（2020版）》沪规划资源用[2020]351号，该地块容积率一般不低于2.0，项目须符合全生命周期管理要求，买受人拍卖过户后1个月内须与临港新片区管委会签订土地出让合同补充合同，过户后6个月内须开工建设；过户后24个月内竣工；在过户后30个月内投产，延期投产最长不超过6个月；在过户后72个月内达产。需缴纳履约保证金，履约保证金总计占拍卖成交价款的20%，其中开工时间履约保证金占其中60%，竣工时间履约保证金占40%。买受人按时开工的，开工认定后，10个工作日内全额返还开工时间履约保证金及银行存款利息；买受人按时竣工的，竣工认定后，10个工作日内全额返还竣工时间履约保证金及银行存款利息。

3、项目须符合临港新片区产业项目的投资强度、产值、税收的相关指标。即项目固定资产总投资强度不低于700万元/亩，达产后亩均税收不低于60万元/亩，亩均产值不低于700万元/亩，单位产值能耗小于0.04吨标煤/万元。

4、项目环保要求

A、项目地块位于200米产业控制带内，项目在生产布局时需严格落实200米产业控制带的控制要求。优先引进无污染的生產性服务业企业；不应新增大气环境影响评价等级为一、二

级的大气污染源，不应新增涉气风险物质存量与临界量比值 $Q \geq 1$ 的环境风险源，严格控制恶臭异味物质、《有毒有害大气污染物名录》所列大气污染物、《危险化学品名录》所列剧毒物质的排放；产业控制带内不符合新建项目准入要求的现状大气污染源和涉气风险源，若实施改扩建应做到污染物排放量与环境风险水平不突破现状。

B、具体以规划环评及批复为准。

C、由于紧邻项目西侧拟建精神卫生中心，应当严格按照规划建设绿化隔离带。