

# 苏河水岸经济发展带规划建设管理导则

pt0268-09 地块实施细则

上海市普陀区苏河水岸经济发展带开发建设管理委员会办公室

2022. 1

# 目录

<b>第一部分总体原则</b>	<b>1</b>
<b>第二部分规划建设细则</b>	<b>4</b>
第一章 功能布局	4
第二章 空间管制	5
第三章 配建设施	9
第四章 交通组织	10
第五章 海绵城市	11
第六章 绿色建筑	12
第七章 资源利用	13
第八章 环境保护	14
第九章 信息技术	15
<b>第三部分规划建设管理</b>	<b>17</b>
第十章 工地管理	17
第十一章 协调管理	19
第十二章 全生命周期管理	19
第十三章 其它	23
附件	24

## 第一部分 总体原则

**第一条**（指导思想）为加强规划建设管理，指导建筑设计，促进开发协调有序进行，确保地块开发符合上海苏河水岸经济发展带和上海科技金融产业集聚区（核心区）功能的落实，坚持蓝绿为脉，腹地联动的原则，发挥长风地区作为辐射长三角的开放性生产力服务中心和服务上海西北地区的公共活动中心的作用，落实上海“十四五”发展要求，推动“一江一河”深度发展，构建中环经济带，着力打造充满活力的创新创业实践区、独特魅力的文化商业体验区、宜居乐活的城市更新先行区，持续提升城市能级和核心竞争力。根据“高起点规划、高标准建设、高品质管理”的要求，结合上海苏河水岸经济发展带和上海科技金融产业集聚区（核心区）的实际，上海市普陀区苏河水岸经济发展带开发建设管理委员会办公室（以下简称苏河水岸办）在普陀区各职能部门指导下制定本实施细则。

**第二条**（制定依据）国家及政府部门有关规划建设的各项法规和规定，均应依照执行，本细则一般不再列举。各个地块和建设项目的功能性质、容积率、建筑高度等，按上海市政府关于同意《苏州河滨河地区控制性详细规划（内外环间）普陀段 W060602 单元 pt0268 街坊局部调整》（以下简称《控详规划》）的批复（沪府规划[2021]258 号）执行。

**第三条（适用范围）**本细则适用于长风社区 pt0268-09 地块约 6.1 公顷范围内新建工程。本细则内提到的上海科技金融产业集聚区（核心区）是指东至大渡河路，西至真北路，南至苏州河，北至金沙江路的范围（见附图）。

**第四条（专家评审）**对于核心区域及其它重要节点的建筑规划设计方案、建筑保护利用方案，应根据需要组织专家评审，以确保实施效果。

**第五条（细则修订）**本细则可根据需要进行修订，以适应上海科技金融产业集聚区（核心区）建设发展要求。

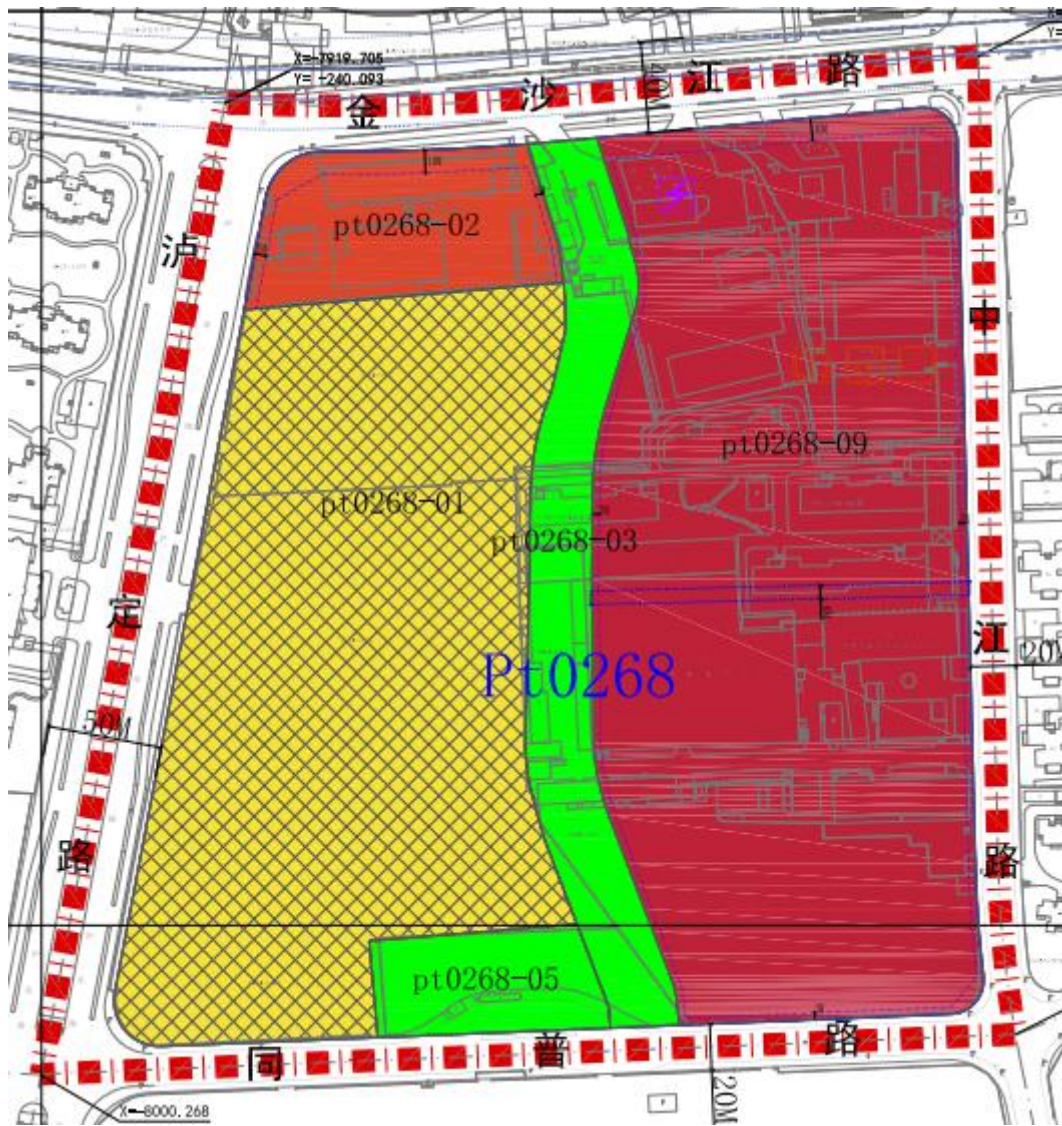


图 1：长风社区 pt0268 街坊控制性详细规划

经济技术指标表

街坊编号	地块编号	用地面积 (平方米)	用地性质代码	混合用地建筑量比例	容积率	建筑高度 (米)	规划动态
pt0268	pt0268-09	60660	C8Rr3	$C8 \geq 70\%$ ; $Rr3 \leq 30\%$	3.70	100	规划

