

明星城项目介绍

一、项目概况

1、工程概况

项目整体设计为大型综合体建筑群，规划地上建筑三幢，其中地上建筑面积7万平方米，地下建筑面积近5万平方米，总建筑面积12万平方米。涉及商业业态为酒店、零售、餐饮、娱乐、办公等多个业态。

目前项目已经完成全部地下部分的建设，人防部分已经验收完毕，地下部分的消防已具备验收条件。项目地上建筑部分尚未开始施工。

根据《上海河南南路33-II地块合作开发协议书》，联合开发商之一的英皇（上海）有限公司投入土地成本2004年评估约为人民币2.8亿元，另一联合开发商上海铭芯城企业发展有限公司已完成的工程建设投资约为人民币3.5亿元。地上建筑预计尚须投资人民币4.5亿元，建设周期约一年。

2、项目坐落

项目地块位于黄浦区豫园商圈内，距离豫园老城隍庙核心仅130米，地理位置极其优越。项目地块四至：东至侯家路，西至河南南路，南至紫华路，北至吴家弄。



图 1：项目所在位置图（红线为项目边界大致示意）

3、原设计效果图



图 2：原设计效果图

4、项目经济技术指标

总用地面积	22870m ²
总建筑面积（计容积率）：	70611m ²
（1）商场部分（A区）	
A区总建筑面积：	52542m ²
（2）独栋商业部分（B区）	
B区总建筑面积：	1710 m ²
（3）酒店部分（C区）	
C区总建筑面积：	16359m ²
地下总建筑面积（不计容积率）	49384 m ²
（4）地下一层商业部分	
地下一层面积：	17629 m ²
（5）地下车库部分	
地下二层面积：	15331 m ²
地下三层面积：	16424 m ²
容积率：	3.1
覆盖率：	53.87%
绿地率：	21.22%
停车数：	
地下停车位（辆）：	687
地面大巴停车位（辆）：	4

