


权利人		上海大西洋远成商业地产有限公司	
房地坐落		五角场街道313街坊3/2丘	
土地 地 状 况	权属性质		国有建设用地使用权
	使用权取得方式		出让
	用途		商办
	宗地号		杨浦区五角场街道313街坊3/2丘
	宗地(丘)面积		2575
	使用权面积		2574.8
	其中	独用面积	2574.8
分摊面积			
使用期限		2014年2月28日至 2062年7月23日止	

房屋 状 况	幢号	以下空白
	室号或部位	
	建筑面积	
	建筑类型	
	用途	
	总层数	
	竣工日期	
填证单位:		 杨浦区 房地产登记处

面积单位：平方米

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第

沪规建(2018)FA31000020187074

号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期



建设单位(个人)	上海大西洋远成商业地产有限公司
建设项目名称	五角场街道313街坊商办项目
建设位置	杨浦区五角场街道东至国序路,南至翔殷路,西至沪东金融大厦,北至政旦东路
建设规模	总建筑面积12400平方米(其中地下建筑面积4076平方米,地上8324平方米),计容建筑面积7725平方米
附图及附件名称	1. 《关于核发五角场街道313街坊商办项目〈建设工程规划许可证〉的决定》(编号:沪规土资许建(2018)65号)一份。 2. 《建筑工程项目表》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、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
- 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

建设用地规划许可证

地字第 _____ 号

沪规地(2017)EA31000020175209

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	上海大西洋远成商业地产有限公司
用地项目名称	五角场街道 313 街坊商办项目
用地位置	杨浦区五角场街道 东至国序路，南至翔殷路，西至沪动金融大厦，北至政旦东路
用地性质	商业服务业用地，商务办公用地
用地面积	2574.8 平方米
建设规模	以审定的设计方案为准
附图及附件名称	1. 关于核发五角场街道 313 街坊商办项目建设用地规划许可证的决定 (编号：沪规土资许地(2017)130号)一份 2. 建设用地规划许可范围图一份

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 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

建筑工程施工许可证

编号: 1602YP0102D01

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



此证最新信息可通过微信公众号“上海建筑业”扫描二维码查询

发证机关 上海市杨浦区建设和管理委员会

发证日期 2018年09月30日



建设单位	上海大西洋远成商业地产有限公司		
工程名称	五角场街道313街坊商办项目		
建设地址	东至国库路、西至互动金融中心、南至期股路、北至政旦东路		
合同工期	669(日历天)	合同价格	12500(万元)
勘察单位	上海岩土工程勘察设计研究院有限公司		
设计单位	上海创盟国际建筑设计有限公司		
施工单位	浙江舜杰建筑集团股份有限公司		
监理单位	上海华城工程建设管理有限公司		
勘察单位项目负责人	钟莉	设计单位项目负责人	林磊
施工单位项目负责人	张礼罡	总监理工程师	申宇峰
建设规模	(房屋建筑面积为 12400平方米)		

备注:

- 1、施工许可范围查看单位工程明细表。
- 2、玻璃幕墙工程需施工图设计文件审查通过后,方可施工。

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、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应于施工,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、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、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。

