

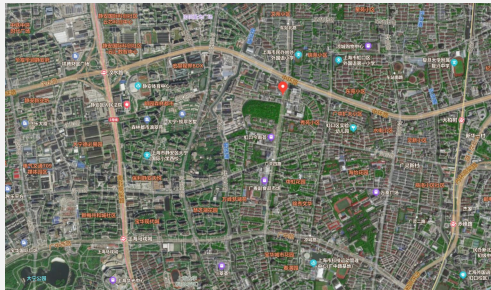
## 资产基础信息



**项目名称:** 虹口区京邸商务楼1、3、5号楼  
**项目地址:** 上海市虹口区广粤路439号  
**项目四至:** 东至广粤路辅路, 南临新虹口市政商务楼, 西接虹凉馨苑小区, 北靠中国人民解放军第四一一医院制剂中心  
**建筑面积:** 8951.05㎡, 共3栋楼, 96个产证  
**物业类型:** 办公  
**土地用途:** 综合用地  
**宗地面积:** 13394平方米  
**土地年限:** 2002年4月27日至2052年4月26日止  
**竣工日期:** 2006年  
**交易价格:** 约1.6亿元(可小刀, 不含税), 单方约1.6万/㎡  
**房屋现状:** 部分空置部分租赁  
**房屋结构:** 钢混  
**收益概况:** 整体办公年租金约800万, 年化约5%, 可改公寓, 周边公寓售价约2.5~3.5万/㎡; 标的多产权多楼栋, 使用及投资灵活度高;

## 项目外围现状

项目位于虹口大宁板块, 所在大楼为京邸商务楼, 东临广粤路辅路。总共有2幢实体楼, 1号楼独立一幢楼, 3号楼与5号楼为一幢楼, 均为地上6层建筑, 现状一层为对外底商, 楼上部分用作办公, 部分用作公寓。



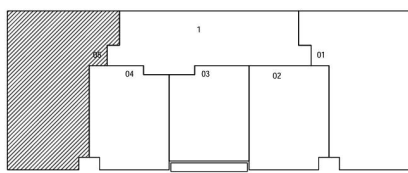
- 项目交通便捷, 临近中环高架, 周边多条地铁线路覆盖, 距离地铁1号线汶水路站约1.31公里; 600m可达地铁19号线广灵四路站(预估27年竣工), 进一步提升可达性;
- 片区内商业设施丰富, 包括上海久光中心、协信星光广场、龙之梦等大型综合体; 临近联华超市方便日常生活;
- 周边有静安体育中心、大宁公园; 附近有上海天伦医院、岳阳中西医结合医院等, 休闲配套生活充裕;

## 项目建筑内部现状

项目一层为沿街商铺, 共16个产权; 2层和6层为办公及公寓, 部分空置部分租赁, 共80个产权, 共计96个产证。每幢楼一层均设有独立的电梯厅及门卫。1号楼和3号楼每层均设有5个产证, 5号楼每层设有6个产证。



上图为3号楼和5号楼一层平面示意



上图为1号楼2~6层平面示意

