

宝山区户外广告设施设置实施方案

金富门PARK1287新建商业项目

(征求意见稿)

目 录

一、项目介绍

二、编制动因

三、编制依据

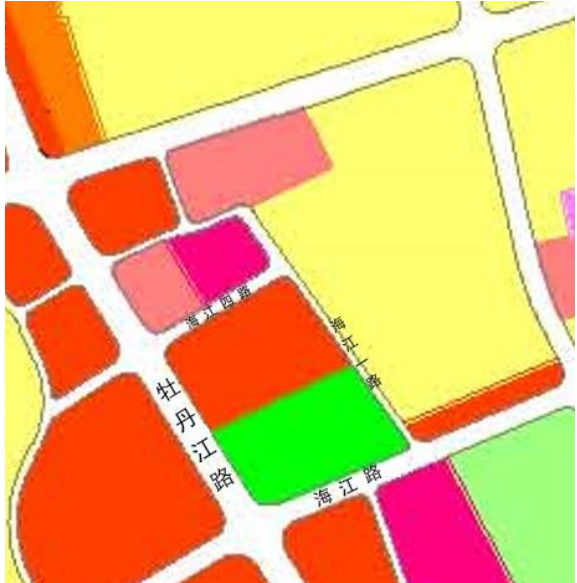
四、实施方案

五、附件

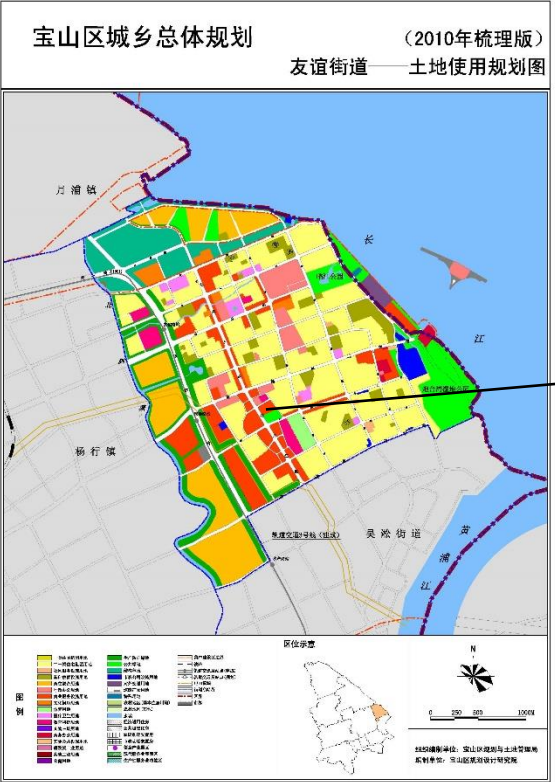
项目简介

金富门PARK1287项目占地16132.5平方米，总建筑面积：76704.2平方米,其中商业体量4.5万方。，项目周边配套成熟、交通便利，是宝山商业最核心位置，同时也属于宝山最大的商圈-淞宝商圈。整个项目将打造集休闲、娱乐、文教、居住于一体的城市复合体商业空间，打造北上海消费升级标杆。

本项目地处宝山区友谊路街道牡丹江路1285号，东至海江一路、南至海江路、西至牡丹江路、北至海江四路。根据《宝山区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》，此地块定位为大型商办用地；根据《宝山区户外广告设施设置规划》(2024年修编版)，此地块定位为一般控制区。



项目区位



项目位置

编制动因

因此项目广告实施方案符合各级、各类规划管理要求和现行户外广告相关法律法规规章，但未纳入《宝山区户外广告设施设置实施方案》。建筑所有权人结合实际发展诉求，提出因建筑物新建新增户外广告设施的需求因此本次规划根据相关管理要求，启动《单项户外广告设施设置阵地实施方案》，对户外广告设施的各类控制要素提出具体的控制指标，为宝山区户外广告设施设置提供规划管理依据，使之与城市环境更为协调。