图 3：项目经济技术指标

二、开发商简介

1、该项目为两家开发商企业联合开发，目前诉讼过程已经全部结束，项目没有任何债务、抵押等。

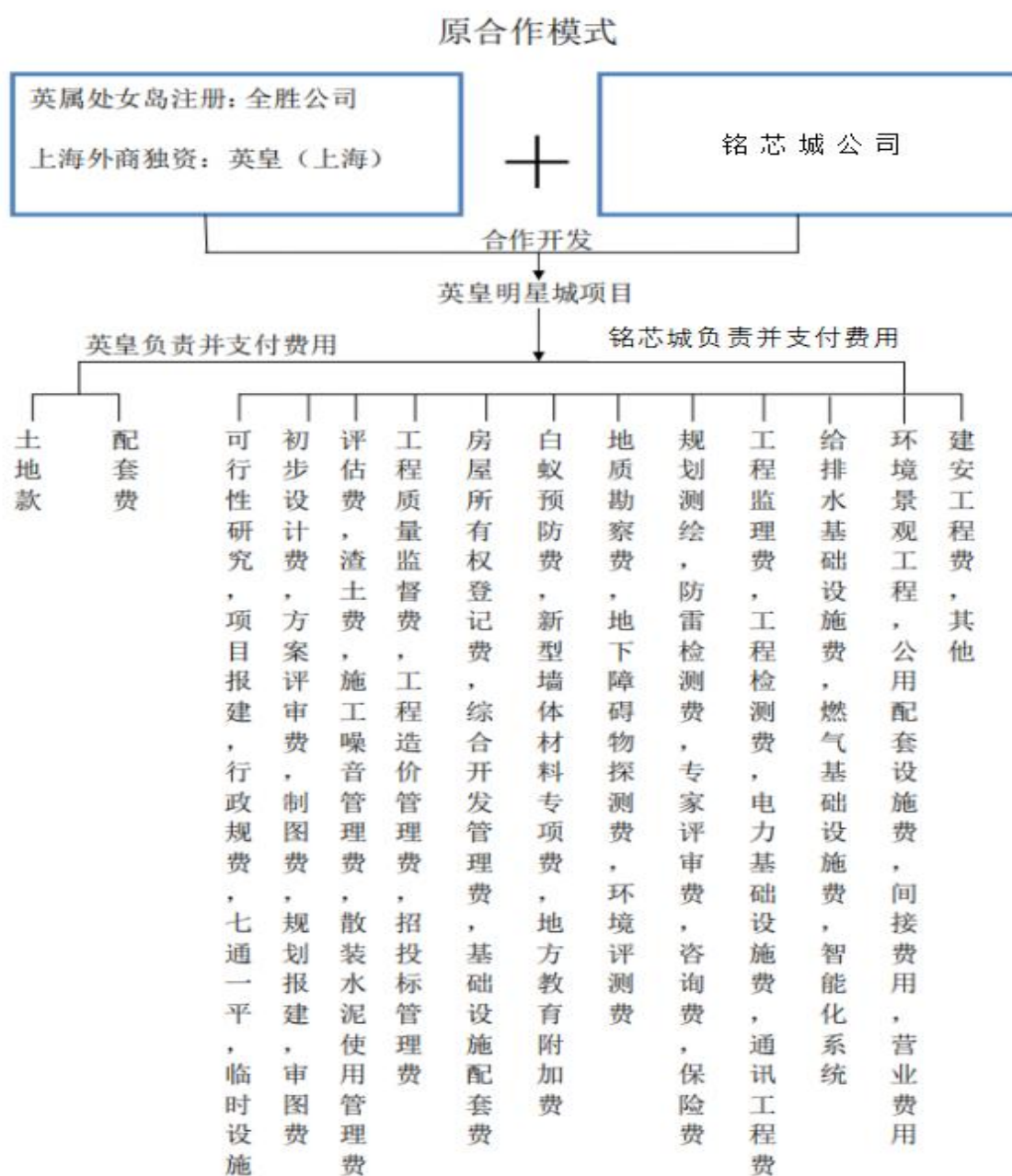


图 4：合作模式图

2、英皇（上海）有限公司（以下简称英皇公司）

该公司为联合开发商之一，2004年英皇公司已以土地评估价格约为2.8亿元人民币投入合作开发。

英皇（上海）有限公司 存续（在营、开业、在册）

统一社会信用代码：91310000607300384Q
法定代表人：范敬嫻
登记机关：上海市工商行政管理局
成立日期：1994年12月27日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息

■ 营业执照信息

- 统一社会信用代码：91310000607300384Q
- 企业名称：英皇（上海）有限公司
- 类型：有限责任公司(港澳台法人独资)
- 法定代表人：范敬嫻
- 注册资本：180759.805800万人民币
- 成立日期：1994年12月27日
- 营业期限自：1994年12月27日
- 营业期限至：2044年12月26日
- 登记机关：上海市工商行政管理局
- 核准日期：1994年12月27日
- 登记状态：存续（在营、开业、在册）
- 住所：上海市黄浦区河南南路211弄42号
- 经营范围：在上海市黄浦区豫园街道548街坊11/1丘地块内从事房地产开发建设经营、出租、出售，物业管理及其配套内部服务的停车场、办公楼。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

■ 股东及出资信息 股东及出资信息截止2014年2月28日。2014年2月28日之后工商只公示股东姓名，其他出资信息由企业自行公示。

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	全胜投资有限公司	外国(地区)企业	其他	106974	查看

图 5：英皇公司企业基本资料

英皇公司为境外法人独资企业，其母公司全胜投资有限公司注册地为英属维京群岛，后者是香港英皇集团（国际）有限公司（港交所上市，股票代码：163）的全资子公司。



图 6：英皇公司股权架构

3、上海铭芯城企业发展有限公司（以下简称铭芯城公司）

该公司为联合开发商之一，根据提供资料显示，铭芯城公司已为项目支付了3.5亿元投资开发款。目前尚需4.5亿元后续开发投资。

三、周边市场调查

1、项目豫园老城隍庙核心商圈范围内，地理位置极为优越。项目位于老城隍庙仅130米，周边商业氛围极为浓厚。

2、地铁十号线豫园站设置在本项目底下层，该项目建成后，属于城隍庙核心商圈进出口，人流量特别巨大，为今后的商业经营带来得天独厚的优势。项目西侧有地铁10号线和14号线（在建中）交汇的豫园路站。

