

携手世界会客厅

北外滩

共享全球核心资源配置

2020年6月22日

目录

CONTENT

背景介绍

01

合作方式

02

地块信息

03



01

背景介绍

1.1 他是谁？

习近平总书记将虹口称之为：“海派文化的发祥地、先进文化的策源地和文化名人的聚集地。”

百年虹口

现代北外滩

- 中国第一条运营铁路（1874年12月吴淞铁路）
- 中国第一部电话（1882年2月21日浦江饭店）
- 中国第一盏电灯（1901年浦江饭店）
- 中国第一家正式电影院（1908年虹口活动影戏院）
- 中国第一个书局（同文书局）
- 中国第一份大型综合类画报（1926年《良友》）
- 中国第一个专业足球场（19世纪末）

- 新中国第一个证券交易所（1990年12月19日 浦江饭店）
- 中国大陆地区航运服务企业最集聚、航运总部特征最明显、航运要素最齐备、航运产业链最完整的区域之一、全区共集聚各类航运企业4642家、航运功能性机构38家；
- 首家对冲基金产业园，1520家金融企业和机构，管理资产规模超过5万亿元，公募基金管理公司达到16家，占全国总数的九分之一；
- 全球双千兆第一区，全球首个综合性5G应用展示及联创平台——“5G全球创新港”，全力打造5G综合应用先导示范区。

1.2 他在哪？为什么是他？



地理位置得天独厚

上海虹口北外滩位于黄浦江与苏州河的交汇处，总面积约4平方公里，拥有滨水岸线3.4公里，与老外滩、陆家嘴共同构成了上海中央商务核心区的“黄金三角”。



30年——唯一可大规模开发用地

是目前内环内唯一可大规模开发的中央商务核心区，开发体量之巨，远超南京西路、徐家汇这些老牌商务区以及前滩、苏河湾这些新兴商务区，可以说是上海继1990年陆家嘴建设开发之后，最大规模的城建规划，商业价值和发展空间的潜力十分巨大。



重点产业优势明显：航运+金融+5G

上海将大力推进国际经济、国际金融、国际贸易、国际航运和全球科技创新等“五个中心”建设。北外滩是上海国际金融中心和航运中心双承载区，是上海CBD格局中重要组成部分。

市领导为北外滩明天的建设指明了方向：要求“集全球智慧，力争把北外滩的每一个项目都打造成传世之作、经典之作”，全力把北外滩塑造成“新时代都市发展新标杆”。

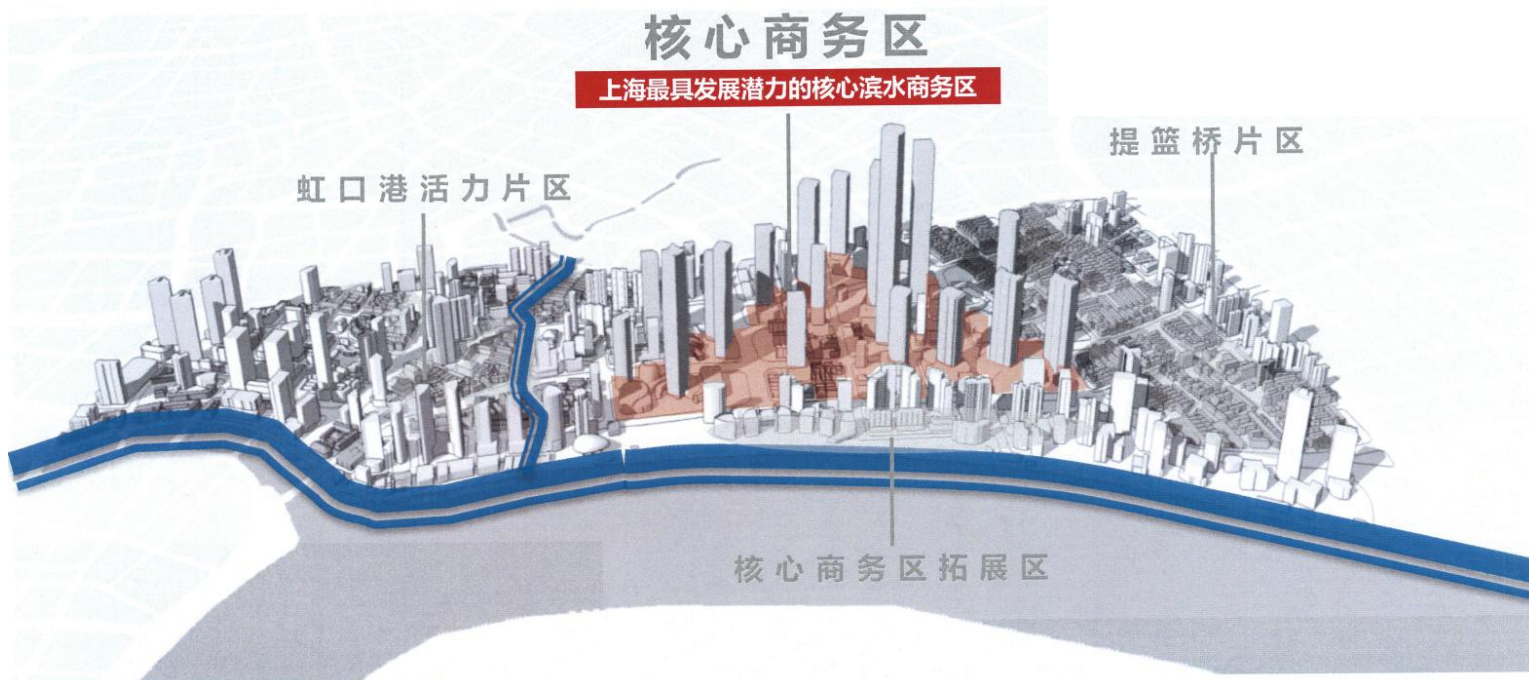
整体规划策略为：“以发展为第一要务，汇聚顶级功能。以人民为中心，建设卓越环境。以协调融合为目标，打造最美形象。以低碳绿色为发展理念，构建最优保障体系。”

1.3 北外滩总体定位



- 综合区位条件及资源禀赋，北外滩地区是黄浦江世界级滨水区的重要组成部分，规划将北外滩地区建设成为：
 - 1. 与外滩和陆家嘴错位联动、居职相容、孵化创新思维的全球资源配置能力和国际竞争力的顶级中央活动区；
 - 2. 汇聚现代化国际大都市核心发展要素的世界级画卷；
 - 3. 全球超大城市精细化管理的典型示范区。
- 地区将重点发展三大核心功能，即：商务办公、公共文化、商业服务。同时，围绕核心功能，大力发展酒店等辅助功能，以及休闲娱乐、教育培训等配套功能，形成最顶级的城市核心地区。

1.4 北外滩整体规划



- 根据2020年3月20日，上海市虹口区政府对北外滩地区的最新规划，北外滩地区将**规划建设840万平方米**，建设具有全球资源配置能力和国际竞争力的顶级中央活动区。
- 其中会展、教育、文化、商业、酒店等居住及生活配套**建筑规模达420万平方米**。
- 规划高度**480米**北外滩新地标。
- 核心商务区**18栋**超高层甲级写字楼。

1.5 塑造富有韵律的天际曲线

北外滩核心区设置了480米、380米、320米三座新地标建筑物，将与陆家嘴“三件套”隔江呼应。

其中，480米的这幢超高建筑，超过了目前正在建的徐家汇中心（370米），有望刷新浦西第一高楼的纪录。

新旧共18栋大楼将形成北外滩新的天际轮廓线包括1栋480米新地标，1栋380米建筑，2栋300-320米建筑，9栋200-265米建筑，4栋180米建筑，以及1栋60米建筑。

