

上海昌平路商业大平层项目介绍

一、 项目介绍

1. 项目区位

昌平路项目（暨上海市静安区天鼎二期南地块项目）位于上海市静安区昌平路8号（紧邻苏州河）。



2. 项目亮点

- 项目是上海核心城区——老静安、苏州河畔的稀缺土地
- 项目引进东方航空旗下最高端“云锦东方”品牌，致力于打造最高端产品：
 - 顶级产品——超高端稀缺大平层
 - 顶级服务——东航资管生活服务+家族办公商务服务

3. 经济技术指标

上海市静安区天鼎二期南地块项目经济技术指标				
项目	面积	单位	备注	
用地面积	2912.5	m ²		
总建筑面积	18424.4	m ²		
地上总建筑面积	12804.4	m ²		
其中	计容建筑面积 (12736m ²)	12233.28	m ²	办公
		37.7	m ²	垃圾房
		100	m ²	物业管理用房
		30	m ²	业委会
		335.02	m ²	架空
	不计容建筑面积	68.4	m ²	屋顶机房
地下建筑面积	5620	m ²		
其中	地下办公	496	m ²	
	地下设备房间	724	m ²	
	地下非机动车库	400	m ²	
	地下车库	4000	m ²	
总停车	77	个	办公 0.6个/百平米	
其中 地下停车位	77	个		
非机动车停车	129	个	办公 1.0个/百平米	
其中 地上非机动车停车	0	个		
其中 地下非机动车停车	129	个		
容积率	4.37			
建筑占地面积	1398	m ²		
建筑密度	48.0	%		
绿地面积	582.5	m ²		
绿地率	20.0	%	不包含代征8米绿化带 (约582.5平方米)	
建筑高度	49.9	m		

- 注 1：每套房源配套 4 个地下专属车位
- 注 2：每套房源均享 360 度景观、室内空间四面通透， 户
外设置大面宽廊台、大面积露台等交互空间

4. 项目优势

1) 可售货值:

- 项目通过股权收购获得，收购时土地性质为可研，现已变更为商业，且可通燃气。
- 可售面积约7600 m²（占地上计容建筑面积的 60%，共 13 套稀缺大平层）
- 可售均价15 万元/m²
- 含配套车位售价的可售货值超过12 亿元（含地上可售面积及配套车位货值）

2) 上海市中心最新（2023.06~今）商务大平层市场情况

上海内环内 顶豪市场表现	<ol style="list-style-type: none">1. 自 2023 年下半年至今，上海全市一手房成交均价较市场高点下跌约 13%，但拉低量价的主要因素是五大新城楼市下跌导致；2. 自 2023 年 7 月至今，上海内环内一手房成交均价环比增幅超过 20%；3. 上海内环内顶豪项目量价齐升，黄浦、虹口等区 24 年新上市一手房顶豪住宅备案价已出现突破【20】万/m²的案例； <p>2023 年下半年至今，上海内环内商办大平层项目因【景观优势、稀缺性和高品质】成为市场成交亮点。</p>	
-----------------	--	--

<p>2023 年下半年至今</p> <p>上海大户型</p> <p>商办类住宅项目</p>	<p>【绿地外滩项目】</p> <p>1. 位置：黄浦区董家渡（三线黄浦江江景）</p> <p>2. 产品：主力 800 m²精装总裁行政公馆</p> <p>4. 价格：20 万元/m²</p>	<p>与本案相比的不利因素包括①绿地集团舆情、②非整层、③非一线江景、④黄浦区非核心地段</p>
<p>2023 年下半年至今</p> <p>上海大户型</p> <p>商办类住宅项目</p>	<p>【朴石番禺路项目】</p> <p>1. 位置：徐汇区番禺路（交通大学、老租界）</p> <p>2. 产品：主力 200 m²精装行政公寓</p> <p>3. 价格：整层（600 m²）毛坯 10 万元/m²，单套公寓 14 万元/m²</p>	<p>与本案相比的不利因素包括①无景观优势、②老楼改造项目年限不足、③层高不够</p>
	<p>【古北中央公园壹号公馆项目】</p> <p>1. 位置：长宁区中环（古北）</p> <p>2. 产品：主力 440 m²（一层两套、二梯二户）精装平层公寓</p> <p>3. 价格：12.5 万元/m²</p>	<p>与本案相比的不利因素包括①内中环间，无地段优势、②外立面无优势、③非真正平层</p>

3) 非可售货值 (约占总建面的40%) :

- 非可售面积约5000 m² (占地上计容建筑面积的 40%, 同样建设为大平层)
- 要求前10年自持, 10年后可办理产证
- 现有股东计划自行租赁 (前10年以租代售) /购买

4) 市场结论:

- 上海作为一线城市龙头, 核心地段资产已形成虹吸效应;
- 上海核心区域一手房成交量价快速增长。在经济形势低迷和房地产整体市场下滑趋势下, 一线城市核心地段大平层高端产品因【地段】、【私密性】、【产品体验】更具有避险属性;
- 上海市中心商办大平层项目除具有避险属性外, 还因【不限购】、【不增加购买人的户均住宅面积】、【无持有房产税预期且可作为企业资产抵税】、【高性价比】等附加特征, 成为吸引超高净值客户的热点;
- 对比类似案例 (12.5 万元/m²~20 万元/m²), 本项目因【老静安核心地段】、【苏州河一线景观】、【超长产权年限】、【一层一户、360 度采光且四面通透的真正大平层】等先天优势, 完全具有实现可售部分超过【15】万元/m²的市场基础。

二、项目开发进度计划

序号	重要节点	时间
1、	四证齐全并桩基开工 (已取得土地证、用地规划许可证)	2024 年 9 月
2、	主体结构封顶	2025 年 6 月
3、	取得预售许可证	2025 年 7 月
4、	精装修完工交付	2026 年 12 月

三、项目总投资及资金拼盘

1、项目总投资

项目	金额 (亿元)	已投金额 (亿元)
股权收购款	1.5	1.5
补缴土地款及税金	3.5	3.5
前期费用	0.5	0.5
建设资金	3	-
财务费用	暂未计入	-
合计	8.5	5.5

2、资金拼盘

项目	金额 (亿元)	备注
自有资金	4	已投 2 亿
融资	3.3	浙商资产
资金缺口	1.2	
合计	8.5	

四、合作诉求

1、股权合作

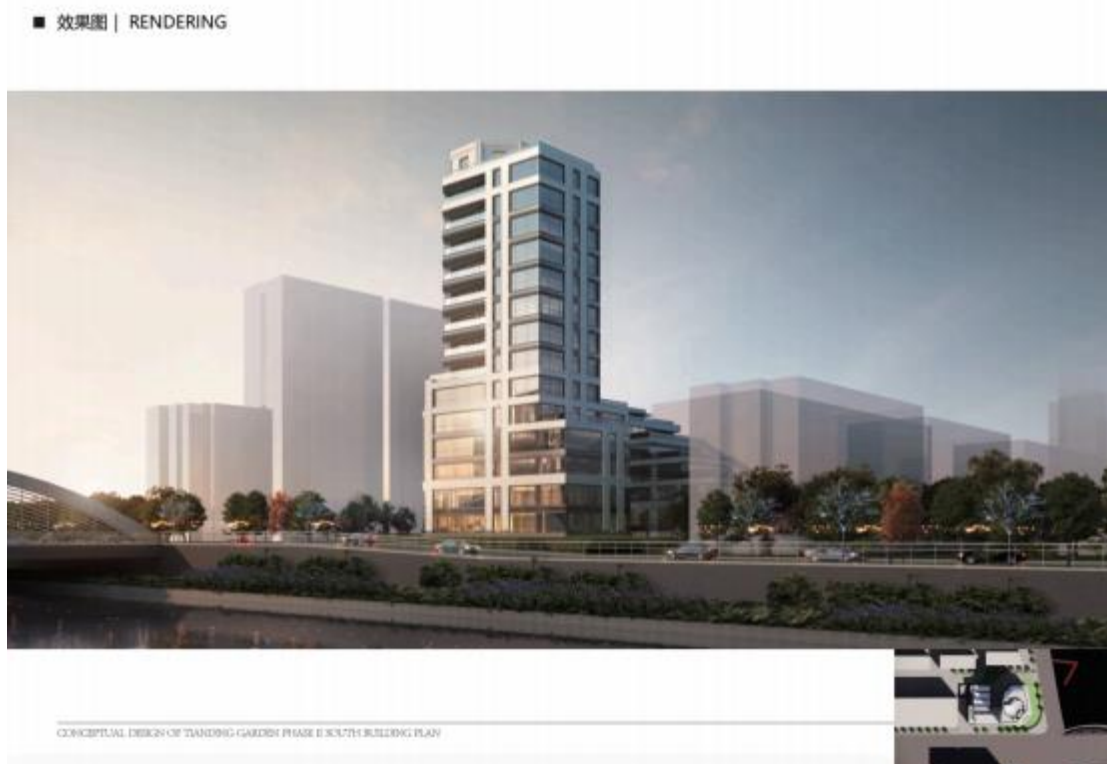
- 以6000万元的对价平价转让项目40%的股权，新老股东同股同权；
- 新股东投入1.2亿元用于后续开发建设；
- 原股东可承诺将收到的6000万元全部投入本项目建设。

2、其他方式

可接受其他合作模式。

附件

1、拟报规方案效果图



2、拟报规方案平面图

