



片区更新 露香园

露香园一期项目基本信息

项目大类	片区更新	项目小类	/
是否调规	是	是否调容	是
项目地址	上海市黄浦区豫园板块	物业属性	商业、住宅
特殊标签	历保文保	建筑面积	145,202m ²
开发主体	上海城投	运营主体	上海露香园置业有限公司
业态分布	精品酒店、服务式公寓、高端商业、零售商业		

露香园二期项目基本信息

项目大类	片区更新	项目小类	商业建筑改造
是否调规	是	是否调容	是
项目地址	上海市黄浦区豫园板块	物业属性	住宅、商业
特殊标签	历保文保	建筑面积	196,500m ²
开发主体	上海建工、上海城投	运营主体	/



图片来源：克而瑞城更中心绘制

城更三要件

一、土地获取

- 一期：

2002年7月，上海市政府将露香园一期的改造任务交给了黄浦区政府和上海城投。2003年7月，露香园一期地块动迁工作正式开始。

2004年，露香园公司取得黄浦区人民路以东、以南，河南南路以西，方浜中路以北处515、526号街坊地块的土地使用权，建设用地面积为149,318平方米

。

2008年，露香园公司与黄浦区房屋土地管理局签订了补充合同，内容主要是露香园地块可根据规划分期开发建设（简称一期、二期）。

- 二期：

2020年上海土地市场发布豫园露香园二期地块采用挂牌方式出让。

2021年1月5日，上海城投控股与上海建工共同组成的联合体以176亿元成功获取黄浦豫园社区（露香园二期）地块的国有建设用地使用权，并确认启动露香园二期项目。

二、股权结构

- 一期：

2002年9月上海城投控股成立上海露香园置业有限公司，由上海城投控股持股45.45%，全资子公司上海城投置地（集团）有限公司持股54.55%。

2008年，上海城投控股实施重大资产重组，向大股东上海城市建设投资总公司发行股票，购买其持有的上海城投置地（集团）有限公司100%股权和上海环境集团有限公司100%股份，露香园进入城投控股。



三、开发运营（商业、住宅开发）

露香园一期规划分高区和低区，高区由8幢高层住宅、1幢服务式公寓及沿街商业等组成；低区包括联排别墅、叠加复式、平层公寓、保留保护建筑及沿街商业等产品。



修缮技术：采取先进的扫描测绘技术

，很大程度上恢复了包括室内特色构建、外立面及屋面设计在内的建筑历史风貌；

材质工艺：全面性加固，重点关注了砖雕门头、半砖清水墙等特色部分；



2、万竹小学堂旧址(现上海市实验小学)

1911年2月上海市立万竹小学创立，由上海市市政厅建于城北明代名园——露香园万竹房遗址，是上海地区第一所市立小学。

1949年，改名为上海市邑庙区中心小学。

1956年由上海市人民政府命名为上海市实验小学。



露香园二期：

再续露香缘

露香园二期地块，位于黄浦区老城厢核心地段，西邻露香园一期，东临豫园和外滩，地理位置优越。和10号线豫园站地块，546、547地块，福佑地块，并成为市中心难得的巨型住宅地块。

露香园二期项目获取后，上海城投将进一步引领和辐射旧区改造先进理念、进一步推动区域城市功能升级、进一步重塑露香园历史记忆。将一二期联动，持续打造承载历史、文化、生态魅力社区，展现城市社会经济文化交流的新场景。

案例总结

- 1、对于地块现状进行细致梳理，及时反馈沟通，最终在规划、住建等部门共同指导下，完成片区功能的整体提升和风貌的保留。
- 2、政企合作，广泛利用社会各类资金，为项目持续推进提供保障。

参考资料：

- 1、「上海记忆」消失的露香园
- 2、唤起历史记忆 | 上海露香园·万竹街41号修复设计
- 3、上海·露香园历史文化住区改造
- 4、上海城投成功竞得黄浦豫园社区（露香园二期）地块
- 5、投资280亿，露香园二期规划方案曝光

商务合作、品牌推广事宜

可致电 王婕妤 18917570629