

# 上海金山枫泾项目

2025年5月

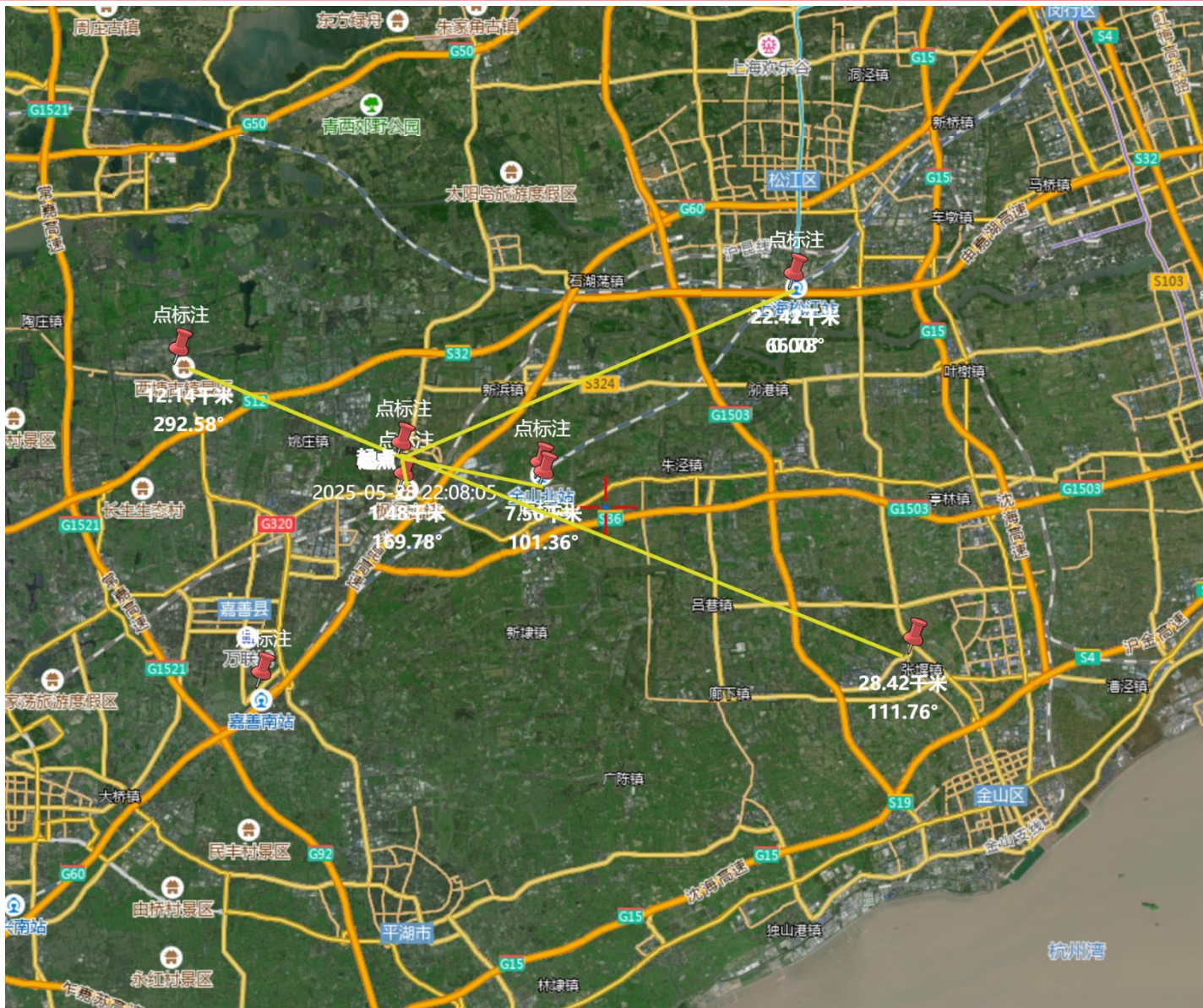
**项目区位：** 地块位于金山区枫泾镇， 邻近青浦区和嘉善县边缘， 紧邻枫泾世纪金源项目和枫泾古镇