在错落有致的天际线装点下，强化世界级标志性空间格局，塑造和谐有序、特色鲜明的中央活动区崭新形象。

480M超高层位置图例

- ★ 标志高层位置
- 可开发地块
- Ⓜ 轨道交通站点与600米服务半径
- 地标建筑地块



1.6 塑造彰显文化自信的城市魅力

推动文化传承与文化创新齐头并进，做大做强文化内涵，建设面向未来的**世界级盛会首选地**。

形成“**上海文化**”新地标：打造高能级文化设施，依托扬子江码头、“海上方舟”（犹太难民纪念馆、提篮桥监狱）、雷士德工学院、上实百老汇中心等文化资源，注入文博、商旅、休闲、演艺等功能。



1.7 构建最优环境品质的慢行区域

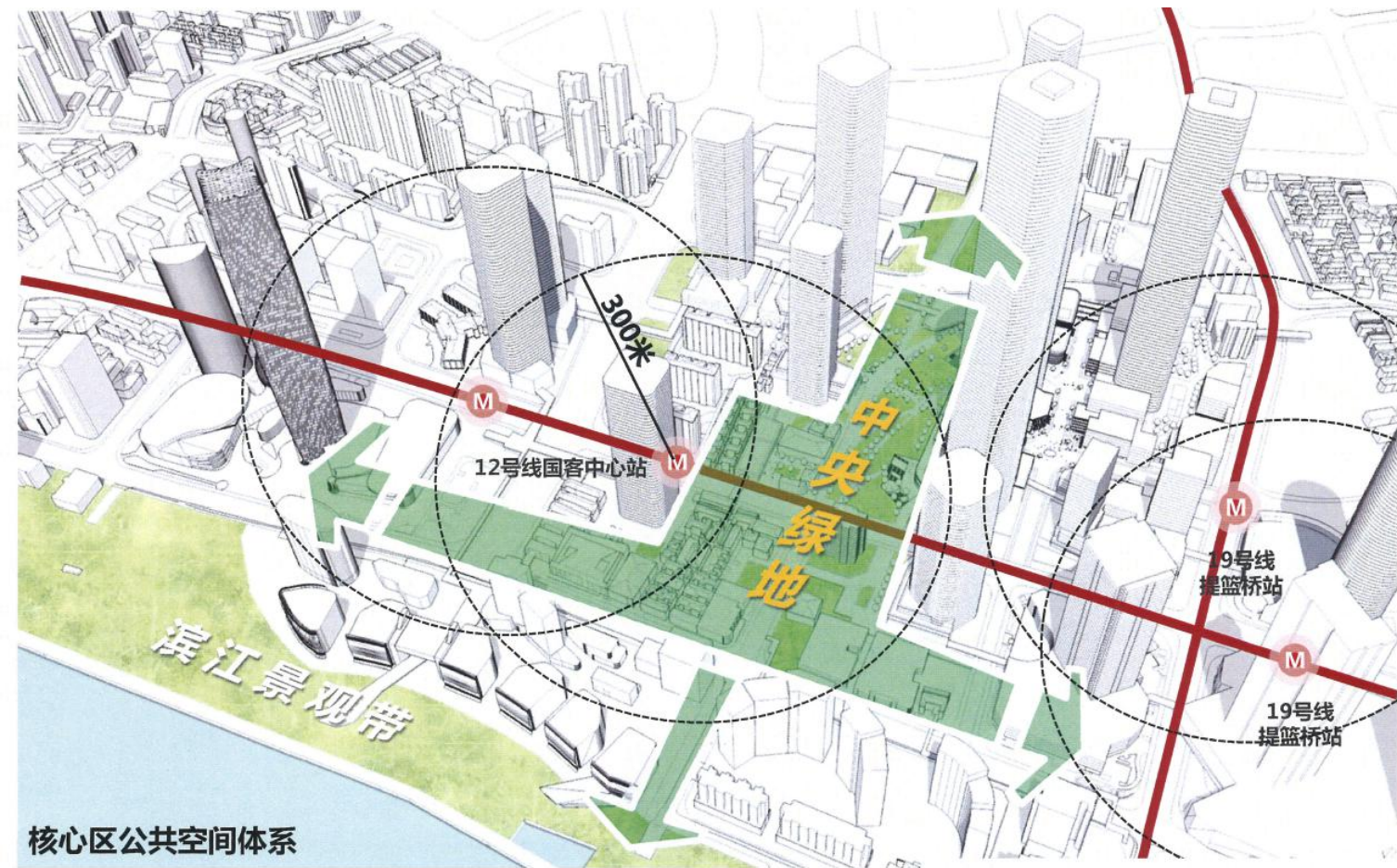
北外滩史无前例地设置约**50公顷的慢行优先区**和约**22公顷的无车区**。

慢行优先区优先考虑舒适性和安全性，限制机动车车速及停车数量，收窄路幅，增加人行道空间，延续小街区、人性化尺度的历史街区特征，沿街设置零售、餐饮与休闲娱乐等功能，并布局成体系的公共空间。

无车区则提供集中绿地、活力街道和休憩场所，将更多静谧优美的街道空间还给行人。



1.8 构建辐射全域的活力网络



- 结合虹口区规划对标纽约、伦敦、东京等大城市进行的规划，可以想象建成后如同**纽约中央公园一般的花园式商务区**。
- **打造集中的中央绿地**，在高阳路两侧规划纵贯核心区，直达滨水区的中央绿地，规模不小于6公顷，形成开敞大气的空间格局和景观形象。
- 在白玉兰广场与北外滩来福士之间，几幅大型商业用地已经规划等待建设。未来的北外滩，将成为融合了中央公园、时代广场类型的，集新旧融合、文商融合、居职融合、水绿融合于一体的全域活力网络。

