

绿地集团

房地产事业一部

静安中华商城项目

2017

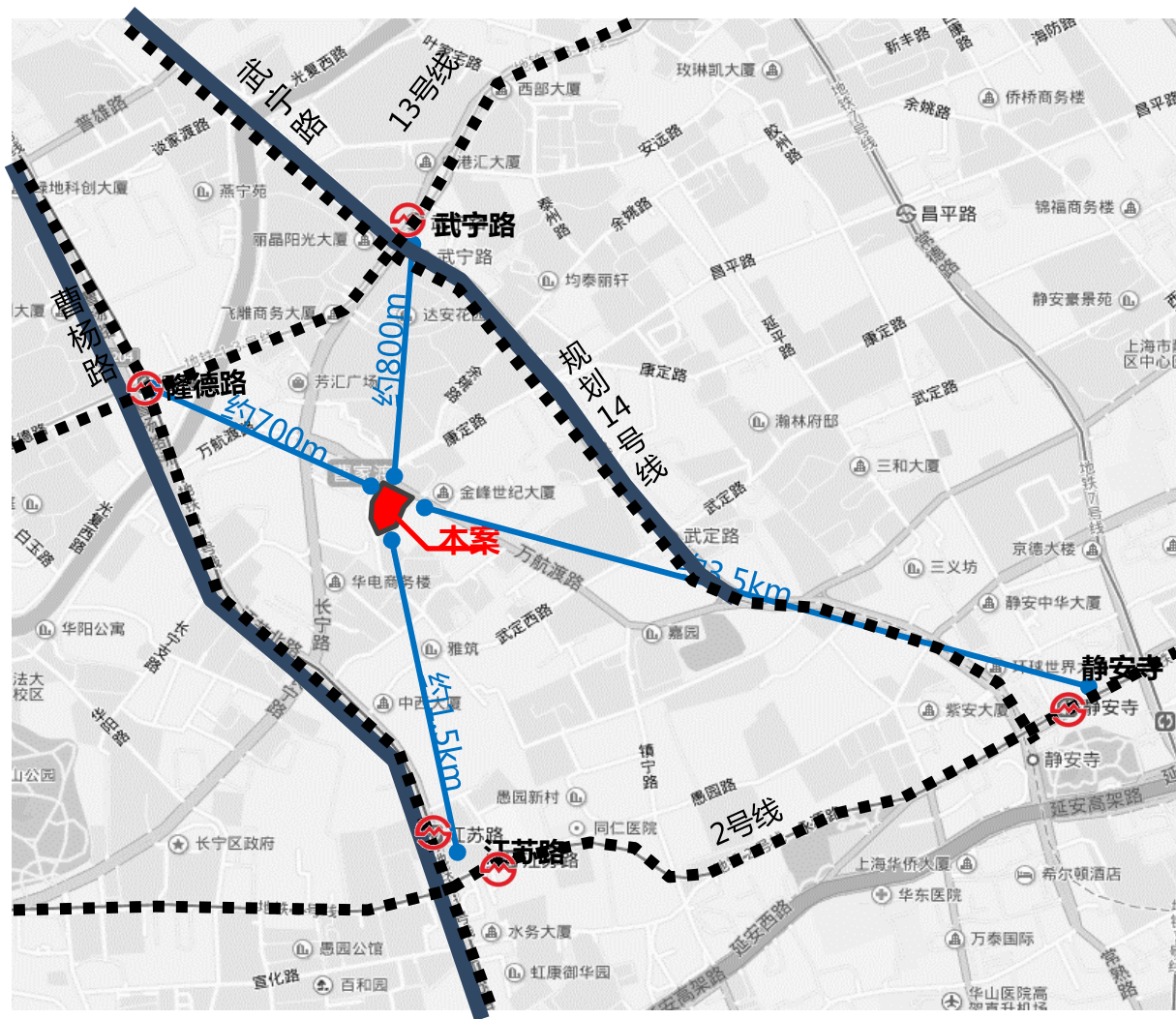