五角场街道313街坊商办项目 方案设计



基地位于五角场核心区域，紧邻城市重要交通干道翔殷路（中环高架），并与周边既有的商业建筑共同围合成为五角场的视觉界面。



百联又一城



万达广场



苏宁生活广场



沪东金融大厦

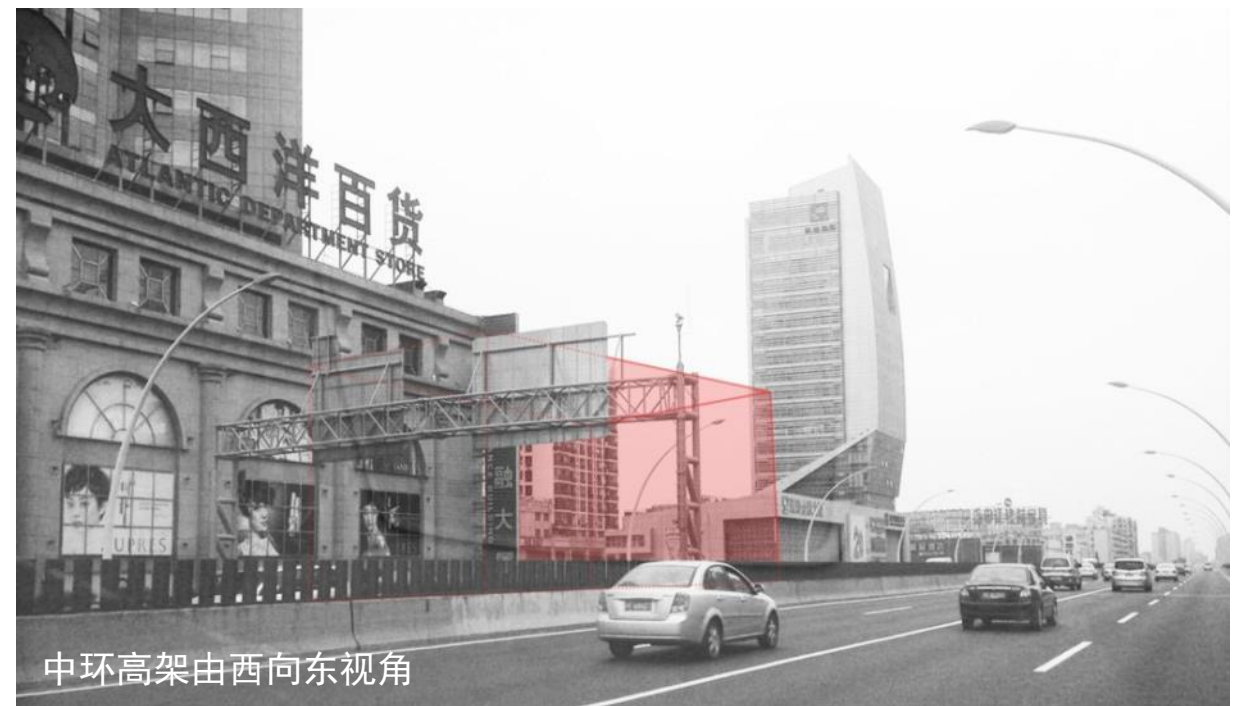


合生广场

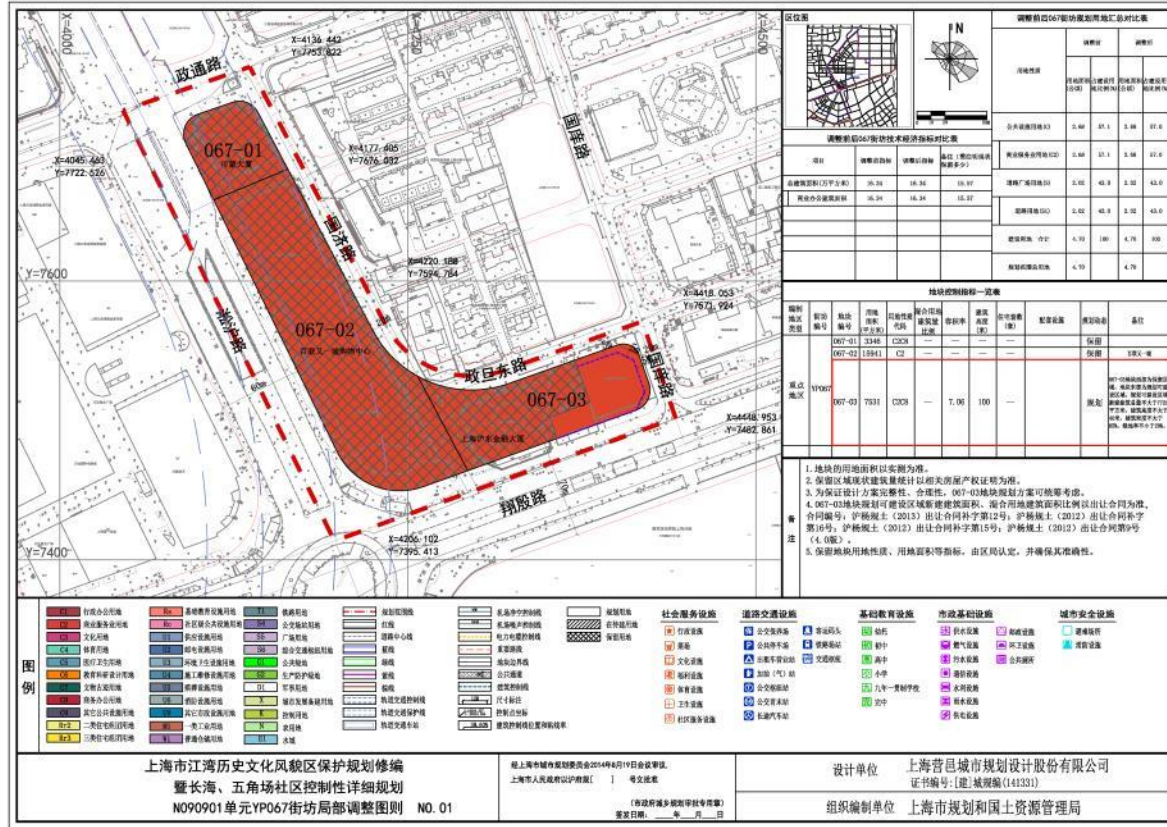


东方商厦

目前周边项目对于整个五角场的城市空间相对较好的做到了城市空间的围合和构架，街廓都较为清晰完整。



本项目所在地块是目前唯一的城市空间有所缺失的位置。



2. 建筑控制线调整

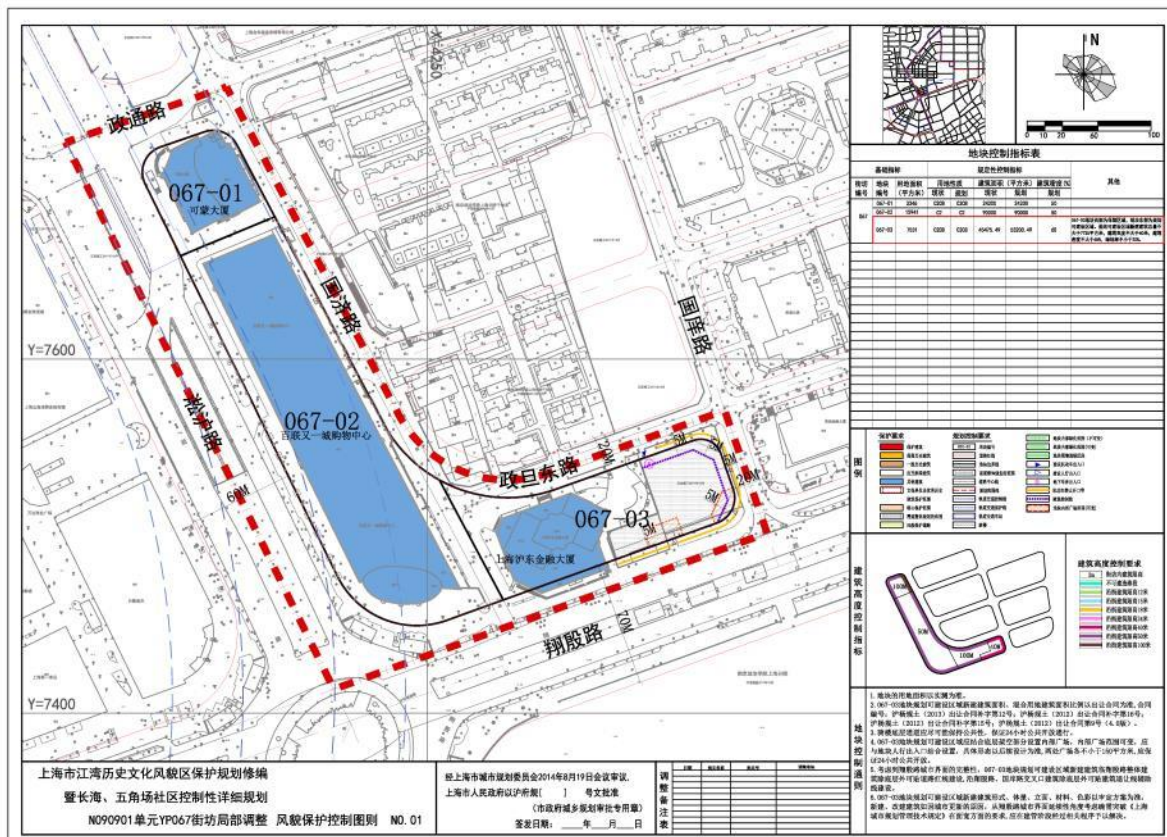
合并后的067-03地块，临翔殷路原建筑控制线为后退道路红线15米，调整为新建建筑临翔殷路一侧整体建筑除底层外可贴道路红线建设（底层后退翔殷路道路红线5米）；

沿翔殷路、国庠路交叉口原低、多层建筑控制线为后退建筑退让线辅助线5米，高层建筑控制线为后退建筑退让线辅助线8米，调整为建筑除底层外可贴建筑退让线辅助线建设（底层后退建筑退让线辅助线5米）；

沿国庠路原低、多层建筑控制线为后退道路红线3米，高层建筑控制线为后退道路红线5米，调整为建筑控制线统一为后退道路红线5米；

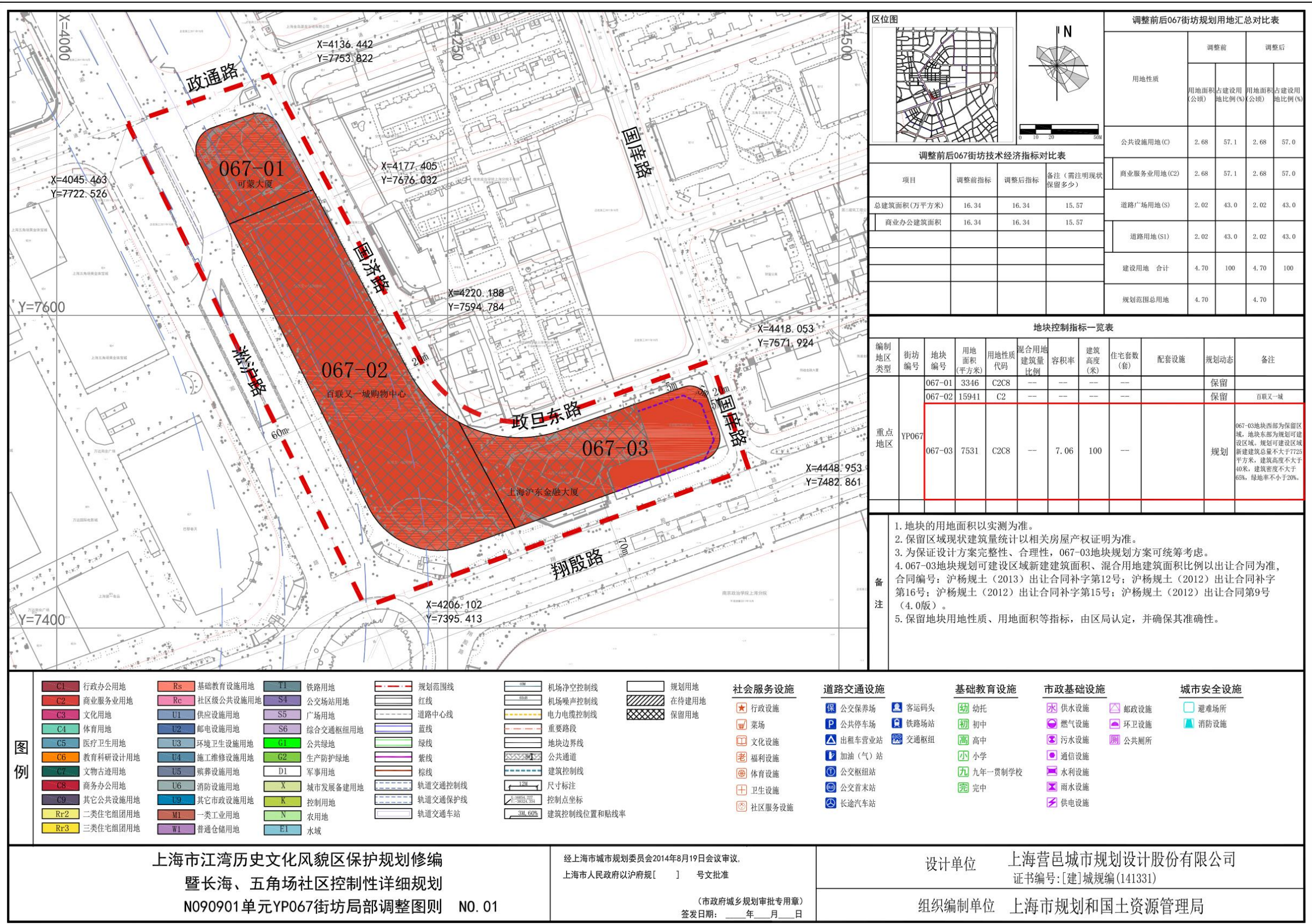
沿国庠路、政旦东路交叉口原低、多层建筑控制线为后退建筑退让线辅助线5米，高层建筑控制线为后退建筑退让线辅助线8米，调整为建筑控制线统一后退建筑退让线辅助线5米；

沿政旦东路原低、多层建筑控制线为后退道路红线3米，高层建筑控制线为后退道路红线5米，调整为建筑控制线统一后退道路红线5米。



3. 建筑高度和建筑密度调整

为减少该地块对西北侧现状建成住宅的影响，通过日照影响反推建筑体量，本次拟将地块新建建筑原有限高50米调整为40米。由于降低了地块的高度，而地块本身面积较小，可利用空间更加有限，将067-03地块东部规划可建设区域建筑密度调整为65%。



区位图		调整后067街坊规划用地汇总表			
		调整前		调整后	
		用地面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)	用地面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)
公共施用地(C)		2.68	57.1	2.68	57.0
商业服务业用地(C2)		2.68	57.1	2.68	57.0
道路广场用地(S)		2.02	43.0	2.02	43.0
道路用地(S1)		2.02	43.0	2.02	43.0
建设用地 合计		4.70	100	4.70	100
规划范围总用地		4.70		4.70	

调整后067街坊技术经济指标对比表			
项目	调整前指标	调整后指标	备注(需注明现状保留多少)
总建筑面积(万平方米)	16.34	16.34	15.57
商业办公建筑面积	16.34	16.34	15.57

地块控制指标一览表											
编制地区类型	街坊编号	地块编号	用地面积(平方米)	用地性质代码	混合用地建筑量比例	容积率	建筑高度(米)	住宅套数(套)	配套设施	规划动态	备注
重点地区	YP067	067-01	3346	C2C8	—	—	—	—		保留	
		067-02	15941	C2	—	—	—	—		保留	百联又一城
		067-03	7531	C2C8	—	7.06	100	—		规划	067-03地块西部为保留区域,地块东部为规划建设区域。规划建设区域新建建筑总量不大于7725平方米,建筑高度不大于40米,建筑密度不大于65%,绿地率不小于20%。