3、项目所在商圈内，可销售的商铺极其稀少，目前市场上没有可售商铺以资对比。但上述路段的沿街商铺，每日租金可达到80-100元/平方米/天，位置稍差，也可以达到30元/平方米/天。

4、当前项目价格评估

房地产预估报告

沪万房预估字（2023）第5940号

致 亚洲发展投资控股有限公司

委托人	亚洲发展投资控股有限公司	
权证编号	黄 2006-007382	
权利人	英皇（上海）有限公司	
项目名称	黄浦区豫园街道 548 街坊 11/1 丘在建工程	
土地状况	使用权取得方式	出让
	用途	综合（商业、娱乐、办公）
	宗地号	黄浦区豫园街道 548 街坊 11/1 丘
	宗地（丘）面积（m ² ）	22870.0
	使用权面积	22870.0
房屋状况	使用期限	1994.8.9-2050.9.8
	建筑面积（m ² ）	详见规划
	建筑类型	详见规划
	用途	详见规划
	总层数	详见规划
竣工日期	详见规划	
房地产特别说明	规划建筑面积为 120631 平方米，整体处于竣工验收办证阶段	
价值时点	2023-9-27	估价方法 <input type="checkbox"/> 比较法 <input checked="" type="checkbox"/> 成本法 <input type="checkbox"/> 收益法 <input type="checkbox"/> 假开法
估价目的	抵押	
预估结果（万元）	658000.00	金额大写：陆拾伍亿捌仟万元整
净值（万元）		金额大写：

说明事项：

- 1、本预估结果是在现有资料条件下得出的，预估价值可能会随资料信息的完善而有一定幅度的调整。
- 2、本预估结果未扣除可能存在的法定优先受偿款。
- 3、本预估结果仅供委托银行前期参考，不得对外公开，不能作为抵押贷款放款依据。
- 4、本预估报告不能独立使用，应以估价签字师的正式估价报告为准。
- 5、本预估报告有效期为三个月。

预估人员及联系方式

姓名：王玉麟

联系电话：18964731280

上海万隆房地产土地估价有限公司



图 7：地产预估报告（2023 年评估）

5、建成后租金测算

楼层	日租金 (元/天·m ²)	单位面积年租金 (元/年·m ²)	建筑面积 (m ²)	年总租金(万元)
六层	6	2190	6809.28	1491.23
五层	8	2920	7486.11	2185.94
四层	10	3650	8020.06	2927.32
三层	20	7300	10448.86	7627.67
二层	30	10950	11503.53	12596.37
一层	50	18250	12000.36	21900.66
负一层	50	18250	17392.35	31741.04
总计			73660.55	80470.23
平均	24.9			

表 1：预估商铺部分租金（所有商业及综合体业态部分）

6、按照 20 年收益计算，每两年递增 5%计算，20 年总金额如下：

年限	1-2 年	3-4 年	5-6 年	7-8 年	9-10 年	11-12 年	13-14 年	15-16 年	17-18 年	19-20 年
租金	16.09	16.90	17.74	18.63	19.56	20.54	21.57	22.65	23.78	24.97
总和	202.43 亿									

表 2：预估商铺部分 20 年总租金收入（所有商业及综合体业态部分）

7、项目建成后价值预评估为 150.36 亿

楼层	办公（或酒店）		商场		小商场		备注
	建筑面积（平方）	预评单价（万元）	建筑面积（平方）	预评单价（万元）	建筑面积（平方）	预评单价（万元）	
十层	1708.57	9.4					
九层	1571.37	9.1					
八层	1548.16	8.8					
七层	1546.6	8.5	3495.87	8.5			
六层	1548.16	8.2	6716.04	9			
五层	1546.6	7.9	7524.34	9.5			
四层	1548.16	7.6	7951.42	10			
三层	1705.8	7.3	8319.61	15	121.45	15	
二层	1995.54	7	8692.7	18	752.1	18	
一层	1639.39	28	8941.94	28	835.92	28	
负一层			17392.35	28			
地库二层	320	60					车位
地库三层	330	60					车位
小计	16358.35	205133.041	69034.27	1259777.555	1709.47	38765.31	
合计				150.36 亿			

