

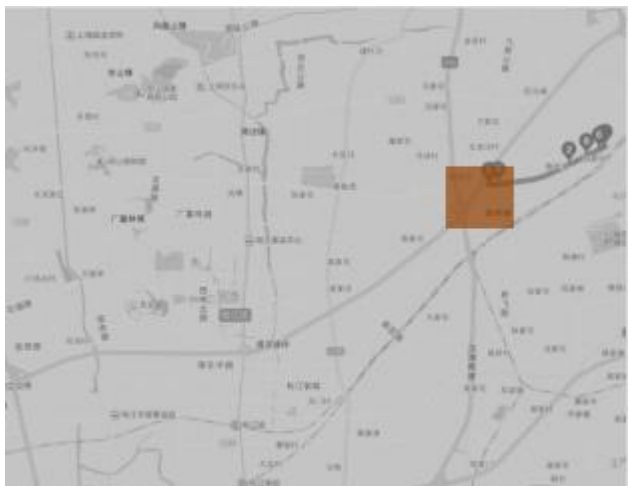
# 上海市松江区新桥项目 推介材料

26年4月



## 1.1 项目基本信息-基础情况

|          |                 |
|----------|-----------------|
| 位置       | 上海市松江区新桥镇明兴路29弄 |
| 占地面积m²   | 44373           |
| 容积率      | 1.40            |
| 总建筑面积m²  | 58127           |
| 自持建筑面积m² | 8853            |
| 是否交付     | 已交付             |



- 住宅总户数：508户，其中自持住宅236户；
- 项目现状：住宅、车位已售罄，项目已交付、税费已缴清；



# 1.2 项目基本信息-资产-自持概况

◆ 自持住宅共236户，共有5个户型，其中A户型45m²共21间、B户型25.5m²共56间，C户型30m²共87间，D户型16m²共36间，E户型23m²共36间。



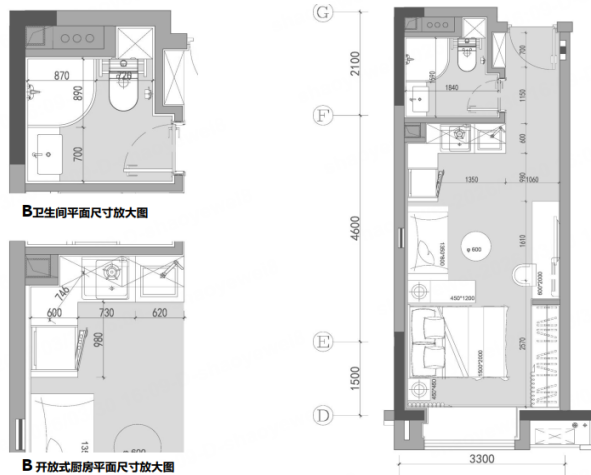
|             |                                |                                |                                |                                |                                |                      |
|-------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 8# ( 4F-8F) | <div><div></div>A户型 2间*5</div> | <div><div></div>B户型 6间*5</div> | <div><div></div>C户型 8间*5</div> | <div><div></div>D户型 4间*5</div> | <div><div></div>E户型 4间*5</div> | TOTAL:24间*5 =120间    |
| 8# ( 1F)    | <div><div></div>A户型 1间</div>   | <div><div></div>B户型 2间</div>   | <div><div></div>C户型 3间</div>   | <div><div></div>D户型 2间</div>   | <div><div></div>E户型 2间</div>   | TOTAL:10间 ( 2间员工休息 ) |
| 8# ( 2F)    | <div><div></div>A户型 1间</div>   | <div><div></div>B户型 4间</div>   | <div><div></div>C户型 6间</div>   | <div><div></div>D户型 2间</div>   | <div><div></div>E户型 2间</div>   | TOTAL:15间            |
| 8# ( 3F)    | <div><div></div>A户型 1间</div>   | <div><div></div>B户型 4间</div>   | <div><div></div>C户型 6间</div>   | <div><div></div>D户型 4间</div>   | <div><div></div>E户型 4间</div>   | TOTAL:19间            |
|             |                                |                                |                                |                                |                                |                      |
|             | A户型 13间                        | B户型 40间                        | C户型 55间                        | D户型 28间                        | E户型 28间                        | TOTAL:164间           |
|             |                                |                                |                                |                                |                                |                      |
| 9# ( 4F-8F) | <div><div></div>A户型 1间*5</div> | <div><div></div>B户型 2间*5</div> | <div><div></div>C户型 4间*5</div> | <div><div></div>D户型 1间*5</div> | <div><div></div>E户型 1间*5</div> | TOTAL:9间*5 =45间      |
| 9# ( 1F)    | <div><div></div>A户型 1间</div>   | <div><div></div>B户型 2间</div>   | <div><div></div>C户型 4间</div>   | <div><div></div>D户型 1间</div>   | <div><div></div>E户型 1间</div>   | TOTAL:9间             |
| 9# ( 2F)    | <div><div></div>A户型 1间</div>   | <div><div></div>B户型 2间</div>   | <div><div></div>C户型 4间</div>   | <div><div></div>D户型 1间</div>   | <div><div></div>E户型 1间</div>   | TOTAL:9间             |
| 9# ( 3F)    | <div><div></div>A户型 1间</div>   | <div><div></div>B户型 2间</div>   | <div><div></div>C户型 4间</div>   | <div><div></div>D户型 1间</div>   | <div><div></div>E户型 1间</div>   | TOTAL:9间             |
|             |                                |                                |                                |                                |                                |                      |
|             | A户型 8间                         | B户型 16间                        | C户型 32间                        | D户型 8间                         | E户型 8间                         | TOTAL:72间            |
|             |                                |                                |                                |                                |                                |                      |
| TOTAL:236间  |                                |                                |                                |                                |                                |                      |