备注

1. 地块的用地面积以实测为准。
2. 保留区域现状建筑量统计以相关房屋产权证明为准。
3. 为保证设计方案完整性、合理性,067-03地块规划方案可统筹考虑。
4. 067-03地块规划建设区域新建建筑面积、混合用地建筑面积比例以出让合同为准,合同编号:沪杨规土(2013)出让合同补字第12号;沪杨规土(2012)出让合同补字第16号;沪杨规土(2012)出让合同补字第15号;沪杨规土(2012)出让合同第9号(4.0版)。
5. 保留地块用地性质、用地面积等指标,由区局认定,并确保其准确性。

图例	C1 行政办公用地	Rs 基础教育设施用地	T1 铁路用地	规划范围线	机场净空控制线	规划用地	社会服务设施	道路交通设施	基础教育设施	市政基础设施	城市安全设施
	C2 商业服务业用地	Rc 社区级公共施用地	S4 公交场站用地	红线	机场噪声控制线	在待建用地	行政设施	公交保养场	幼托	供水设施	邮政设施
	C3 文化用地	U1 供应设施用地	S5 广场用地	道路中心线	电力电缆控制线	保留用地	菜市场	公共停车场	初中	燃气设施	环卫设施
	C4 体育用地	U2 邮电设施用地	S6 综合交通枢纽用地	蓝线	重要路段		文化设施	出租车营业站	高中	污水设施	公共厕所
	C5 医疗卫生用地	U3 环境卫生设施用地	G1 公共绿地	绿线	地块边界线		福利设施	加油(气)站	小学	通信设施	
	C6 教育科研设计用地	U4 施工维修设施用地	G2 生产防护绿地	紫线	建筑控制线		体育设施	① 公交枢纽站	九年一贯制学校	水利设施	
	C7 文物古迹用地	U5 殡葬设施用地	D1 军事用地	棕线	尺寸标注		卫生设施	② 公交首末站	完中	雨水设施	
	C8 商务办公用地	U6 消防设施用地	X 城市发展备用地	轨道交通控制线	控制点坐标		社区服务设施	③ 长途汽车站		供电设施	
	C9 其它公共施用地	U9 其它市政施用地	K 控制用地	轨道交通保护线	建筑控制线位置和贴线率						
	Rr2 二类住宅组团用地	M1 一类工业用地	N 农用地	轨道交通车站							
	Rr3 三类住宅组团用地	W1 普通仓储用地	E1 水域								

