

LYDU 绿都地产

专 筑 客 户 价 值

上海静安和成大楼项目介绍

1.1 项目位置

项目位于上海静安区芷江西路街道，距上海火车站北广场直线距离约700米，距人民广场直线距离约2.2公里。



项目位置

上海市静安区虬江路1538号 (2004年竣工)

周边四至

东临商铺，西临南北高架，北临虬江路，南临精文城上城住宅

物业用途

办公

建筑面积 (4062.07m²)

一层：1151.20m²

二层：971.69m²

三层：971.69m²

四层：967.49m²

出租现状

全部商户已清退



项目半径1公里范围内有地铁1、3、4、8、12、13号线共六条线路可以搭乘，轨交密度极高。西侧南北高架、北侧内环高架为城市交通动脉，可快速通达全市；南侧北横通道西段已通车，直达虹桥枢纽，东段正在建设中。国家铁路特等站上海火车站亦在1公里半径内，跨省出行便捷。



快速路

内环高架、南北高架、北横通道

主干路

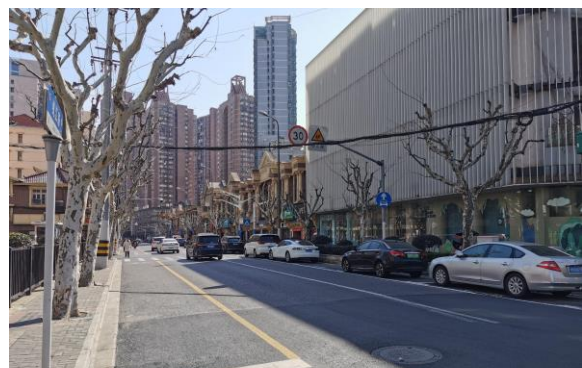
沪太路、西藏北路、东宝兴路

地铁

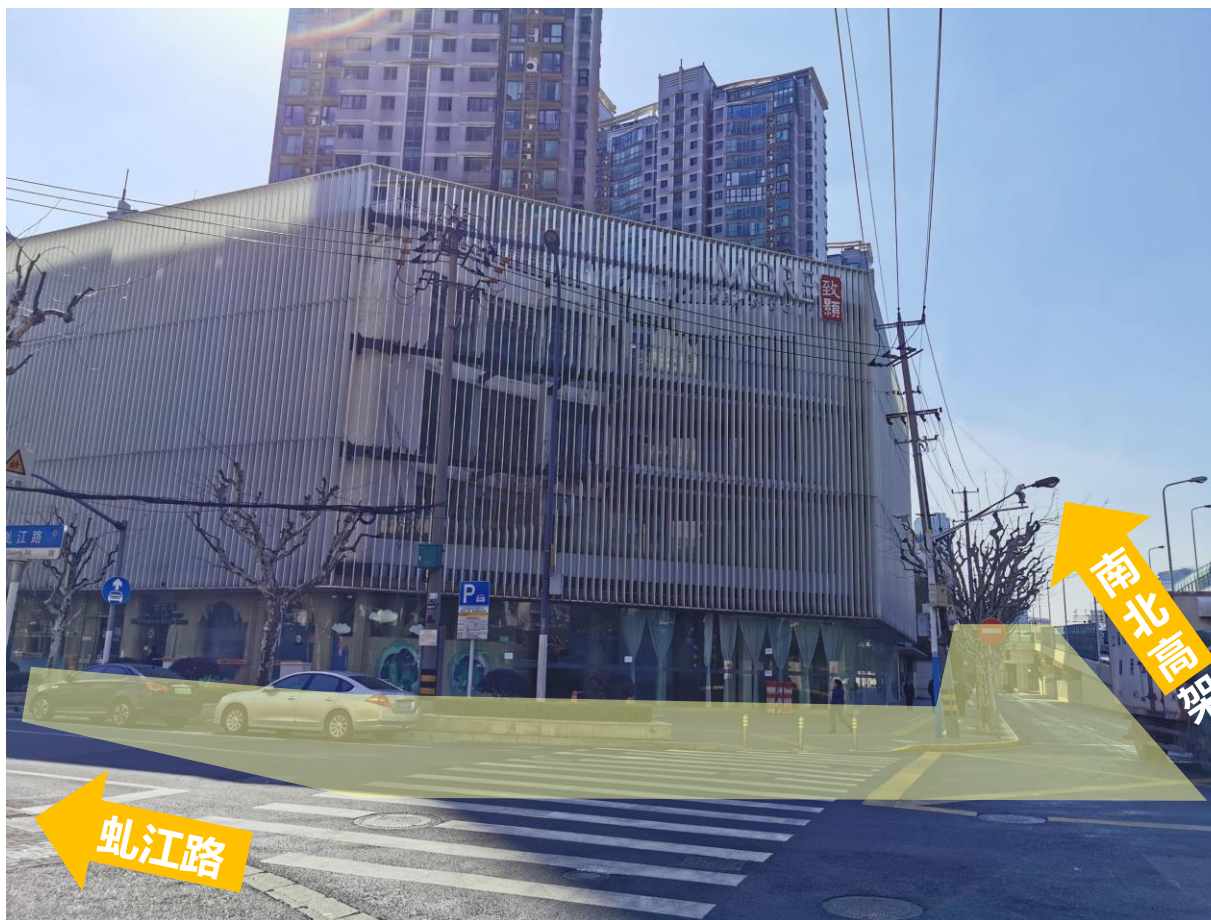
- 中兴路 (8号线, 0.6km)
- 上海火车站 (1、3、4号线, 0.7km)
- 汉中路 (1、12、13号线, 1.0km)
- 曲阜路 (8、12号线, 1.1km)

