

# 徐泾正荣府商业推介

2023年11月

正荣府商业项目于2014.2.14获取，楼面价12400元/m<sup>2</sup>，总建面10.61万方，可租售面积6.5万m<sup>2</sup>，其中商业5.35万m<sup>2</sup>、长租公寓1.15万m<sup>2</sup>，此外还有地下车位667个，均为本次推介的核心资产。



基本信息						
拿地时间	2014/2/14	开业时间	暂未开业	当前阶段	工程进度：地上结构施工	
总建面 (万m <sup>2</sup> )	10.61	可出租面积 (万m <sup>2</sup> )	6.50	地价	①总价：6.10亿 ②楼面价：12400元/平	
		地下车库面积 (万m <sup>2</sup> )	2.92			
		其他不可租售 面积 (万m <sup>2</sup> )	1.19			
容积率	2.50	车位个数	681个 地上14个 地下667个	可租售比	61%	
业态信息						
业态	可出租面积 (万m <sup>2</sup> )	开工时间	达正负零 时间	主体结构 封顶时间	竣备时间	开业时间
商业部分	5.35	2019/5/28	2021/4/18	2021/10/31	2023/1/10	2023/5/1
长租公寓	1.15					
合计	6.50	-	-	-	-	-

项目位于青浦徐泾西虹桥板块，板块定位高、热度高，周边居住氛围浓厚，距离国家会展中心约4km，虹桥商务核心区5.4km。



板块内高档小区云集，周边配套齐全，区域潜力极佳。目前项目已全部封顶，商业砌筑完成90%，抹灰完成60%；公寓砌筑完成60%，抹灰未开始；机电管线完成约20%。

