

上海市松江区规划管理局(通知)

松规建字(2002)第0599号

签发人:王振亮

关于核发“香家弄1~21号地块”旧城改造工程 建设项目选址意见书的通知

上海云城实业有限公司:

你单位填报的(2002)0148号《建设项目选址意见书申请表》及附送的有关文件、图纸、资料收悉。经核,该项建设已经区计委以松计字(2001)第500号批复批准建设项目建议书。现根据本市城市规划及规划管理等有关规定,发给《建设项目选址意见书》[编号:沪松规书(2002)0262号],并提出选址意见如下:

- 一、建设项目名称:“香家弄1~21号地块”改造工程。
- 二、建设用地位置:松江城区“龙潭苑”以北,松江六中东侧。
- 三、建设工程性质:住宅。
- 四、用地规划性质:居住用地。
- 五、建设用地面积:约为16500平方米。
- 六、建筑面积:以审定的设计方案为准。
- 七、规划设计要求:
 1. 建筑容积率:1.42万平方米/公顷。
 2. 建筑密度:27%。
 3. 绿地率:绿地面积占用地总面积的比例不小于30%;其中集中绿地面积不小于用地总面积的10%。
 4. 建筑间距日照控制要求:南北朝向的不小于南侧建筑高度的1.2倍。

5. 建筑高度、层数控制：多层、高度不大于 24 米。

6. 基地主要出入口：宜向南结合龙潭苑中山二路及向东结合桃园坊小区出入口设置。

7. 建设基地标高控制：应结合“龙潭苑”、“桃园坊”两基地室外地坪综合平衡后确定。

8. 其它规划要求：

(1) 小区建设方案设计，须结合已建成的“桃园坊”、“龙潭苑”电子仪器厂家属楼现状，统一配置社区公建配套用房及小区绿地配置。绿地配置指标按核准建设用地面积计算。

(2) 小区排水方案须结合周边已建成区综合平衡后统筹考虑，同时须对现有区域排水系统进行排查调整。

(3) 小区命名须另案向区地名办申报相关手续。

除上述要求外，还应符合《上海市城市规划条例》和《上海市城市规划管理技术规定》中的有关要求。其涉及环保、消防、卫生防疫、交通、地名、市政及公建配套等有关方面的管理要求的，请事先征求相关管理部门的意见，并予落实。

本选址意见书仅作你单位编报建设项目可行性研究报告的规划管理依据，有效期为六个月。届时如可行性研究报告未获批准，又未申请延期的，本选址意见书即行失效；届时如可行性研究报告获得批准，可按上述要求向我局送审设计方案。

上海市松江区规划管理局

二〇〇二年七月二十六日

抄报：市规划（附图）、房地局，区政府。

抄送：区计委，区房地、劳动、环保局，岳阳街道办事处，区住发局，区防火监督处，区卫生防疫站。

拟文：盛晓 打字：钱慧 缮印：唐松夏 （共发文 15 份）

上海市企业投资项目备案证明

项目代码:(上海代码:31011713414146620181D3101001, 国家代码:2018-310117-70-03-001392)

项目单位情况			
企业名称全称	上海晶松房地产开发有限公司		
组织机构代码(统一社会信用代码)	913101171341414668		
企业法人代表姓名	葛勇	单位性质	企业
注册资本(万元)	800		
备案项目情况			
项目名称	香家弄1-21号地块		
所属行业	房地产开发经营		
投资项目行业分类	其他		
建设性质(新建/扩建/迁建/改建/技改)	迁建		
建设地点	松江区		
建设地点详情	上海市松江区松江内-170号地块		
建设内容	拆除该地块危旧房13000平方米, 动迁居民49户, 企业2家, 原址新建商品住宅24000平方米, 辟建集中绿地2200平方米。		
建设规模	总建筑面积(平方米): 36000 其中: 地上面积(平方米): 24000 地下面积(平方米): 12000		
总投资(万元)	25000.00		
项目产业政策分析及符合产业政策说明	属于旧城改造项目		
进口设备(可附页进口设备清单)	设备型号	设备数量	设备用汇(万美元)
拟开工时间(年月)	2018年10月	拟竣工时间(年月)	2019年12月
申报承诺			
1、 本单位承诺对备案信息的真实性、合法性负责。 2、 本单位将严格按照项目建设程序, 依法合规推进项目建设, 规范项目管理。 3、 本单位将严把工程质量和安全关, 建立并落实工程质量和安全生产领导责任制, 加强项目社会稳定风险防范。 4、 项目备案后发生重大变更或项目停止建设, 本单位将及时告知原备案机关。 5、 项目单位按照项目节能评估相关法规在项目开工前向备案机关申请节能审查。 6、 本单位定期通过本投资项目在线审批监管平台上海分平台报送项目开工、建设进度、竣工的基本信息。			
企业备案联系人姓名	胡玉梅	身份证件类型	身份证
联系电话	13611756041	身份证件号码	310227197601022025
联系邮箱	292665914@qq.com	联系地址	松江区环城路419弄12号