1.4 周边现状

项目北侧为虬江路，西侧为南北高架下匝道，出匝道口即可到达本项目；两面临街，展示面达70米。



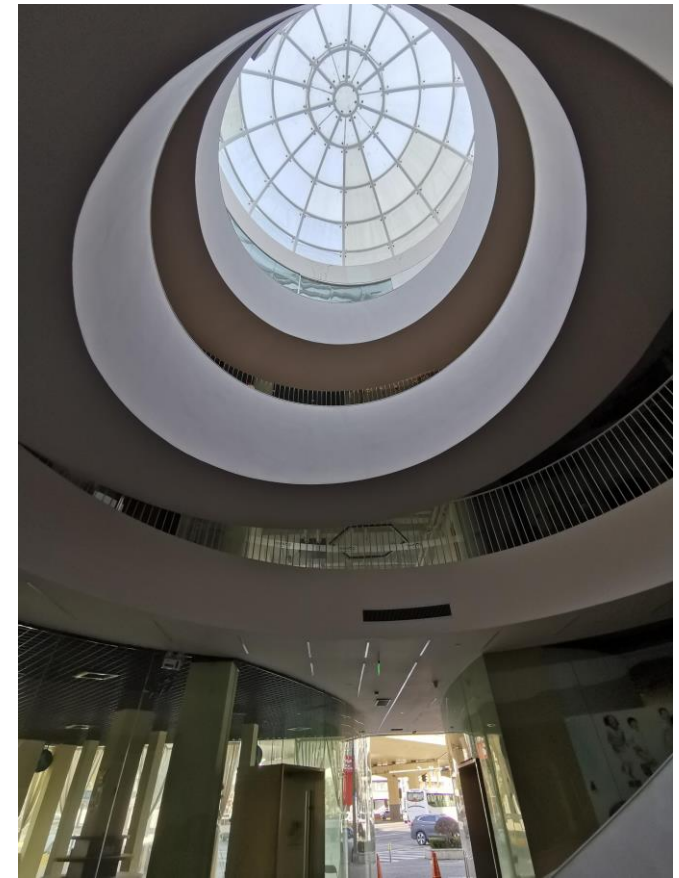
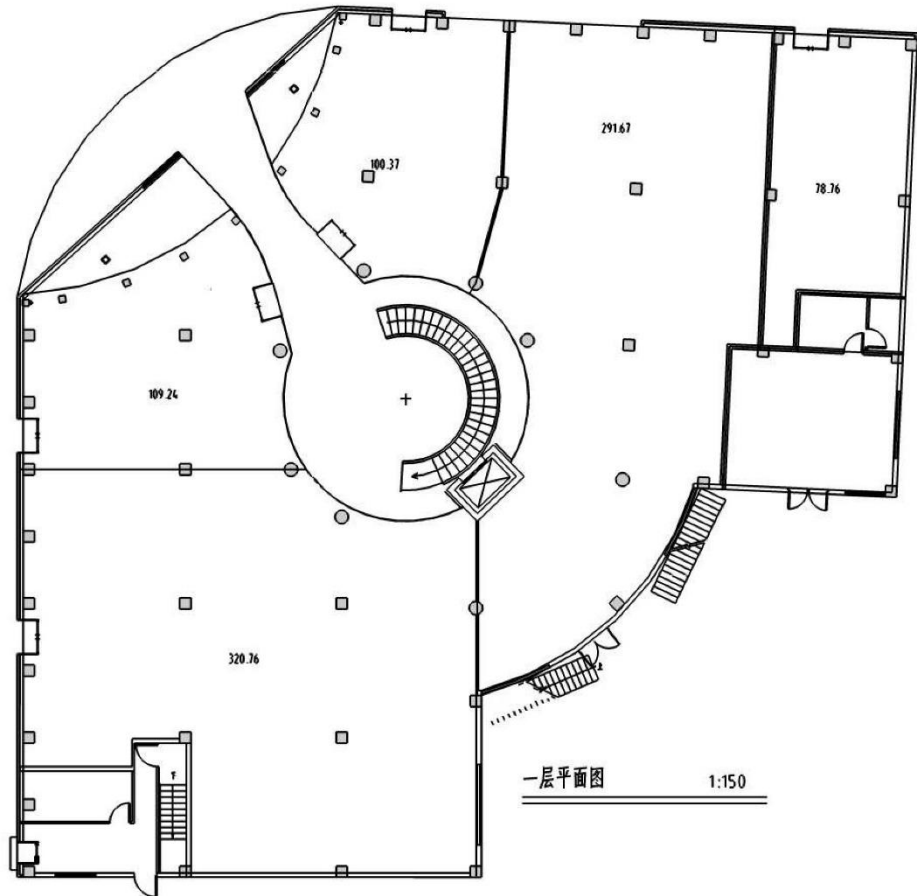
北侧虬江路



