

# 愚园路 749 弄旧改项目概况

## 一、摘要

上海长宁区愚园路 749 弄旧改项目（以下简称“项目”），作为上海市核心风貌区军地协同旧改重点项目，由上海亿融汇置业有限公司（经上海警备区党委会批准承接）负责出资建设，核心内容涵盖小梁薄板房征收重建、历史建筑修缮加固及小区整体环境与配套升级。

项目总用地面积 4738 平方米，总投资估算 10.5 亿元，本次拟融资 7 亿元，融资期限 2 年（含 6 个月宽限期），资金专项用于征收补偿、历史建筑修缮、工程建设等核心环节。还款来源主要包括可售房源销售收入，担保措施涵盖建设主体股权质押及军地协同资金监管背书。

本项目具备合法合规性强、军地政策双重支持、核心区位稀缺性显著、还款来源稳定等核心优势，风险可控且收益潜力突出，是兼具社会效益与经济效益的优质融资标的。

## 二、项目基本情况

### （一）项目核心信息

**1、项目区位：**上海市长宁区愚园路 749 弄，地处愚园路历史风貌区核心地段，北邻愚园路（上海永不拓宽马路），距静安寺约 1 公里，周边配套成熟，文化底蕴深厚。

**2、权属情况：**项目用地由上海警备区住房保障局管理，其中商品住宅工程 0.4738 公顷住宅用地以国有土地使用权有偿出让方式已经完成供地，建设主体为上海亿融汇置业有限公司（经上海警备区党委会批准承接项目出资建设）。

**3、改造范围：**涉及 31、33-37、65、67、71 号等地块，主要建设内容包括：小梁板房征收拆除、新建住宅（原规划计容建筑面积 8687 平方米）、65 号历史建筑修缮、71 号危房结构加固，同步实施

小区绿化、亮化及市政管线迁移改造。

**4、合规性文件：**已取得《上海市建设项目用地审批申请表》（沪计投〔2001〕176号）、《建设用地规划许可证》（沪规建〔2003〕569号）、《国有土地使用权出让合同》（沪房地资〔2004〕出让合同第39号）等核心文件，2025年[1]号文《军地联席会议》明确项目按原批复合法推进。

#### **5、主要规划参数**

（1）土地用途：居住用地

（2）土地使用年限：70年。

（3）建筑容积率：不大于1.83万平方米/公顷（总建筑面积不超过8687平方米）。

#### **（二）项目建设周期**

计划总周期36个月，其中：征收安置及过渡阶段6个月，工程建设及历史建筑修缮阶段27个月，竣工验收及回迁阶段3个月。

### **三、项目投资（征收）估算**

根据项目旧改实施方案及相关测算，总投资估算为85483.40万元，详见下表：

序号	成本项目	计算标准	金额 (万元)	占比	备注
1	被征收房屋补偿价值（三块砖头）	评估价格+价格补贴+套型补贴	48183.00	56.36%	含花园住宅、新工房、旧里三类房屋补偿
2	奖励补贴	各项征收奖励及过渡补贴	13424.90	15.70%	按105证全额测算
3	公房产权人补偿	建筑面积×0.2×评估均价	17016.36	19.91%	针对地方直管公房产权补偿
4	拆房费用	实际施工测算	400.00	0.47%	旧建筑拆除及场地清理
5	劳务费	证数×37000元（签约100%）	388.50	0.45%	征收服务相关费用
6	配套工程	水电煤通信管线迁移、拆表	2000.00	2.34%	市政配套设施改造
7	不可预计费	总费用×5%	4070.64	4.76%	应对突发成本超支
-	总成本合计	-	85483.40	100%	全货币补偿模式下估算