表 3：项目建成后简直（预评估）

四、项目证照

1、项目批文

上海市房屋土地资源管理局文件

沪房地资用批[2005]2282号

关于黄浦区河南南路 33-II 地块恢复开工建设及重新 计算土地使用期限的通知

英皇（上海）有限公司

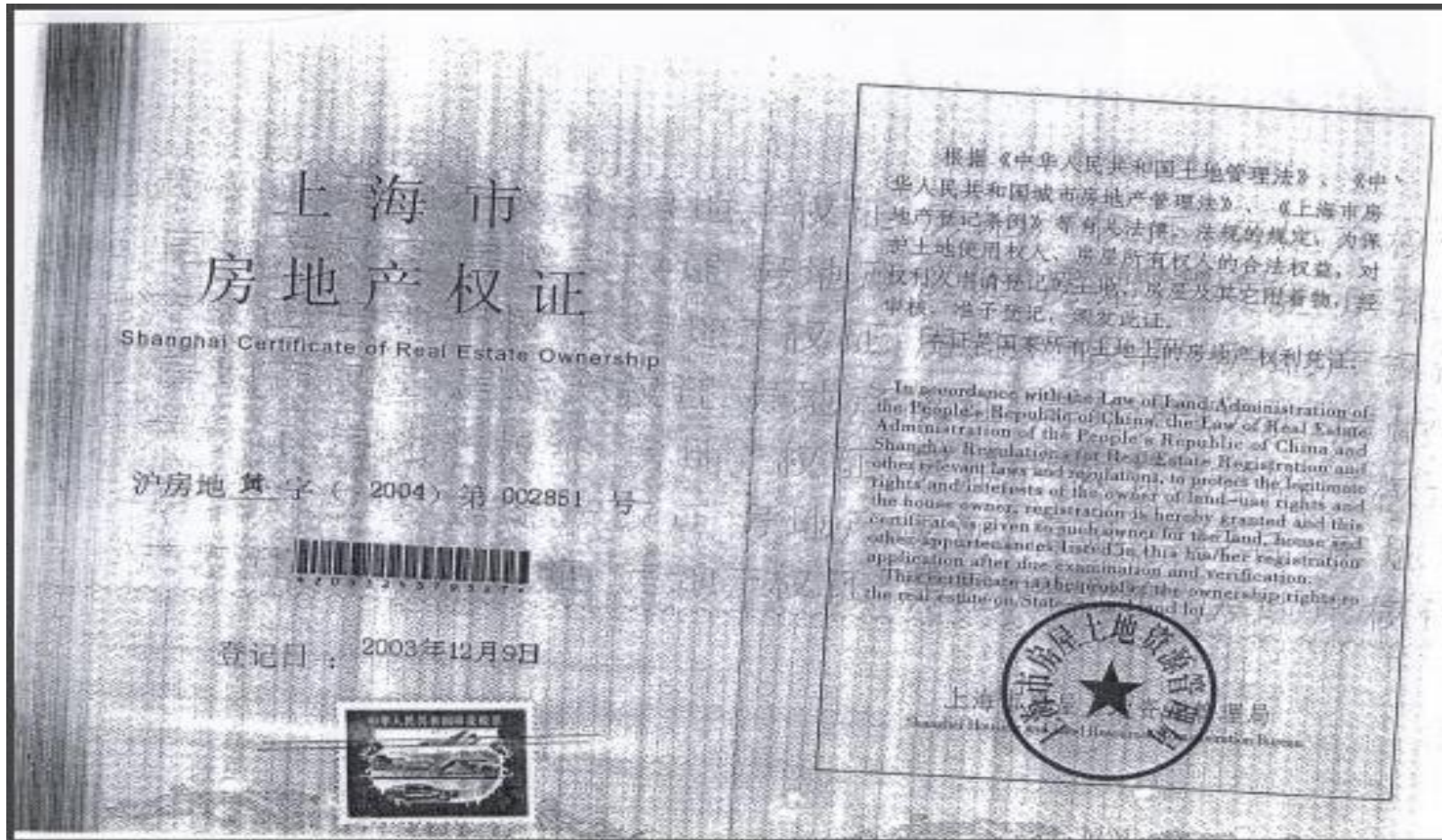
你公司《申请英皇明星城地块重新计算土地使用年限的开工报告》收悉，经研究，批复如下：