## 第二部分规划建设细则

### 第一章 功能布局

#### 第六条（功能布局）

1、长风社区 pt268-09 地块以新建办公、住宅为主，其配套设施根据实际需要并结合周边功能综合设置。

2、商业设施（如有）结合流动人口、周边居住及产业人口特征，与上海科技金融产业集聚区（核心区）现有商业形成差异化竞合关系，满足金融商务、办公和研发人群的商业需求，提供配套生活服务，提升街区活力。空间上设置集中商业与零散店铺，通过建筑体块的错落，在建筑之间形成开放空间，体验更加贴近生活。

3、办公设施结合区域发展，引入企业的行业类型及产业生态要求如下：

（1）业态分析：本地块着力打造科技金融产业，目前地块内商贸、科技、金融产业均已较为成熟，为提升区域产业能级，助推区域金融科技应用及金融人才集聚，建议引入银行理财、公募/私募基金等资管产业，培育集金融科技、投资运营、咨询服务等专业化机构为一体的金融业态。

（2）引入行业要求：依据功能定位，该地块应以发展科技金融为核心，引入银行理财、公募/私募基金等大型资管类企业。同时，宜引入总部型科技研发型企业、投融资上市辅导

等金融服务类企业等新兴产业，优化地区产业布局。

4、文化设施结合地区特征及规划要求，积极导入优质文化艺术资源，完善园区配套服务功能，满足人民群众的精神需求，引入文化艺术展览类文化产业，构建商、旅、文的产业环境和人文氛围。

## 第二章 空间管制

### 第七条（建筑风格）

1、作为上海科技金融产业集聚区（核心区）北大门，pt268-09 地块是进入上海科技金融产业集聚区（核心区）的视觉焦点，具有展示门户形象的重要作用，建筑以富有时代感的现代建筑风格为主。

2、努力吸收和运用国内外城市规划建设中的新技术、新成果、新理念、新经验，建筑方案应采用具有标志性、原创性的设计。

3、总体布局要妥善处理整体规划、建筑组群、建筑单体之间的关系，在执行《控详规划》各项要求的前提下，做到总体协调、同中有异、特色鲜明。

4、方案设计应塑造良好的建筑顶部轮廓形态，考虑与之相适应的夜景灯光效果，体现上海科技金融产业集聚区（核心区）的标志性。

5、商业广告招牌设置应成为立面的一部分，并经有关部门审核同意后实施。

#### **第八条（建筑退界和高度控制）**

1、建筑退界、退线等控制按《控详规划》和土地出让条件要求进行退界。

2、为保证街景的连续性，主要道路沿线建筑宜贴线建造或平行于街道建造，并在整体上保持退界尺度的一致性。

3、建筑高度在满足《控详规划》要求的前提下，应创造丰富的城市天际线。

#### **第九条（公共空间）**

1、公共空间应以人为本、布局合理、连续贯通。地块内部公共空间应作为城市公共空间系统的一部分，与公共设施、地铁站点、公交站点等相结合，并通过步行网络串联。室外公共开放空间应保证大面积日照并提供适当的遮风避雨条件。

2、公共空间的规模、出入口、连通道等应确保日常活动及瞬间高峰人流活动时的安全性要求。

3、地块内办公、商业等设施应保持开放性，不设围栏。

4、公共空间建成后，全时段向公众开放，由土地受让人负责运营管理和养护。建设要求以规划主管部门审批为准。

#### **第十条（地下空间）**

1、上海科技金融产业集聚区（核心区）鼓励对地下空间合理开发利用，结合轨道交通、市政配套设施建设，建设地下



商业、人行通道、停车库（场），形成较完善的地下空间体系。可考虑通过地下连通道与轨道交通站点连接，具体结合后续方案深化确定。

2、地下空间宜一体化设计、建设、运营、管理，处理好与周边地下设施关系，加强联络，构筑网络，创造多层次、立体化的地下空间系统。

3、制定合理、有序的开发步骤，注重地面、地下的协调发展。

#### **第十一条（基地绿化）**

1、绿地建设应按《上海市绿化条例》、《上海市园林绿化工建设程序管理办法》、《上海市园林绿化工质量和安全管理办法》（沪绿容[2015]317号）、《上海市新建住宅环境绿化建设导则》（2005）等的要求执行。

2、新建及改扩建公共建筑应对高度不超过50米的平屋顶实施绿化，按照《屋顶绿化技术规范》（沪绿容[2015]330号）的要求执行。其它建筑、构筑物应实施多种形式的立体绿化。重视建筑第五立面的处理，避免大量硬地和闲置裙房屋顶的出现。

3、公共绿地地下空间开发应按照关于《上海市新建公园绿地地下空间开发相关控制指标规定》（沪绿容[2010]80号）的要求进行操作。

4、出让地块西侧规划公共绿地（规划 pt0268-03 地块）及附属设施，用地面积为 12163 平方米，由受让人代建，建设资金由受让人承担，建设标准不低于 2000 元/平方米，建成后无偿移交绿化管理部门。受让人应当就此与相关管理部门另行签署书面协议。

5、建设项目的配套绿化与周边公共绿地应同步设计，设计风格应统一协调、相互融合。

## **第十二条（景观照明）**

1、景观照明是体现上海科技金融产业集聚区（核心区）景观功能的重要组成部分，公共建筑景观照明应体现良好的门户形象。景观灯光照明规划布局、规划实施、控制要求、保障措施及后续管理必须参照上海市人民政府关于同意《上海市景观照明总体规划》（沪府[2017]91 号）的批复，按照“谁建设、谁管理”的原则执行。

2、景观灯光应综合考虑人文景观、建筑、绿地等构景元素，兼顾白天和夜晚景观效果。景观照明宜按平日、一般节日和重大节日分级控制。

3、景观照明应采取节能设计，大力推广使用新技术、新设备、新产品。

4、景观照明应预留控制接口，以实现上海科技金融产业集聚区（核心区）主要道路沿街建筑和主要节点项目景观照明的整体控制。

### 第三章 配建设施

#### 第十三条（公共服务设施）

1、根据《关于核定长风社区 W060602 单元 pt0268-09 地块规划条件的复函》（普规划资源规〔2022〕1号）要求，地块内应配建公共服务设施，建筑面积不小于 10870 平方米。该部分建筑面积计入容积率，由土地受让人负责建设。公共服务设施含建筑面积不小于 500 平方米的生鲜超市、不小于 1000 平方米的社区体育各 1 处，其余建筑面积（9370 平方米）统筹用于社区级公共文化服务设施，并提供 180 个公共停车泊位。

2、其中生鲜超市由受让人负责建设，建成后由受让人按受让年限全自持，运营时确保功能，建设标准不低于 3500 元/平方米。剩余公共服务设施建成后产权无偿移交政府指定部门（以审定方案为准）。

3、地块内应在地上综合设置 110KV 变电站一处，建筑面积在 800 平方米至 1200 平方米（具体面积以供电部门批准的施工方案为准），由受让人建成后无偿移交相关职能部门。

#### 第十四条（保障房）

地块范围内按不低于住宅总计容建筑面积 5%配建保障性住房及相应的产权车位，具体以方案审批为准。

## 第四章 交通组织

### 第十五条（交通组织）

1、建设项目的规模或指标达到或超过上海市工程建设规范《建设项目交通影响评价技术标准》（DG/TJ08-2165）规定的交通影响评价启动阈值时，应在方案阶段进行交通影响评价。

