

上海崇明富盛园区优 质工业厂房用地出让



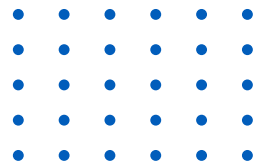
汇报时间:2025.07.28

时间:2025.07.28



目录

CONTENTS



01

项目概况

02

项目优势

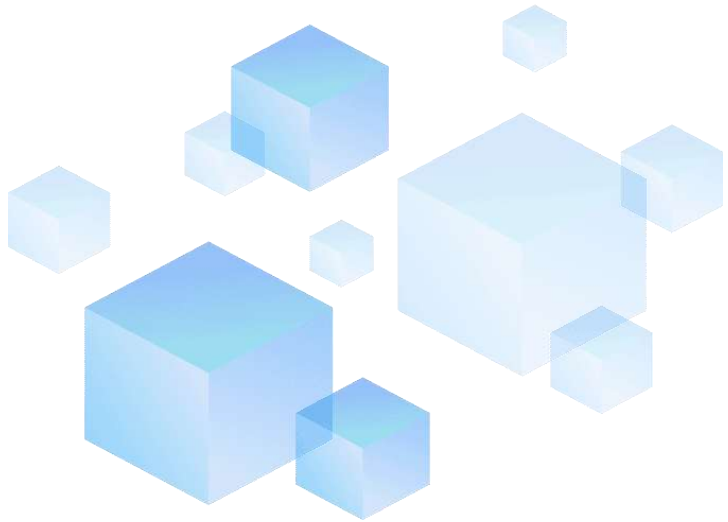
03

投资价值

04

项目资料





01

项目概况



地块基本信息

地理位置

项目位于上海富盛经济开发区，是上海市级开发区，交通便利，周边基础设施完善，产业集群效应明显，有利于企业降低运营成本，拓展业务范围。

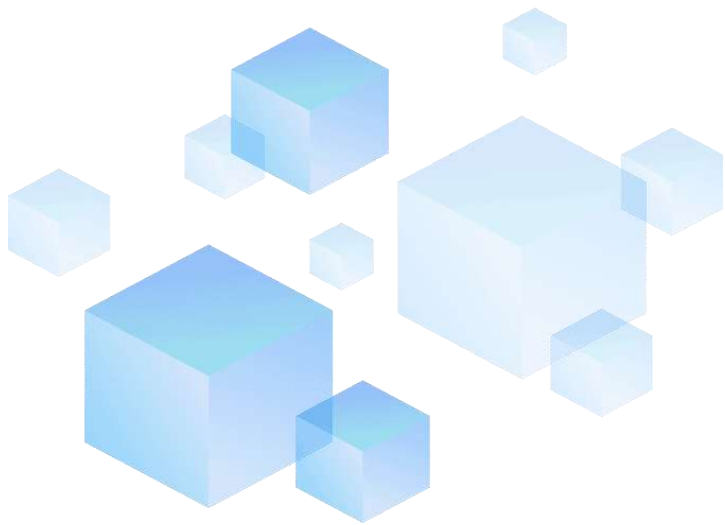
规模与现状

占地面积广阔，9栋厂房总建筑面积达45000平方米，目前厂房空置，无占用，为新入驻企业提供了广阔的发展空间，可根据需求灵活规划布局。

地块性质

属于**104地块**，无特殊税收政策要求，产权清晰，交易流程规范，降低了交易风险，保障了受让方的合法权益。





02

项目优势



区域优势

01

经济发展

上海富盛经济开发区经济发展迅速，产业基础雄厚，吸引了众多知名企业入驻，产业集聚效应显著，为入驻企业提供了良好的市场环境和发展机遇。

02

交通便利

地块周边交通网络发达，临近主要交通干线，便于原材料采购和产品运输，降低了物流成本，提高了企业运营效率。

03

配套完善

园区内生活、商业、教育等配套设施齐全，能够满足企业员工的日常生活需求，有利于企业吸引和留住人才。

资产优势

厂房设施

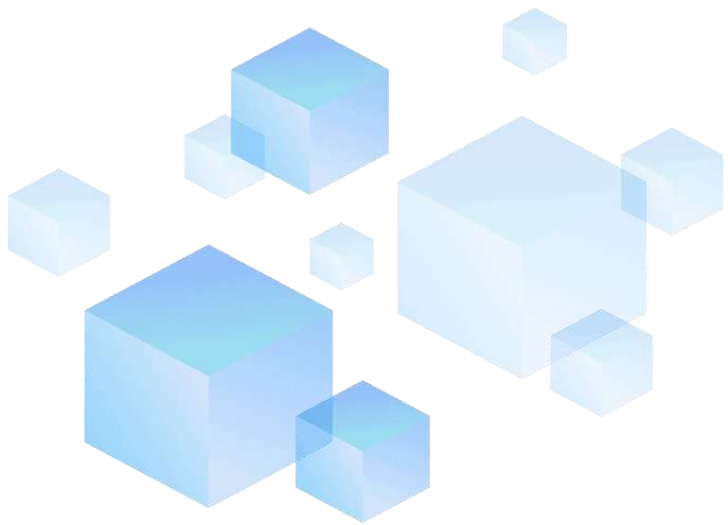
9栋厂房建筑质量优良，结构合理，层高、承重等指标符合工业生产需求，可满足多种类型的生产活动，无需额外改造，节省了时间和成本。

租金收益

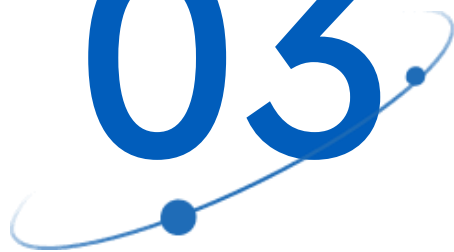
目前园区租金约0.6元/日/平米，若选择出租，可获得稳定的租金收入，投资回报率可观，为受让方提供了多元化的收益途径。