1.9 构建全方位互联的立体空间网络

拓展活动、延伸功能，不同层面各有侧重

二层连廊

侧重观景、休闲体验，作为通勤交通的必要补充

地面

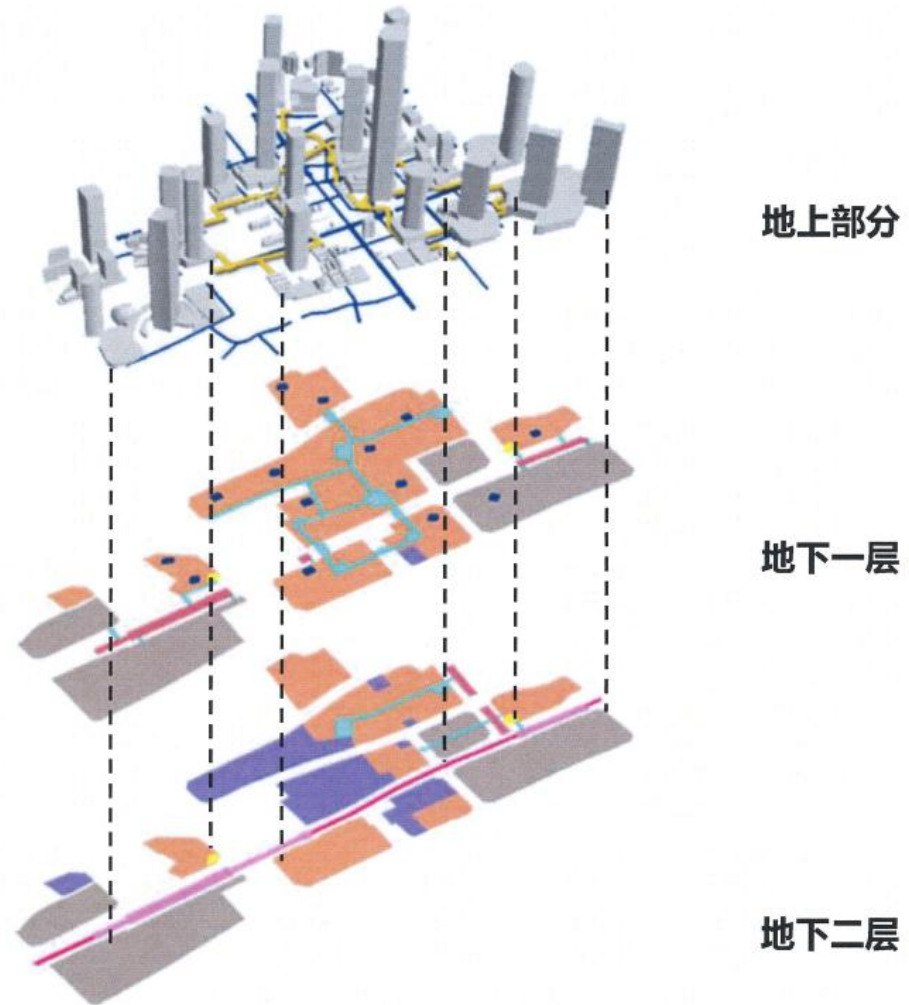
关注慢行，提供集中绿地、活力街道和休憩场所

地下一层

整体开发、步行连通的活力街区，拓展公共功能

地下二层

轨交站点周边活动适度拓展，唐山路下穿车行导入



1.10 北外滩—将会带来什么？

钻石级土地资源

北外滩核心商务区4平方公里内新旧仅有18栋大楼，规划形成北外滩新的天际轮廓线（已建6栋，仅余12栋），绝佳的地理位置及落后的发展形成了价值洼地，“最强”规划将其定位为全球顶级，商业价值十分巨大。



全球资源配置平台

上海的发展100年看外滩、20年看陆家嘴 未来看“北外滩”，北外滩将对标纽约、伦敦、东京等全球城市核心区域，建成全球资源配置能力和国际竞争力的顶级中央活动区。



全面的产业扶持政策

突出金融、航运两大主导产业，培育5G产业，加大总部型企业落户扶持力度，对于上述企业可根据其营收规模以及实缴注册资本，给予最高3000万元开办补助，并视情况给予最高1000万元的购房或租房补贴。同时高管购房、落户、子女入学、就医都有不同的扶持政策。



完善的金融服务体系

1520家金融企业和机构，管理资产规模超过5万亿元；公募基金管理公司达到16家，占全国总数1/9；央行牵头30条措施加快上海国际金融中心建设，推进金融业对外开放——人身险外资股比限制从51%提高到100%在上海率先落地。



5G全球先导示范区

全球领先的5G综合应用先导示范区和5G创新应用产业链、长三角5G创新发展联盟（蔚星科技、华为、万向区块链）



以人为本的复合发展模式

50公顷的慢行优先区和约22公顷的无车区打造绿色商务公共空间，构建工作、生活、休闲复合发展新模式。



A nighttime photograph of a city skyline across a body of water. The central focus is a tall, uniquely shaped skyscraper with a wavy, undulating facade, illuminated with white lights. To its left is a cylindrical skyscraper with a glowing top. The foreground shows the dark water of the river with reflections of the city lights. A red geometric overlay is present on the right side of the image.

02

合作方式

2.1 公司背景

- **上海北外滩（集团）有限公司**成立于2017年5月。集团位于滨江水岸浦江国际金融广场，年收入近百亿元。作为北外滩功能区重要的建设责任主体，全面承载北外滩区域开发建设，聚焦招商服务、科技创新、投资管理、资产运行、工程管理、文旅发展六大核心板块，坚持开发与服务并举、产业发展与城市更新融合、金融与科技融合、金融与文化融合，以“瞄准一流、勇于担当、多元融合、争创奇迹”的企业文化理念奋力推进北外滩成为全球卓越城市中央活动区和世界一流新兴商务区。
- **上海豚鱼企业管理有限公司**是北外滩集团与梵安赐投资管理（上海）有限公司成立的合资公司，负责北外滩区域招商引资、投资管理以及市场化协作，是北外滩区域一体化服务提供商，也是北外滩集团与市场对话的窗口。

国企信用更加稳固

项目投标更具优势

业务推进更加高效

项目审批更加便捷

2.2 核心优势

特

政策优势

上海豚鱼是北外滩集团旗下第一家且唯一一家混合所有制企业，兼具国有企业丰富的资源禀赋和民营企业的灵活机制。

新

创新优势

前置规划，通过精准化资源开发与产品设计，个性化地产业态打造，使资本需求、项目规划与项目招商三者无缝对接，解决各环节难点，确保规划落地。

精

专业优势

公司核心团队均来自于银行、证券、房地产等大型金融企业和律师事务所等专业机构，在房地产市场企业并购、投融资、项目咨询等方面均有丰富的经验，具有专业的服务能力。

广

资源优势

多家海外主权基金、信托、保险、银行、产业基金以及开发商、上市公司、产业园区等多集群金融产业链体系。

心

服务优势

针对不同客户需求，提供高效、优质、便捷的一对一精准服务，涉及项目全生命周期内的各个阶段。

2.3 合作方式

上海豚鱼做为北外滩区域一体化服务商，凭借自身的专业及资源优势，为客户提供一对一的个性化服务方案，通过不同的合作方式，实现合作各方的产业及投资价值的提升。

咨询服务

为客户提供个性化的咨询服务方案，利用政策及专业优势，牢牢锁住优质资源，通过政府沟通汇报、方案策划，协助谈判、全面掌控项目推进节奏；

项目开发

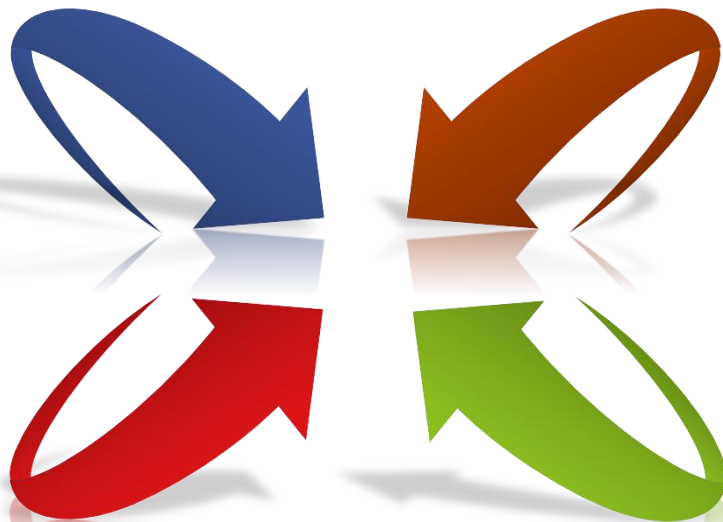
从地产、金融与产业发展结合的角度，以政策优势直接或间接参与核心项目开发建设；

投融资规划

与多家海外主权基金、银行、信托、保险、投资基金、上市公司、央企国企有着密切的业务联系，协助投资开发商引入战略投资者，为合作各方解决投融资需求；

招商引资

通过政策与资源的有效整合，为投资开发商定向引入产业集群及金融资源，为合作各方实现产业及投资的价值提升；



A nighttime photograph of a city skyline across a body of water. The central focus is a tall, uniquely shaped skyscraper with a wavy, undulating facade, illuminated with white lights. To its left is a cylindrical skyscraper with a glowing top. The foreground shows the dark water of the river with reflections of the city lights. A red graphic overlay is positioned on the right side of the image.