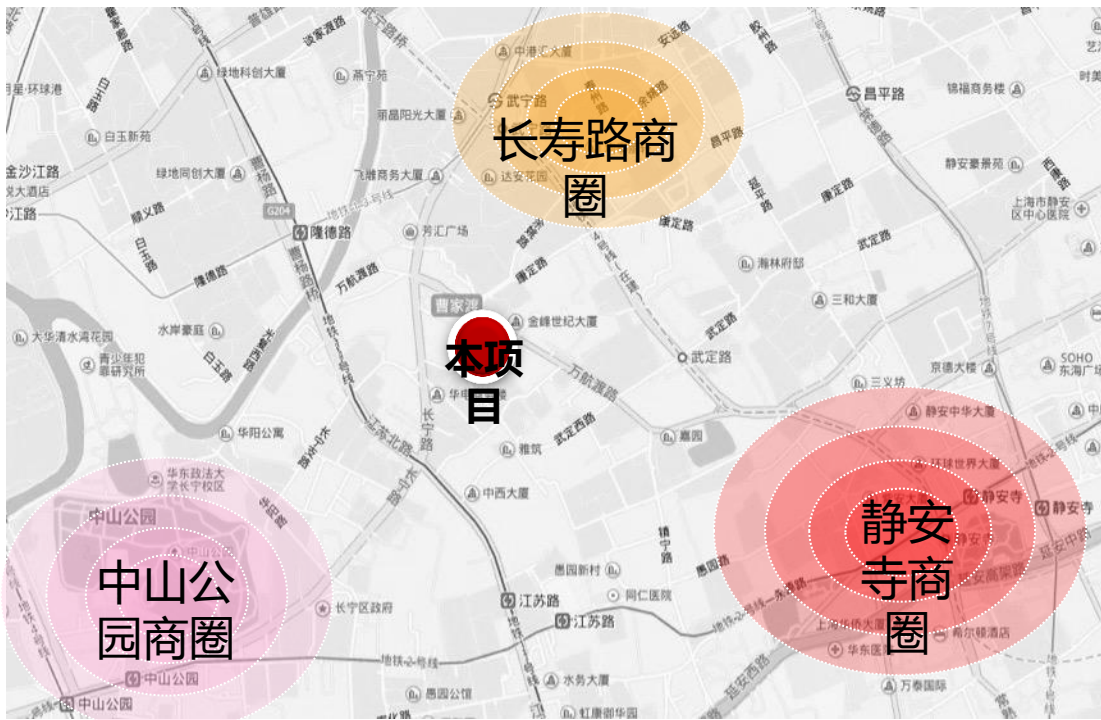


