

——黄浦区大兴街旧改项目——  
投资分析报告

2020年5月

# 1.1、项目区位及交通

- 项目位于**上海黄浦区迎勋路、河南路以西，陆家浜路以北，大兴街以东，中华路、黄家阙路以南**，属于老西门街道，区位优势明显；
- 项目距人民广场2.8公里车程，距新天地商圈2公里车程，距陆家嘴5.5公里车程，距虹桥火车站21公里，属于**内环核心区域、板块稀缺**。



位于黄浦区老西门板块，内环内市中心核心位置；  
距离外滩壹号院、滨江壹号院仅1.5km、3km。

## 两大动脉

- **公路**——南北高架、延安高架（最近入口2km）  
内环高架（最近入口1.5km）；
- **轨交**——地铁8号线、9号线（距陆家浜路站400m）  
地铁10号线（距老西门站900m）



## 1.2、用地现状-项目四至及周边情况

东至迎勋路、南至陆家浜路、西至大兴街、北至黄家阙路；南北地块由江阴路分割。南侧陆家浜路为双向八车道的区域级主干道，项目四至交通通达、路况条件良好；周边城市界面优越，多为高层住宅，东侧为南房集团五坊园，居住氛围浓厚。



北至黄家阙路（双向三车道）



北至中华路（双向四车道）



黄浦区文化中心（建设中）



内部江阴路（双向二车道）



西至大兴街（双向四车道）



东侧五坊园（现房续销中）



南至陆家浜路（双向八车道）



东至迎勋路（双向两车道）

## 1.2、用地现状-红线内

地块内已有部分房屋已拆平，目前作为停车场使用；待拆迁体量以旧式里弄为主，多数已封房，门窗用木板封闭，部门仍有居民居住；保护建筑保存情况较好，门窗已封闭。



沿街商铺(部分门窗已封闭)



部分已拆除 (现为停车场)



五层居民楼(未拆除)