2、合理组织人流、物流、车流，尽量避免相互干扰。

3、合理设置地块出入口，尽量避免在主要道路上设置车行出入口，减少对城市交通负面影响。

### 第十六条（停车设置标准）

1、新建项目应按照上海市工程建设规范《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》（DG/TJ 08-7）、《无障碍设施设计标准》（DGJ 08-103）要求配建机动车停车泊位。

2、新建项目应按照上海市工程建设规范《停车场（库）标志设置规范》（DB31/T485-2010）的各项具体技术要求，规范开展机动车停车场（库）交通设施设计及施工工作。

3、公共停车场（库）应按照《公共停车场（库）电子收费系统技术要求》（沪交科〔2013〕713号）相关规定，设计和安装电子收费系统，并保证数据上传准确率。

### 第十七条（新能源汽车停车要求）

1、新建项目应按照上海市工程建设规范《电动汽车充电基础设施建设技术规范》（DG/TJ 08-2093）和《上海市电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》中较高标准，

严格贯彻落实有关机动车停车场（库）配置充电设施的泊位比例和建设方式要求。

2、商场、宾馆、办公楼等公共建筑配建停车场（库）和公共停车场（库）中建设安装充电设施的停车位应不少于总停车位的 15%。配建的充电桩快充车位（单机功率达到 60KW 以上）数量不应少于总车位数的 3%。

### 第十八条（非机动车管理）

1、合理设置非机动车停车位置及数量，明确非机动车禁停区。

2、结合区域轨道交通站点，合理设置轨道交通站点出入口附近非机动车停放点。

## 第五章 海绵城市

### 第十九条（海绵城市要求）

1、海绵城市建设指标参照下表要求：

地块编号	用地性质	年径流总量控制率	年径流污染控制率	绿色屋顶率	透水铺装率	下凹式绿地率
pt0268-09	住办	75%	53%	30%	70%	10%
*注：1、绿色屋顶率：屋顶绿化面积占宜建屋顶绿化的屋顶面积的比例；						
2、下凹式绿地率：下凹式绿地建设面积占绿地总面积的比例。						

注：最终以审批部门批复为准。

2、其它海绵城市建设指标要求参照《普陀区海绵城市建设规划》（2018），以建设主管部门审批为准。

## 第六章 绿色建筑

### 第二十条（装配式要求）

1、建筑采用装配式建筑，建筑单体预制率不低于 40%（或装配率不低于 60%），满足《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）和《上海市装配式建筑单体预制率和装配率计算细则》（沪建建材〔2019〕765 号）。

**第二十一条（BIM 应用）**鼓励 BIM 技术在项目管理运维方面的应用。根据《关于进一步加强上海市建筑信息模型技术推广应用的通知》（沪建建管联[2017]326 号）文要求执行。

### 第二十二条（建筑节能）

1、严格执行《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）、上海市《公共建筑节能设计标准》（DGJ08-107-2012）、上海市《关于进一步加强本市节能工作的若干意见》（沪府发〔2006〕9 号）、《普陀区绿色建筑管理暂行规定》（暂名）。结合上海气候特点和建筑的使用特性，鼓励采用建筑节能的新技术、新工艺、新材料，提高能源利用效率，降低建筑使用能耗，改善环境质量。

2、各项目均应系统进行建筑节能设计，从维护结构、空调、电梯、再生能源利用、照明等各方面降低能耗。

3、住宅建筑绿色建筑目标建议不低于本市《绿色建筑评价标准》（DG/TJ08-2090-2020）二星级要求建设。

4、地块内公共建筑绿色建筑目标建议不低于国家《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）二星级要求建设。

5、各建设项目在设计文件中建筑节能应独立成章，对地块和各单体建筑节能进行综合设计，经评审通过后严格按照设计方案实施。

6、公共建筑用能实行分项计量，且纳入区（市）级能耗监测平台。

## 第七章 资源利用

**第二十三条**（再生能源）合理利用可再生能源。生活热水系统宜采用太阳能热水系统和家用型空气源热泵热水系统等可再生能源热水供应系统，应与建筑主体一体化设计，同步施工、同步验收。

**第二十四条**（非传统水源）合理利用非传统水源，新建地块非传统水源利用率不低于5%。

**第二十五条**（固体废弃物）对固体废弃物进行资源化利用，建筑垃圾资源化利用率达到50%，建筑废弃混凝土再生建材替

代率达到 10%。具体执行参照《绿色生态城区评价标准》DG/TJ 08-2253-2018、《上海市建筑垃圾处理管理规定》（沪府令 57 号）、《上海市建筑废弃混凝土资源化利用管理暂行规定》（沪建管联（2015）643 号）。

## 第八章 环境保护

### 第二十六条（地块无排放超标的大气污染源）

1、严格落实环保法律、法规及标准，确保各类污染源达标排放。2、涉及餐饮的商业建筑按照《饮食业环境保护技术规范》（HJ554-2010）设计。餐饮油烟污染物的排放应符合现行上海市地方标准《餐饮业油烟排放标准》（DB31/844-2014）。

2、道路、施工扬尘应符合上海市地方标准《建筑施工颗粒物控制标准》（DB31/964-2016）、《上海市扬尘污染防治管理办法》（上海市人民政府令第 23 号）。

3、建筑物内要设立与燃气锅炉配套的符合规范性的永久性测试孔、采样平台、排污口标志。

4、为适应餐饮面积不断增长的趋势及环保部门日益严格的监管要求，配套商业用房设计方案中应尽可能配置充裕的油烟排放烟道，每个餐饮单元应设置独立或公用的设备房用于设置油烟净化设备、排油烟风机、设置永久性测试孔、采样平台，



便于环保设施的运维管理。建筑物顶部的排放口须设置排污口标志。

**第二十七条** 建立场地环境风险管控制度，对污染场地实施有效的修复治理。

**第二十八条** 实行垃圾分类收集、密闭运输。

**第二十九条** 采用有效措施降低地块内噪声，室外噪声设备建议请专业单位做专项设计安装方案，确定合理的安装位置，采取科学有效的隔声降噪技术措施。制定噪声管理制度，无施工噪声扰民投诉。

## 第九章 信息技术

**第三十条**（建设标准）

1、根据《智能建筑设计标准》（GB/T 50314-2000）和《全国住宅小区智能化系统示范工程建设要点与技术导则》（试行），高起点统一规划信息基础设施，建设信息化、数字化的上海科技金融产业集聚区（核心区）。

2、根据《普陀区公用移动通信基站站址布局专项规划（2017-2020）》和上海科技金融产业集聚区（核心区）智慧城市建设相关要求，建议提前考虑5G、物联网等新型通信网络布局，确保多家运营商固定宽带和移动通信网络有序接入商务楼宇。