上海市江湾历史文化风貌区保护规划修编
暨长海、五角场社区控制性详细规划
N090901单元YP067街坊局部调整图则 NO. 01

经上海市城市规划委员会2014年8月19日会议审议,
上海市人民政府以沪府规[]号文批准
(市政府城乡规划审批专用章)
签发日期: 年 月 日

设计单位 上海营邑城市规划设计股份有限公司
证书编号:[建]城规编[141331]
组织编制单位 上海市规划和国土资源管理局



五角场整体鸟瞰效果图



翔殷路夜景效果图

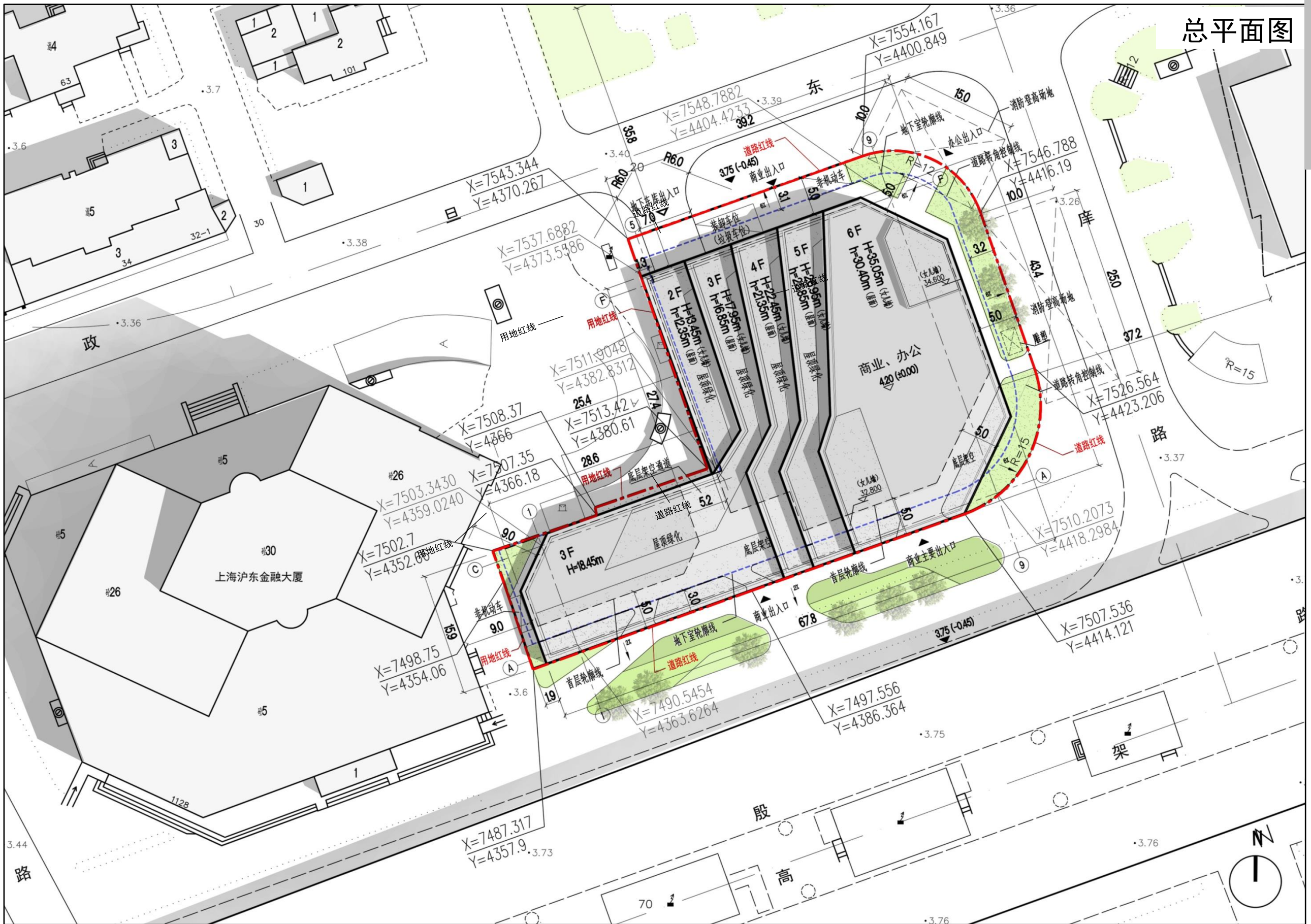


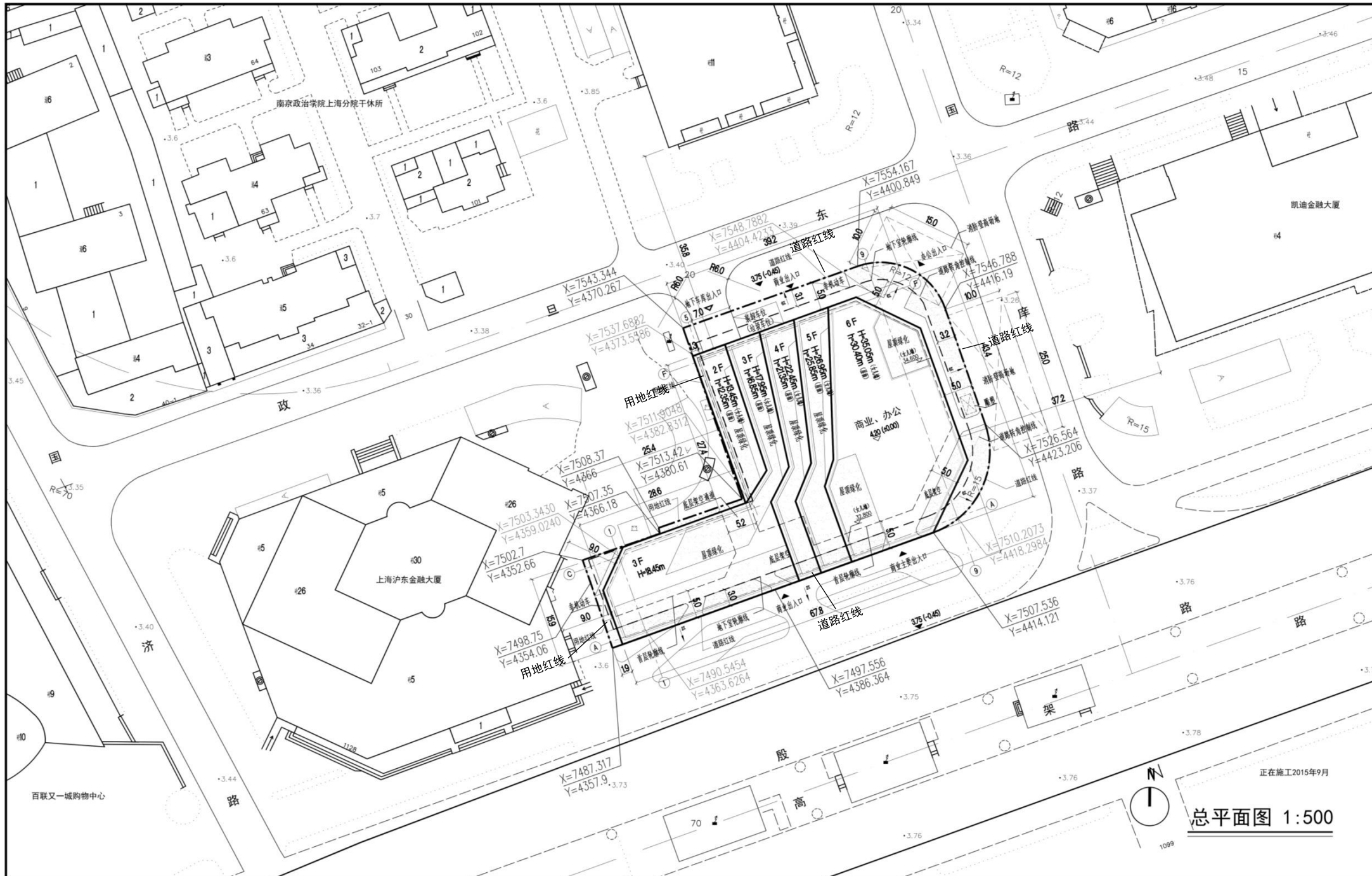
政旦东路鸟瞰效果图



中环高架路视角效果图

总平面图





设计单位
DESIGNED BY
ARCHI-UNION
上海创盟国际建筑设计有限公司
SHANGHAI ARCHI-UNION
ARCHITECTURAL DESIGN CO.,LTD
甲级证书号: A131001359
GRADE A QUALIFICATION NO.: A131001359
注册地址: 上海市静安区南京西路1546号24楼
24th Floor NO.1546 BDAJIAN RD. SHANGHAI P.R.C.
Tel: 86-21-55967051 Fax: 86-21-55966647

合作设计
CO-OPERATED WITH

项目编号
PROJECT NO.
AU14-16

建设单位
CLIENT
大西洋远成商业地产有限公司

项目名称
PROJECT
五角场街道313街坊商办项目

子项目名称
SUB. NAME

版本 VISION	升级原因 DISCUSSION CAUSE	日期 DATE

审定 AUTHORIZED BY:	沈宏生	
审核 AUDITED BY:	孟浩	
项目负责人 PROJECT DIRECTOR:	林磊	
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY:	林磊	
校对 CHECKED BY:	王漪	
设计 DESIGNED BY:	林边	
绘图 DRAWN BY:	林边	

图纸名称
SHEET TITLE
总平面图

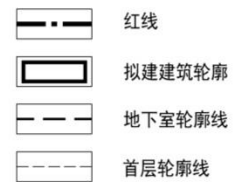
专业 DISCIPLINE	建筑	设计阶段 STATUS	方案
图纸编号 SHEET NO.	A01	绘图日期 DRAWING DATE	2017.09.14
版次 REVISION		比例 SCALE	1:500

出图章
PROJECT SEAL

执业章
REGISTERED SEAL

主要技术经济指标

序号	名称	数量	单位	备注	
1	总用地面积	2574.8	m ²		
2	总建筑面积	12429	m ²		
3	地上	7725	m ²		
	不计容面积	628	m ²	首层架空投影区域; 楼梯、电梯出屋面; 新风机房夹层	
4	地下	0	m ²		
	不计容面积	4076	m ²		
5	容积率	3.0			
6	首层占地面积	1514	m ²		
7	建筑密度	58.8	%		
8	绿地面积	515	m ²	其中屋顶绿化折算绿地103m ² , 占总绿地面积的20%	
8	绿地率	20.0	%		
9	机动车停车位数量	地上	0	辆	位于地下2层的机械车库
		地下	49		
10	非机动车停车数量	50	辆	地面停放	



说明:

- 1, 图中所示坐标为上海独立坐标系, 高程采用吴淞高程系统;
- 2, 图中所注尺寸、半径均以米为单位;
- 3, 图中所标建筑物尺寸为建筑外墙(装饰性表皮)尺寸;

设计单位
DESIGNED BY
ARCHI-UNION
上海创盟国际建筑设计有限公司
SHANGHAI ARCHI-UNION
ARCHITECTURAL DESIGN CO.,LTD
甲级证书号: A131001359
GRADE A QUALIFICATION NO.: A131001359
中国上海浦东大道1546号B2-4层
24th Floor NO.1546 BDALIAN RD, SHANGHAI P.R.C.
Tel: 86-21-55967051 Fax: 86-21-55966647

合作设计
CO-OPERATED WITH

项目编号
PROJECT NO.
AU14-16

建设单位
CLIENT
大西洋远成商业地产有限公司

项目名称
PROJECT
五角场街道313街坊商办项目

子项名称
SUB. NAME

版本 VISION	升级原因 DISCUSSION CAUSE	日期 DATE

审定 AUTHORIZED BY:	沈宏生
审核 AUDITED BY:	孟浩
项目负责人 PROJECT DIRECTOR:	林磊
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY:	林磊
校对 CHECKED BY:	王漪
设计 DESIGNED BY:	林边
绘图 DRAWN BY:	林边

图纸名称
SHEET TITLE
绿化分析图

专业 DISCIPLINE	规模 SCALE	设计阶段 STATUS	方案 PLAN

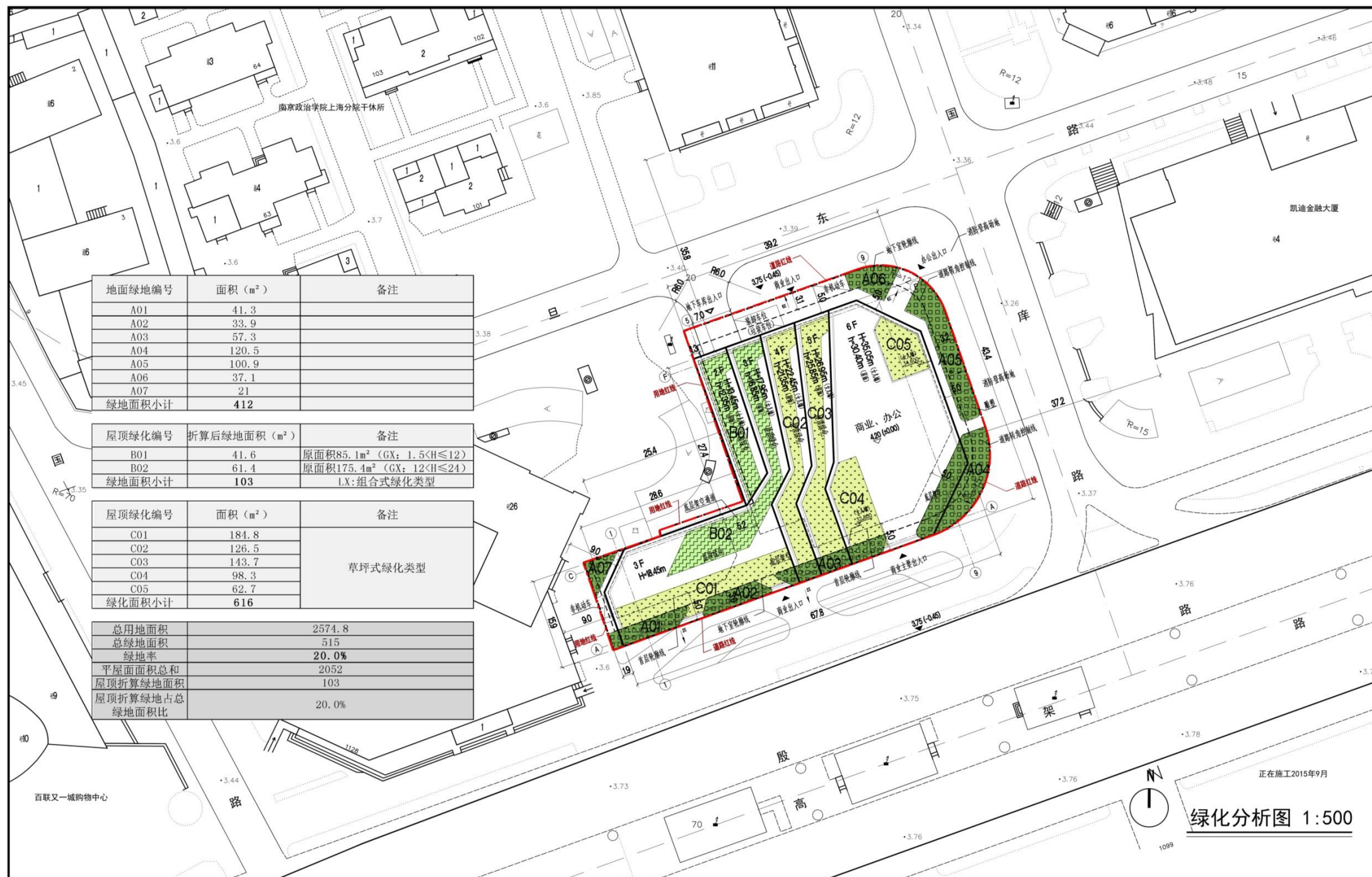
图纸编号
SHEET NO.
A03

绘图日期
DRAWING DATE
2017.09.14

版次
REVISION
比例
SCALE
1:500

出图签章
PROJECT SEAL

注册盖章
REGISTERED SEAL



地面绿地编号	面积 (m²)	备注
A01	41.3	
A02	33.9	
A03	57.3	
A04	120.5	
A05	100.9	
A06	37.1	
A07	21	
绿地面积小计	412	

屋顶绿化编号	折算后绿地面积 (m²)	备注
B01	41.6	原面积85.1m² (GX: 1.5<H≤12)
B02	61.4	原面积175.4m² (GX: 12<H≤24)
绿地面积小计	103	LX: 组合式绿化类型