老西门街道综治中心

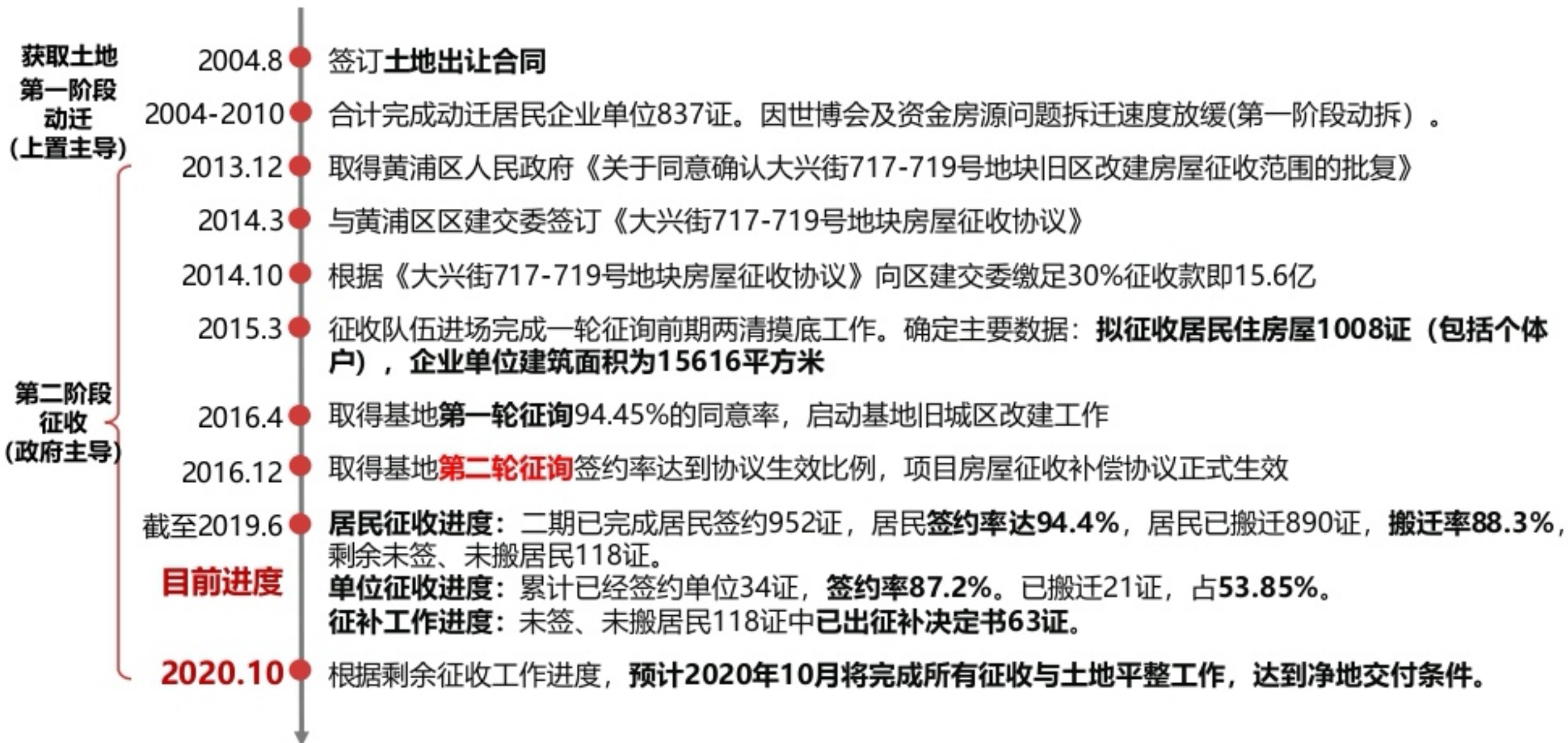


保护建筑(门窗已封闭)

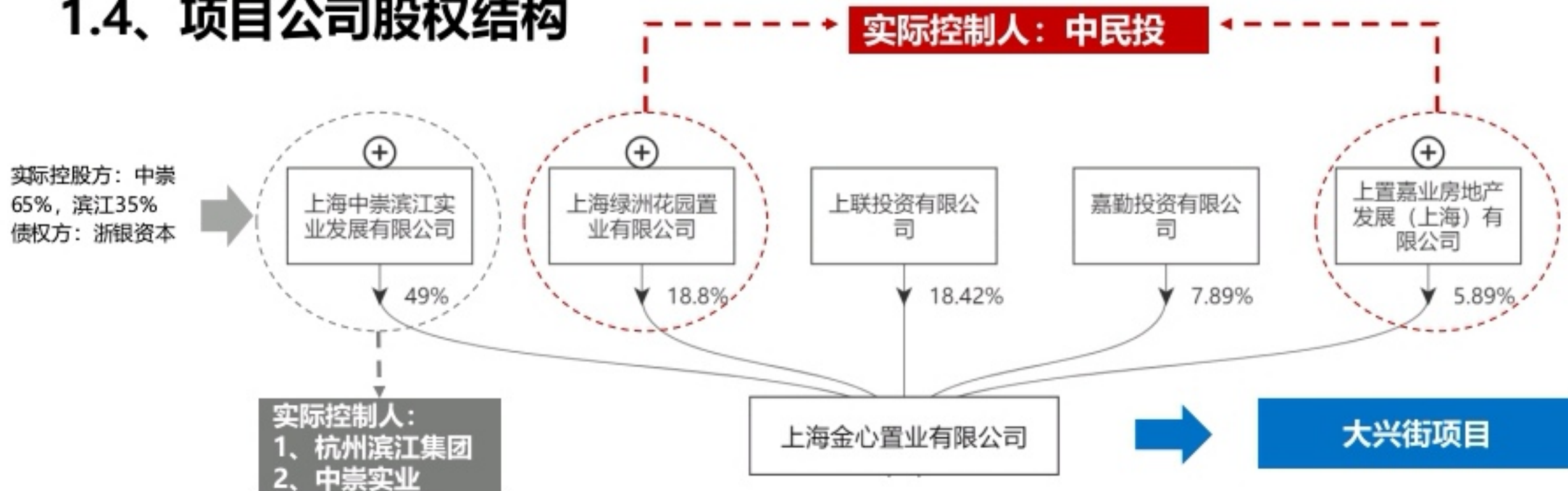


旧式里弄(部分门窗已封闭)