3、土地受让人应设置独立的信息中心，并对所开发区域的各单体建筑接入采用 FTTB(光纤到楼)+LAN 的宽带接入方式，辅以无线局域网接入。

4、根据市政府《关于开展本市架空线入地和合杆整治工作的实施意见》（沪府办（2018）21 号）要求，在区域开发过程中已提前规划信息通信管道或综合管廊，不得新增信息通信架空线，原有信息通信架空线应按照《上海市信息通信架空线入地整治工程建设导则》（沪经信基（2018）354 号）要求同步实施入地。

5、按照本市《新型城域物联专网建设导则（2018）》，结合普陀区“智联普陀”建设要求，做好区域物联网应用规划、传感器落地建设以及城市运行管理数据与“智联普陀城市大脑”的对接。

6、楼宇智能化建设参照《智能建筑设计标准》（GB/T 50314-2015）实施。

7、对于写字楼、商业设施提倡采用多运营商、多系统共同使用一套系统解决室内覆盖问题的合路系统。

**第三十一条（信息化建设管理）**各建设项目设计文件中有关信息化建设应独立成章，对地块和各单体建筑信息化建设工程进行综合设计，经评审通过后严格按照设计方案实施。

**第三十二条（智慧城市要求）**地块基于用地性质和功能业态，按照相应建设要求进行智慧城市配置，具体住宅类项目、

社区级公共服务配套设施项目、商务办公类项目、商业配套设施项目、城市公共空间类项目目的建设要求，结合项目实际情况进行清单选配（详见附表1、2、3、4、5、6），可共享、可开放的公共数据与智慧长风平台实现数据对接。最终以相关管理部门审批意见为准。

## **第三部分规划建设管理**

### **第十章 工地管理**

**第三十三条** 工地管理应严格按照《普陀区建设工地管理细则》（2017-12）实施。

**第三十四条** 建筑工地的出入口的管理标准不得低于《上海市工程建设文明施工规范》（DGJ08—2102-2012）的有关要求。

**第三十五条** 建筑工地的围墙应符合上海科技金融产业集聚区（核心区）整体城市形象，围墙设计方案须经上海市普陀区苏河水岸经济发展带开发建设管理委员会办公室同意后方可实施。管理标准不得低于《上海市工程建设文明施工规范》（DGJ08—2102-2012）、《临时性建（构）筑物应用技术规范》（DGJ08—114）的有关规定。

**第三十六条** 施工防护所用安全网应符合《安全网》（GB5725-2009）、《上海市工程建设文明施工规范》

(DGJ08—2102-2012) 和《建设工程扬尘污染防治规范》(DGJ08—121) 的有关要求。

**第三十七条** 施工工地的噪声控制应符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523-2011)、《上海市工程建设文明施工规范》(DGJ08—2102-2012) 的有关噪声控制要求, 日间不得高于 70dB, 夜间不得高于 55dB。

**第三十八条** 施工现场的光污染管理标准不得低于《上海市工程建设文明施工规范》(DGJ08—2102-2012) 有关光照影响控制的具体要求。

**第三十九条** 施工工地扬尘控制管理应符合《中华人民共和国大气污染防治法》(中华人民共和国主席令第三十一号)、《上海市大气污染防治条例》、《上海市扬尘污染防治管理办法》等有关法律法规和《关于加强普陀区建筑工地、市政重大工程项目扬尘污染防治措施的通知》(普扬尘办〔2018〕3号) 的具体要求, 还应符合《上海市建筑垃圾和工程渣土管理规定》(市政府 50 号令)、《关于加强普陀区建筑垃圾和工程渣土运输处置管理的通知》(普绿容[2015]50号) 和《建设工程扬尘污染防治规范》(DGJ08—2102-2012) 的有关规定。

**第四十条** 施工工地的消防、临时设施的管理标准不得低于《上海市工程建设文明施工规范》(DGJ08—2102-2012) 的有关要求, 同时还应符合《中华人民共和国消防条例》(2017)、

《建筑工程施工现场消防安全技术规范》（GB50720）、《建筑施工现场环境与卫生标准》（JGJ146）的有关规定。

## 第十一章 协调管理

**第四十一条**（设计图纸和相关资料报送）土地受让人应将建筑设计方案图纸、竣工图（纸质盖章文本及电子文件）和建设计划等相关资料在报送各主管部门的同时，抄报苏河水岸办。

**第四十二条**（项目进度报告）为推进已出让地块项目建设，掌握各项目工程进度和动态，苏河水岸办对工程建设中的问题和困难及时提供支持、协调和服务，土地受让人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抄报苏河水岸办。

## 第十二章 全生命周期管理

### **第四十三条**（总体方案）

建设项目总体方案原则上应与周边已建成项目风貌趋向统一。

### **第四十四条**（运营管理）

1、须在地块内打造科技金融、投资运营、咨询服务等产业的集聚业态，培育区域金融总部聚集的生态。受让人应引入

不少于一家实缴注册资本不低于 5 亿元的持牌综合性资产管理公司总部，并由上海市普陀区投资促进办公室和上海市普陀区苏河水岸经济发展带开发建设管委会办公室对其进行年度周期性核查。企业税收落至本项目或上海科技金融产业集聚区（核心区）范围内。企业经营范围为债权投资、股权投资、公募/私募基金等资产管理相关业务。上述企业的引进需在地块交付之日起六个月内完成，且引入前需获得区政府的认可并出具相关书面同意文件。

2、本地块内规划建设的公共服务设施，无偿移交政府指定部门的部分除社区体育设施外，其余建筑面积由受让人负责运营管理，与区政府指定的接收机构签订委托经营协议。

3、项目综合验收通过之日起一年内，受让人应配置高水平的运营及管理团队运营 1 家总展示面积不少于 5000 平米的文化艺术展馆，落实高标准的设计、施工及运营方案。其外部设计、内部装修及运营管理，应不低于一江一河沿岸具有举办国际性影响力文化艺术展览活动的艺术馆的标准，且每年举办有国际性影响力的公益性文化艺术展览。受让人应在投入运营后的每年 3 月底前与苏河水岸办及文管单位协商确定当年展览及活动计划，按计划实施，并接受定期性核查。

4、地块内商业设施应符合上海科技金融产业集聚区（核心区）的功能业态要求，须统一招商运营。

#### **第四十五条（物业持有和销售）**

1、办公物业持有比例不低于地块内办公物业计容建筑面积的 60% ，全生命周期内全自持，持有年限内不得分割转让，其余办公物业可销售；商业（如有）物业整体持有（包括地下商业）、不可分割、统一招商运营，持有年限内不得分割转让。持有年限自项目规划土地综合验收通过之日起算。

2、办公物业最小权属单元为：高层为整层，低多层为幢；商业部分最小权属基本单元为层。

3、自持部分办公物业如引入对象为总部型办公企业，且相关税收落地上海科技金融产业集聚区（核心区）并承诺满足相关税收标准的前提下，经区府专题会审议通过后定向转让，但不得再次转让，且最终自持办公物业面积不低于办公物业总体量的 40%。