03

地块信息

北外滩今明两年待出让地块

(91、69、90、93、59、67、68街坊)



91街坊地块概况

用地面积：约2.1公顷。

四至范围：丹徒路、东长治路、高阳路及唐山路围合而成。

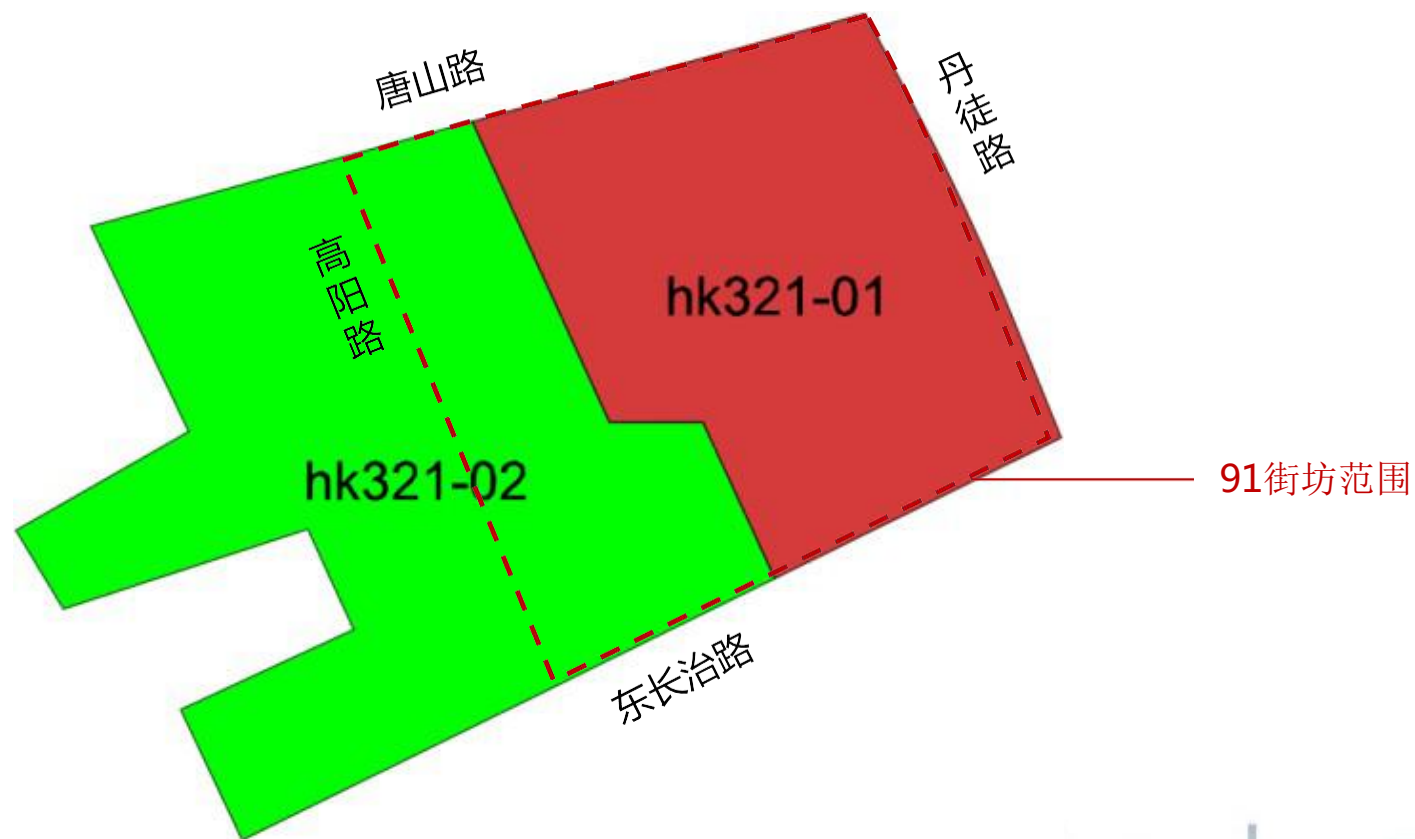
交通情况：南侧紧邻轨道交通12号线，位于国际客运中心站与提篮桥站之间，到站距离均小于500米。



轨道交通12号线



9 1 街坊 规划指标

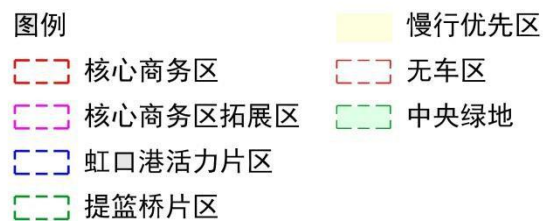


地块编号	hk321-01	hk321-02部分
街坊总面积 (平方米)	21,156	
用地面积 (平方米)	12,733	8,423
用地性质	商办综合用地	公共绿地
建筑限高 (米)	480	—
地上计容 建筑面积 (平方米)	350,158	—

可开发地块用地性质为商业办公综合用地，建筑限高为480米，建筑面积约为35万平方米。

91街坊地块特色

- 位于核心商务区、慢行优先区和无车区
- 打造**480米**新地标，成为**浦西制高点**
- 西侧紧邻**6公顷中央绿地**
- 通过**二层连廊**与中央绿地、周边超高层建筑连通
- **地下空间**一体化设计