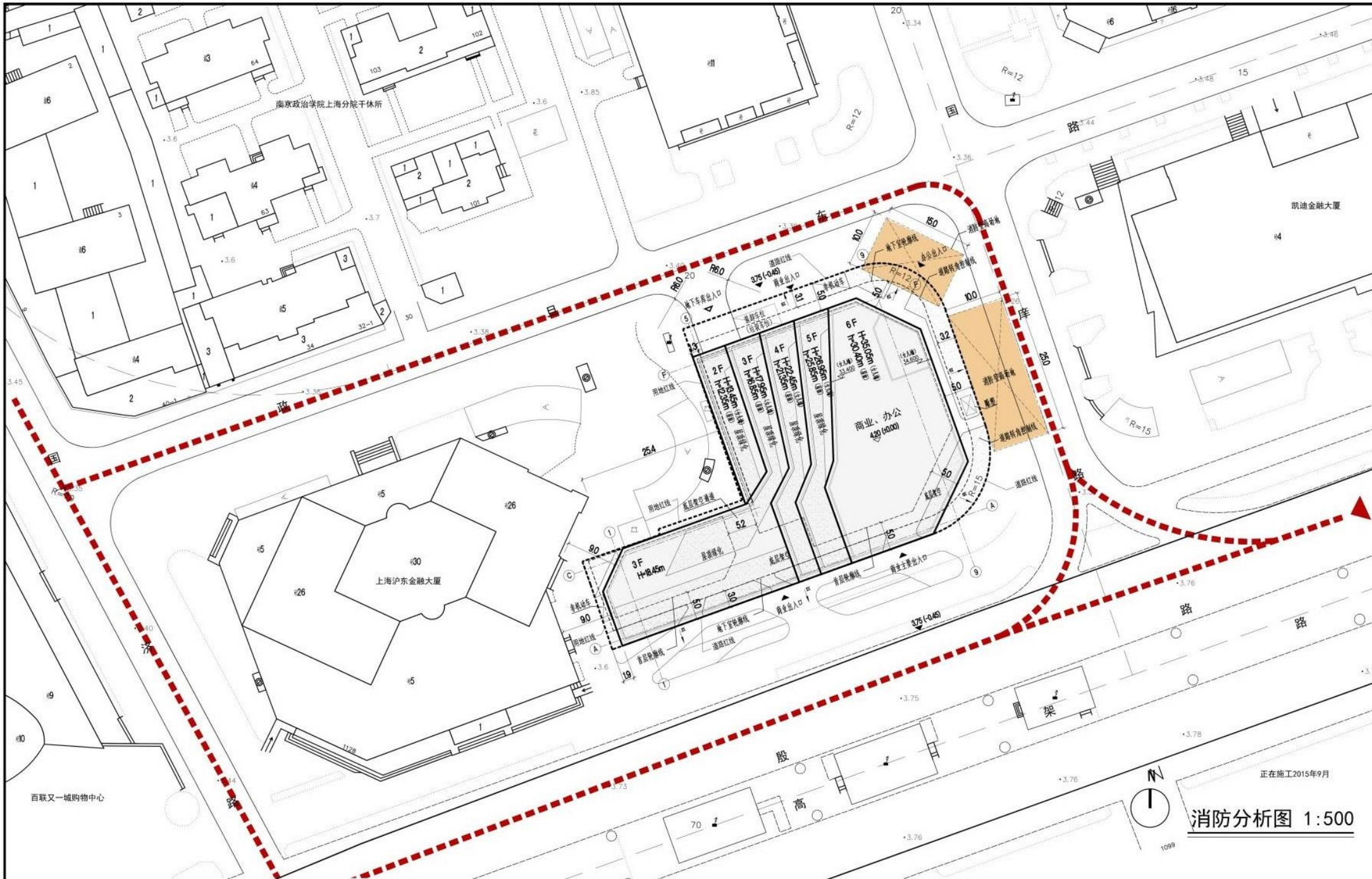
屋顶绿化编号	面积 (m²)	备注
C01	184.8	草坪式绿化类型
C02	126.5	
C03	143.7	
C04	98.3	
C05	62.7	
绿化面积小计	616	

总用地面积	2574.8
总绿地面积	515
绿地率	20.0%
平屋面面积总和	2052
屋顶折算绿地面积	103
屋顶折算绿地占总绿地面积比	20.0%

说明:

- 本工程绿化物种应选择适应上海地区气候和土壤条件的乡土植物, 选用少维护、耐候性强、病虫害少、对人体无害的植物, 场地内的植物、种植土土层厚度符合各类植被生长条件;
- C01、C02、C03、C04、C05平屋面绿化面积总和为616m², 占建筑平屋面面积总和2052m²的30%;
- B01、B02屋面采用覆土30cm的组合绿化方式, 折算有效绿地面积如下:
B01有效折算面积: $85.1m^2 \times 0.7 \times 0.7 = 41.6m^2$
B02有效折算面积: $175.4m^2 \times 0.5 \times 0.7 = 61.4m^2$

- 地面绿地
- 屋顶绿化 (折算绿地)
- 屋顶绿化



设计单位
DESIGNED BY
ARCHI-UNION
上海创盟国际建筑设计有限公司
SHANGHAI ARCHI-UNION
ARCHITECTURAL DESIGN CO., LTD
甲级证书号: A131001359
GRADE A QUALIFICATION NO.: A131001359
中国上海浦东大道1546号B24层
24th Floor NO.1546 BDAIJIAN RD. SHANGHAI P.R.C.
Tel: 86-21-59967051 Fax: 86-21-59966647

合作设计
CO-OPERATED WITH

项目编号
PROJECT NO.

建设单位
CLIENT
大西洋远成商业地产有限公司

项目名称
PROJECT
五角场街道313街坊商办项目

子项目名称
SUB-NAME

版本 VISION	升级原因 DISCUSSION CAUSE	日期 DATE

审定 AUTHORIZED BY:	沈宏生
审核 AUDITED BY:	孟浩
项目负责人 PROJECT DIRECTOR:	林磊
专业负责人 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY:	林磊
校对 CHECKED BY:	王漪
设计 DESIGNED BY:	林边
绘图 DRAWN BY:	林边

图名
SHEET TITLE
消防分析图

专业 DISCIPLINE	规模 SCALE	设计阶段 STATUS	方案 PLAN

图号
SHEET NO. **A02** 绘图日期
DRAWING DATE **2017.05.31**

版次
REVISION 比例
SCALE **1:500**

出图章
PROJECT SEAL

注册章
REGISTERED SEAL



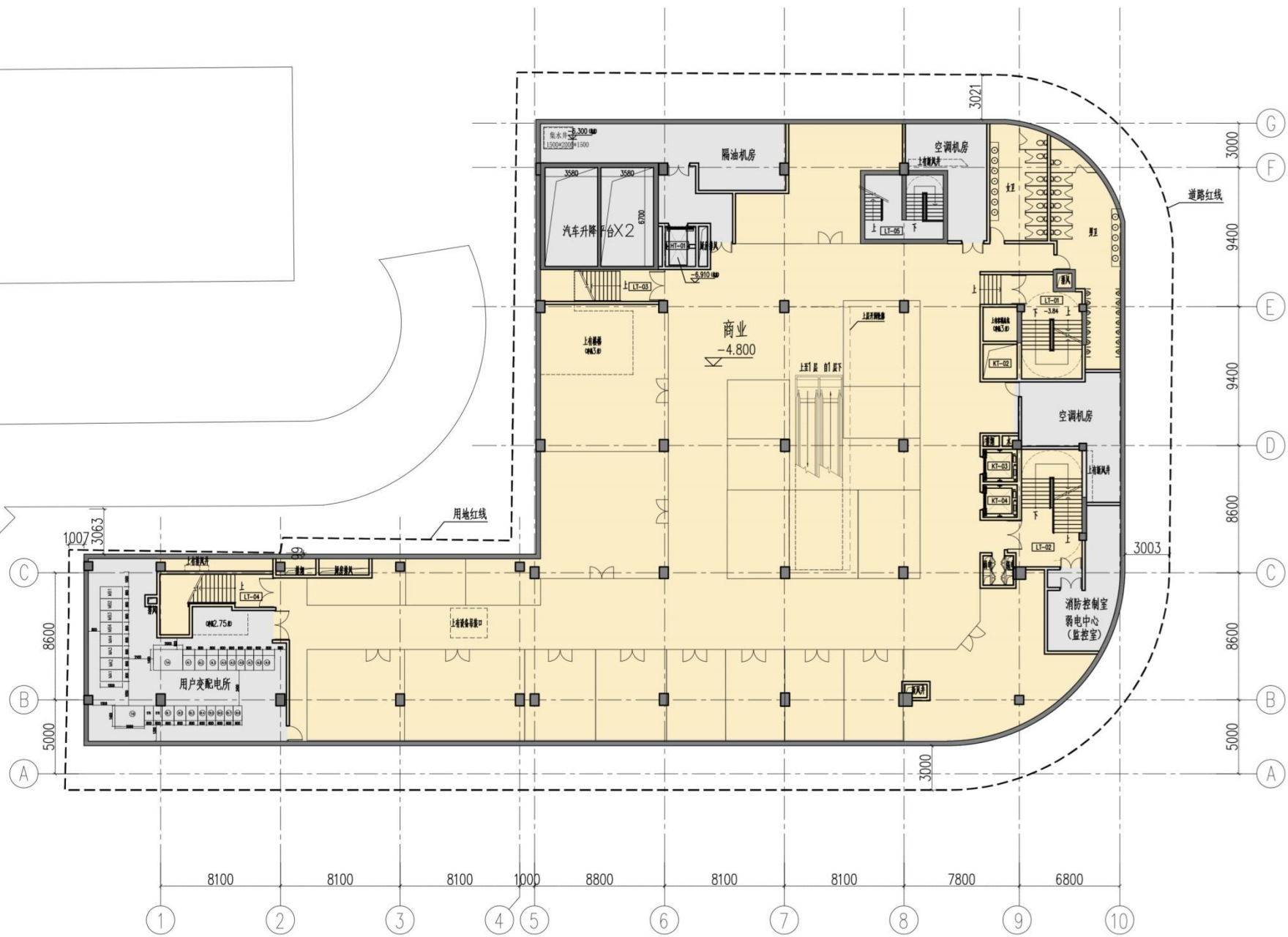
消防分析图 1:500

正在施工2015年9月

电气 ELEC. 动力 POWER 暖通 H.V.A.C. 给排水 W.S.S. 结构 STRU. 幕墙 ARCH.