## 1.3、拆迁、征收工作



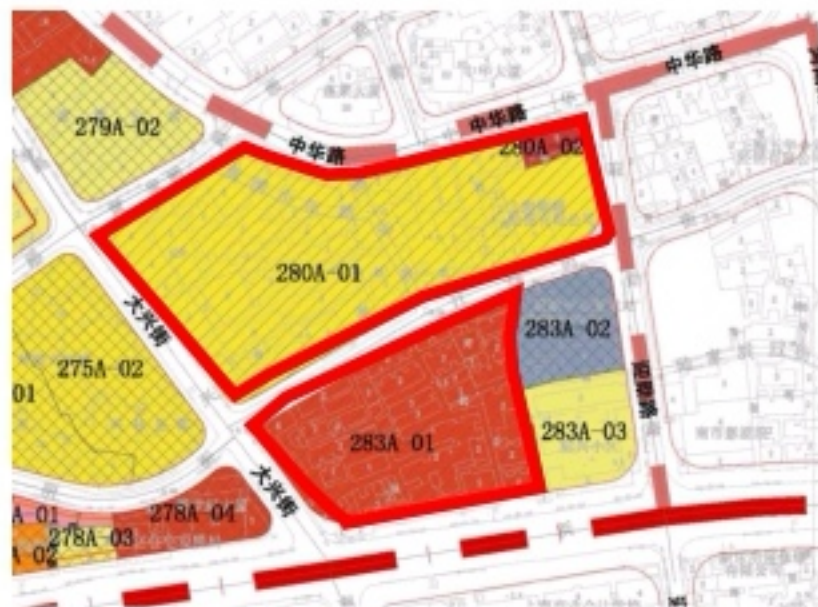
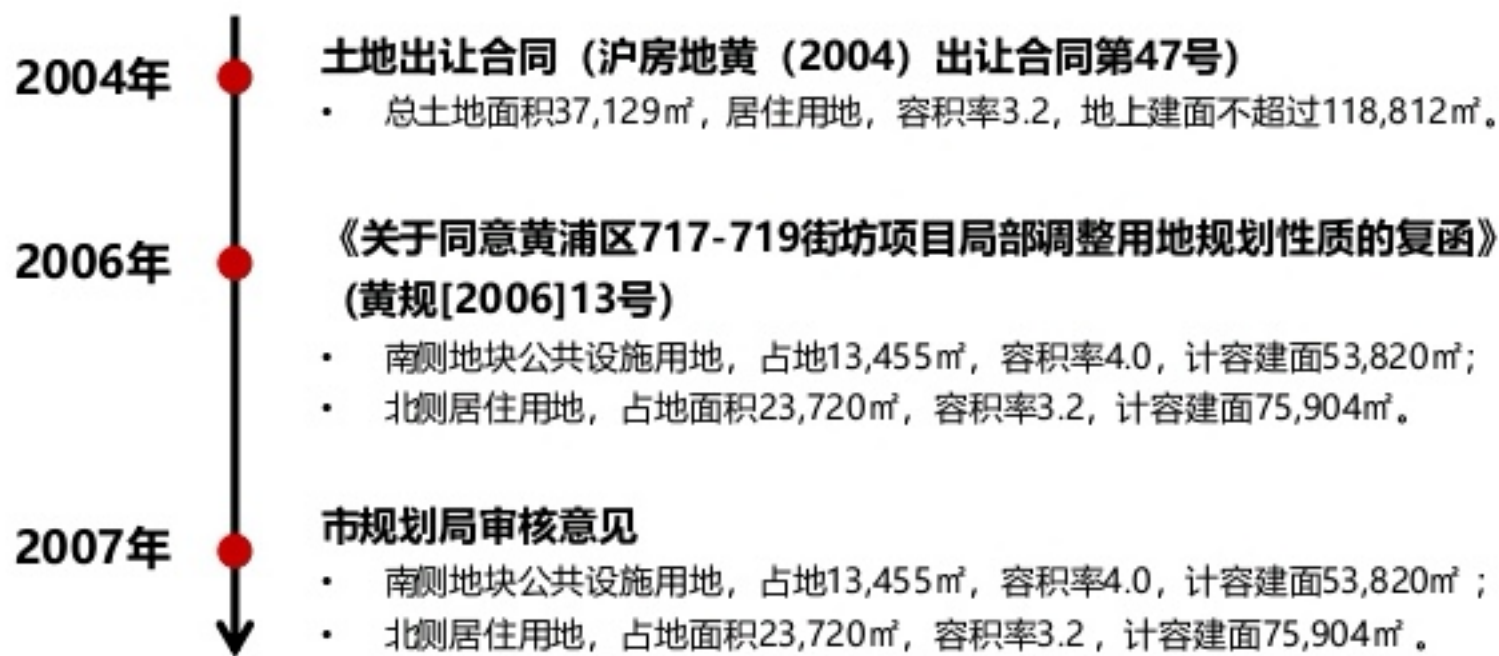
## 1.4、项目公司股权结构