#### 四、融资方案

##### （一）融资需求

- 1、融资额度：7 亿元；
- 2、融资期限：2 年（含 6 个月宽限期，匹配项目建设及回款周

期)。

3、**融资用途：**主要用于项目征收安置，其余建设开发资金，由建设主体以自筹、施工单位垫资等形式进行解决。

。

## (二) 还款来源

1、**可售房源销售收入：**项目改造后可按政策定向销售或市场化销售部分房源（参考愚园路周边顶豪售价 18-25 万/m<sup>2</sup>，按 8687 m<sup>2</sup>可售面积测算，预计销售收入 15.6-21.7 亿元，覆盖融资本息 2 倍以上）。

2、**政府旧改专项补贴：**项目纳入上海市小梁板房改造及旧区更新计划，可申请市级旧改专项补贴（预计补贴比例不低于总投资的 10%，约 0.85 亿元）。

3、**资产增值及抵押回款：**项目位于愚园路风貌区，改造后土地及房产资产增值潜力显著，可通过资产抵押置换融资回款。

4、**军地协同配套资金：**上海警备区针对项目配套的军队住房保障专项政策（用于 65 号、71 号建筑修缮）可优先用于补充还款。

## (二) 担保措施

1、**建设主体连带责任担保：**上海亿融汇置业有限公司提供全额本息连带责任担保。

2、**应收账款质押：**将政府旧改专项补贴应收账款及房源销售回款账户进行质押监管。

## 五、项目核心优势

### (一) 合法合规性强，审批风险低

项目已取得立项、用地规划、土地出让等核心审批文件，2025 年[1]号文《军地联席会议》明确按原批复执行，长宁区政府成立专

项工作专班推进征收，军地协同机制大幅降低审批延误风险。

## **（二）军地双重背书，政策支持充足**

项目由上海警备区主导推进，上海市房管局、规资局等部门给予政策倾斜，可享受旧改项目税费减免、补贴支持、审批绿色通道等优惠；同时符合《上海市军队老旧住房小区改造试点工作方案》要求，获军队系统专项支持。

## **（三）核心区位稀缺，资产增值潜力大**

项目位于愚园路历史风貌区核心地段，周边为上海顶级豪宅聚集区（如高福里、上海 1 号院），区位稀缺性显著。改造后兼具历史风貌保护与现代居住功能，资产增值空间广阔，销售及抵押变现能力强。

## **（四）成本测算精准，资金用途清晰**

项目成本基于 105 户居民实测数据及行业标准测算，预留 5%不可预计费，成本可控；融资资金专项对应征收补偿、工程建设等刚性支出，资金流向可追溯，监管难度低。

## **六、结论**

愚园路 749 弄项目是上海市核心风貌区军地协同旧改的标杆项目，具备合法合规、政策支持充分、区位稀缺、还款来源稳定等核心优势。项目旧改总投资 8.548 亿元，融资方案合理，担保措施完备，风险可控且收益可期。本次融资资金将专项用于项目建设关键环节，助力项目顺利落地，既解决民生住房安全问题，又实现历史风貌保护与资产增值，符合投资方的风险偏好与收益要求，具备极高的投资价值与可行性。