69街坊地块概况

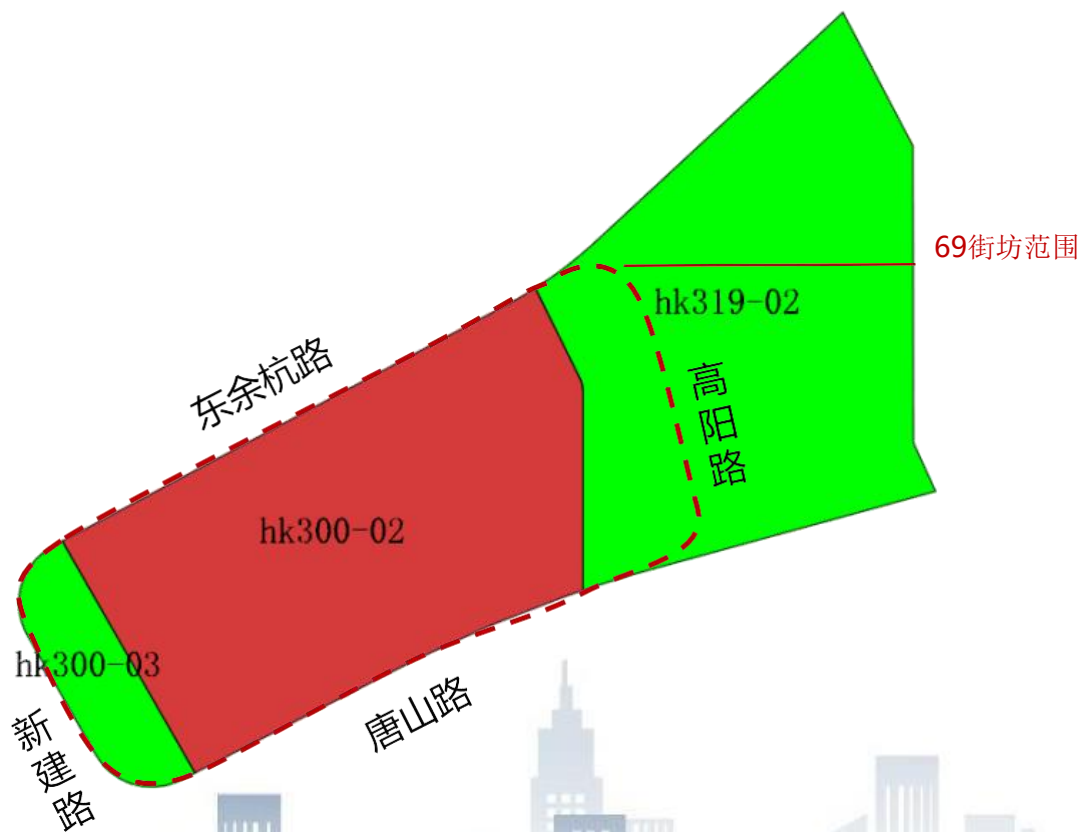
用地面积：约3.1公顷。

四至范围：高阳路、唐山路、新建路及东余杭路围合而成。

交通情况：位于国际客运中心站、提篮桥站和规划轨交19号线站点之间，到站距离均小于600米。

新建路隧道





地块编号	hk300-02	hk300-03、hk319-02部分
街坊总面积 (平方米)	31,283	
用地面积 (平方米)	20,691	(2844+7748)=10,592
用地性质	商办综合用地	公共绿地
建筑限高 (米)	300/200	——
地上计容 建筑面积 (平方米)	206,910	——

可开发地块用地性质为商业办公综合用地，规划两栋高度分别在300、200米的塔楼，建筑总面积约20.69万平方米。

- 位于核心商务区、慢行优先区和无车区
- **双塔地块**，西塔楼200米，东塔楼300米
- 东侧紧邻**6公顷中央绿地**
- 通过**二层连廊**与中央绿地、周边超高层建筑连通
- **地下空间**一体化设计



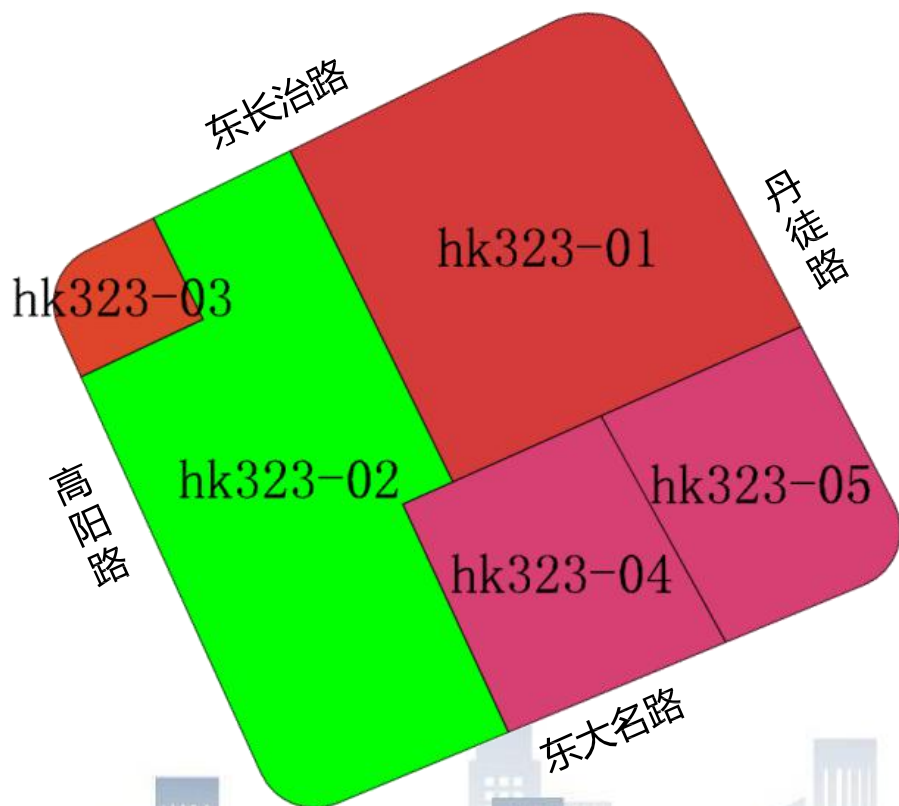
90街坊地块概况

用地面积：约2.7公顷。

四至范围：丹徒路、东大名路、高阳路及东长治路围合而成。

交通情况：北侧紧邻轨道交通12号线，位于国际客运中心站和提篮桥站之间，到站距离均小于400米。



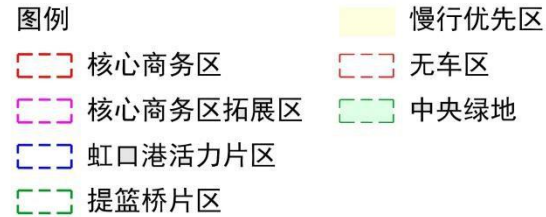


地块编号	hk323-01	hk323-05
街坊总面积 (平方米)	27,140	
用地面积 (平方米)	9,114	3,611
用地性质	商办 综合用地	文化用地
建筑限高 (米)	180	—
地上计容 建筑面积 (平方米)	102,988	8,000

可开发地块用地性质为商业办公综合用地，建筑限高为180米，建筑面积约为10.3万平方米。南侧文化用地为历史建筑复建，历史建筑面积约8000平方米。

90街坊地块特色

- 位于核心商务区、慢行优先区
- 结合历史建筑复建，贯彻**新旧融合**规划理念
- 西侧紧邻**6公顷中央绿地**
- 通过**二层连廊**与中央绿地、周边超高层建筑、沿江第一层面连通
- **地下空间**一体化设计