上海静安区 静安中华商城项目

1-静安中华商城项目

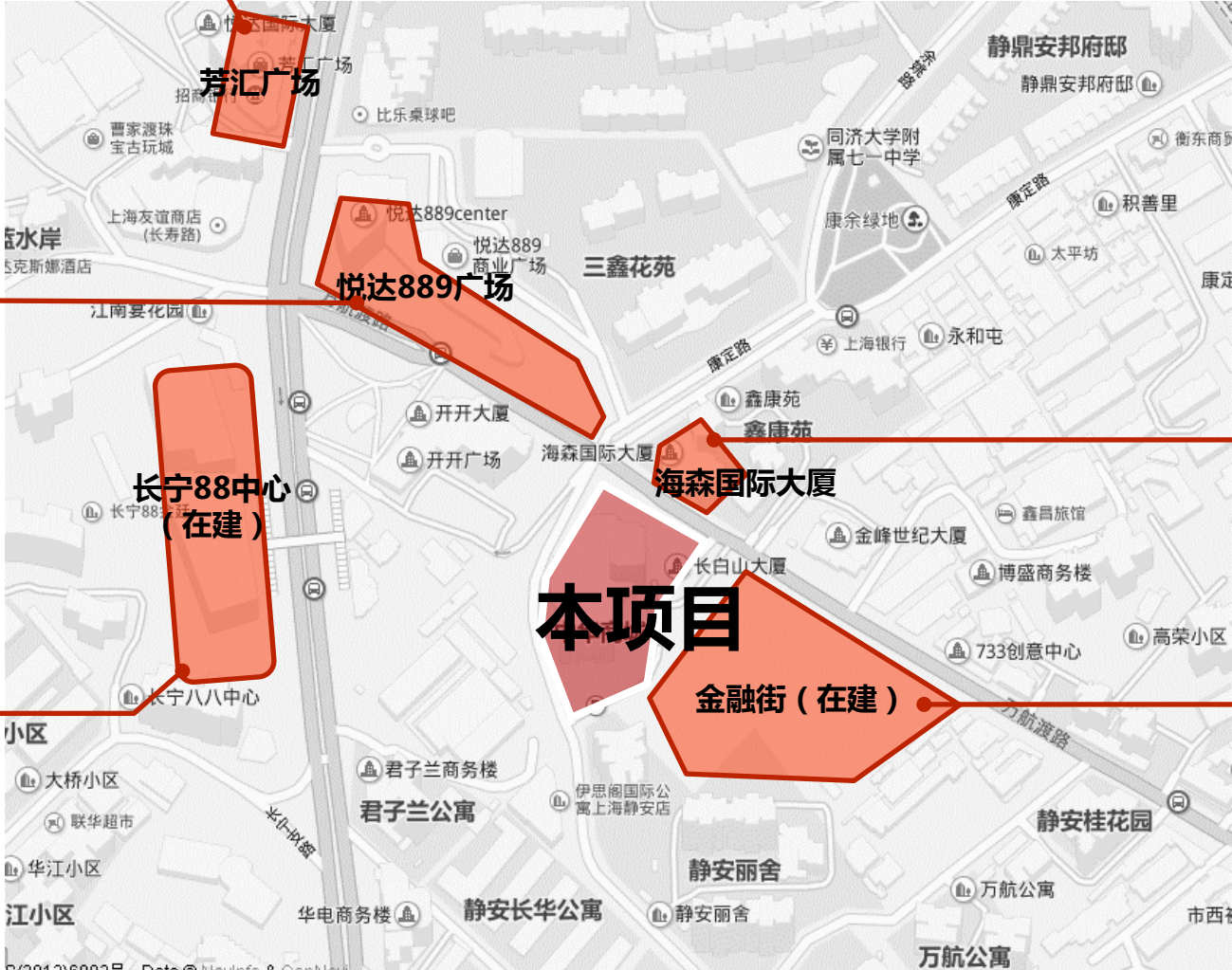
【区位交通】项目位于静安区**曹家渡商圈**，静安、长宁、普陀三区交汇处,中心城区两条主干道万航渡路与康定路交汇处。交通便利，与核心商圈的联系极为紧密。

- 距离11号线隆德路站步行距离700m。
- 距离13号线武宁路站步行距离约800m。
- 距离2号线江苏路步行约1.5km。
- 距离静安寺中心商圈约2.5km。



1-静安中华商城项目

【周边商业现状】项目紧邻新的区域级商业中心悦达889、芳汇广场；在建的长宁88及金融街项目将拉升未来区域商办能级。



1-静安中华商城项目

【项目现状】项目为**改造项目**，与吉臣酒店和蓝朝部落公寓相连的商业裙房及公寓



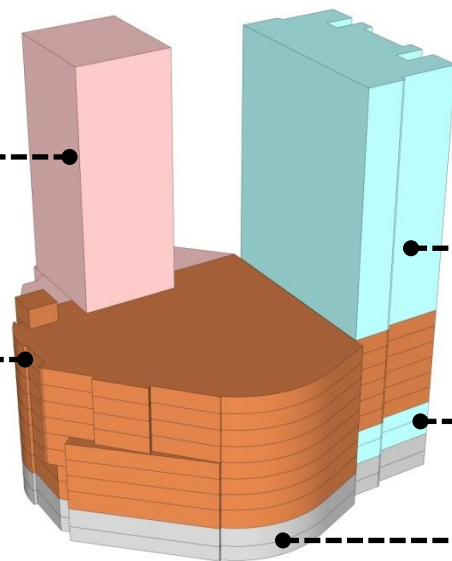
吉臣酒店及裙房



住宅和物管



本项目范围



两层地下室

1-静安中华商城项目

【经济指标】项目总建筑面3.3万㎡，共计14本产证（商业1-8层每层一张，酒店式公寓3-8层每层一张）

静安中华商城项目产证面积			
项目总建筑面积(㎡)			33165.9
其中	地上总建筑面积		28343.2
		商业裙房(1-8层)	22427.44
		公寓 (3-8层)	5915.76
	地下总建筑面积		4822.68
		商业裙房部分	3939.34
		公寓部分 (B2F)	883.34