评估价值

法院委托第三方对该地块的评估价为2.05亿，体现了地块及厂房的市场价值，为交易提供了合理的参考依据，保障了资产的保值增值潜力。



03



投资价值



市场前景

产业发展

随着上海及周边地区产业的升级和转型，对优质工业厂房的需求持续增长，市场前景广阔，为受让方提供了良好的投资机会。



政策支持

园区所在区域政府对工业发展给予大力支持，出台了一系列优惠政策，包括税收优惠、财政补贴等，有助于降低企业运营成本，提高企业竞争力。



增值潜力

考虑到地块的稀缺性和区域的发展潜力，未来土地价值和厂房租金有望进一步提升，受让方将获得可观的资产增值收益。



投资回报



01

自用经营

若受让方选择自用，可充分利用厂房的规模优势和区域优势，开展生产、研发、仓储等业务，降低运营成本，提高生产效率，实现企业的快速发展。

02

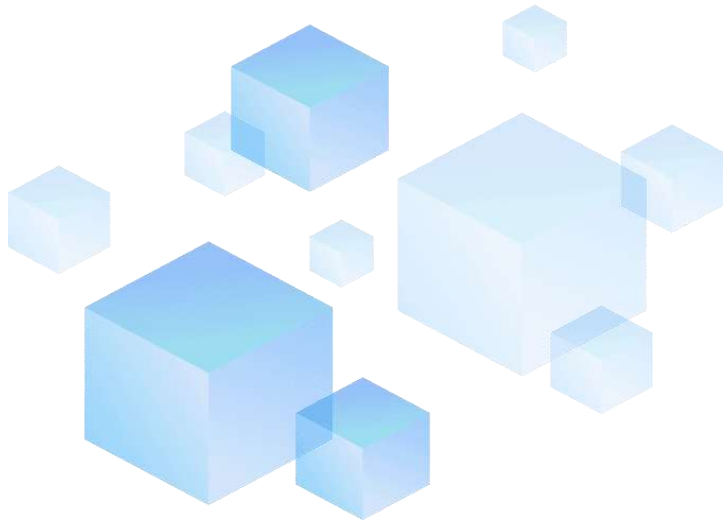
租赁收益

以目前的租金水平计算，若将厂房全部出租，每年可获得稳定的租金收入，投资回报率较高，且随着租金的逐年上涨，收益将不断增加。

03

资本增值

从长期来看，随着区域经济的发展和土地市场的活跃，地块及厂房的市场价值将不断提升，受让方可通过资产增值获得丰厚的投资回报，实现资产的保值增值。



04

项目资料



产证资料

沪 (2025) 崇字 不动产权第 [] 号

权利人	上海 [] 有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新河镇 []
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：工业用地/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：39420.00平方米/ 建筑面积：44960.37平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2011年07月01日起2061年06月30日止
权利其他	土地状况： 地号：崇明区新河镇兴教村280丘； 使用权面积：39420.00平方米。 房屋状况：详见附记。

不动产单元号	土地状况			幢号	室号部位	建筑面积	房屋状况				
	使用权面积	独用面积	分摊面积				房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310230010005GB00205F00020001				881号1幢	全幢	7408.04	工厂	厂房	3	2013年	出让
310230010005GB00205F00030001				881号2幢	全幢	7408.04	工厂	厂房	3	2013年	出让
310230010005GB00205F00040001				881号3幢	全幢	7408.04	工厂	厂房	3	2013年	出让
310230010005GB00205F00050001				881号4幢	全幢	7408.04	工厂	厂房	3	2013年	出让
310230010005GB00205F00060001				881号5幢	全幢	8312.18	工厂	厂房	6	2013年	出让