9.3 街坊地块概况

用地面积：约2.4公顷。

四至范围：海门路、东长治路、公平路及唐山路-昆明路围合而成。

交通情况：紧邻轨交12号线和规划轨交19号线提篮桥站（两线换乘站），地块内设置地铁出入口。

规划轨交19号线

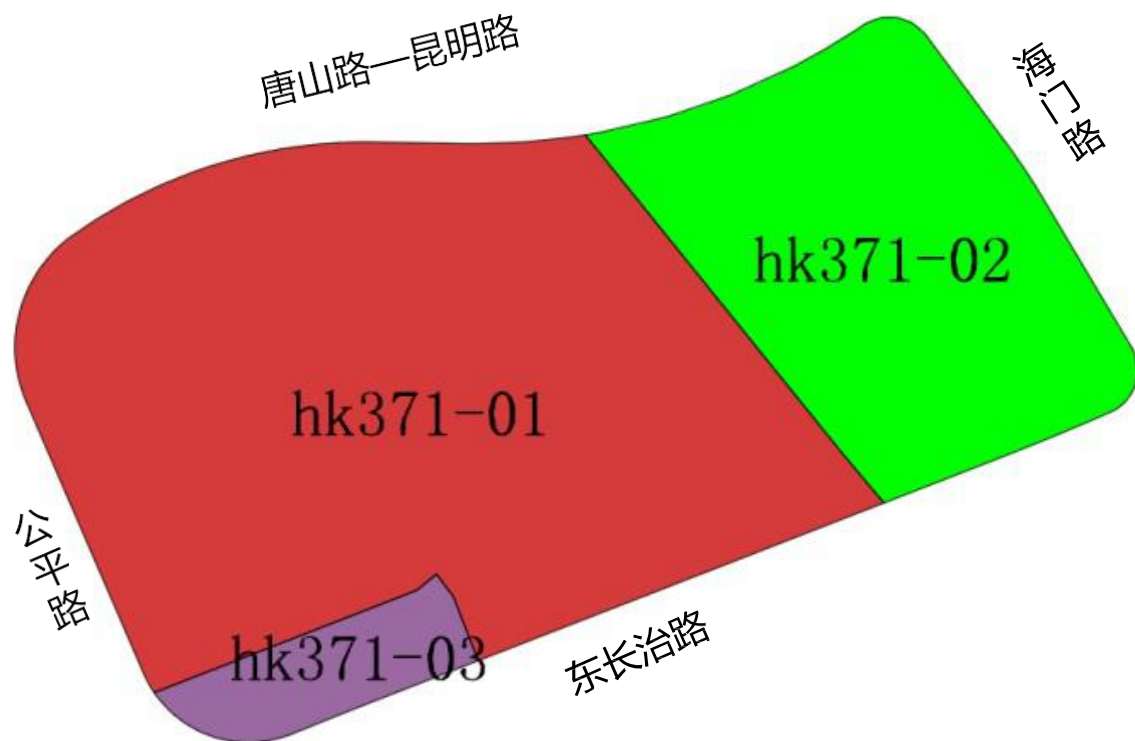


海
门
路

轨道交通12号线



9.3 街坊规划指标

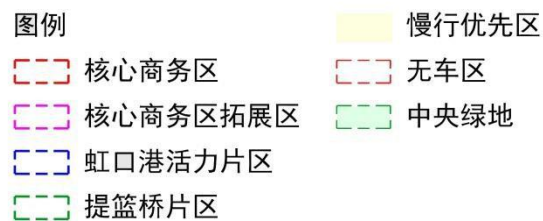


地块编号	hk371-01
街坊总面积 (平方米)	23,627
用地面积 (平方米)	15,525
用地性质	商办综合用地
建筑限高 (米)	265
地上计容 建筑面积 (平方米)	178,538

可开发地块用地性质为商业办公综合用地，建筑限高为265米，建筑面积约为17.85万平方米。

93街坊地块亮点

- 位于核心商务区
- **交通便捷**，位于轨交12号线和规划轨交19号线换乘站——提篮桥站
- 东侧紧邻**提篮桥片区**
- 通过**二层连廊**与周边超高层建筑连通