4、在受让人引入前述持牌综合性资产管理公司总部后，方可领取商品住宅预售许可证。

#### **第四十六条（税收管理）**

1、要求税收落地上海科技金融产业集聚区（核心区），土地出让后土地受让人应在土地交付之日起启动关联企业的注册或迁移工作。自土地交付之日起建设期为四年。受让人需自土地交付之日起五年累计在上海科技金融产业集聚区（核心区）完成税收不低于 15 亿元（产税为普陀区总税数，施工税、销售税、房产税等房地产相关税收除外，产税企业宜为新注册企业或迁入企业，下同），且自第一年起各年纳税比例分别不

低于五年累计纳税的 30%、25%、20%、15%、10%。自土地交付之日第六年起，税收不低于 3 亿元/年。为保证税收落地指标完成，受让人应在全生命周期管理协议签署起 5 个工作日内，向苏河水岸办缴纳 1 亿元保证金（现金或保函）作为履约保证金。该笔费用在苏河水岸办确认土地交付之日起第一年税收指标完成后，应及时予以全额保证金及银行存款利息返还。如未完成，苏河水岸办有权没收上述履约保证金，不予返还。

2、为确保上述目标达成，土地受让人承诺在全生命周期管理协议签订生效后，即启动落户在上海科技金融产业集聚区（核心区）企业的注册工作或者企业搬迁至上海科技金融产业集聚区（核心区）。

#### **第四十七条（相关转让）**

1、区投促办为长风社区 pt268-09 地块土地受让人的股权监管部门。

2、土地受让人不得通过变更股权的方式转让住宅、商业、办公等物业，具体按本市相关规定执行。

#### **第四十八条（装修要求）**

1、住宅地块中小套型比例为 60%。

2、商品住宅 100%实施全装修，装修标准为不低于 3000 元/平方米。

3、公共服务设施建筑鼓励实施全装修。

#### **第四十九条（全生命周期管理相关事宜协议书）**



《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起的 20 个工作日内，土地受让人应与苏河水岸办签订《长风社区 pt268-09 地块项目全生命周期管理相关事宜协议书》。

### 第十三章 其它

**第五十条** 苏河水岸办为本细则项下各事项的统筹、协调、监管主体；区各相关行业主管部门为本细则项下各事项的监管部门。

**第五十一条** 本细则如有与土地出让条件、控详规划等不一致之处，以土地出让条件、控详规划等为准。

本细则未尽事宜，参照国家、上海市、普陀区相关法律法规、政策等规范性法律文件规定执行。

**第五十二条** 本细则由苏河水岸办负责协调实施，并在试行一段时间后根据需要组织修订。

**第五十三条** 土地受让人应根据本导则签署《全生命周期管理协议》及承诺书。

# 附件

上海科技金融产业集聚区（核心区）的范围示意图



附表 1：住宅类项目建设要求

序号	建设内容	建设要求	性质	数据上传
1	通信机房	1、共建共享 2、预留扩展空间	控制性要求	物理位置数据上传至智慧长风平台
2	光纤到户	1、光纤到户 2、万兆主干网络 3、千兆入户	控制性要求	用户数上传至智慧长风平台
3	移动通信覆盖	1、信号全覆盖 2、预留 5G 通信网络安装空间	控制性要求	无
4	下一	1、实现三网融合	控制	用户数上传至智慧长风

	代 广 播 电 视网	2、NGB 与 IPTV 可选	性 要 求	平台
5	分 管 理 中 心	1、分管理中心的建筑面积应满足机房运营管理需求。 2、满足《电子信息系统机房设计规范》GB50174 的规定	控 制 性 要 求	物理位置上传至智慧长风平台
6	智 慧 工 地 管理	1、工地监控 2、工地门禁 3、工地环境监测	控 制 性 要 求	工地监控数据、环境监测数据上传至智慧长风平台
7	智 能 安 防	1、周界安防子系统 2、电子巡更子系统：单兵设备、定位 3、视频监控子系统：人脸识别 4、防盗报警子系统：无线门磁报警 5、小区智能门闸：车辆识别、人脸识别 6、小区门禁子系统：二维码/密码/一卡通开门，电控门闭合监控 7、无线视频监控：监控涉黄涉赌、高空抛物、重点场所、垃圾偷倒	控 制 性 要 求	报警数据、视频监控数据上传至智慧长风平台
8	背 景 音 乐 及 广 播	1、与应急广播合并 2、室外广播建议集成到智慧路灯	控 制 性 要 求	无
9	建 筑	1、对电梯、风机、空调、冷热	控 制	重点建筑楼宇运行数据

	设备 监控	源、照明、变配电、给排水等设备实施智能化监控	性 要 求	上传至智慧长风平台
10	智能 梯控	1、电梯远程监控 2、可视对讲呼梯、梯控、故障报警 3、五方对讲	控 制 性 要 求	电梯监控状态上传至智慧长风平台
11	可视 对讲	1、图像与语音清晰 2、实现电梯呼叫、门禁开门功能 3、与分管理平台对接	控 制 性 要 求	无
12	智慧 停车	1、智能收费管理 2、车位统计与信息发布 3、车辆引导 4、出入口控制 5、车位预约 6、与周边商务办公园区、商业配套设施的停车场潮汐共享	控 制 性 要 求	停车位使用状态数据上传至智慧长风平台
13	信息 发布	1、应于住宅小区大门口、电梯厅、各类服务中心等位置设置信息发布屏播放各类信息源	控 制 性 要 求	无
14	一卡 通	1、应实现住宅小区门禁、身份识别、新能源车充电、车辆出入管理、电梯梯控等功能 2、鼓励与提倡使用虚拟卡（人脸识别、指纹识别、手机APP）代替IC卡	控 制 性 要 求	用户数上传至智慧长风平台
15	智慧 物业	1、应提供物业在线服务，具备物业报修、在线物业缴费、物业信息发布、物业投诉、物业	控 制 性 要 求	无

		<p>咨询等功能</p> <p>2、鼓励将可视对讲终端作为智慧物业在住宅房屋中的服务载体</p>		
16	远程抄表	<p>1、住宅项目应实行远程自动抄表，配合上海市落实“三表合抄、三单合一”的联合抄表、联合收费模式落地</p> <p>2、采用具备物联网功能的远程抄表设备</p>	控制性要求	抄表数据上传至智慧长风平台
17	智能公共设施	<p>1、消防栓监测</p> <p>2、井盖状况监测</p> <p>3、鼓励垃圾箱满溢监测</p> <p>4、火灾烟感监测</p>	控制性要求	消防栓地理位置数据与水压数据、电梯地理位置与运行状态数据、垃圾箱地理位置与满溢状态数据、烟感探头监测数据需上传至智慧长风平台
18	公共Wi-Fi覆盖	<p>1、各住宅地块公共活动空间以及1层大厅宜按需求设置公共Wi-Fi</p> <p>2、应保障公共Wi-Fi的信息安全</p> <p>3、建议公共Wi-Fi下载速率不低于4Mbps</p>	引导性要求	无
19	智能家居	<p>1、智能窗帘：自动窗帘</p> <p>2、智能灯控：场景控制</p> <p>3、智能空调：远程控制</p>	引导性要求	无
20	居家安全	<p>1、烟感报警器：无线联网、检测烟雾</p>	引导性要求	智能感应器地理位置数据、安全报警数据、智