310230010005GB00205F00070001				881号6幢	全幢	3589.16	工厂	厂房	4	2013年	出让
310230010005GB00205F00080001				881号7幢	全幢	3347.31	工厂	厂房	4	2013年	出让
310230010005GB00205F00090001				881号8幢	全幢	39.78	工厂	厂房	1	2013年	出让
310230010005GB00205F00100001				881号9幢	全幢	39.78	工厂	厂房	1	2013年	出让
合计					套数：9	44960.37					

宗地图

宗地图

区(县): 崇明县
街道: 新河镇
街坊号: 52街坊
宗地号: 280



20, 25100

2013-12-23



评估报告

上海市高级人民法院

随机选定房地产评估机构结果告知书

特此告知。

上海城市房地产估价有限公司：

黄浦区人民法院受理的（2023）沪0101执字第11111号一案所涉
标的物（被执行人上海某某有限公司名下位于上海市
崇明区某某路某某号）

9幢的房地产）的房地产评估需求，经我院于2024年01月29日审
核通过随机方式，选定你机构办理。

具体工作事宜请你公司与该法院立案庭法官陈胤（电话：5
3584777×17022）联系。



二〇二四年一月二十九日

评估报告



沪城估(2024)(估)字第[]号

致估价委托人函

上海市黄浦区人民法院:

承蒙贵方的委托,我公司遵循估价原则,根据《房地产估价规范》的估价程序,选用适宜的估价方法,对贵方委托的房地产价格进行了评估,现将有关情况和估价结果简要报告如下:

1. 估价目的

受上海市黄浦区人民法院的委托,评估估价对象房地产市场价格,为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

本次评估范围为崇明区[] 1-9幢房地产。所在物业名称为“[]”,该物业处于外环线以外。

3. 价值时点

本报告以实地查勘完成之日为价值时点,即:2024年1月31日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用成本法和收益法两种方法进行评估。

第[]页



沪城估(2024)(估)字第[]号

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果(包含附属物、室内固定装修现值及部分不易移动的设施、设备现值等)如下:

房地产总价:人民币贰亿零伍佰陆拾万元整;

(RMB205,600,000元)

建筑面积单价:RMB 4,573元/平方米。



评估报告

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2024 年

第 4 页



沪城估(2024)【估】字第 号

2 月 21 日起至 2025 年 2 月 20 日止。

上海城市房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人: 王常华

致函日期: 二〇二四年二月二十一日



渠道: 120050808



感谢您的观看

THANK YOU FOR WATCHING



时间:2025.07.28