59街坊地块概况

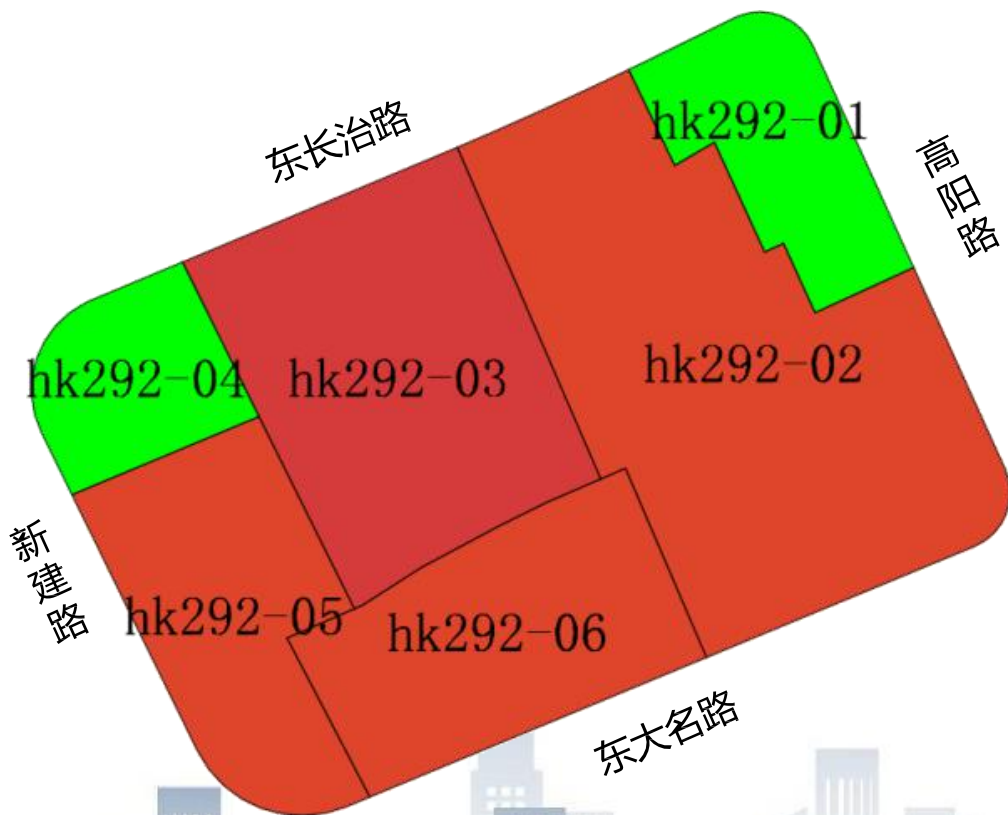
用地面积：约3.2公顷。

四至范围：高阳路、东大名路、新建路及东长治路围合而成。

交通情况：北侧紧邻轨交12号线，位于国际客运中心站和提篮桥站之间，到站距离均小于500米。

新建路隧道

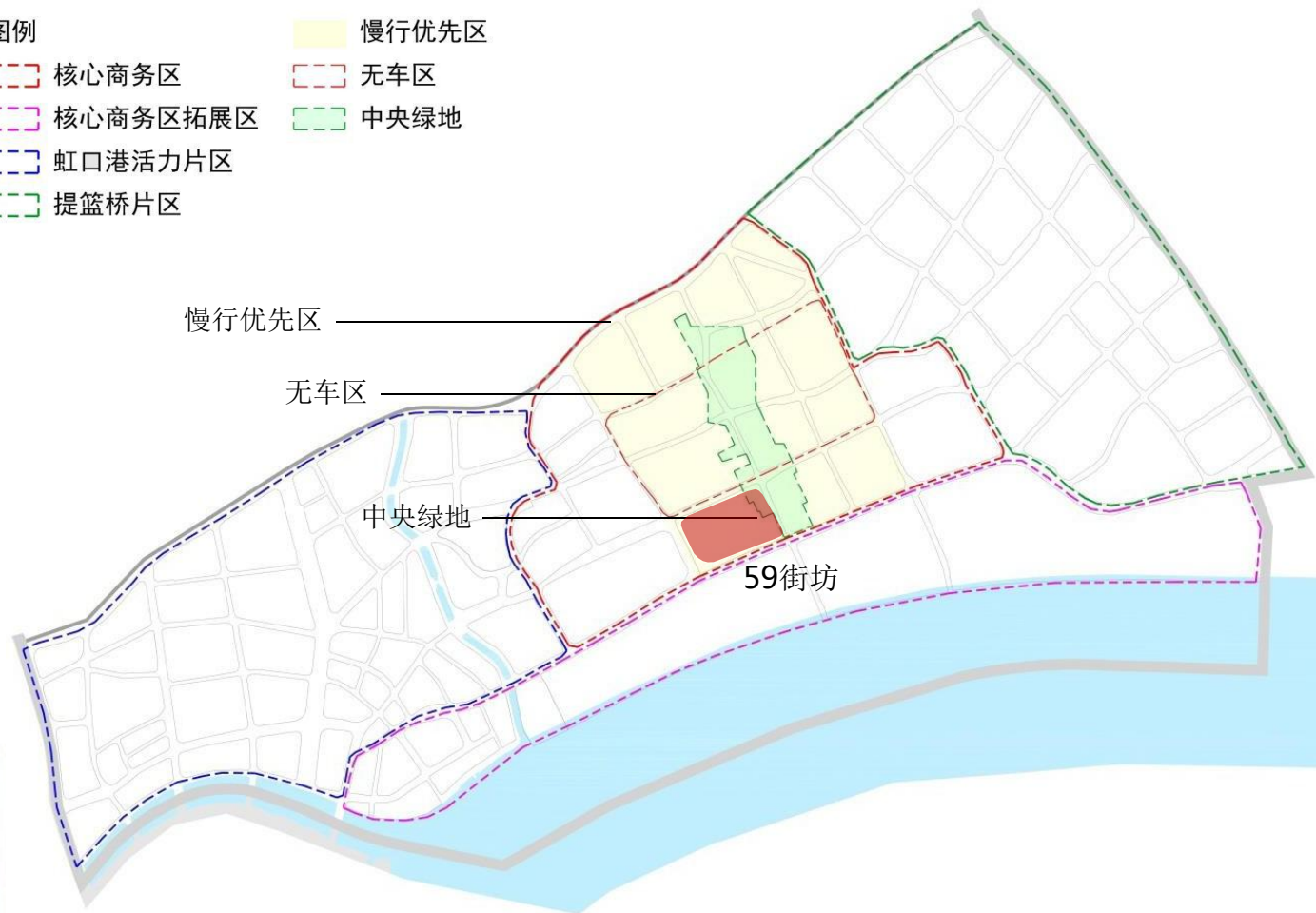




地块编号	hk292-02	hk292-03	hk292-05
街坊总面积 (平方米)	31,925		
用地面积 (平方米)	10,883	7,066	4,295
用地性质	商业用地	商办 综合用地	商业用地
建筑限高 (米)	—	180	12
地上计容 建筑面积 (平方米)	7,000	91,858	4,295

可开发地块用地性质为商业办公综合用地，建筑限高为**180**米，建筑面积约为**9.2**万平方米。东、西两侧**02**、**05**地块均为历史建筑复建地块，用地性质为商业用地。

- 位于核心商务区、慢行优先区
- 结合历史建筑复建，贯彻**新旧融合**规划理念
- 东侧紧邻**6公顷中央绿地**
- 通过**二层连廊**与中央绿地、周边超高层建筑、沿江第一层面连通