项目备案申报日期:2018年02月26日

备案机关:松江区发展和改革委员会

香家弄地块旧改情况统计

香家弄地块总户数 119 户，实际签约 111 户，尚余 8 户未签约。

1、已签约 111 户（建筑面积 4547 m²）中，未签约 8 户，（建筑面积 525.51 m²），总拆迁建筑面积 5082.51 m²。货币补偿一户，补偿款：450,070 元。

2、实际发放过渡费自 2013 年 8 月至今 6,519,072 元。

3、各项补助费用（含搬迁费、家用设施移装费、奖励费、室内装饰装修费、其他补贴等）共计 6,553,127 元。

上述资金合计：13,522,269 元

4、预计拆迁费用为 152,475,300 元（5082.51 m²*30,000 元/m²，30,000 元/m²暂定为政府拆迁安置成本）。

5、预计拆迁成本：13,522,269 元+152,475,300 元=165,997,569 元，未计入后续未安置住户的过渡费，具体以区财政局结算通知支付为准，并开具动迁费收据，上述所有动迁户均由政府统一进行异地安置。

2018年8月20日

最终结算以第三方审价机构报告
为准。此件仅供参考。



上海市松江区发展计划委员会(批复)

松计字(2002)第1097号

关于上海云城实业有限公司实施 “香家弄1—21号地块” 改造工程可行性研究报告的批复

上海新松江置业(集团)有限公司:

你公司松置字(2002)第74号文,收悉。经研究,批复如下:

一、同意你公司下属上海云城实业有限公司委托编制的《实施“香家弄1—21号地块”改造工程项目可行性研究报告》。

二、根据沪松规书(2002)0262号及松房地预字(2002)第259号意见,项目位于松江区岳阳街道,东至桃园坊、南至龙潭苑、西至松江六中、北至精防所。占地面积15300平方米。

三、项目需动迁居民49户,企业两家,合计需拆除各类旧房13000平方米,新建商品住宅23000平方米(含540平方米公建配套房),并辟建集中绿地2200平方米。

四、工程投资1490万元,资金自筹。

特此批复

同意结转
2003.6.20
松江区发展计划委员会

松江区发展计划委员会
二〇〇二年十月十六日

抄送:区房地、规划、住宅、环保局,区建筑管理所、防火监督处、卫生监督所,上海云城实业有限公司。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913101171341414668

证照编号 27000000201805170643

名称 上海晶松房地产开发有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 松江区前诸行街 61 号
法定代表人 姚芳
注册资本 人民币 800.0000 万元整
成立日期 1995 年 4 月 20 日
营业期限 1995 年 4 月 20 日 至 2035 年 4 月 19 日
经营范围 房地产开发经营。建材，五金交电，日用百货销售。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

提示:每年1月1日至6月30日
登录企业信用信息公示系统报
送并公示上年度企业年报信息



2018 年 05 月 17 日

权利人	上海晶松房地产开发有限公司	
房地坐落	松江内-170号地块	
土地	使用权来源	出让
	用途	商品住宅
地	地号	松江区岳阳街道14街坊103/0丘
	宗地(丘)面积	17192
状	使用期限	2003年7月24日至 2073年7月23日 止
	总面积	17192.0
况	其中	独用面积
		分摊面积