- 项目公司**上海金心置业有限公司**（原名上海琴海置业有限公司）成立于2002年，初始注册资本1亿元；
- **2006年5月**金心置业原股东将其所持股权转让给上置集团有限公司下属的**上联投资有限公司**和**嘉勤投资有限公司**，注册资本增至7亿元；
- **2017年4月**，**上海中崇滨江实业发展有限公司**（实控人滨江、中崇）以23亿元（溢价8.9亿）收购项目公司**49%股份**；
- 经多次股权变更，现**注册资本26.6亿元**，由**上置集团**（通过4家控股子公司）**持股51%**、**上海中崇滨江实业发展有限公司持股49%**。

## 1.5、土地沿革——用地性质

- 原土地合同约定南北地块均为住宅用地，容积率3.2，计容建面118,812m<sup>2</sup>；经2007年主动申请控规调整，现控规为北地块住宅（容积率3.2、计容建面75,904m<sup>2</sup>）、南地块商办用地（容积率4.0、计容建面53,820m<sup>2</sup>）；
- 根据《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》以原毛地出让土地合同面积为准，且涉及风貌保护需重新调整控规，**现调整回南北地块均为住宅用地的概率较大。**



根据《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》的规划实施细则，在本地块规划方案时，可做以下调整：

**尊重毛地原有合同，采取“一事一议”的方式；**

根据实施细则，历史毛地项目，**以国有土地出让合同为基准（11.88万平方米住宅）**，因历史风貌保护要求所涉及的经营性建设用地，**可重新确定规划和土地使用条件，允许适当调整规划用地性质。**由此，**原控规可以不作为地块开发的控制条件。**

## 1.6、土地沿革——风貌保护

- 项目南地块，即商业办公地块已于2017年7月正式列入第二批风貌街坊（沪府〔2017〕85号，黄浦区 HP-60-II）；
- 旧改甄别保护要求的保留历史建筑6,588m<sup>2</sup>（原址保留）、一般历史建筑6,160m<sup>2</sup>（关键构建保留）；
- 2019年1月同济院出具《上海市黄浦区“大兴街717-719号地块”风貌评估与城市设计》报告，以历史建筑评估结论为依据，拟定原址保留修缮建筑8,802m<sup>2</sup>；此版同济院方案已送至区里，已基本认可。