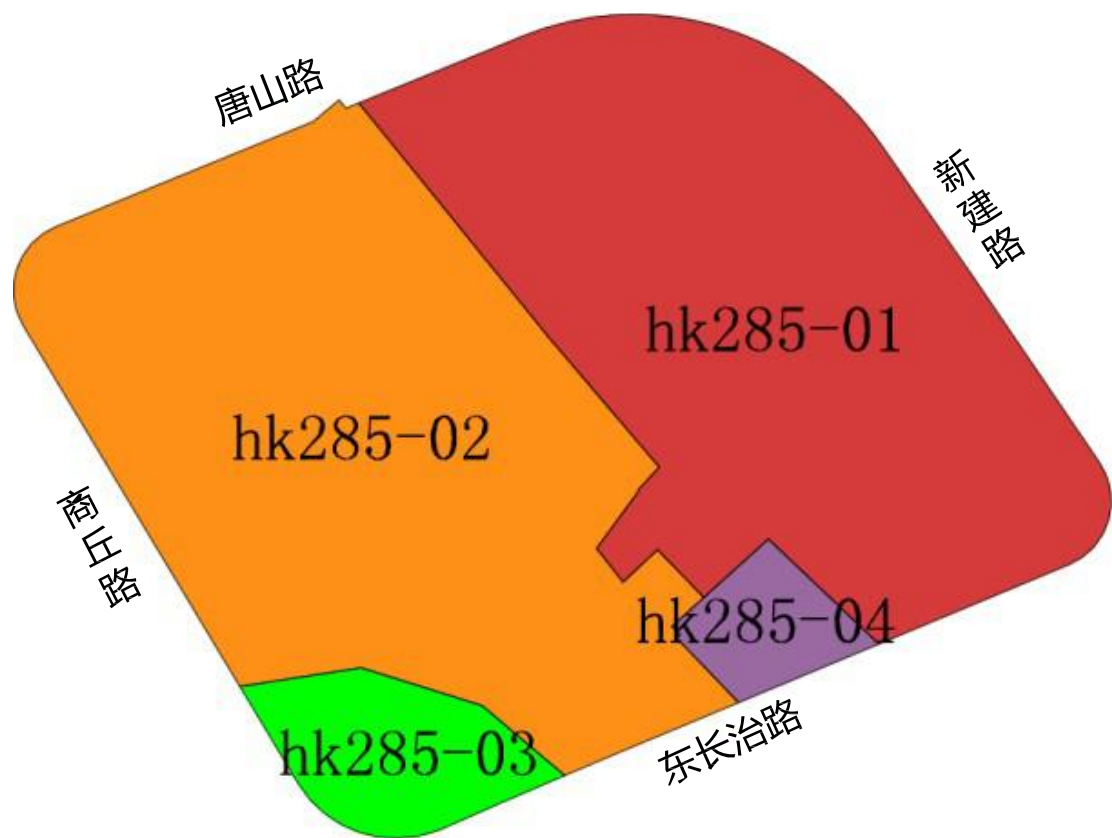
67街坊地块概况

用地面积：约2.7公顷。

四至范围：新建路、东长治路、商丘路及唐山路围合而成。

交通情况：紧邻轨交12号线国际客运中心站，地块内设置地铁出入口。

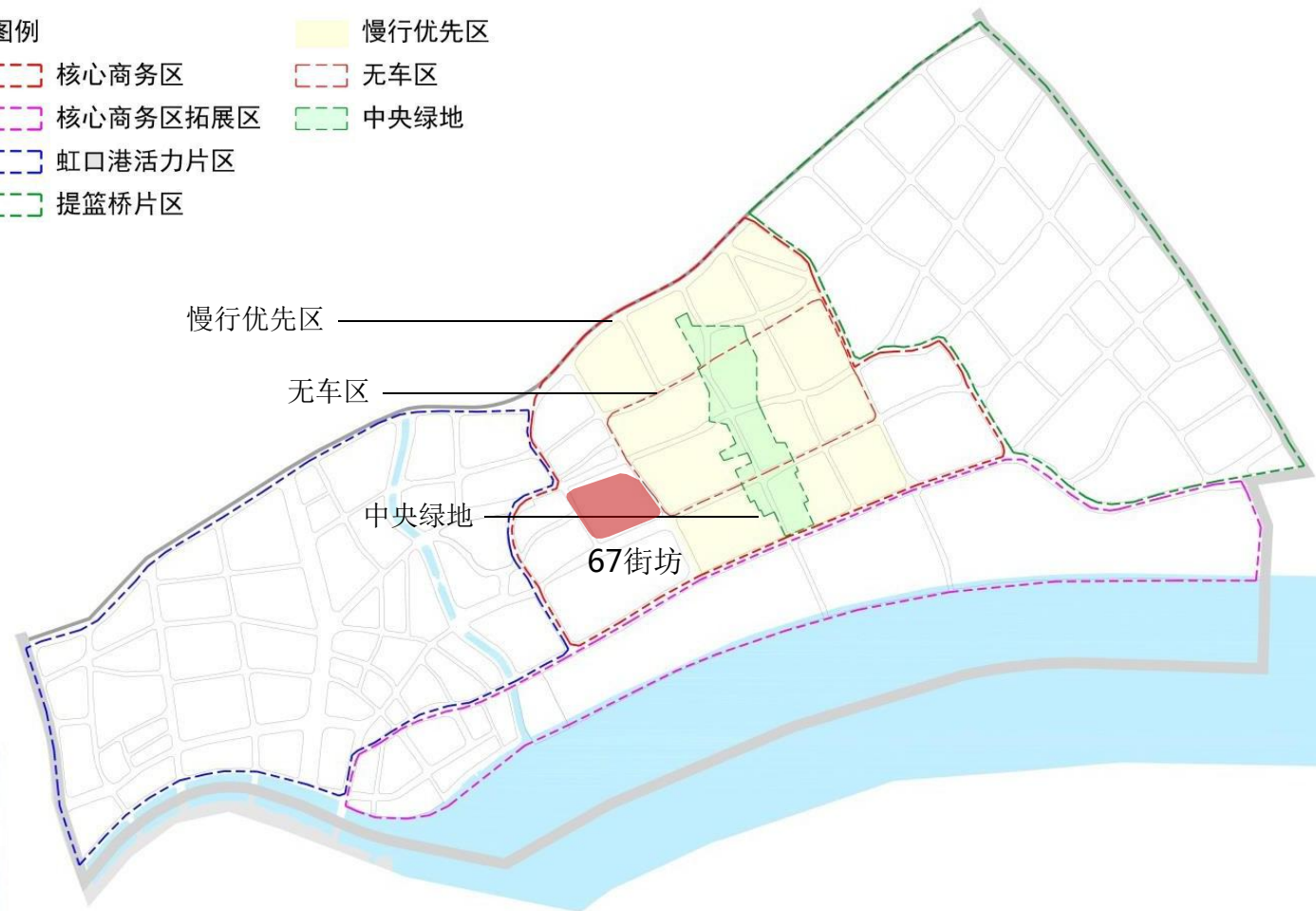
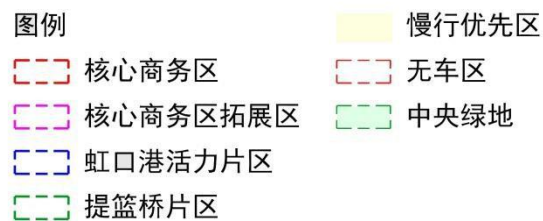




地块编号	hk285-01	hk285-02	hk285-03
街坊总面积 (平方米)	27,286		
用地面积 (平方米)	12,197	12,662	1,603
用地性质	商办综合用地	教育科研 设计用地	公共绿地
建筑限高 (米)	250/200	—	—
地上计容 建筑面积 (平方米)	232,963	36,000	—

可开发地块用地性质为商业办公综合用地，规划两栋高度分别在250、200米的塔楼，建筑总面积约为23.3万平方米。西侧为优秀历史建筑——原雷士德工学院。

- 位于核心商务区
- **交通便捷**，位于12号线国际客运中心站
- **双塔地块**，南塔楼250米，北塔楼200米
- 通过**二层连廊**与周边超高层建筑连通



68街坊地块概况

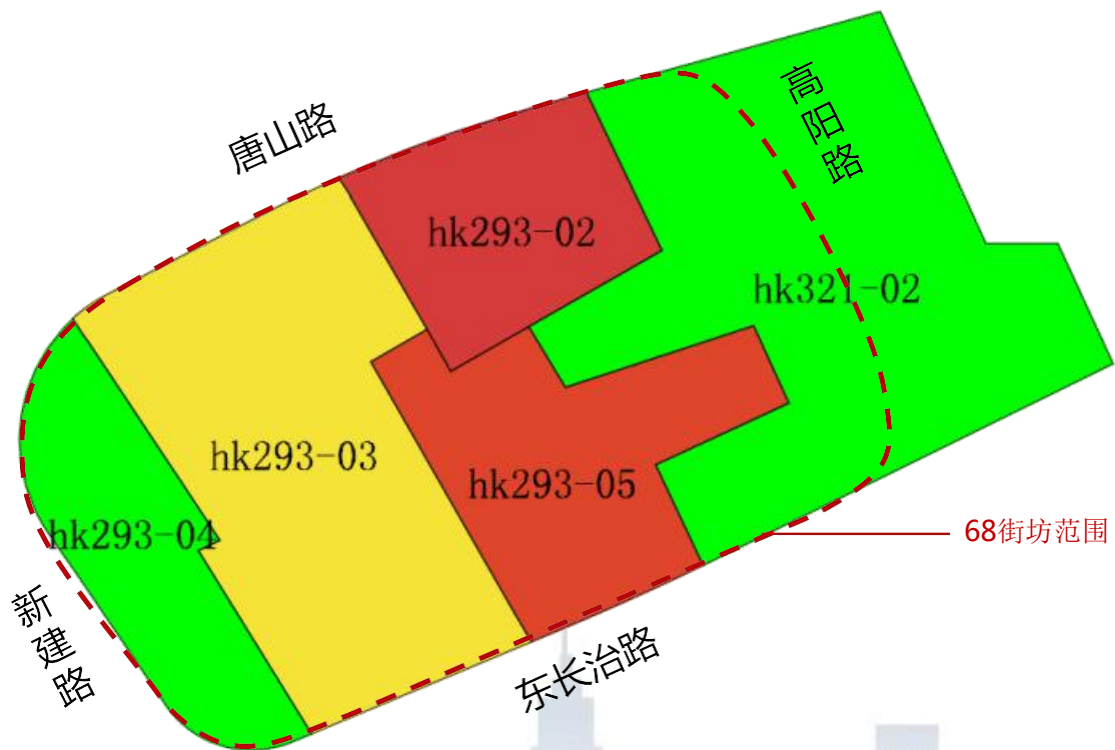
用地面积：约4.4公顷。

四至范围：高阳路、东长治路、新建路及唐山路围合而成。

交通情况：南侧紧邻轨交12号线，位于国际客运中心站与提篮桥站之间，到站距离均小于500米。

新建路隧道

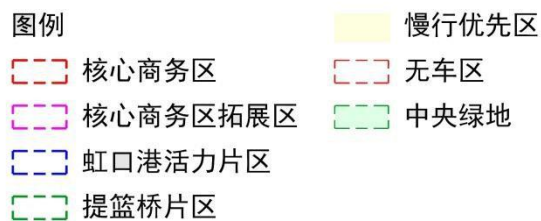




地块编号	hk293-02	hk293-05	hk293-04、 hk321-02部分
街坊总面积 (平方米)	43,642		
用地面积 (平方米)	5,743	7,884	(5868+9830)= 15,698
用地性质	商办综合用地	商业用地	公共绿地
建筑限高 (米)	200	——	——
地上计容 建筑面积 (平方米)	84,996	18,000	——

可开发地块用地性质为商业办公综合用地，建筑限高为200米，建筑面积约为8.5万平方米。南侧05地块为历史建筑复建地块，用地性质为商业用地，建筑面积约为1.8万平方米。

- 位于核心商务区、慢行优先区和无车区
- 结合历史建筑复建，贯彻**新旧融合**规划理念
- 东侧紧邻**6公顷中央绿地**
- 通过**二层连廊**与中央绿地、周边超高层建筑连通
- **地下空间**一体化设计



THANKS !
谢谢观看 !