



上海青浦格林郡社区商业项目

- ## 项目区位



项目交通

- **车行：**较为便捷，驾车3分钟可到沪青平公路，5分钟上松泽高架，15分钟可上沪渝高速；
- **轨交：**地块距离17号淀山湖大道站直线1.8公里，距离示范区线青浦新城南站1.2KM（在建，预计28年通车），未来轨交便利；
- **公交：**地块紧邻公交站点，途径公交线为1501路，青浦27路，夏阳1路等，可方便到达青浦新城淀山湖大道，青浦老城等；



项目周边概况

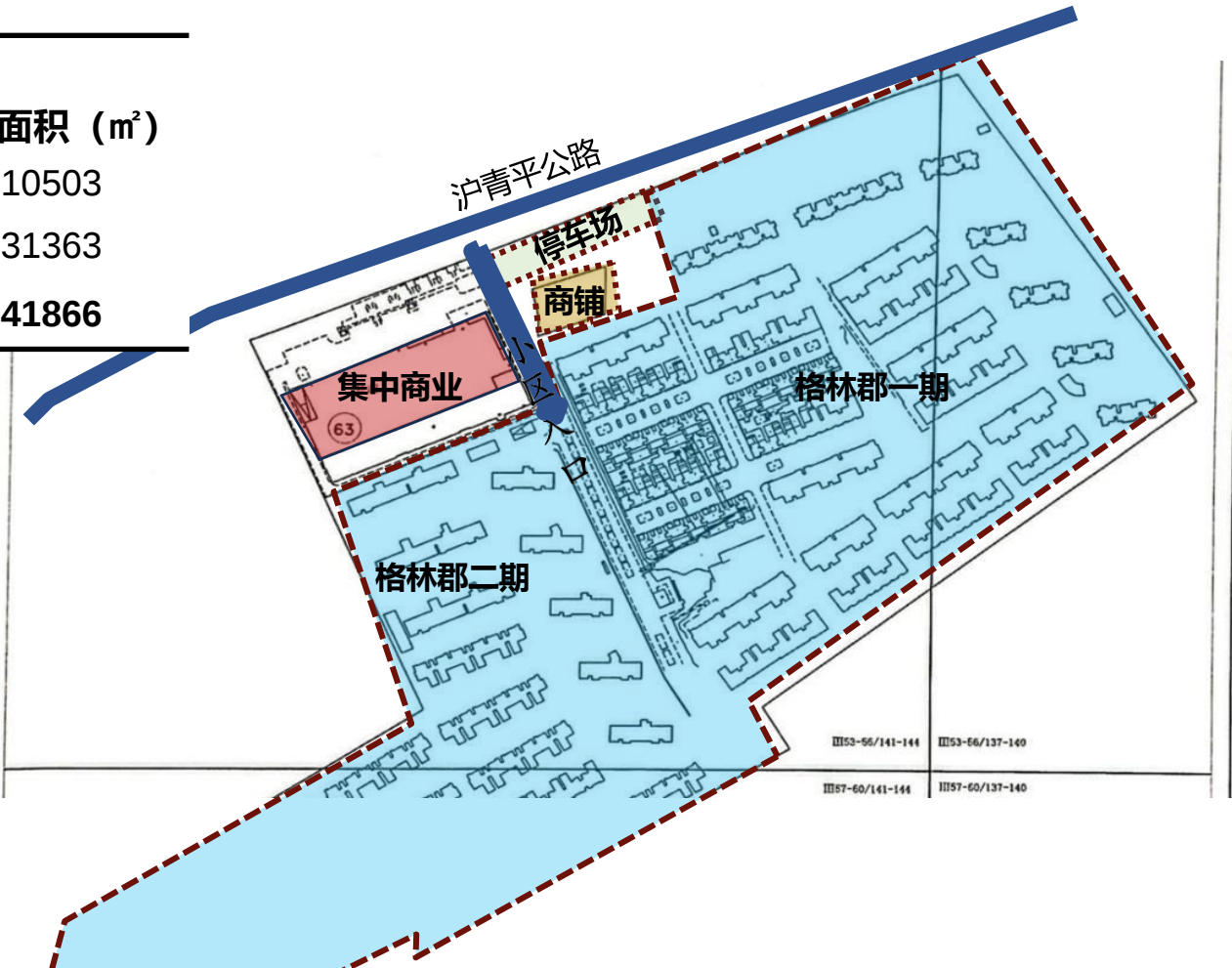
- 项目周边生活配套设施成熟。
- ✓ 商业：周边集中型商业主要有万达茂、吾悦广场和满天星399广场（绿色标识）；
- ✓ 教育：周边学校有青浦和协双语、青浦复旦中学、兰生思源等（紫色标识）；
- ✓ 人口：项目周边住宅小区分布如下图（红色标识），半径2公里内，覆盖周边70个小区，常住人口约11.32万人（红色标识）；
- ✓ 企业：周边企业分布如下图（蓝色标识），企业主要分布在项目东南方向片区。



项目基础信息

- 格林郡项目于2002年拿地，商品住宅主销期2006-2008年， 2008年竣工交付。可售住宅户数1694套，可售住宅建面20.4万方，由5F洋房11F小高组成。开发商为金地集团，物业为金地物业，住宅物业费1.7-2元/㎡/天，商业4.5元/㎡/天。
- 集中商业位于格林郡住宅北侧，沪青平公路南侧，地上共5层，地上建面3.14万方，地下1层为车库建面1.05万方，停车位266个。大产证面积共计41865.77平，土地属性为商住，房屋用途为店铺。