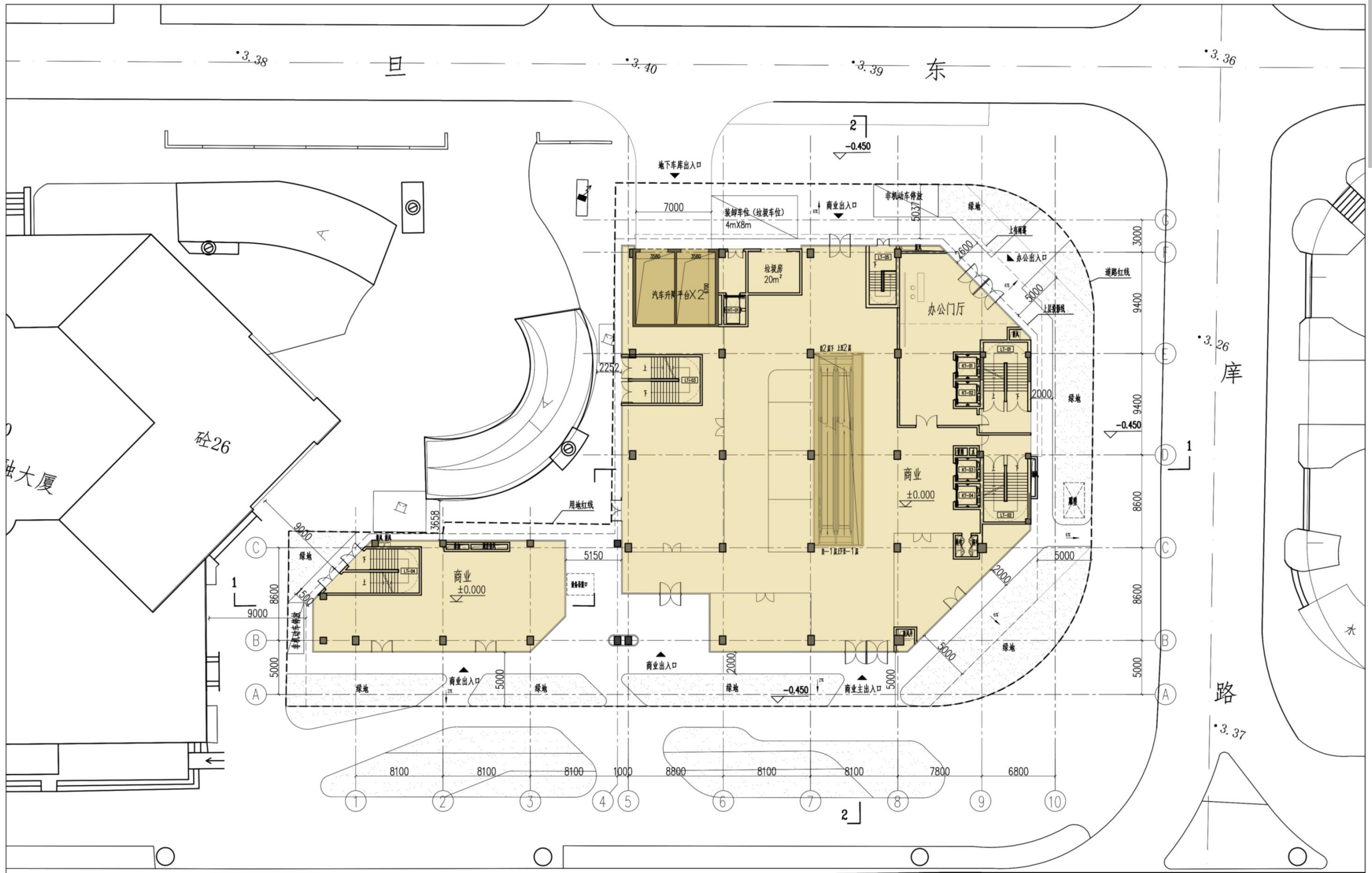
主要技术经济指标

序号	名称		数量		单位	备注	
1	总用地面积		2574.8		m ²		
2	总建筑面积		12429		m ²		
3	地上	计容面积	7725		m ²		
		不计容面积	628		m ²	首层架空投影区域；楼梯、电梯出屋面；新风机房夹层	
	地下	计容面积	0		m ²		
		不计容面积	4076		m ²		
4	容积率		3.0				
5	首层占地面积		1514		m ²		
6	建筑密度		58.8		%		
7	绿地面积		515		m ²	其中屋顶绿化折算绿地103m ² ，占总绿地面积的20%	
8	绿地率		20		%		
9	机动车停车位数量		49	地上	0	辆	位于地下2层的机械车库
				地下	49		
10	非机动车停车数量		50		辆	地面停放	