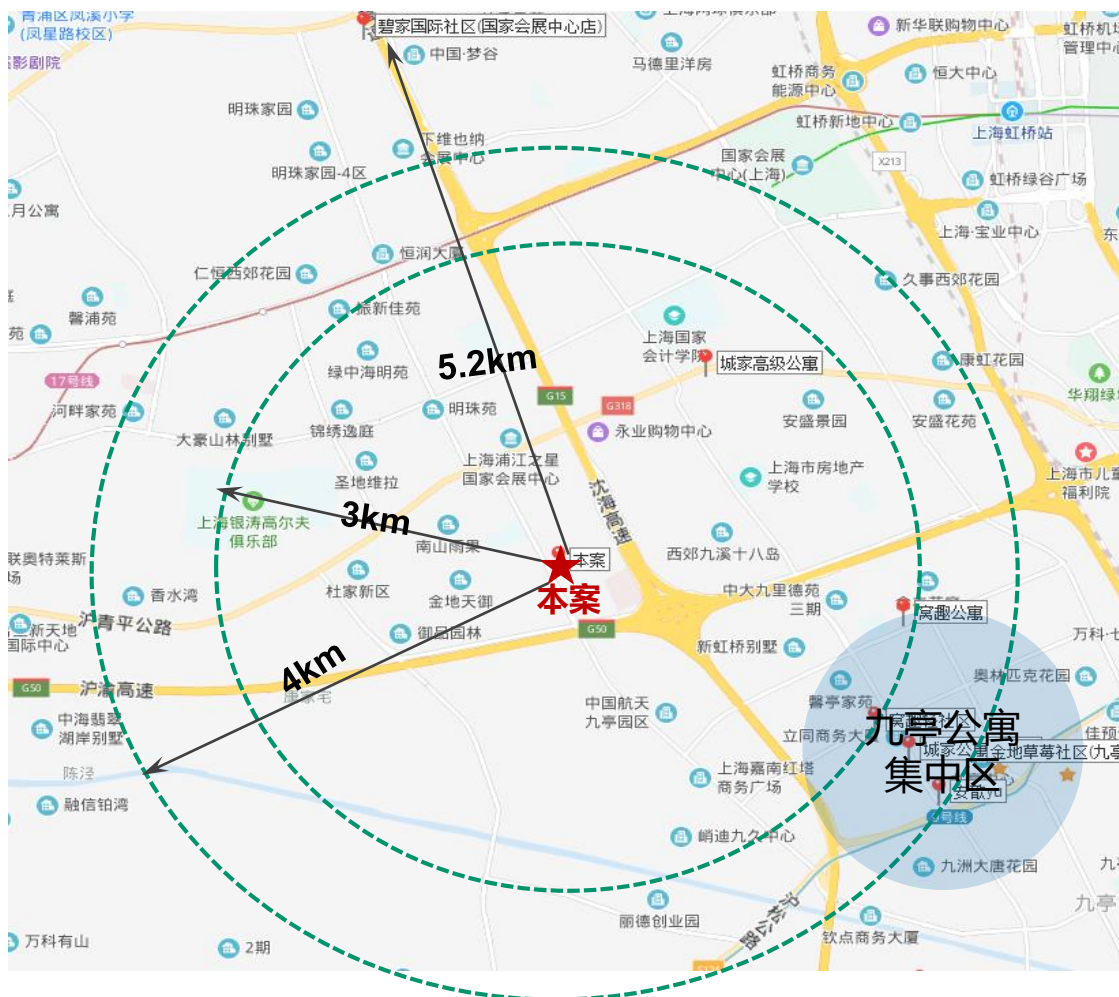


项目3KM范围内竞品较少，主要的竞争产品是松江九亭区域的金地广场。



项目名称	与本案距离	开业时间	体量	物业类型	租金情况	代表品牌
九亭金地广场	3.5公里	2019	8.2万	购物中心+街区	平均租金230元/平米/月	永辉超市、优衣库、CGV影城、言几又今日阅读、星巴克甄选、TIM HORTONS、喜茶、乐乐茶
永业购物中心	1.5公里	2008	5.5万	能量中心	/	家乐福、百安居、迪卡奴、必胜客、味干拉面
贝尚坊	3.5公里	2010	3.1万	半开放式街区	/	威尔士健身、联华超市、赤坂亭、棒约翰、美特斯邦威
旭辉纯真中心 (U天地)	4.5公里	2017	3.2万	半开放式街区	首层零售约215元/平米/月	汉堡王、呷哺呷哺、萨莉亚、威尔士健身、星轶影院、爱婴室、肥猫餐厅
京华路	1.8公里	自发形成	1.7万	步行街	/	海澜之家、85度C、达芙妮、来伊份、KFC、国美电器

现有公寓基本都在沈海高速以东区域，其中九亭区域长租公寓产品相对集中。



名称	开业时间	套数	月租(元/间)	出租率	品牌主张
碧家(国展中心)	2017	400	3000-3500	65%	城市梦想充电站
金地草莓社区	2019	535	3500-5500	65%	寓见莓好生活
城家(徐泾店)	2019	41	4900-6500	/	陪伴美好生活
城家(九亭)	2016	198	2500-3700	/	陪伴美好生活
窝趣公寓(九亭)	/	/	1200-2300	/	重新定义享乐主义
窝趣轻社区(九亭)	/	/	1800-4600	/	重新定义享乐主义