注：
1) 土地使用权期限从2000年12月至2040年12月，目前剩余25年。

静安中华商城项目分项产证面积					
名称	部位	产证面积			
		建筑面积	套内面积	分摊面积	
商业裙房	地下	B2F 01	144.42	144.42	
		B2F 02	45.76	45.76	
		B2F 03	73.1	73.1	
		B2F 32个车位	1443.52		
		B1F	2232.54	2232.54	
	合计		3939.34		
	地上	L1F	2578.33	2377.72	200.61
		L2F	2777.71	2561.58	216.13
		L3F	3002.93	2769.28	233.65
		L4F	3000.06	2766.63	233.43
		L5F	2570.11	2370.13	199.98
		L6F	3005.76	2771.89	233.87
		L7F	3005.76	2771.89	233.87
		L8F	2486.78	2293.29	193.49
	合计		22427.44		
公寓	地下	B2F	883.34		
	合计		883.34		
	地上	3F	985.96	789.77	226.19
		4F	985.96	789.77	226.19
		5F	985.96	789.77	226.19
		6F	985.96	789.77	226.19
		7F	985.96	789.77	226.19
		8F	985.96	789.77	226.19
	合计		5915.76		



上海静安区 静安中华商城项目

1.1 周边市场情况

1.1-静安中华商城项目

【办公市场】项目1公里范围内办公物业共22个，商务氛围浓厚



编号	项目名称
1	中港汇大厦
2	智慧广场
3	丽景阳光大厦
4	美联大厦
5	飞雕商务大厦
6	悦达国际大厦
7	悦达889中心
8	开开广场
9	海森国际大厦
10	长宁金廷88（租赁中）
11	金峰世纪大厦
12	华电子商务楼
13	华联创意广场
14	越界·苏河汇
15	新亚商务大厦
16	兆丰大厦
17	中西大厦
18	绿地商务大厦
19	兆丰世贸大厦
20	舜元财智中心
21	新东纺国际商务中心
22	静安律德大厦

1.1-静安中华商城项目

【办公市场】办公物业等级参差不齐，市场需求量大，租金水平根据物业装修档次和新旧水平差异较大

名称	出租率	租金（元/㎡/天）	类型
悦达889中心	90%	8-9	5A甲级
舜元发展大厦	100%	7.5	5A甲级
兆丰世贸大厦	100%	6.3-6.5	5A智能化甲级涉外
智慧广场	99%	4.8	5A甲级涉外
绿地商务大厦	80%	4.5-5.3	5A甲级
港中旅	95%	5.5-6.5	甲级
悦达国际	A座88.6%，B座95.5%	3.8	甲级
中西大厦	99%	3.8	甲级
海森国际	90%	3	甲级
飞雕大厦	99%	2.8	甲级
金峰世纪大厦	90%	2.8	甲级
华电商务楼	100%	2.3-2.5	甲级
丽晶阳光	99%	3.5	乙级
开开国际	97%	3.2	乙级
律德大厦	99%	4（包物业）	一般商务楼
美联大厦	100%	3	一般商务楼
新东纺国际	100%	2.7	一般商务楼
兆丰大厦	99%	1.6	一般商务楼
新亚商务大厦	100%	--	一般商务楼
越界苏河汇	98%	4	创意产业园区
华联创意广场	100%	3.8	创意产业园区

曹家渡区域办公物业以**甲级、5A甲级、一般商务楼**居多，出租率超过**90%**，租金因物业类型等不同，变动幅度较大：

- **5A甲级写字楼**：数量相对较多，租金均值在6-7元/㎡/天，出租率约90%
- **甲级写字楼**：总数最多，租金均值3-4元/㎡/天，出租率约95%
- **乙级写字楼**：数量较少，租金在3.2-3.5元/㎡/天，出租率约98%
- **一般商务楼**：数量相对较多，租金区间1.6-4元/㎡/天，出租率近满租
- **创意产业园**：数量较少，租金3.8元/㎡/天左右，出租率近满租