## **七、附件：**

- 1、上海亿融汇置业有限公司委托开发协议书。
- 2、上海市国有土地使用权出让合同（沪房地资【2004】出让合

同第 39 号)。

3、沪府土[2004]560 号文。

4、已批总平面图。

5、军地联系会议纪要（2025 年【1】）。

上海亿融汇置业有限公司

2025 年 12 月

## 中国人民解放军上海警备区保障局

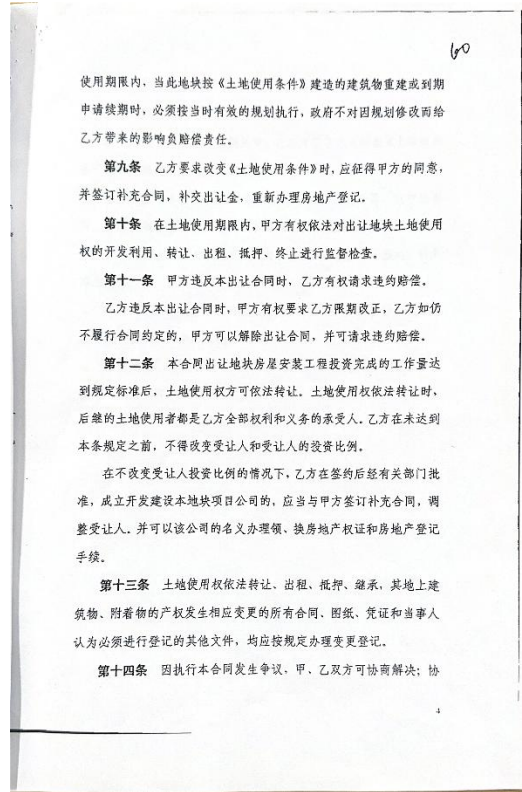
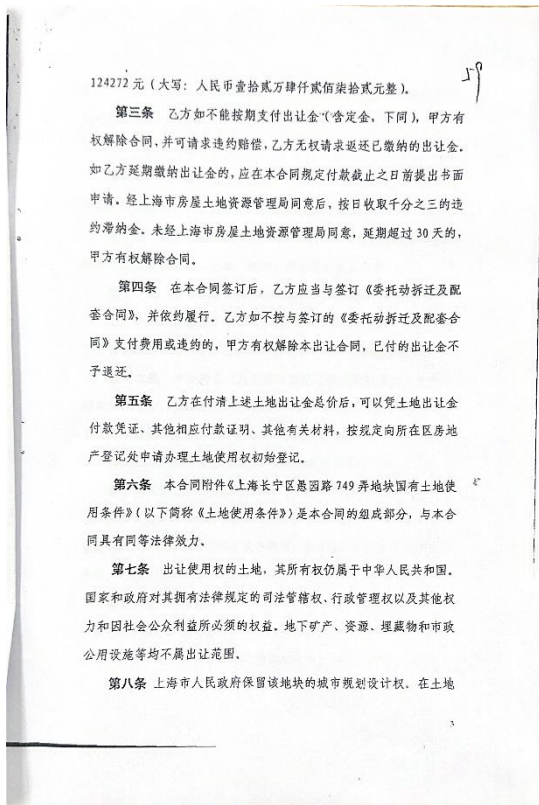
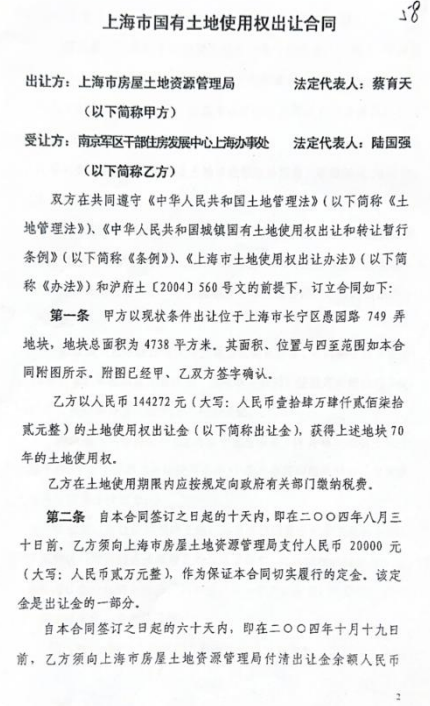
### 委 托 书

委托人：上海警备区保障局

受托人：上海亿融汇置业有限公司

为贯彻落实 2025 年 9 月 12 日上海警备区党委常委会精神，支持上海市小梁板房改造，解决愚园路 749 弄警备区公寓房安全隐患问题，现委托上海亿融汇置业有限公司，全权负责该项目实施并出资，包括并不限于征收动迁及建设管理。