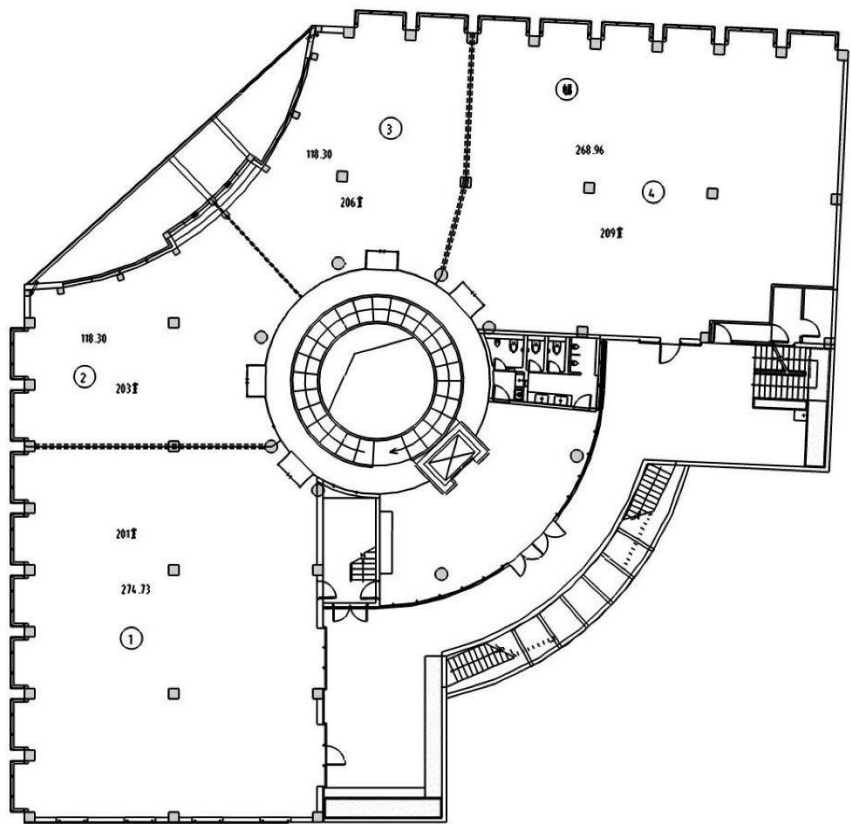
西侧南北高架下匝道

1.5 项目现状-1F

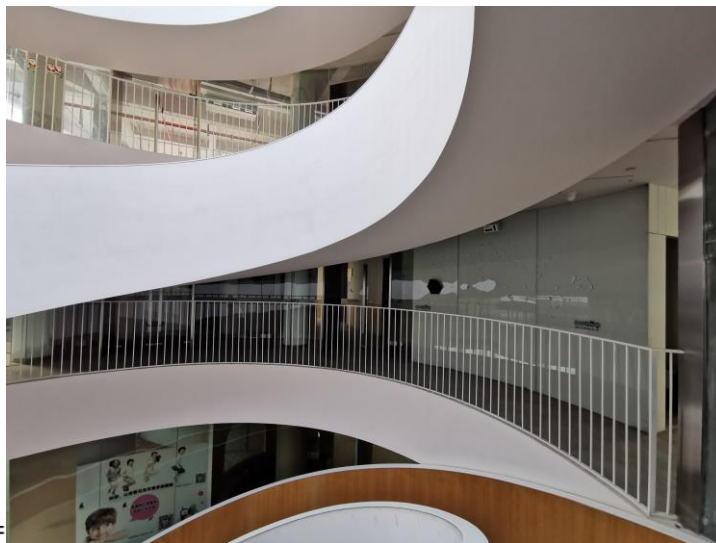
产权面积1151.20m²，功能定位为展示，规划业态为高端定制产品、作品展示经营等，公共空间可作为水吧台。