# 枫泾站：沪昆高铁、沪杭城际、南枫线（地铁），项目距枫泾站2.5公里，2027年通车



# 项目区位及标志性项目距离

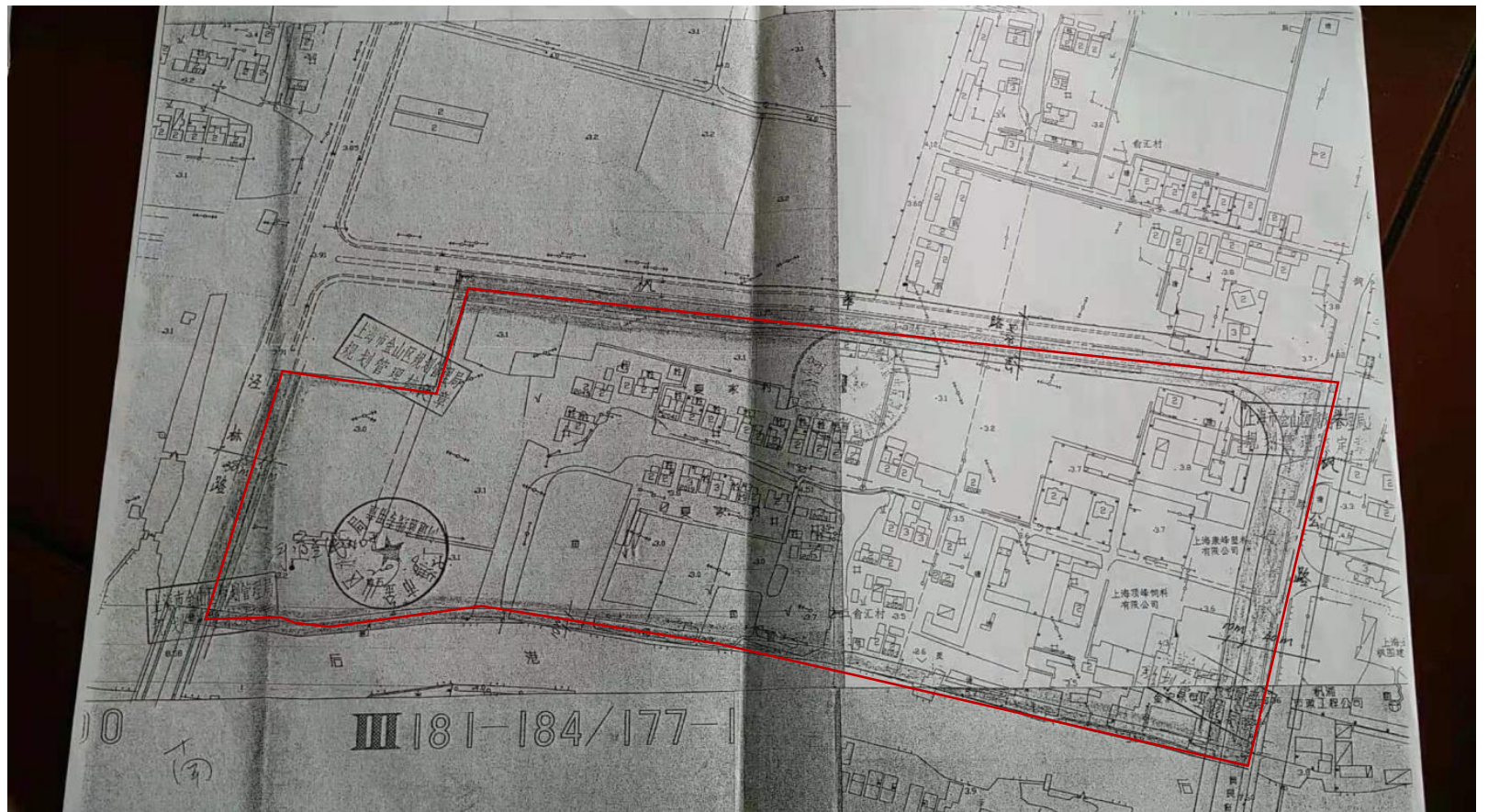


- 项目——枫泾古镇 1.4千米
- 项目——乐高乐园 7.5千米
- 项目——枫泾站 (高铁站、地铁站) 2.5公里
- 项目——金山北站 7.3千米
- 项目——上海松江高铁站 22.4千米
- 项目——金山雷克萨斯 (上海) 新能源工厂 28.4千米
- 项目——嘉善西塘古镇 12.1千米