61

商不成的，双方当事人可以依法向仲裁机构申请仲裁或向签约所在地人民法院提起诉讼。

**第十五条** 本合同有效期从甲、乙双方签字之日起至《上海市房地产权证》规定的土地使用期限终止日止。

**第十六条** 本合同和附件《土地使用条件》共 10 页，以中文书写。合同文本以中文和其他文字书写的，以中文为准。

本合同的金额以大小写表示，大小写应当一致，不一致的，以大写为准。

本合同不得涂改，本合同壹式份，甲、乙各方各执壹份，壹份提交房地产权登记部门办理土地使用权初始登记。

**第十七条** 本合同于二〇〇四年八月二十日在中华人民共和国上海市正式签订。

62

甲方：上海市房屋土地资源管理局  
乙方：南京军区干部住房发展中心上海办事处

法定代表人或  
委托代理人：陶破三  
法定代表人或  
委托代理人：陈玲

法定地址：北京西路 99 号  
电话：63193188  
传真：63192627

法定地址：  
电话：52030366  
传真：52030365

**上海市长宁区愚园路 749 弄  
地块国有土地使用条件**

现对位于上海市长宁区愚园路 749 弄地块国有土地使用条件(下称《土地使用条件》)作如下规定：

**一、土地使用要求：**

- 1.1 土地用途：居住用地。
- 1.2 土地使用年限：70 年。
- 1.3 建筑容积率：不大于 1.83 万平方米/公顷（总建筑面积不超过 8687 平方米）。
- 1.4 停车场：按《上海市停车场（库）设置标准 (DB3108-7-90)》配置。
- 1.5 其他有关规划参数以批准的上海市城市规划管理局沪规划[2003]569 号规划文件为准。
- 1.6 地块内建筑必须满足《上海市城市规划管理技术规定》的要求。

**二、城市建设管理要求：**

- 2.1 涉及城市建设管理方面有关绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通管理和设计、施工等，乙方应遵守国家和本市的有关规定。
- 2.2 乙方应允许政府为公益事业需要而敷设的各种管道与管线通过、穿越其受让地块，如果受让地块上的地上建筑物或其他附着物

因此受到损坏，乙方可依法向有关责任部门请求赔偿。

- 2.3 乙方应保证政府管理、公安、消防、救护人员及其紧急器械、车辆等在进行紧急救援或执行公务时能顺利地进入该地块。
- 2.4 乙方在其受让地块上的一切活动，如有损害或破坏周围环境和设施，使国家或个人遭受损失的，乙方应负责赔偿。

**三、建设管理要求：**

- 3.1 乙方应当于 2005 年 2 月 20 日之前动工建设，并在 2005 年 12 月 31 日前竣工。
- 3.2 如果乙方不能按第 3.1 条规定的期限动工建设的，应至少提前 30 天向甲方提出充分理由的延期申请，且延期不得超过一年。

除经甲方同意外，自第 3.1 条规定的动工开发日期满 1 年仍未动工开发的，由有关土地管理部门收取不超过出让金额 20% 的闲置费；超过 2 年仍未完成的，由有关土地管理部门无偿收回该地块的土地使用权以及地块上全部建筑物和其他附着物。

- 3.3 乙方未经许可不得以任何理由占用出让地块范围以外的土地，如需临时占用，必须得到有关主管部门同意，并按规定办理临时用地审批手续、缴纳费用，否则，按违法占地处理。

**四、定标和立界：**

- 4.1 甲方将根据标榜有座标点的用地红线图，在地块各拐点埋设界桩，乙方应对甲方埋设的界桩采取有效的保护措施，保证上述界桩不被移动或遭受破坏。如果在土地使用期限内，上述界桩被移动或破坏，乙方应立即向甲方提出书面报告，申请重新测定及立界。

4.2 乙方应负责支付因丢失、损坏、移动界址而重新测量、埋设界址所需各项费用。

五、市政设施及房屋拆迁要求:

5.1 乙方须自行负责该地块的市政设施配套事务, 承担相关费用。

5.2 乙方或其委托的工程建设单位应对由于施工引起相邻地段有关沟、水道、电缆、其他管线设施及建筑物等的损坏及时修复或重新建设, 并承担相应的费用。

5.3 在土地使用期限内, 乙方应对该地块的市政设施妥善保管, 不得损坏, 否则应承担修复所需的一切费用。

5.4 地块和相邻地块的共用通道, 共用设施应由各使用人共同负责修建和管理, 分摊费用。

六、土地使用权转让、出租和抵押要求:

6.1 本地块建设达到本合同第十二条规定的条件后, 土地使用权可随同地上建筑物依法转让, 并应按中华人民共和国税法规定依法纳税。

6.2 未按《出让合同》和本《土地使用条件》投资开发、利用土地的, 本地块的土地使用权不得转让、出租。

6.3 本地块的土地使用权可以抵押, 但在地上物建设竣工之前, 抵押贷款必须用于该地块的开发建设, 土地使用权抵押时, 其地上建筑物及附着物随之抵押, 抵押人和抵押权人的利益受到《上海市房地产抵押办法》的保护。

6.4 建筑物分层(分套)预售、出售、出租、赠与或继承必须依照《上海市房地产登记条例》、《上海市房地产转让办法》和上海市房屋土地资源管理局的有关规定办理。

建筑物分层(分套)出售及申请预售前, 乙方应拟订有关建筑物今后使用、管理、维修的计划方案和契约, 并向甲方申请核定各层(各套)建筑物相应的土地使用权比例。

预售房屋, 需按上海市房屋土地资源管理局的有关规定办理审批手续。

6.5 建筑物出租时, 出租人和承租人应订有租赁合同, 明确租赁关系和各自的权利、义务, 并接受政府有关部门的管理。

租赁合同应在所在区房地产登记机构登记备案。

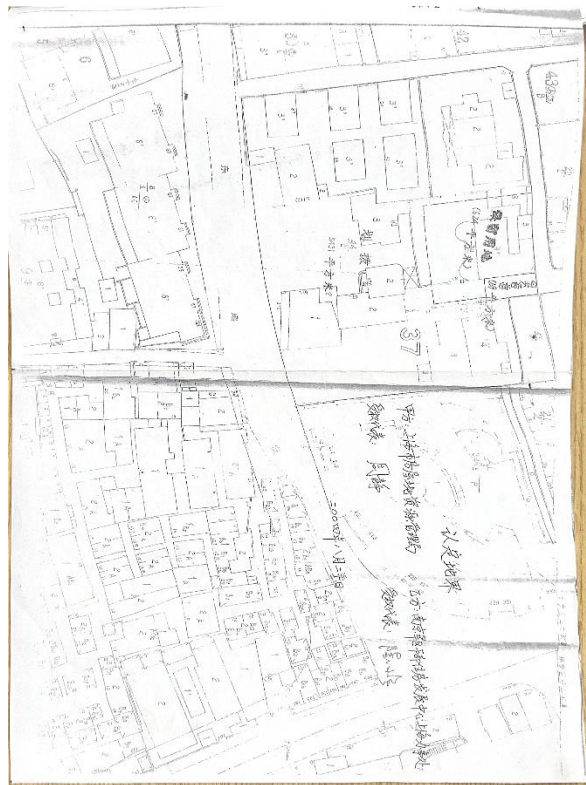
七、建筑物养护、维修、改造和重建的要求:

7.1 在土地使用期限内, 乙方必须保证本地块上所有已建和待建的建筑物及其相关设施均处于良好的、实际可使用的状态, 并承担所需的全部费用。

7.2 乙方在土地使用期限内, 未经甲方批准, 不得拆除、改建或新建本地块上的公用设施和地上建筑物。

甲方: 上海市房屋土地资源管理局  
乙方: 南京军区干部住房发展中心上海办事处

法定代表人或  
委托代理人: 阎敏芝  
法定代表人或  
委托代理人: 陈修  
法定地址: 北京西路99号  
法定地址:  
电话: 63193188  
电话: 52030366  
传真: 63192627  
传真: 52030365