产权面积971.69m²，功能定位为未来生活体验，规划业态为产品体验馆、时尚工作室等，公共空间可作为社群互动场地。

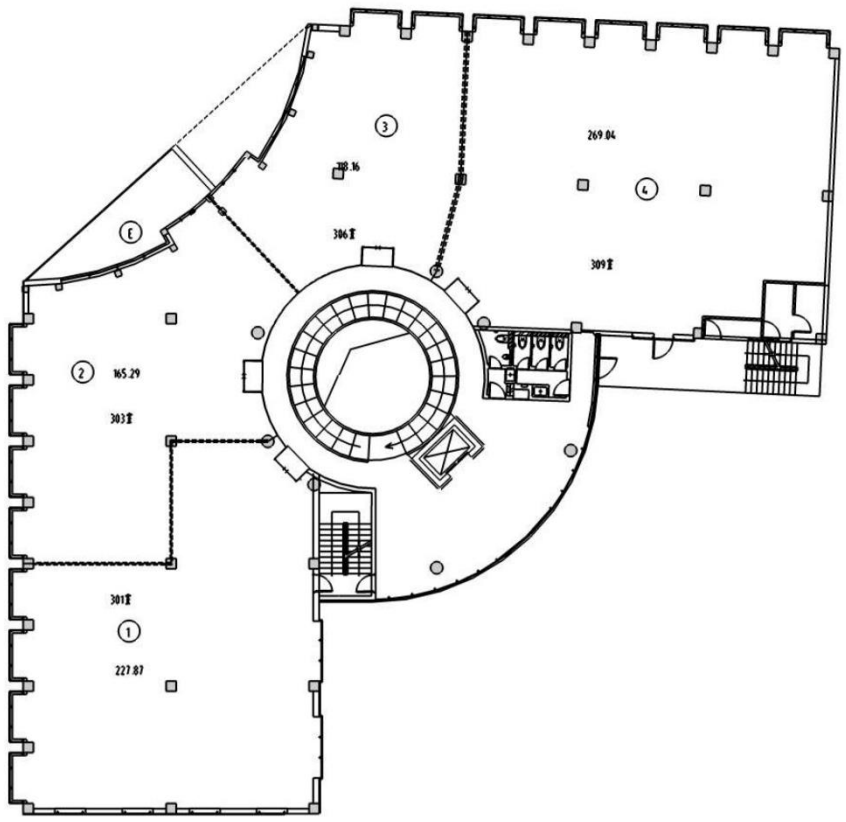


二层平面图 1:150

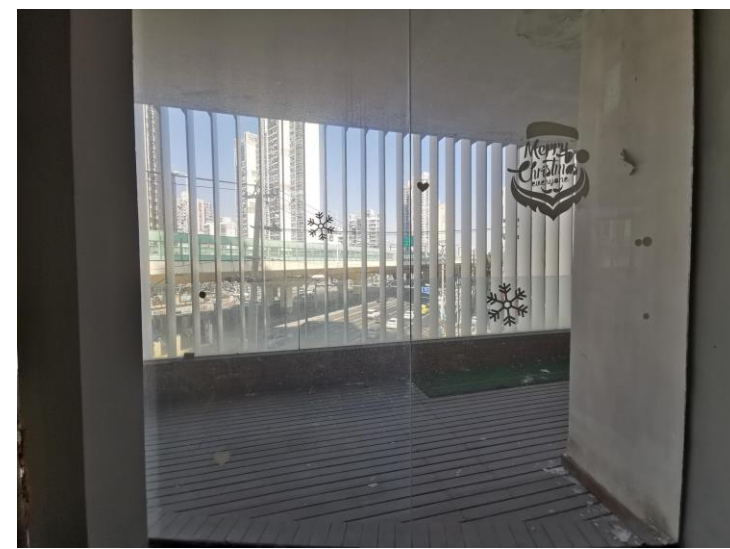
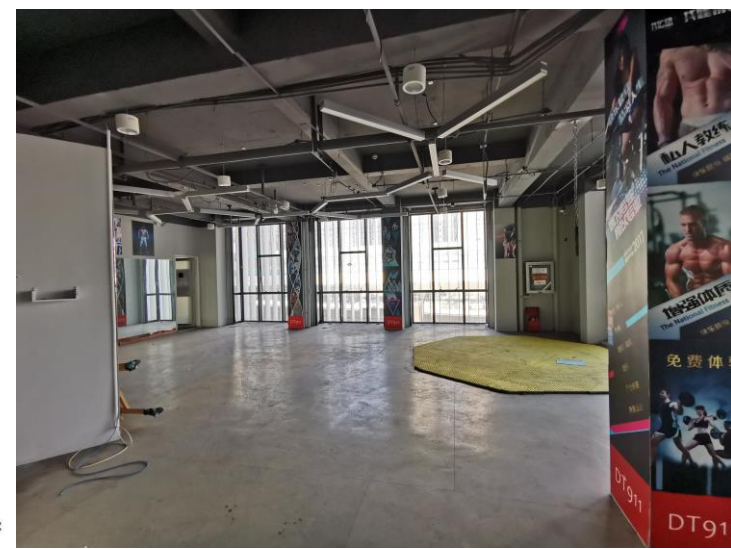