房屋	幢号	以下空白
屋	室号或部位	
状	建筑面积	
况	类型	
	用途	
	层数	
	竣工日期	
填证单位:		房地产权登记处



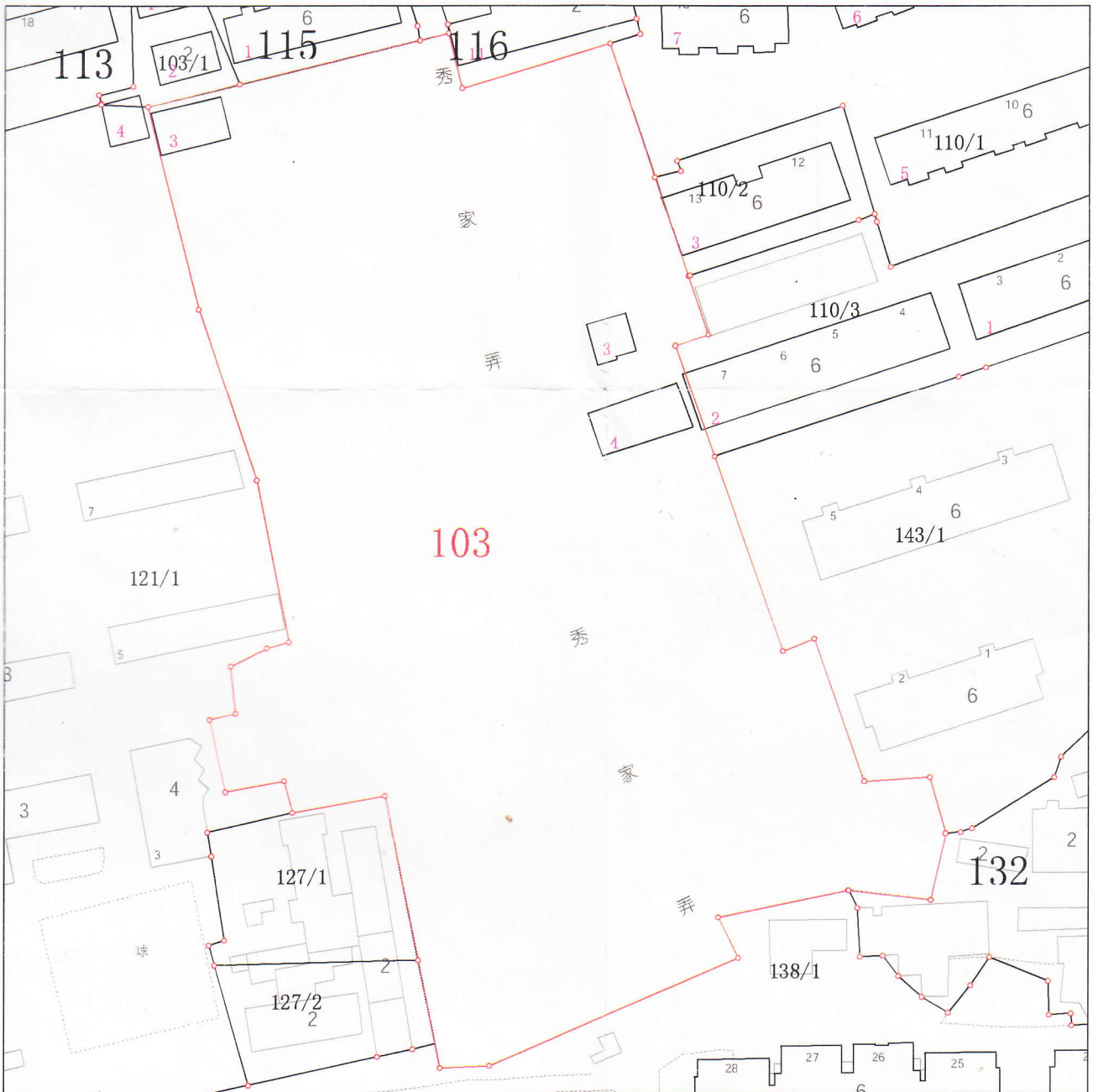
面积单位: 平方米



200325364373

宗地 图

区(县): 松江区
 街道: 岳阳街道
 街坊号: 14街坊
 宗地号: 103



中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号 沪地(2002)0486号
松规

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关 松江区规划管理局

日期 2002年11月12日

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号 沪地(2002)0486号
松规

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关 松江区规划管理局

日期 2002年11月12日

用地单位	上海云城实业有限公司
用地项目名称	“香家弄1~21号地块”改造工程
用地位置	松江城区“龙潭苑”以北，松江六中东侧
用地面积	16500.00 平方米
附图及附件名称	1、《关于核发 香家弄1~21号地块改造工程 建设用地规划许可证的通知》〔松规建字 (2002)第 1029号 〕一份。 2、建设用地规划许可范围图一份。