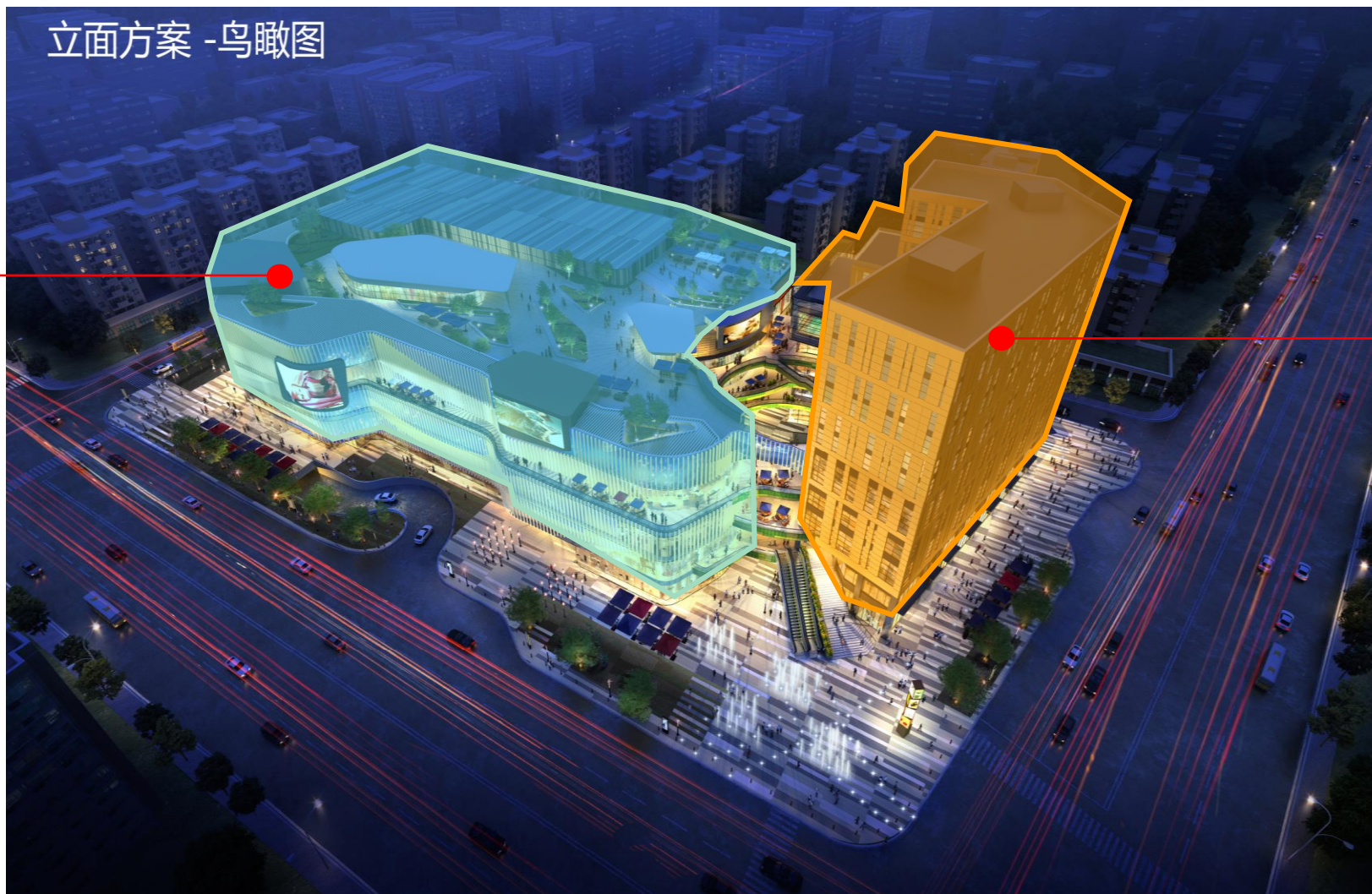
注：以上数据来自网络以及电话咨询，后续尚需现场调研完善



商业指标表

商业指标表		
指标内容	总指标	备注
规划用地性质	商业用地	
规划净用地面积 (m <sup>2</sup> )	24039	
规划总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	106111	
建筑密度	50%	
容积率	2.5	
绿地率	20%	
基底面积	12019.6	
<b>1.地上建筑面积 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>63330</b>	
其中	自持商业面积	53,513
	移交房面积	5,855
	屋顶面积	3,961
<b>2.地下建筑面积 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>42781</b>	
地下商业面积 (m <sup>2</sup> )	11500	
人防建筑面积 (m <sup>2</sup> )	12019	
非人防地下车库面积 (含设备)	19262	
<b>机动车停车位 (辆)</b>	<b>681</b>	地下667 地上14

立面方案 - 鸟瞰图



商业:  
面积: 53500m<sup>2</sup>  
层数: -2~4层  
层高: 5.6/5.1m

公寓:  
面积: 11514m<sup>2</sup>  
层数: 5~11层  
层高: 3.6m

**感谢您的聆听!**

**THANKS !**