集中商业	
层数	建筑面积 (m²)
B1车库	10503
1-5层	31363
总计	41866



项目基础信息 (航拍)

北 ←



项目基础情况

- 大产证面积共计41865.77平，土地属性为商住，房屋用途为店铺，使用期限为2002年12月30日至2072年12月29日，产权70年。
- 项目由金地和上海明启投资共同持股，金地占股75%、上海明启占股25%。

权 利 人		上海深金房地产发展有限公司	
房 地 坐 落		青浦区沪青平公路5669弄1、8、10、19、39号	
土 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	商住	
	宗 地 号	青浦区工业园区17街坊56/1丘	
	宗地(丘)面积	202763	
	使用权面积		
	其 中	独 用 积	
		分 摊 积	
使用期限		2002年12月30日至 2072年12月29日止	

房 屋 状 况	幢 号	详见登记信息
	室号或部位	详见登记信息
	建筑面积	41865.77
	建筑类型	详见登记信息
	用 途	详见登记信息
	总 层 数	详见登记信息
	竣工日期	详见登记信息
填证单位:  青浦区 房地产登记处		
面积单位: 平方米		



集中商业	
层数	建筑面积 (m²)
B1车库	10503
1-5层	31363
总计	41866

项目现状租赁情况

- 集中商业整体包租给荟品仓：2019年4月18日与荟品仓整体签约，该租户已于2019年7月开业。
- 租赁期限为19年4月至30年6月（共计134个月、其中免租期25个月），折合单方租金1.1-1.5元/平/天，年租金收入在1250-1720万之间。

建筑面积	31362m²
层数	地上5层
租期	134个月（含免租期25个月） 19年4月至30年6月
租金	折合单方1.1-1.5元/平/天
承租方	荟品仓
主力店位置	2-3楼（仓库及卖场）
主力店运营模式	以直采、源头供应链等方式 打造仓储式品牌折扣新零售

租赁期限	免租期 (月)	单方租金 元/平/天	月租金 (万元/月)	年租金 (万元)
2019/4/25-2020/4/24	11	1.1	105	105
2020/4/25-2021/4/24	9	1.1	105	315
2021/4/25-2022/4/24	5	1.1	105	735
2022/4/25-2023/4/24	0	1.1	105	1259
2023/4/25-2024/4/24	0	1.2	114	1374
2024/4/25-2025/4/24	0	1.2	114	1374
2025/4/25-2026/4/24	0	1.4	134	1603
2026/4/25-2027/4/24	0	1.4	134	1603
2027/4/25-2028/4/24	0	1.5	143	1717
2028/4/25-2029/4/24	0	1.5	143	1717
2029/4/25-2030/4/24	0	1.5	143	1717
2030/4/25-2030/6/24	0	1.5	143	1717

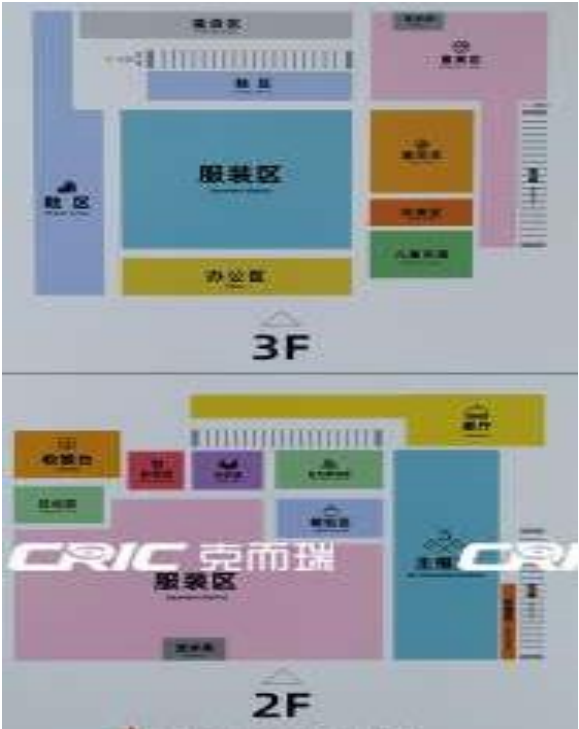


项目现状租赁情况

- 1F商铺对外出租，2-3F为荟品仓主力店及仓库，4-5F为荟品仓自营悦季酒店，酒店大部分客房为荟品仓自用，部分对外出租。

层数	用途
B1	车库
1层	沿街商铺及超市
2-3层	荟品仓及仓库
4-5层	自营酒店

2-3层荟品仓平面图



项目现状租赁情况

- 4-5层现状：悦季酒店为商务型酒店，隶属于荟品仓旗下，共88间，其中37间对外出租，其余51间自用。客房内配有数子电视，WiFi等设施，酒店配有健身房，餐厅等，能满足宾客不同需求；主要客户：短途商务客户、短途出游客户；
- 日租价格：140-261元/天/间；长租包月价格：3900元/月/间起。

悦季酒店	
地理位置	距离地铁站1.8千米
楼层	4-5层
主力户型	25-40m²
房间数	88间（对外37间）
单间租金	140-260元/间
开业时间	2020年
商业租金	1.1元/平米/天
出租率	70%



37间对外

房间数

200元/间/天

平均租金



70%

2023年现有平均出租率



THANKS!