# 用地范围

项目二期占地108415.2 $\text{m}^2$ ，容积率1.473，计容面积159695.5 $\text{m}^2$ ；  
三期占地129478.5 $\text{m}^2$ ，容积率1.19，计容面积154079.4 $\text{m}^2$ ；总计  
容总面积313774.9 $\text{m}^2$ ，其中50%可销售，50%需自持



# 项目详情

- 二期、三期占地356亩
- 目前一期已售，项目公司整体股权收购价为300万/亩



金山枫泾		
地块位置	东起环枫西路，西至创业路，南至莲花西路，北至锦溪西路	
受让方	上海服装机械企业发展有限公司	
地块面积	二期	108415.2m <sup>2</sup>
	三期	129478.5m <sup>2</sup>
用地性质	商业用地	
容积率	二期	1.473
	三期	1.19
计容面积	二期	159695.5m <sup>2</sup>
	三期	154079.4m <sup>2</sup>
	总计	313774.9m <sup>2</sup>
自持比例	50%自持 50%销售	

# 地块四至

非遗文化小镇



一期建材城



一期建材城



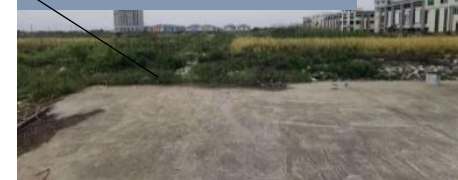
二期地块



二期



二期未竣工可拆除的两个家居馆



三期未拆迁



南侧河流



三期地块



## 周边地价

2021年1月4日，世纪金源获取地块南侧一宗商住用地，要求须设置一座建筑面积不小于68500m<sup>2</sup>的大型集中式购物中心，其中电影院面积不小于4000m<sup>2</sup>，超市面积不小于7000m<sup>2</sup>（设置于地下一层），儿童主题业态面积不小于4000m<sup>2</sup>。商业建筑占比不小于36.8%（计68754.62m<sup>2</sup>以上）

1、金山区枫泾镇JSS10201单元24-10、25-07地块

竞得人：世纪金源

成交日期：2021年01月04日

占地面积：93479.8m<sup>2</sup>，容积率：2，

计容建面：186959.6m<sup>2</sup>，成交总价：93592元，

楼面价：5006元/m<sup>2</sup>，溢价率：0%

商住用地

2、华发招商依云四季

竞得人：华发

成交日期：2020年05月27日

占地面积：80173m<sup>2</sup>，容积率：1.4，

计容建面：105213m<sup>2</sup>，成交总价：83119元，

楼面价：7820元/m<sup>2</sup>，溢价率：0%

纯住宅用地



# 周边房价

**1 华发招商依云四季**  
占地面积：105000m<sup>2</sup>  
容积率：1.4  
产品：高层（精装）  
面积：78-125m<sup>2</sup>  
均价：**21137元/m<sup>2</sup>**  
开盘：2020-04

**2 龙信御澜天樾**  
占地面积：75152m<sup>2</sup>  
容积率：1.4  
产品：高层（精装）  
面积：75-138m<sup>2</sup>  
均价：**21883元/m<sup>2</sup>**  
开盘：2020-08



## 项目分析

---

- 1、文旅引流：乐高乐园2025年7月开业，乐高乐园与枫泾古镇之间相互引流，但是两者间的酒店及成熟的配套商业不足，我们项目可以先行建设酒店、特色商业，来 弥补市场需求，作为旅游集散地，让游客住下来消费，枫泾作为上海的长寿之乡，后续可做康养配套，上海市区老人不用外溢到周边省市养老，不出上海在枫泾养老。**
  - 2、产业驱动：雷克萨斯（上海）新能源汽车工厂，落户金山，新能源车的上下游产业链也会聚集金山，可为金山区带来大量产业人口，而枫泾是金山区的文旅商的高地，到枫泾打卡消费。**
  - 3、高铁、地铁加持：沪昆高铁、沪杭城际、南枫地铁，聚集枫泾站，2027年底通车，可带来大量人流，枫泾站与乐高乐园的金山北站无缝对接，相互引流。**
-

## 付款节奏

---

### 合作模式：股权转让

- 1、签订合作协议30天内付款30%，变更相应股权。
- 2、签订合作协议90天内付款40%，变更相应股权。
- 2、签订合作协议180天内付款30%，变更相应股权。

**敬请审示!**