1.5 项目现状-3F

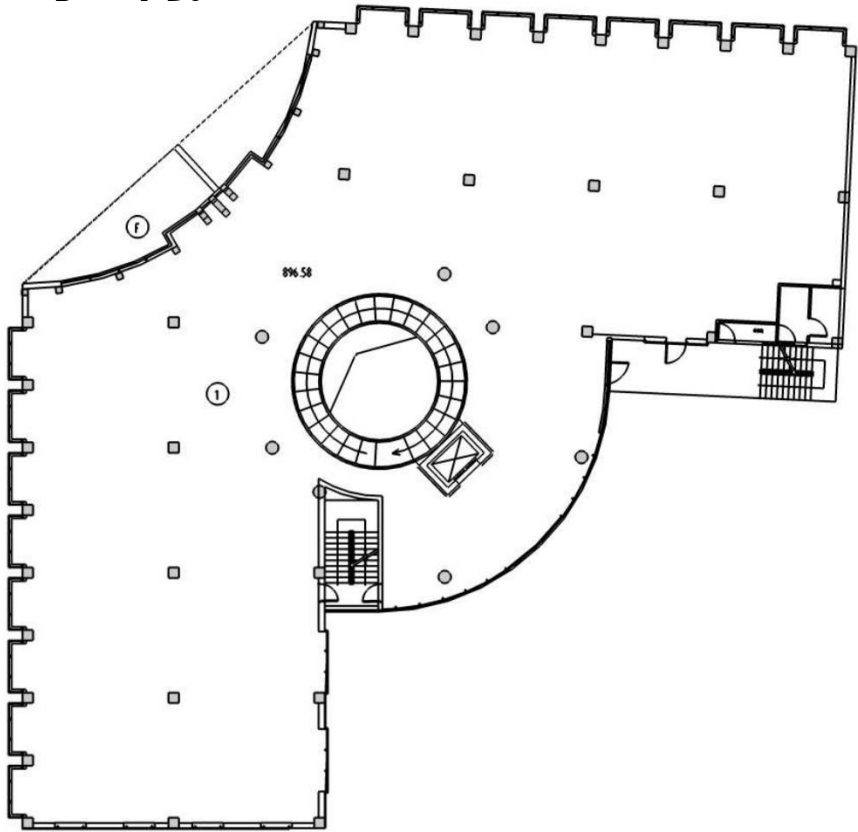
产权面积971.69m²，功能定位为时尚&创意办公，规划业态为科技创意企业、设计工作室、创意办公等，公共空间可作为共享空间。



三层平面图 1:150



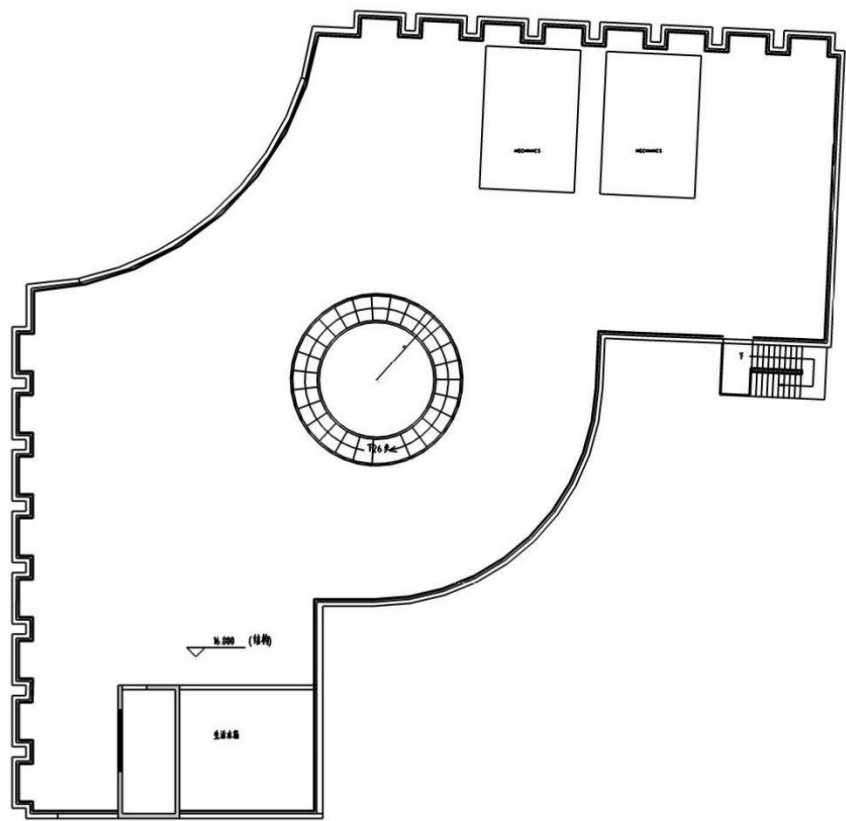
产权面积967.49m²，功能定位为时尚&创意办公，规划业态为科技创意企业、设计工作室、创意办公等，公共空间可作为共享空间。