		<p>2、灭弧短路保护器：短路保护</p> <p>3、燃气泄露报警器：检测燃气泄露</p> <p>4、水浸报警器：检测积水。</p> <p>5、居家养老：1) 智能床垫：检测老人身体状况；2) 智能防摔倒监测：摔倒监测；3) 红外人体感应插座：红外感应</p>	求	能床垫监测数据、红外感应数据、摔倒报警数据上传至智慧长风平台
21	环境监测	1、对住宅区内环境的监测，监测内容建议包括 CO2、PM2.5、温湿度、河道水质、二次供水水质、噪声等指标数据进行记录、统计等	引导性要求	传感器地理位置数据、传感器运行状态数据上传至智慧长风平台
22	新能源汽车分时租赁网点	<p>1、引入优质的新能源汽车分时租赁市场化企业，在小区内布点建设新能源车分时租赁网点</p> <p>2、按照社区的大小及交通状态，原则上平均以 2-5 辆的标准进行配置</p> <p>3、优先选择地面停车位作为分时租赁网点</p>	引导性要求	安装数量、物理位置、车辆使用状态上传至智慧长风平台
23	新能源汽车充电桩	1、住宅项目配建停车位应 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），鼓励在公共停车位配建一定数量的充电设施	引导性要求	安装数量、物理位置上上传至智慧长风平台

		2、新能源汽车充电桩与能耗监控系统对接		
24	BIM 运维	1、鼓励和提倡BIM技术在住宅项目管理运维方面的应用。 2、从开发建设单位处获取住宅项目的空间位置信息、管道走向、设施设备位置、功能分区布局、建设材质等BIM数据，用于住宅楼宇室内空间、管网、设施设备等的运维管理 3、住宅BIM数据应与运营管理平台对接，三维可视化呈现整个住宅社区	引导性要求	BIM数据上传至智慧长风平台
25	太阳能热水	1、建议配置太阳能热水监测系统 2、具备水位监测、水温调节等功能	引导性要求	无
26	智慧访客	1、实现访客登记、访客确认、通信对讲等功能 2、与智慧停车、门禁系统对接	引导性要求	无
27	智慧提货柜	1、建议为住宅小区配备智慧提货柜，提供快递的自助存取服务。 2、原则上为每个小区单元配置一套36格大小的智慧提货柜 3、智慧提货柜宜与智慧社区APP联动，通过APP或短信提醒住户提货 4、智慧提货柜附近应设置安防	引导性要求	无

		监控保障财产安全		
28	智慧服务入口	1、服务入口建议包括 APP、微信公众号、智能终端、一户一屏等 2、宜基于智慧服务入口建设智慧社区服务平台 3、平台服务包括物业服务、O2O 服务、生活服务、缴费服务等	引导性要求	用户数量与服务经营信息上传至智慧长风平台
29	智慧线下服务站点	1、配建智慧社区线下服务站点，面积宜 25 平方米以上 2、服务站点作为智慧社区 O2O 服务的线下站点 3、在服务站点内设置智慧提货柜、自助体检设备、自助贩卖机等社区自助服务设备	引导性要求	无
30	智慧停车棚	1、微信开门、刷卡开门、指纹开门 2、无线烟感、灭弧短路保护器 3、视频监控 4、公共充电桩	引导性要求	开门数据、无人车棚地理位置数据、传感器报警数据、充电数据、视频监控数据上传至智慧长风平台

附表 2：社区级公共服务配套设施项目建设要求

序号	建设内容	新建项目建设要求	性质	数据上传平台
公共要求				
1	公共 Wi-Fi 覆盖	1、公共服务设施内按需求设置公共 Wi-Fi 2、应保障公共 Wi-Fi 的信息安全	控制性要求	无



		3、建议公共 Wi-Fi 下载速率不低于 4Mbps		
2	安 防 监 控	1、不低于高清标准 2、存储时间不少于 1 个月 3、满足安防验收标准，包括安全要求、接地要求、防雷要求、电磁兼容性要求、环境适应性要求等	控制性 要求	视频监控数据上传至智慧长风平台
3	移 动 通 信 覆 盖	1、信号全覆盖 2、预留 5G 通信网络安装空间	控制性 要求	无
社区菜场				
1	020 电 子 商 务	1、提供社区线上下单买菜 2、生鲜配送服务	引导性 要求	无
2	信 息 发 布	1、菜场入口设置信息发布屏，公布今日菜价等 2、增添食品追溯信息查询	引导性 要求	相关的食品追溯信息数据上传平台为上海食用农产品流通安全信息追溯管理平台和上海食用农产品流通安全信息网
社区福利设施				
1	紧 急 求 助	1、突发事件紧急求助	控制性 要求	求助报警数据上传至智慧长风平台
2	老 年 监 护	1、检测老人生命体征状态 2、摔倒监测	引导性 要求	设备运行数据上传至智慧长风平

	可穿戴设备	3、定位		台
社区文化设施				
1	公共充电设施	1、提供移动设备充电服务	引导性要求	无
2	自助查询机	1、活动查询、地图导览	引导性要求	无
3	在线预约	1、场地预约、门票预约	引导性要求	无
社区体育设施				
1	自助贩卖机	1、扫码支付 2、多样化售卖	引导性要求	无
2	在线预约	1、场地预约 2、设备租赁预约	引导性要求	无
社区商业设施				
1	在线支付	1、电子支付	控制性要求	无
2	O2O电子商务	1、提供社区线上化周边商业设施 下单服务 2、结合市场化 O2O 平台实现到家服务	引导性要求	无
社区卫生设施				
1	自助体检设备	1、自助体检设施	引导性要求	无

2	020 家庭 医生	1、线上健康咨询 2、预约上门检查	引导性 要求	无
---	-----------------	----------------------	-----------	---

附表 3：商务办公类项目建设要求

序号	建设内容	新建项目建设要求	性质	数据上传平台
1	通信机房	1、运营商共建共享要求 2、具备扩容能力	控制性要求	物理位置上传至智慧长风平台
2	光纤到户	1、光纤到户 2、万兆主干网络 3、千兆入户	控制性要求	用户数量上传至智慧长风平台
3	园区驻地网	1、集约化建设 2、30%设计冗余	控制性要求	物理位置数据、规划数据上传至智慧长风平台
4	综合布线	1、每个工位 1 组电话与网络点位 2、管线标签 3、30%扩展冗余	控制性要求	无
5	移动通信覆盖	1、信号全覆盖 2、鼓励预留 5G 通信网络安装空间	控制性要求	无
6	分管理中心	1、分管理中心的建筑面积应满足机房运营管理需求 2、满足《电子信息系统机房设计规范》GB50174 的规定	控制性要求	物理位置上传至智慧长风平台
7	智慧工地	1、工地监控 2、工地门禁	控制性要求	视频监控数据、门禁数据、环境监测数据