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

编号 沪建() 号
松 2004 0423
规

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关 松江区规划管理局

日期 2004 年 8 月 5 日



建筑工程项目表

建设单位：上海晶松房地产开发有限公司

建设地址：松江城区香家弄1-21号

建筑工程项目：香家弄改造工程

建筑物名称	结构	层数	高度 (米)	幢数	面积 (平方米)	备注
1号住宅	混合	7	18.70	1	3041.00	5幢住宅底层车库面积3207平方米；组团社区管理服务用房设置在5号房东单元一层。
2、3、4号住宅	混合	7	18.70	3	14064.00	
5号住宅	混合	7	18.70	1	3655.00	
围 墙	长度		米	高度		
拆除建筑物	面积		平方米	结构		

遵守事项：

1. 必须按照建设工程规划许可证核准的图纸施工。如变更使用性质、建筑面积、高度、结构和总平面布置的，须经原发证部门审核同意。
2. 施工开挖地基，如遇有文物、测量标志、管线等，应即报告各主管单位处理。
3. 领得本证后，应在六个月内按规定进行建设。愈期进行建设的，应向原发证部门申请延期。申请延期未经批准或逾期未进行建设的，本证自行失效。

发证机关：松江区规划管理局

(盖章)

发证日期：2004年8月5日



建设单位	上海晶松房地产开发有限公司
建设项目名称	香家弄改造工程
建设位置	松江城区香家弄1-21号
建设规模	23967平方米 围墙0米 门面装修0平方米
附图及附件名称	
<ol style="list-style-type: none">1. 建筑工程项目表一份。2. 建筑工程位置地形图一份。3. 建筑工程总平面图一份。4. 建筑工程建筑施工图一套。	

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 03C1SJ0038D01
310227200303031001

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关 上海市松江区建设和管理委员
会


日期 2004-10-28



建设单位	上海晶松房地产开发有限公司		
工程名称	1#—5#住宅及车库		
建设地址	香家弄1-21号地块		
建设规模	23967平方	合同价格	1924.755万元
设计单位	米 上海松江城镇建筑设计有限公司		
施工单位	上海市松江第五建筑工程公司		
监理单位	上海真诚建设监理有限公司		
合同开工日期	2005-6-28	合同竣工日期	2006-4-28
备注	同意延期3个月。 2005.10.14.		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

名称	上海晶松房地产开发有限公司		
住所	上海市松江区前诸行街61号		
法定代表人	沈华其	公司类型	有限责任公司
注册资本	人民币 800万	实收资本	人民币 800万
企业法人营业执照注册号	3102272059621		
批准从事房地产开发经营业务时间	1995-04-20		
资质等级	三级		
证书编号	沪房地资开第427号		
 <p>发证机关:上海市住房和城乡建设管理委员会</p> <p>2009 年 10 月 16 日</p>			
本证有效期至	2022-12-31		

备注：

通过2019年房地产企业资质梳理
上海市松江区住房保障和房屋管理局

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

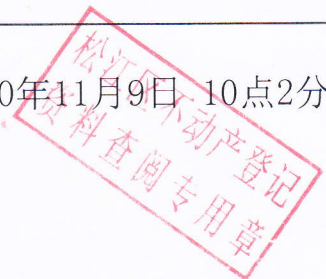
土地状况信息

No:202004219516

土地坐落	松江内-170号地块		
土地宗地号	松江区岳阳街道14街坊103/0丘		
使用期限	2003-7-24至2073-7-23止	土地权属性质	国有
使用权取得方式	出让	土地用途	商品住宅
宗地(丘)面积	17192.00	使用权面积	17192.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海晶松房地产开发有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松2003013779		
受理日期	2003-7-24	核准日期	2003-8-7
备注			

经办人: 宋瑞云

打印日期: 2020年11月9日 10点2分33秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:202004219515

房屋坐落	松江内-170号地块		
幢号		部位	
建筑面积	0.00	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型		房屋结构	
所有权来源		竣工日期	
房屋用途		总层数	
权利人	上海晶松房地产开发有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	松2003013779		
受理日期	2003-7-24	核准日期	2003-8-7
备注			

经办人: 宋瑞云

打印日期: 2020年11月9日 10点2分33秒