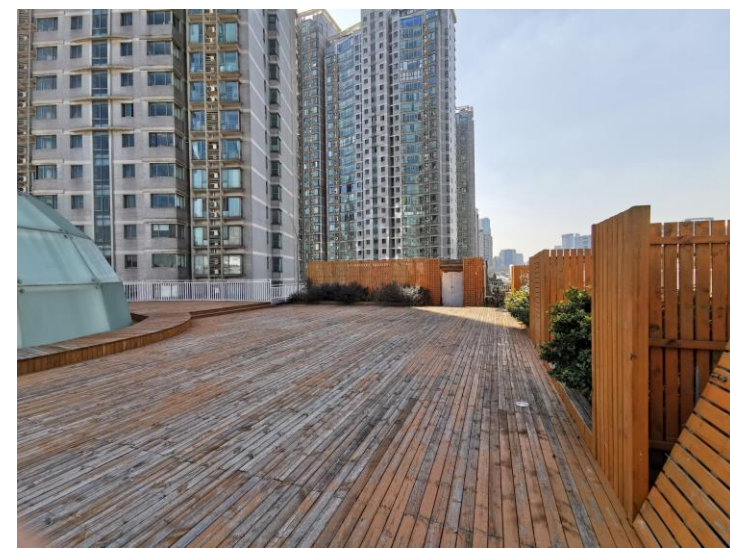
四层平面图 1:150



屋顶超大全景露台




屋顶平面图 1:150




1.6 项目产证

权利人		上海瑞都置业有限公司	
房地坐落		虬江路1538号	
土地	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用途	住宅	
	宗地号	闸北区芷江西路街道175街坊1丘	
地况	宗地(丘)面积	28453	
	使用权面积		
	共 独 用 积 中 分 摊 积		
使用期限	2001年11月23日至 2071年11月22日止		

房屋状况	幢号	
	室号或部位	101
	建筑面积	1151.20
	建筑类型	办公楼
	用途	办公
	总层数	4
竣工日期	2004年	
 填证单位: 静安区房地产权证登记处		


面积单位: 平方米

权利人		上海瑞都置业有限公司	
房地坐落		虬江路1538号	
土地	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用途	住宅	
	宗地号	闸北区芷江西路街道175街坊1丘	
地况	宗地(丘)面积	28453	
	使用权面积		
	共 独 用 积 中 分 摊 积		
使用期限	2001年11月23日至 2071年11月22日止		

房屋状况	幢号	
	室号或部位	201
	建筑面积	971.69
	建筑类型	办公楼
	用途	办公
	总层数	4
竣工日期	2004年	
 填证单位: 静安区房地产权证登记处		