地下一层平面图

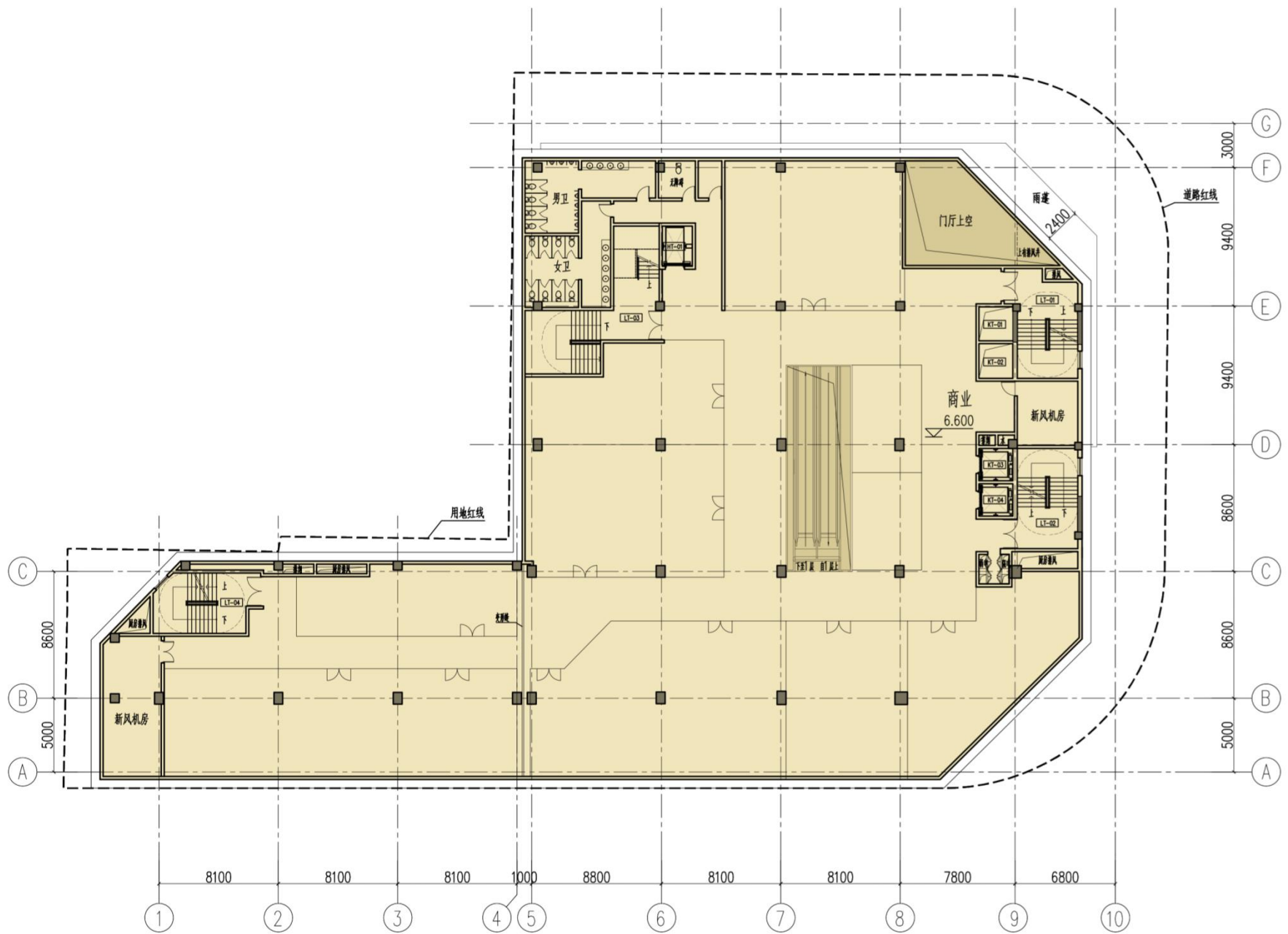
本层建筑面积: 2038m²
其中商业面积: 1612m²



一层平面图

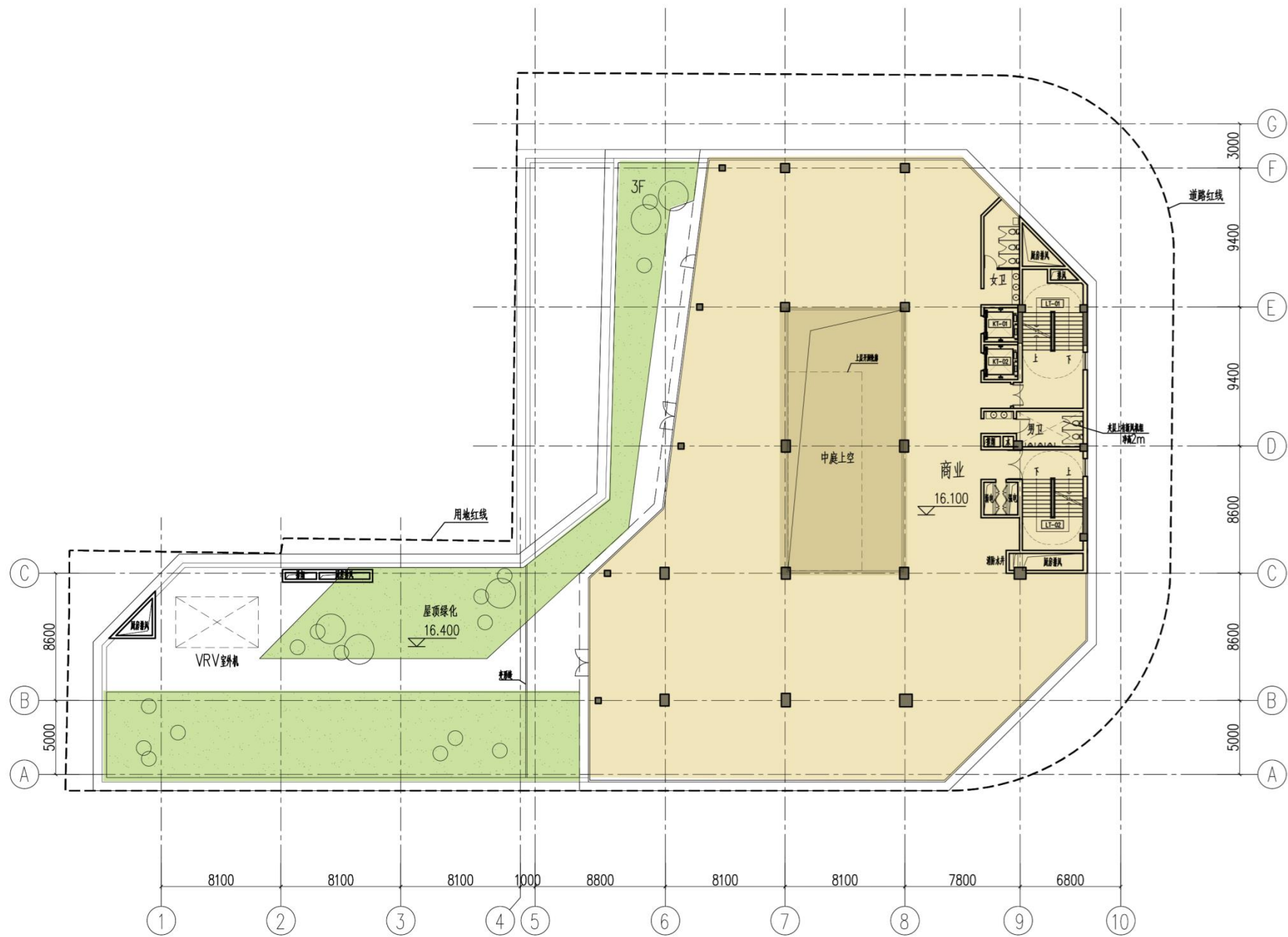
本层计容面积: 1434m²





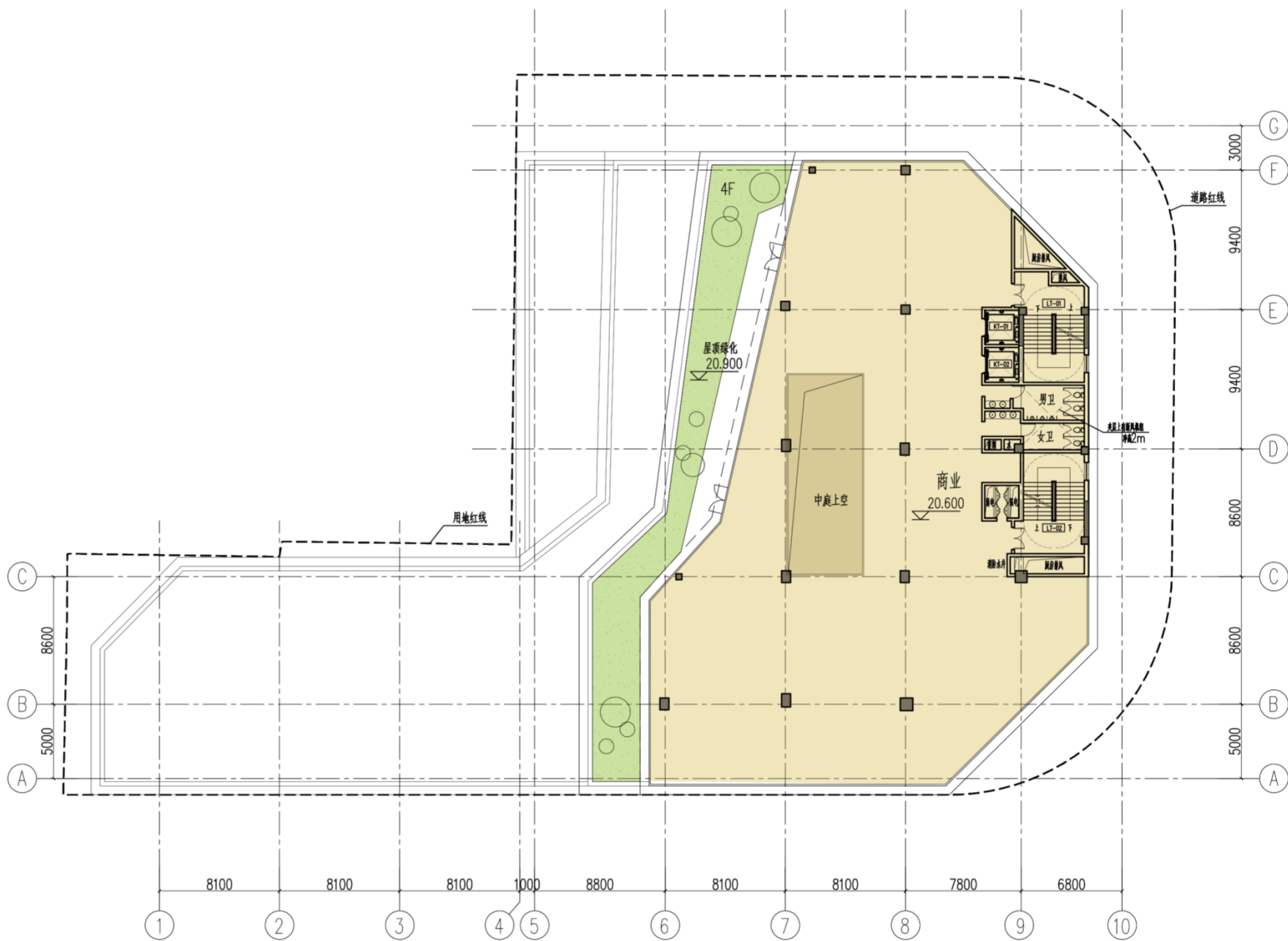
二层平面图

本层计容面积: 1814m²