## 1.2 项目基本信息-资产-户型情况

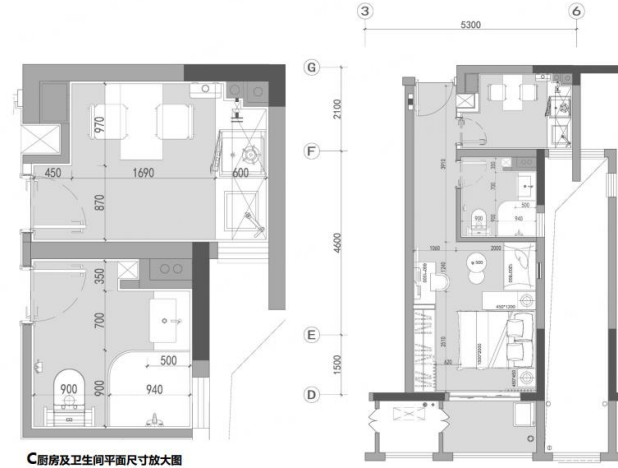
### A house Plan Layout (44.9m<sup>2</sup>)



### B house Plan Layout (25.5m<sup>2</sup>)



### C house Plan Layout (30.1m<sup>2</sup>)



### D house Plan Layout (16.4m<sup>2</sup>)

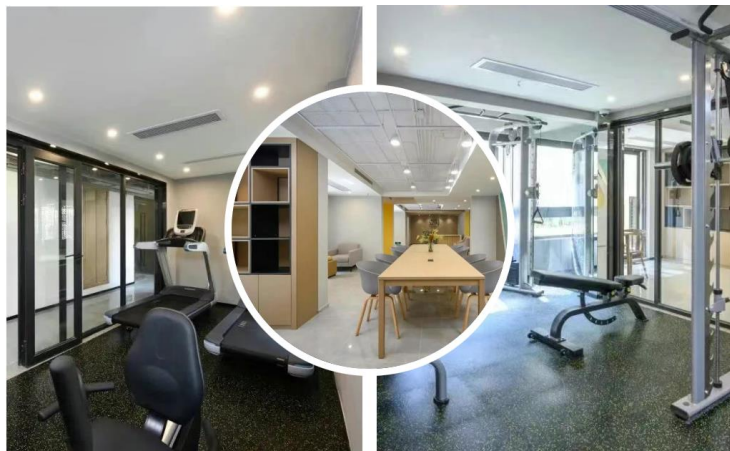


### E house Plan Layout (23.1m<sup>2</sup>)



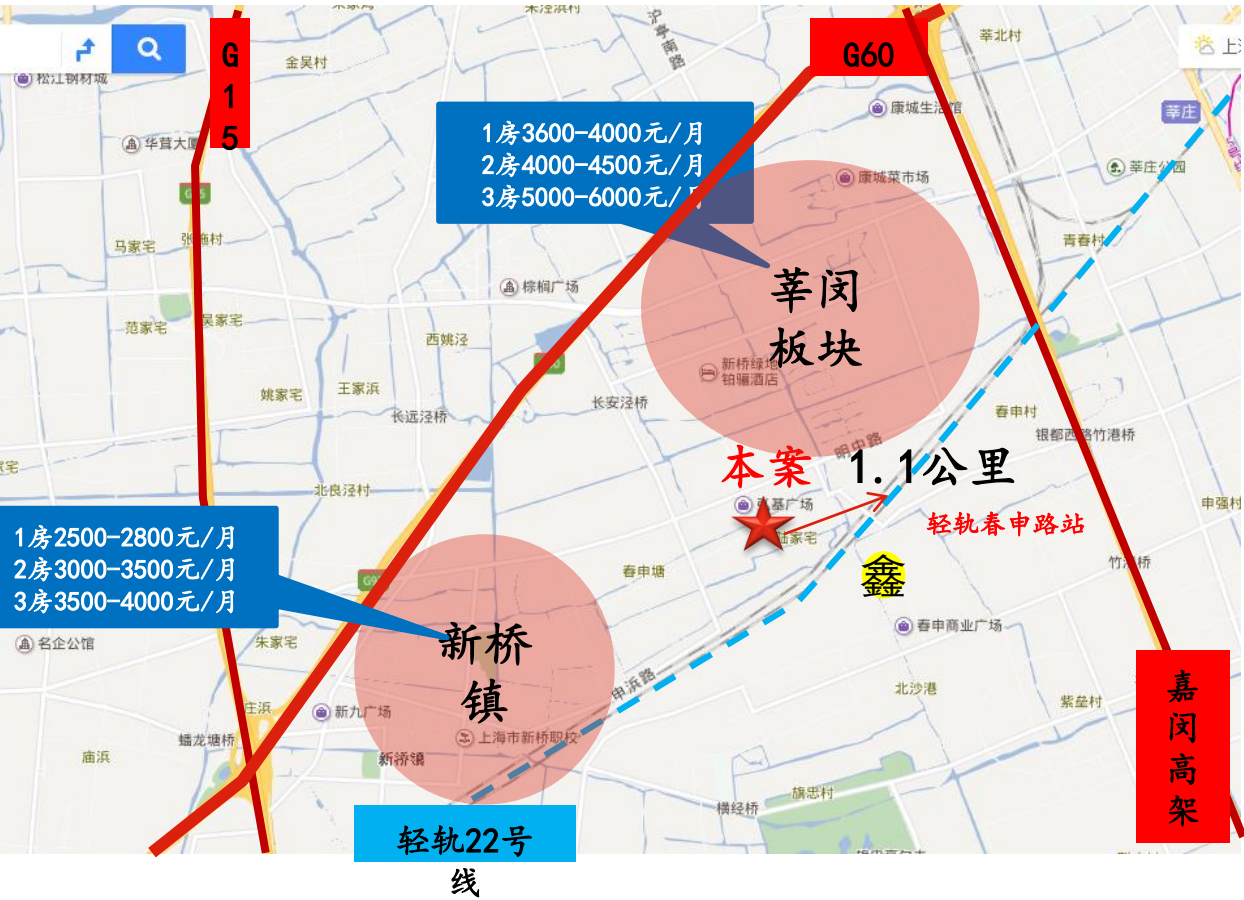


## 1.2 项目基本信息-自持内外部情况



## 2.1 市场情况—项目周边租赁市场概览

本案所处区域无地铁直达，仅有金山铁路通达市区，但班次较少，租房客户大多为周边产业园区工作人群，租赁市场主要集中在靠近闵行的莘闵板块及配套相对成熟的新桥镇周边，莘闵板块靠近莘庄，相对租金更高。



结合中介访谈及周边小区租金分析，区域公寓稀缺，一房平均租金2500-2800元/月，二房租金3500-3800元/月。



| 楼盘     | 建设年代  | 建面    | 房型 | 月租金       | 单方租金 |
|--------|-------|-------|----|-----------|------|
| 万科白马花园 | 2009年 | 50-60 | 1房 | 2500      | 1.52 |
|        |       | 70-80 | 2房 | 3500-3800 | 0.97 |
|        |       | 90    | 3房 | 4000-4300 | 1.54 |
| 明中龙祥家园 | 2010年 | 70    | 1房 | 2800      | 1.33 |
|        |       | 89    | 2房 | 3600-3800 | 1.39 |
| 东渡海派青城 | 2009年 | 45    | 1房 | 2000-2200 | 1.55 |