1.2-静安中华商城项目

【周边项目】金融街静安中心，总建面7.6万方，从SOHO购得，**楼板价42578元/m²**，由住宅、酒店式公寓、2栋总部办公和商业街组成。**办公部分2016年以60000元/m²单价整体出售。**

- 区位：紧邻静安中华商城项目，位于万航渡路康定路
- 地价：2014.2.27，金融街以21.77亿元购SOHO静安广场项目，占地面积14831.7平方米，**总建筑面积76363m²**，**地上建面51130m²**，折合**楼板价42578元/m²**。

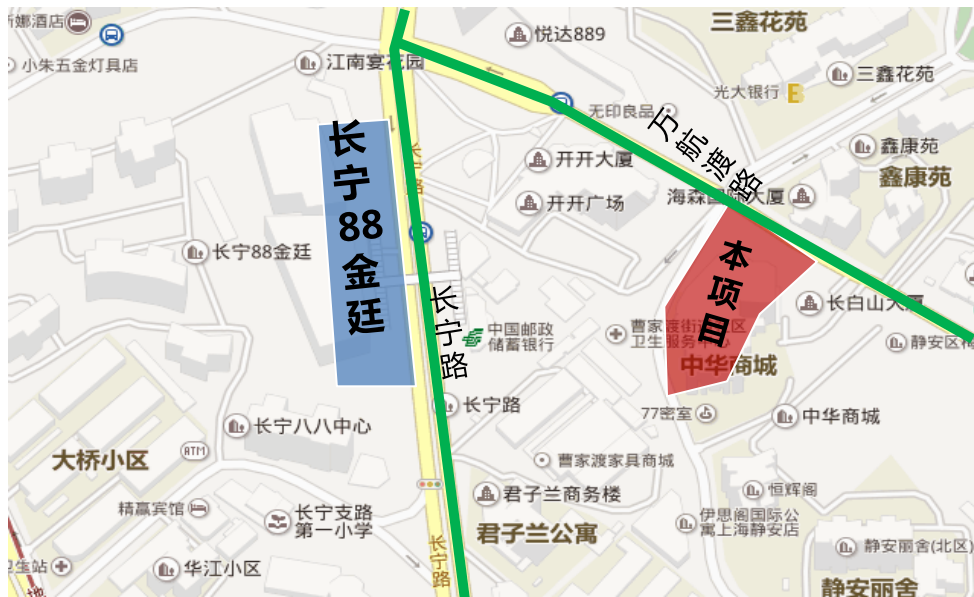


开发商		金融街
物业类型	总体	•1栋住宅、1栋酒店式公寓和2栋总部办公（1栋19层、1栋16层），商业街。
	办公	配有700平米双层挑空大堂(8M) 大堂配有商业服务，采用智能化科技系统管理，包含智能监控，停车管理可视对讲以及通信系统。同时并配备高品质会所，包括商务中心，健身，洗衣，咖啡吧等生活 商务配套服务。空调采用VRV中央空调，集中新风系统，和PM2.5处理系统和检测系统，实时对室内室外空气中PM2.5的浓度进行监测。
	商业	4000多方，其中地上约3000平米，地下约1000平米，作为整个项目的全方位商业配套。
开盘及交房时间		2015.10.1售楼处开放，预计10月下旬开盘，2016年年底交房

1.2-静安中华商城项目

【周边项目】长宁88金廷，规划1栋5.2万m²甲级5A写字楼和4万m²体验式商业中心，办公标准层2400-2600m²，预计租金7-8元/m²·天，2016年3月交付。商业定位中高端。

- 区位：位于长宁路，靠近万航渡路
- 项目总建面24万m²。住宅先行，已交房入住
- 由精装公寓，51800m²甲级5A写字楼、4万m²lifestyle体验式商业中心为一体的城市综合性社区。



办公：1栋5A甲级办公楼，标准层2400-2600m²。只租不售。租金7-8元/m²·天，物业费30元，预计2016年3月交付。

商业：定位为生活型购物中心（lifestyle center），以国际化个性，特色化品牌为主，休闲娱乐为一体。主要业态以娱乐体验、美食休闲、休闲生活、购物生活、居家生活为主。

外立面意向



THE END