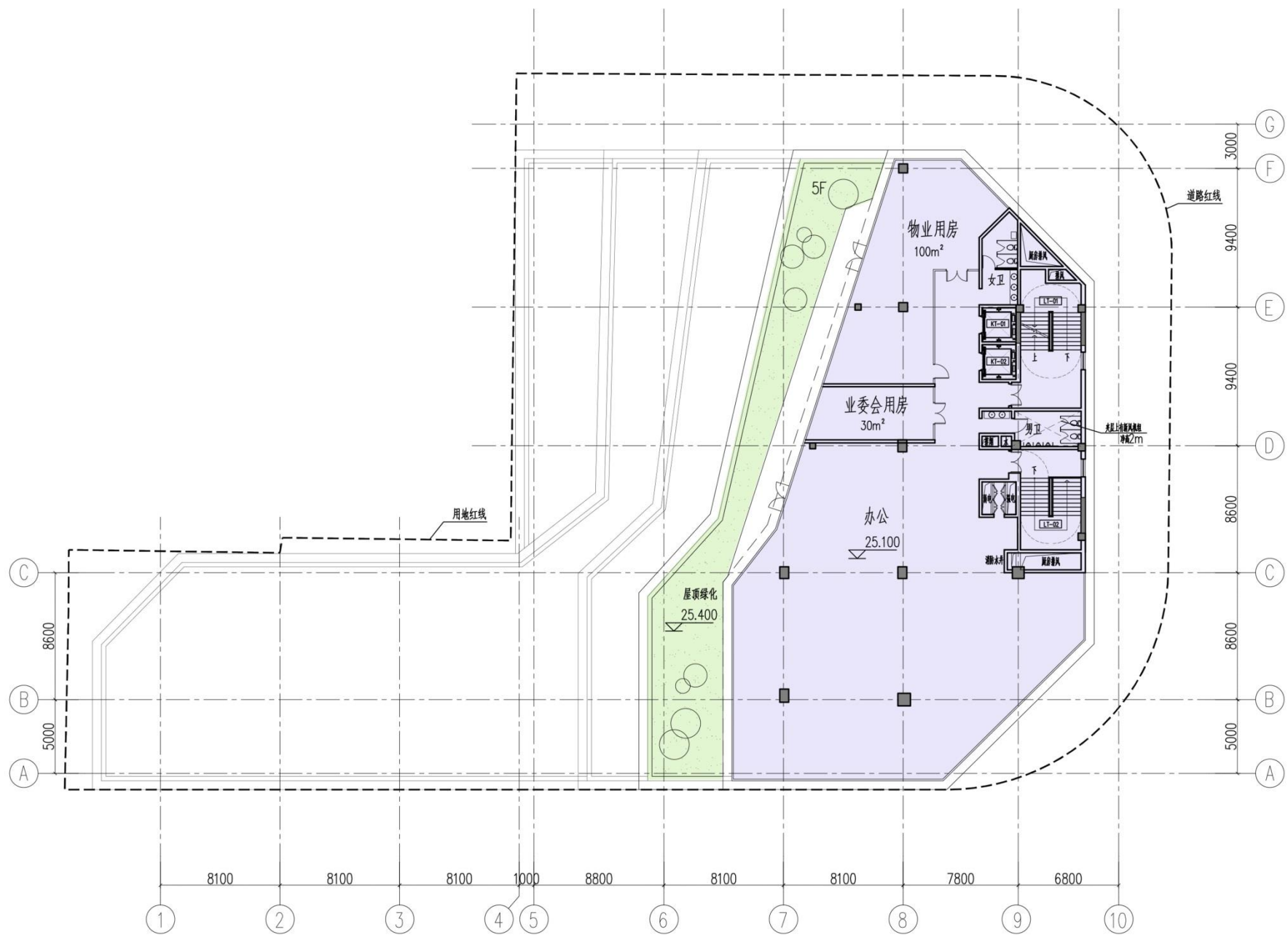
四层平面图

本层计容面积: 1039m²



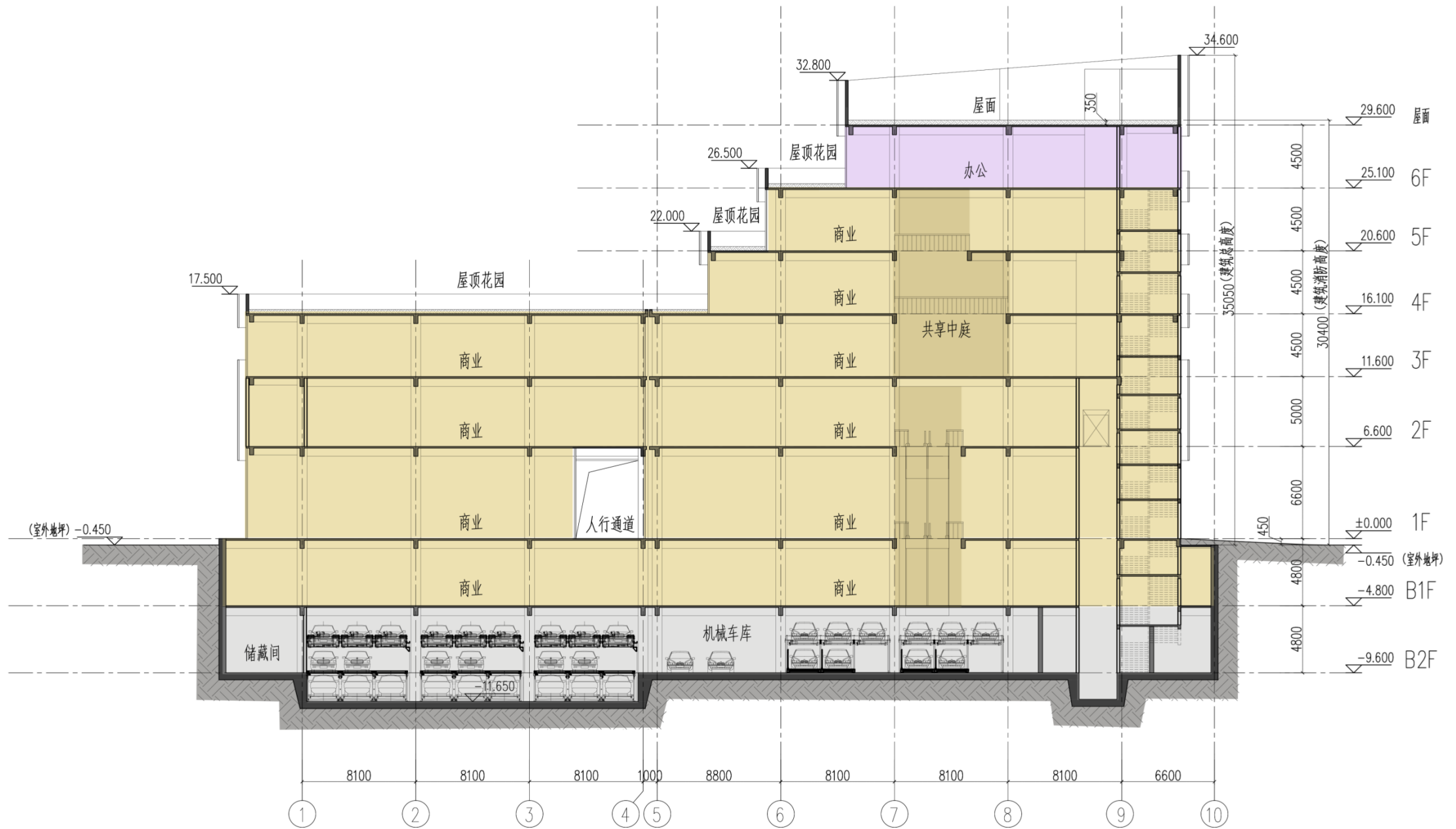
五层平面图

本层计容面积: 904m²

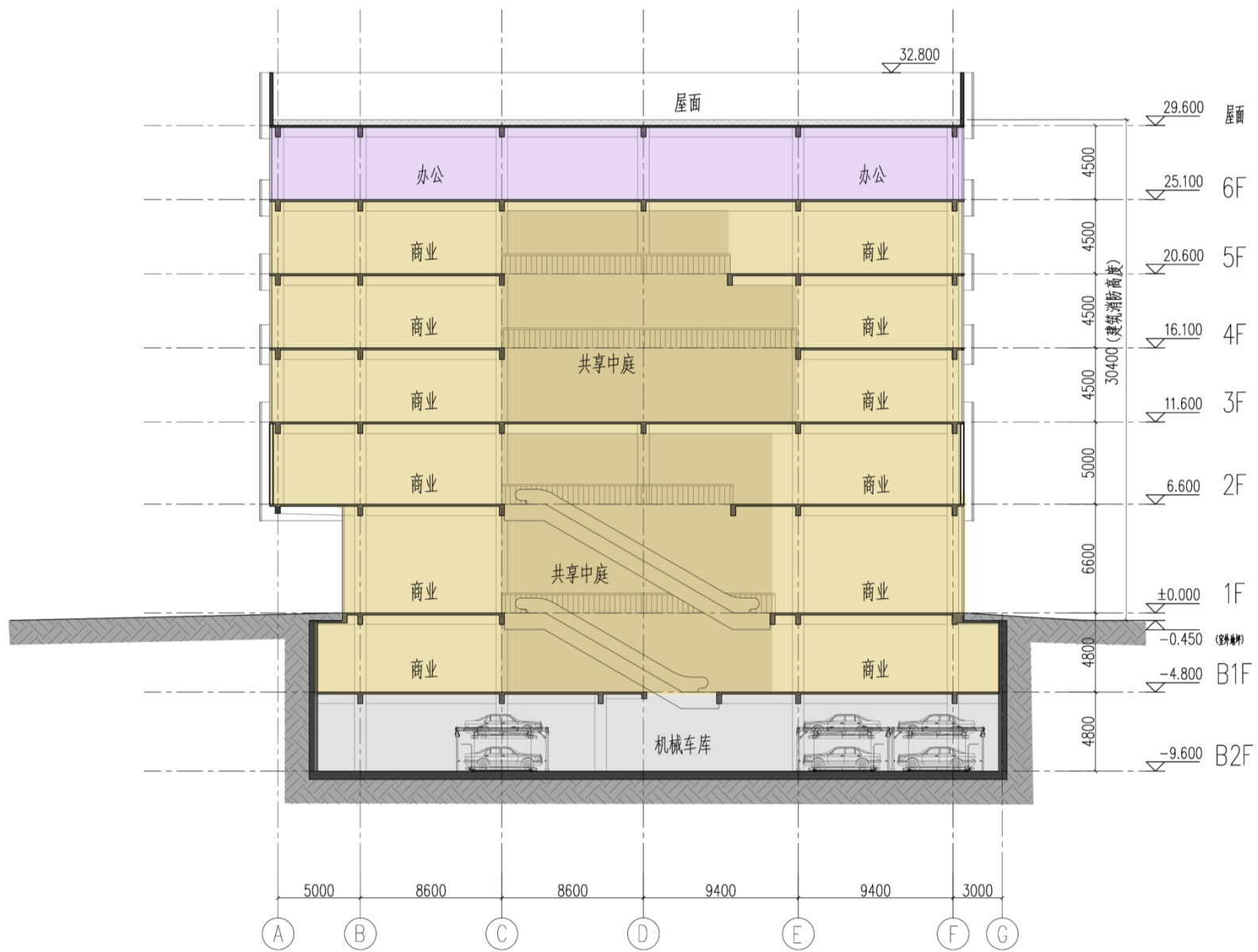


六层平面图

本层计容面积: 747m²



1—1 剖面图



2-2 剖面图