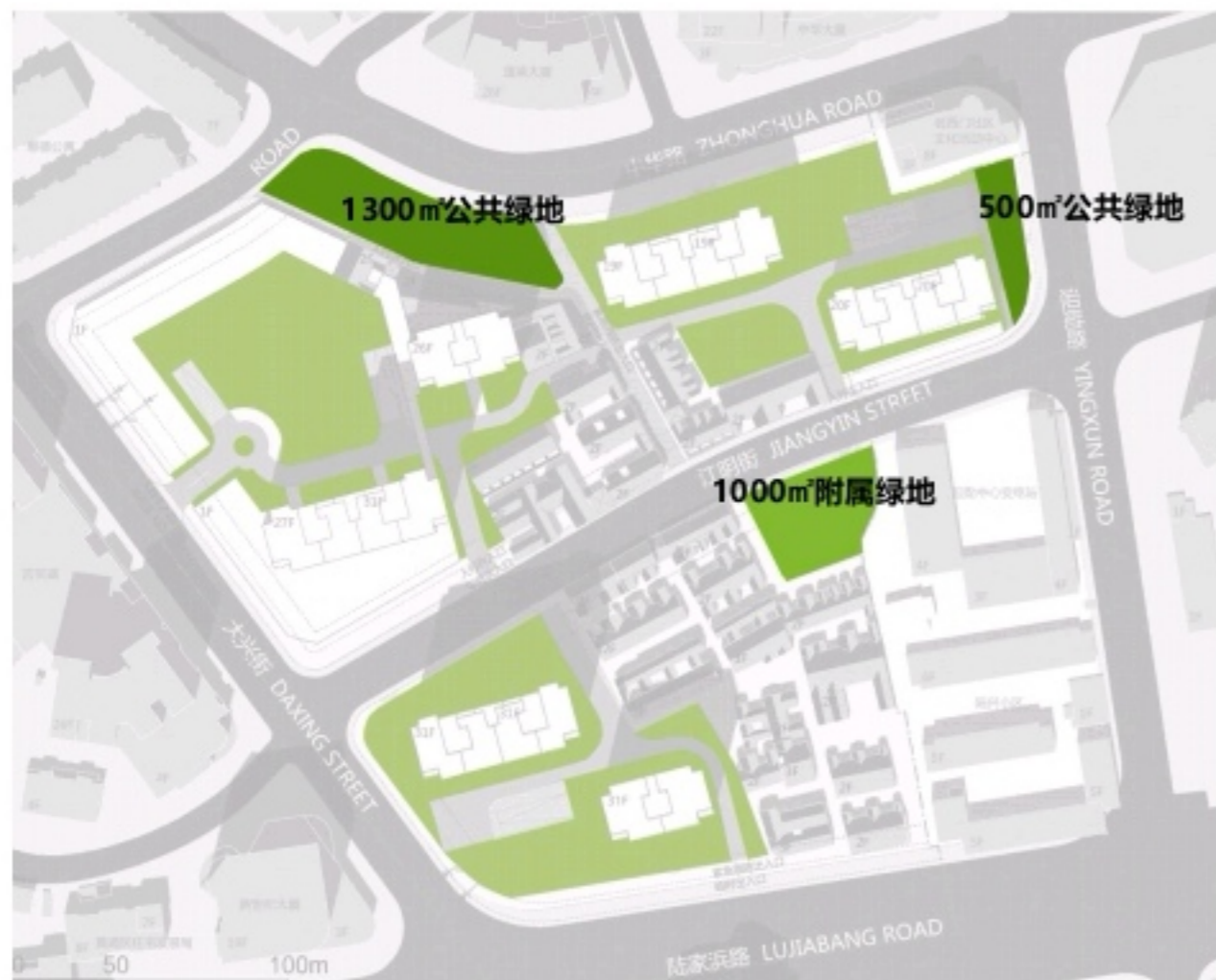
旧改甄别保护要求



同济院设计方案历史建筑保护措施



## 1.7、土地沿革——绿地奖励



- 依据《上海市城市更新规划土地实施细则》，公共绿地能够以2.0的倍数获得相应的商业商办建筑面积奖励，附属绿地能够以0.8的倍数获得相应的商业商办建筑面积奖励；
- 地块周边绿地相对不足，配合环城绿带规划，建议沿人民路-中华路建议增设部分绿地；
- 参照同济院方案可建设1800m<sup>2</sup>公共绿地、1000m<sup>2</sup>附属绿地，**商业商办建筑面积奖励可达4,400m<sup>2</sup>**。

绿地类型	绿地面积	奖励商业商办建筑面积
公共绿地	1300m <sup>2</sup>	2600m <sup>2</sup>
公共绿地	500m <sup>2</sup>	1000m <sup>2</sup>
附属绿地	1000m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>
合计	2800m <sup>2</sup>	<b>4400m<sup>2</sup></b>