|        |       | 70-80 | 2房 | 2700-3000 | 1.27 |



片区周边项目1房租金在2500-2800元/月，二房租金3500-3800元/月。



## 2.2 市场情况—项目竞品卡

**柚米寓·鑫悦阳光：**一居室租金在1700-1900元/月/间，一室一厅3000元/月起，三居室在4800-5300元/月/间，项目总共3期，一期1187套，2期735套，三期1074套，当前一二期出租率在90%左右；一室一厅坪效2.5元/m²/天。

|       |                                   |
|-------|-----------------------------------|
| 项目地址  | 闵行区中学路618弄（保租房）                   |
| 地铁    | 5号线银都路/颛桥站4KM，金山铁路春申站1.5KM        |
| 商业    | 颛桥万达4.5KM，莘庄商圈5KM                 |
| 学校    | 松江明华幼儿园1.6KM，国家检察院学院1KM           |
| 医院    | 春申卫生服务站843m                       |
| 房源信息  | 户型面积25/52.9/110平，一室户、一室一厅、三室户、多人间 |
| 装修配置  | 家具家电全配                            |
| 服务配套  | 休闲区、会议区、健身区                       |
| 软硬装标准 | 1500元/平方米左右                       |



## 4 项目现状及交易方式

- ◆ 本项目现状为已经建成且在运营的长租公寓项目，常年出租率在90%以上，坪效在2.7元/m<sup>2</sup>/天，运营模式为包租。
- ◆ 本次交易采用项目公司股权交易的方式，项目共有两方股东，一方为央企地产公司，另一方为国企参股地产公司，项目公司管理规范，达成初步意向后可随时开展尽职调查。
- ◆ 项目初步报价为股权交易1.6亿，底层资产为8853m<sup>2</sup>长租公寓，项目公司账面除少量集团往来外无其他应付款项，另有大量历年未弥补亏损和增值税进项税待抵扣。



 金地集团 | 上海 | 向新共ZAO  
Gendole 科学筑家