	管理	3、工地环境监测		上传至智慧长风平台
8	智能安防	1、周界安防子系统 2、电子巡更子系统 3、视频监控子系统：人脸识别 4、防盗报警子系统：无线门磁报警 5、出入口控制子系统：车辆识别 6、无线视频监控：监控涉黄涉赌、高空抛物、重点场所、垃圾偷倒	控制性要求	视频监控数据、报警数据上传至智慧长风平台
9	背景音乐及广播	1、与应急广播合并 2、室外广播建议集成建设到智慧路灯上	控制性要求	无
10	建筑设备监控	1、对电梯、风机、空调、冷热源、照明、变配电、给排水等设备实施智能化监控	控制性要求	设备运行数据上传至智慧长风平台
11	BIM运维	1、鼓励和提倡BIM技术在商办园区项目管理运维方面的应用 2、从开发建设单位处获取项目的空间位置信息、管道走向、设施设备位置、功能分区布局、建设材质等BIM数据，用于楼宇室内空间、管网、设施设备等的运维管理。 3、BIM数据应与运营管理平台对接，三维可视化呈现整个商	控制性要求	BIM数据上传至智慧长风平台

		办园区		
12	智慧停车	1、智能收费管理 2、车位统计与信息发布 3、车辆引导 4、出入口控制 5、车位预约 6、与周边居民社区停车场潮汐共享	控制性要求	停车位使用状态数据上传至智慧长风平台
13	信息发布	1、应在商办园区出入口、1F接待大厅、电梯厅等位置设置信息发布屏	控制性要求	无
14	一卡通	1、应实现园区门禁、新能源车充电、车辆出入管理、电梯梯控就餐等功能 2、鼓励与提倡使用虚拟卡（人脸识别、指纹识别、手机APP）代替IC卡	控制性要求	用户数上传至智慧长风平台
15	智慧物业	1、应提供物业在线服务，具备物业报修、在线物业缴费、物业信息发布、物业投诉、物业咨询等功能 2、智慧物业与智慧服务入口对接	控制性要求	无
16	智慧访客	1、实现访客登记、访客确认、通信对讲等功能 2、与智慧停车、门禁系统、电梯梯控对接	控制性要求	无
17	能耗监控	1、推荐使用NB-IoT智能表具 2、精细化分级计量能耗	控制性要求	能耗数据上传至智慧长风平台

18	远程抄表	1、实行远程自动抄表，配合上海市落实“三表合抄、三单合一”的联合抄表、联合收费模式落地 2、采用具备物联网功能的远程抄表设备	控制性要求	抄表数据上传至智慧长风平台
19	新能源汽车充电桩	按总停车位的 15%建设新能源汽车充电桩	控制性要求	物理位置、安装数量上传至智慧长风平台
20	公共充电设施	1、提供移动设备充电服务	控制性要求	无
21	智能梯控	1、电梯远程监控 2、电梯运行状态监测	控制性要求	电梯运行状态数据上传至智慧长风平台
22	智能消防	1、使用基于 NB-IoT 智能烟感设备 2、实时监测烟感设备运行状态	控制性要求	设备报警数据上传至智慧长风平台
23	公共 Wi-Fi 覆盖	1、园区办公楼内按需求设置公共 Wi-Fi 2、应保障公共 Wi-Fi 的信息安全 3、建议公共 Wi-Fi 下载速率不低于 4Mbps	引导性要求	无
24	环境监测	1、室内环境监测内容包括 CO2、PM2.5、温湿度、VOC 等 2、室外环境监测内容包括温湿	引导性要求	环境监测数据上传至智慧长风平台

		度、噪声、PM2.5、PM10 等		
25	智慧照明	1、对楼宇室内照明、地下空间照明、室外路灯照明、景观灯光照明实施集中控制与管理 2、实现系统自检、故障报警、场景控制、灯光环境自适应等功能 3、与智慧办公结合	引导性要求	无
26	智慧路灯	1、集约共杆 2、建议集成智慧照明、视频监控、信息发布、背景音乐及广播、公共 Wi-Fi、移动微基站、环境监测等系统	引导性要求	物理位置数据、路灯运行状态数据上传至智慧长风平台
27	智慧园区服务入口	1、园区 APP 2、微信公众号 3、微信小程序	引导性要求	用户数量、园区企业基本数据、经营数据上传至智慧长风平台
28	智慧食堂	1、AI 智能餐具识别 2、明厨亮灶	引导性要求	无
29	招商平台	1、基于服务入口建设 2、包括园区企业介绍、园区亮点、园区活动、园区招商信息等板块	引导性要求	招商数据上传至智慧长风平台
30	智慧办公	1、包括智能灯光自动控制、智能室温调节、智能共享租位、智慧会议室等功能 2、实现公共办公资源的共享、办公环境的调节 3、智慧会议室	引导性要求	无

31	新能源汽车分时租赁点	1、宜引入优质的新能源汽车分时租赁市场化企业，在园区内布点建设新能源车分时租赁网点 2、按照园区的大小及交通状态，原则上平均以 2-5 辆的标准进行配置 3、优先选择地面停车位作为分时租赁网点。	引导性要求	安装数量、物理位置、车辆使用状态上传至智慧长风平台
32	智慧提货柜	1、提供自助存取服务 2、通过服务入口提醒	引导性要求	无
33	产业服务平台	1、企业服务 2、产业链上下游服务	引导性要求	企业基本数据上传至智慧长风平台
34	智慧公共卫生间	1、异味传感器 2、人流计数 3、智能水表	引导性要求	无

附表 4：商业配套设施项目建设要求

序号	建设内容	新建项目建设要求	性质	数据上传平台
1	通信机房	1、运营商共建共享要求 2、具备扩容能力	控制性要求	物理位置上传至智慧长风平台
2	移动通信覆盖	1、信号全覆盖 2、鼓励预留 5G 通信网络安装空间	控制性要求	无



3	公共 Wi-Fi 覆盖	1、商业配套设施内实现公共 Wi-Fi 覆盖 2、应保障公共 Wi-Fi 的信息安全 3、建议公共 Wi-Fi 下载速率不低于 4Mbps	控制性 要求	无
4	分 管 中 心	1、分管理中心的建筑面积应满足机房运营管理需求 2、满足《电子信息系统机房设计规范》GB50174 的规定	控制性 要求	物理位置上传至智慧长风平台
5	智 能 安 防	1、周界安防子系统 2、电子巡更子系统 3、视频监控子系统：人脸识别 4、防盗报警子系统：无线门磁报警 5、出入口控制子系统：车辆识别	控制性 要求	视频监控数据、报警数据上传至智慧长风平台
6	背 景 音 乐 及 广 播	1、与应急广播合并 2、室外广播建议集成建设到智慧路灯上	控制性 要求	无
7	建 筑 设 备 监 控	1、对电梯、风机、空调、冷热源、照明、变配电、给排水等设备实施智能化监控	控制性 要求	设备运行状态数据上传至智慧长风平台
8	智 慧 停 车	1、智能收费管理 2、车位统计与信息发布 3、车辆引导 4、出入口控制 5、反向寻车	控制性 要求	停车位使用状态数据上传至智慧长风平台
9	信 息 发 布	1、应在商业区出入口、自动扶梯口、电梯厅等位置设置信息发布屏	控制性 要求	无
10	新 能	1、按总停车位的 15%建设新能源汽	控制性	安装数量、物理位