面积单位: 平方米

权利人		上海瑞都置业有限公司	
房地坐落		虬江路1538号	
土地	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用途	住宅	
	宗地号	闸北区芷江西路街道175街坊1丘	
地况	宗地(丘)面积	28453	
	使用权面积		
	共 独 用 积 中 分 摊 积		
使用期限	2001年11月23日至 2071年11月22日止		

房屋状况	幢号	
	室号或部位	301
	建筑面积	971.69
	建筑类型	办公楼
	用途	办公
	总层数	4
竣工日期	2004年	
 填证单位: 静安区房地产权证登记处		

面积单位: 平方米

权利人		上海瑞都置业有限公司	
房地坐落		虬江路1538号	
土地	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用途	住宅	
	宗地号	闸北区芷江西路街道175街坊1丘	
地况	宗地(丘)面积	28453	
	使用权面积		
	共 独 用 积 中 分 摊 积		
使用期限	2001年11月23日至 2071年11月22日止		

房屋状况	幢号	
	室号或部位	401
	建筑面积	967.49
	建筑类型	办公楼
	用途	办公
	总层数	4
竣工日期	2004年	
 填证单位: 静安区房地产权证登记处		

面积单位: 平方米

项目周边近几年成交的商办用地，土地楼面价区间约在28500-41000元/m²。

普陀区长寿社区C060102单元F1-1地块
用地性质：办公
成交日期：2018.9.5
用地面积：13420m²
计容面积：46969m²
容积率：3.5
成交总价：134100万元
成交楼面价：28551元/m²
竞得人：上海城投



虹口区四川北路街道HK172-13号地块
用地性质：办公/文体/商业
成交日期：2016.5.18
用地面积：4570m²
计容面积：18280m²
容积率：4.0
成交总价：75000万元
成交楼面价：41028元/m²
竞得人：前海人寿

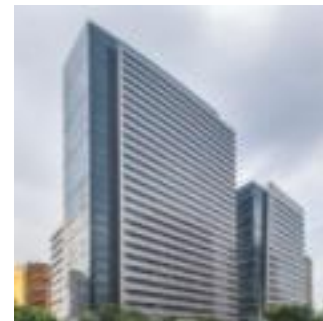
虹口区四川北路街道HK194-01地块
用地性质：办公/商业
成交日期：2018.7.24
用地面积：46083m²
计容面积：194800m²
容积率：4.23
成交总价：710000万元
成交楼面价：36448元/m²
竞得人：崇邦集团

虹口区四川北路街道HK226-06号地块
用地性质：办公/商业
成交日期：2016.12.7
用地面积：8936m²
计容面积：35742m²
容积率：4.0
成交总价：133500万元
成交楼面价：37351元/m²
竞得人：上海虹房

1.8 周边租金



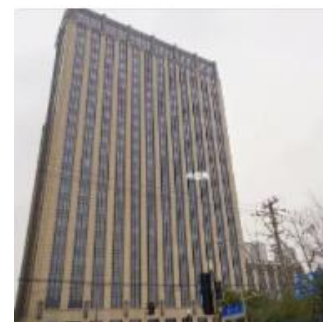
1、新理想大厦
竣工时间：2015年
租金：6.0-7.0元/m²/天
物业费：30元/m²/月



3、嘉里不夜城三期
竣工时间：2015年
租金：7.0-7.8元/m²/天
物业费：30元/m²/月



2、恒汇国际大厦
竣工时间：2010年
租金：6.2-6.5元/m²/天
物业费：27元/m²/月



4、长泰企业天地广场
竣工时间：2011年
租金：4.5-4.8元/m²/天
物业费：30元/m²/月



- 1、位于上海内环内，周边地铁、路网密布，步行可达上海火车站，交通便捷，区位优势突出；
- 2、剩余土地使用年限长，距2071年11月还有49年；
- 3、总价门槛低，且单价仅相当于周边商办项目土地楼板价；
- 4、商户已完成清退，可快速交割，自用、出租皆宜。