一、同意河南南路 33-II 街坊地块，土地面积 22870 平方米，恢复开工建设，地块的具体规划参数应当经规划部门重新核定。

二、你公司应当按照《上海市闲置土地临时绿化管理暂行办法》的规定，向黄浦区绿化管理部门申请该地块临时绿地的撤销，明确撤销临时绿地的时间并予公开告示。

三、该地块建设临时绿地的起始日以沪房地资（2000）0036 号文件的绿化验收日期为准。起始日至终止日的临时绿化存续期，作为土地使用年限的延长期。

2、土地证



3、土地证附图



4、地产登记簿

上海市房地产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、房地产权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统共查阅到房屋、土地2类登记簿信息。

2. 房地产权利的利害关系人如对房地产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起三个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No: 201302729075

房屋坐落	黄浦区豫园街道548街坊11/1丘		
幢号	1	部位	
建筑面积	0.00	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型		房屋结构	
所有权来源	买卖	竣工日期	
房屋用途		总层数	
权利人	英皇(上海)有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	黄2006007382		
受理日期	2006-11-10	核准日期	2006-12-4
备注	(商业、娱乐、办公) 土地用途为商业、娱乐、办公。		



经办人: 顾欣悦

打印日期: 2013年10月14日 10点56分51秒

上海市房地登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、房地产权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统共查阅到房屋、土地2类登记簿信息。

2. 房地产权利的利害关系人如对房地登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起三个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No:201302729076

土地坐落	黄浦区豫园街道548街坊11/1丘		
土地宗地号	黄浦区豫园街道548街坊11/1丘		
使用期限	1994-8-9至2050-9-8止	土地权属性质	国有
使用权取得方式	出让	土地用途	综合
宗地(丘)面积	22870.00	使用权面积	22870.00
独用面积		分摊面积	
权利人	英皇(上海)有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	黄2006007382		
受理日期	2006-11-10	核准日期	2006-12-4
备注	(商业、娱乐、办公) 土地用途为商业、娱乐、办公。		



经办人: 顾欣悦

打印日期: 2013年10月14日 10点56分51秒

5、建设工程规划许可证

建设工程规划许可证

下列建筑工程业经审核同意，特发给建设工程规划许可证。

建设单位：美星（上海）置业有限公司

联系人：

建设地点：青浦区、县河南南路 175 号

建筑物名称	结构	层数	高度	幢数	面积	备注
美星雅域（商业）框架			12.0	1	49669.1	详见项目表

编号：00060608F01736

发证单位：上海市城市规划管理局

(本许可证张贴于工地入口处)