# 上海市人民政府土地管理文件

沪府土[2004]560号

## 关于批准南京军区干部住房发展中心上海办事处 建设军队商品住宅工程用地的通知

长宁区人民政府：

南京军区干部住房发展中心上海办事处为建设军队商品住宅工程填报《上海市建设项目用地审批申请表》和长宁区人民政府征询意见回复收悉。经查，该建设项目涉及使用镇宁路以西，东诸安浜路以北图示范围国有土地 0.5431 公顷（原系中国人民解放军上海警备区后勤部用地 0.1338 公顷、上海新长宁（集团）有限公司住宅用地 0.3366 公顷、城市公地 0.0103 公顷、上海市房屋土地资源管理局保留用地 0.0624 公顷）。经审核，为南京军区干部住房发展中心上海办事处建设军队商品住宅工程，依法收回上述图示范围 0.5431 公顷（内含上海市房屋土地资源管理局保留用地 0.0624 公顷）国有土地使用权。

另查，对该建设项目，市发展计划委员会已以沪计投（2001）176 号批复投资计划；同意该部队建设 8687 平方米军队商品住宅。对该建

设工程用地范围，市规划局已以沪规建（2003）569 号核发《建设用地规划许可证》。经审核，批准对南京军区干部住房发展中心上海办事处建设军队商品住宅工程 0.4738 公顷住宅用地以国有土地使用权有偿出让方式供地，带拆的 0.0069 公顷公共通道用地以划拨使用国有土地方式供地，另 0.0624 公顷土地仍作为上海市房屋土地资源管理局保留用地。上述 0.0069 公顷公共通道用地，作为上海市房屋土地资源管理局和南京军区干部住房发展中心上海办事处公用通道，双方应予以退让，不得围占。

市房地资源局本通知对南京军区干部住房发展中心上海办事处办理国有土地使用权有偿出让手续；并规定该建设单位补办申领《建设用地批准书》方可用地。



主题词：

抄送：市房地资源局、市规划局、长宁区房地局（均附图）、  
南京军区干部住房发展中心上海办事处、中国人民解放军上海警备区后勤部、上海新长宁（集团）有限公司

上海市人民政府

2004年08月18日印发





会议认为，①2001年上海市发展计划委立项（沪计投〔2001〕176号）和2004年签订土地出让合同（沪房地资〔2004〕出社合同第39号）均合法有效，可按原批复执行；②长宁区房管局以“旧区改造”名义启动征收工作；③将愚31号、67号等纳入零星旧区改造范围；④征收费用由上海亿融汇置业有限公司出资。

会议强调，一是长宁区房管局结合征收工作，做好居民意愿征询，确保征收范围房源清、人员清；二是长宁区房管局提前做好征收方案编报，市规资局、市住建委、市房管局给予政策支持。



## 军地联席会议纪要

〔2025〕1号

**时 间:** 2025年11月27日下午16:00  
**地 点:** 静安区北京西路1592号一楼会议室  
**出席人员:** 上海警备区保障局李守宏，上海市发改委投资处陆聘，上海市规资局利用处陈健，上海市房管局更新处严菁，上海市房管局征收处沈剑萍，长宁区规资局张博，长宁区房管局物业科朱黎明，上海亿融汇置业有限公司牛晶。  
**内 容:** 为贯彻落实警备区党委常委会精神，支持上海市小梁板房改造，解决愚园路749弄项目建设遗留问题以及房屋安全隐患问题，11月27日，上海警备区保障局召集军地有关部门业务主管人员，商讨愚园路749弄小梁板房改造可行性。  
**会议通报，**愚园路749弄历史成因、项目批复有关情况，以及2025年9月12日警备区党委常委会研究愚园路749弄项目历史遗留问题处置意见。



内 部 资 料 请 严 加 保 密



内 部 资 料 请 严 加 保 密