	源汽车充电桩	车充电桩	要求	置上传至智慧长风平台
11	公共充电设施	1、提供移动设备充电服务	引导性要求	无
12	BIM运维	1、鼓励和提倡BIM技术在管理运维方面的应用 2、从开发建设单位处获取项目的空间位置信息、管道走向、设施设备位置、功能分区布局、建设材质等BIM数据,用于商业配套室内空间、管网、设施设备等的运维管理 3、BIM数据应与运营管理平台对接,三维可视化呈现整个商业配套设施	引导性要求	BIM数据上传至智慧长风平台
13	智慧物业	1、应提供物业在线服务,具备物业报修、在线物业缴费、物业信息发布、物业投诉、物业咨询等功能 2、鼓励将可视对讲终端作为智慧物业在住宅房屋中的服务载体	引导性要求	无
14	能耗监控	1、推荐使用NB-IoT智能表具 2、精细化分级计量能耗	引导性要求	能耗数据上传至智慧长风平台
15	环境监测	1、监测内容建议包括CO <sub>2</sub> 、PM <sub>2.5</sub> 、VOC、温湿度等指标数据进行记录、统计等	引导性要求	环境监测数据上传至智慧长风平台
16	智慧导购	1、在出入口、自动扶梯处设置智慧导购设施 2、提供商场介绍、电子地图、信息查询、优惠券领取、会员服务等服务	引导性要求	无

17	无人超市	1、试点示范无人超市	引导性要求	无
18	客流分析	1、出入口、店铺内设置客流摄像机 2、实现客流统计、大客流应急疏散、商品热销分析等功能	引导性要求	客流数据上传至智慧长风平台
19	智慧照明	1、室内照明、地下空间照明、室外路灯照明、景观灯光照明实施集中控制与管理 2、系统自检、故障报警、场景控制、灯光环境自适应等功能	引导性要求	无
20	新能源汽车分时租赁网点	1、宜引入优质的新能源汽车分时租赁市场化企业,在商场外布点建设新能源车分时租赁网点	引导性要求	安装数量、物理位置、车辆使用状态上传至智慧长风平台
21	餐饮类安全监督	1、明厨亮灶	引导性要求	视频数据上传至区食药监监管平台
22	智慧公共卫生间	1、异味传感器 2、人流计数 3、智能水表	引导性要求	无

附表 5：城市公共空间类项目建设要求

序	建设内容	建设要求	性质	数据上传平
---	------	------	----	-------

号				台
1	公共Wi-Fi覆盖	1、实施公共空间人流密集区Wi-Fi覆盖 2、应保障公共Wi-Fi的信息安全 3、建议公共Wi-Fi下载速率不低于4Mbps	控制性要求	设施设备资产数据应上传至智慧长风平台
2	分管理中心	1、分管理中心的建筑面积应满足机房运营管理需求 2、满足《电子信息系统机房设计规范》GB50174规定	控制性要求	物理位置上传至智慧长风平台
3	智能安防	1、电子巡更子系统 2、视频监控子系统：人脸识别 3、紧急求助系统	控制性要求	视频监控数据、紧急求助数据上传至智慧长风平台
4	背景音乐及广播	1、与应急广播合并 2、室外广播建议集成建设到智慧路灯上	控制性要求	无
5	智慧导视系统	1、在公共空间出入口设置信息发布屏 2、具备电子地图、三维展示、配套设施查询等功能	控制性要求	无
6	景观灯光照明	1、远程控制 2、智能控制（光感、声控、遥控）	引导性要求	设备运行状态数据上传至智慧长风平台
7	智慧绿化喷灌	1、远程控制 2、自动灌溉	引导性要求	无

8	环境监测	1、土壤监测 2、空气监测 3、噪音监测 4、水质监测	引导性要求	环境监测数据上传至智慧长风平台
9	客流分析	1、人流统计 2、大客流预警疏散	引导性要求	人流数据上传至智慧长风平台
10	树木电子铭牌	1、基于二维码或RFID的全生命周期树木管理养护	引导性要求	无
11	公共厕所监测	1、异味监测 2、安全监管	引导性要求	电子鼻地理位置数据、电子鼻运行状态数据、人流数据、开门数据上传至智慧长风平台
12	智慧服务驿站	1、智能化应用系统（广播、监控、巡更、报警、信息发布）的载体	引导性要求	物理位置上传至智慧长风平台
13	智慧路灯	1、智能化应用系统（照明、广播、监控、信息发布）的载体 2、集约化建设，风格与路灯统一	引导性要求	物理位置、路灯运行状态数据上传至智慧长风平台

附表 6：文化配套设施类项目建设要求

序号	建设内容	建设要求	性质	数据上传平台
----	------	------	----	--------

1	公共 Wi-Fi 覆盖	1、实施公共空间人流密集区 Wi-Fi 覆盖 2、应保障公共 Wi-Fi 的信息 安全 3、建议公共 Wi-Fi 下载速率 不低于 4Mbps	控制性要求	设施设备资 产数据应上 传至智慧长 风平台
2	分管理 中心	1、分管理中心的建筑面积应 满足机房运营管理需求 2、满足《电子信息系统机房 设计规范》GB50174 的规定	控制性要求	物理位置上 传至智慧长 风平台
3	智能安 防	1、电子巡更子系统 2、防盗报警系统 3、视频监控子系统：人脸识 别 4、紧急求助系统	控制性要求	视频监控数 据、报警数 据上传至智 慧长风平台
4	背景音 乐及广 播	1、与应急广播合并	控制性要求	无
5	建筑设 备监控	1、对电梯、风机、空调、冷 热源、照明、变配电、给排 水等设备实施智能化监控	控制性要求	设备运行状 态数据上传 至智慧长风 平台
6	智慧停 车	1、智能收费管理 2、车位统计与信息发布 3、车辆引导 4、出入口控制 5、车位预约	控制性要求	停车位使用 状态数据上 传至智慧长 风平台
7	信息发 布	1、在出入口设置信息发布屏 2、发布活动信息、预约信息	控制性要求	无

8	安检防盗	1、在门口设置智能安检设施	控制性要求	无
9	环境监测	1、监测内容建议包括 CO2、PM2.5、VOC、温湿度等指标数据进行记录、统计等	引导性要求	环境监测数据上传至智慧长风平台
10	智慧照明	1、宇室内照明、地下空间照明、室外路灯照明、景观灯光照明实施集中控制与管理 2、系统自检、故障报警、场景控制、灯光环境自适应等功能	引导性要求	无
11	在线购票	1、APP、网站、微信小程序在线购票	引导性要求	无
12	电子导览	1、场馆电子导览	引导性要求	无
13	客流分析	1、客流统计 2、客流人群分析	引导性要求	人流数据上传至智慧长风平台
14	BIM 运维	1、鼓励和提倡 BIM 技术在项目管理运维方面的应用 2、从开发建设单位处获取项目的空间位置信息、管道走向、设施设备位置、功能分区布局、建设材质等 BIM 数据，用于楼宇室内空间、管网、设施设备等的运维管理 3、BIM 数据应与运营管理平台对接，三维可视化呈现整个文化设施	引导性要求	BIM 数据上传至智慧长风平台