发证日期：2006年6月7日

6、规划许可证

中华人民共和国

建设 用地
规划 许可证

中华人民共和国建设部

7、规划许可证

中华人民共和国
建设用地规划许可证

编号 沪地(2005) 号
00050530E00464

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关 上海市城市规划管理局

日期



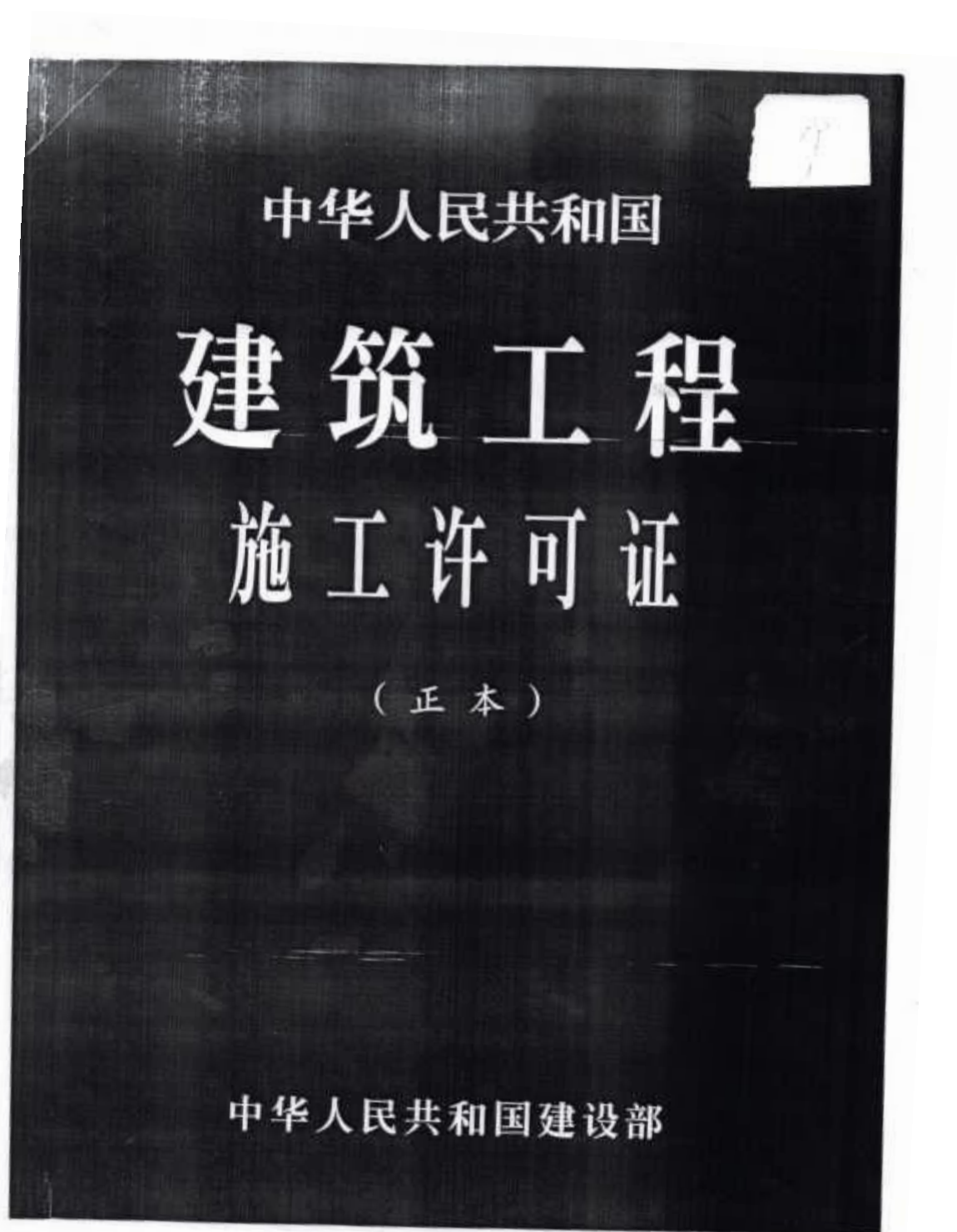
8、规划许可证

用地单位	英皇(上海)有限公司
用地项目名称	英皇明星城
用地位置	河南南路175号
用地面积	22870 平方米
附图及附件名称	1、《关于核发 英皇明星城 建设用地规划许可证的通知》(沪规景 (2005)第 418 号)一份。 2、建设用地规划许可范围图一份。

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 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。

9、施工许可证



中华人民共和国

建筑工程

施工许可证

(正本)

中华人民共和国建设部

10、施工许可证

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 9701HP4436D01
310101199709040501

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

发证机关上海市建筑业管理办公室

日期 2006-11-25



11、施工许可证

建筑工程施工分期（分部）许可分页

编号： 9701HP4436 D02

310101199709040501

建设单位	英皇（上海）有限公司		
工程名称	英皇明星城（地下室）		
建设地址	河南南路		
建设规模	49669平方米	合同价格	20000 万元
设计单位	长沙市规划设计院有限责任公司		
施工单位	中国华西企业有限公司		
监理单位	上海建浩工程顾问有限公司		
合同开工日期	2005-12-18	合同竣工日期	2008-4-18
备注：接第1页，归D1中			

注意事项见正（副）本内容。

发证机关：上海市建筑业管理办公室

日期： 2006-6-11



五、项目现场照片