编制依据

《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)
《中华人民共和国广告法》(2021年4月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议第二次修正)
《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布)
《城市市容和环境卫生管理条例》(2017年3月1日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订)
《上海市市容环境卫生管理条例》(2022年9月22日上海市第十五届人民代表大会常务委员会第四十四次会议修订)
《上海市城乡规划条例》(2018年12月20日上海市第十五届人民代表大会常务委员会第八次会议第三次修正)
《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》(2019年9月26日上海市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议第三次修正)
《上海市环境保护条例》(2022年7月21日上海市十五届人民代表大会常务委员会第四十二次会议第七次修正)
《上海市城市总体规划》(2017年-2035年)
《上海市商业空间布局专项规划》(2021年-2035年)
《城市户外广告和招牌设施技术标准》CJJ/T149-2021
《上海市户外广告设施管理办法》(2017年7月13日上海市人民政府第53号令修正)
《上海市户外广告设施设置规划(2023-2027年)》(2022年12月29日上海市人民政府(2022【66】号批复同意)
《上海市户外广告设施设置技术规范》沪绿容【2023】82号
《上海市户外广告设施设置实施方案》编制导则
《宝山区总体规划暨土地利用总体规划》(2017-2035年)
《宝山区户外广告设施设置实施方案》2024
其它与户外广告设施设置相关的法律、法规、规章、规范、规划

区位图（友谊路街道）



建筑位置图



广告点位平面分布图



广告点位立面分布图



总体规划用地规划图



地块控制性详细规划用地规划图



控制分区图



控制列表										
序号	设施点位编号	建筑类型	地址	户外广告设施类型	设置性质	设置刊播形式	设施尺寸	设施照明	设施色彩	备注
1	098070101 A1SC	商业 (大型)	牡丹江路	金属灯箱广告	经营性	静态	H≤10M L≤10M	内打光	灯箱的面框、侧框为银色，画面设计将与建筑色彩协调	灯箱边框为铝型材、面板为3P布
2	098070102 A1SC	商业 (大型)	牡丹江路	金属灯箱广告	经营性	静态	H≤10M L≤5M	内打光	灯箱的面框、侧框为银色，画面设计将与建筑色彩协调	灯箱边框为铝型材、面板为3P布



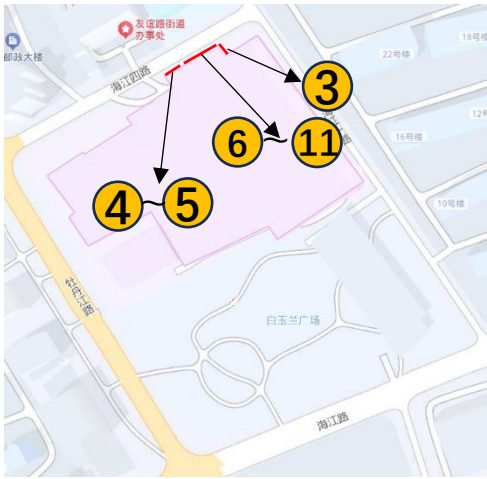
区位图（友谊路街道）



建筑位置图



广告点位平面分布图



广告点位立面分布图



总体规划用地规划图



地块控制性详细规划用地规划图



控制分区图



控制列表										
序号	设施点位编号	建筑类型	地址	户外广告设施类型	设置性质	设置刊播形式	设施尺寸	设施照明	设施色彩	备注
3	098070103A1SC	商业(大型)	海江四路	金属灯箱广告	经营性	静态	H≤3M L≤9M	内打光	灯箱的面框、侧框为银色，画面设计将与建筑色彩协调	灯箱边框为铝型材、面板为3P布
4到5	098070104A1SC ~ 098070105A1SC	商业(大型)	海江四路	金属灯箱广告	经营性	静态	H≤2M L≤4M	内打光	灯箱的面框、侧框为银色，画面设计将与建筑色彩协调	灯箱边框为铝型材、面板为3P布
6到11	098070106A1SC - 098070111A1SC	商业(大型)	海江四路	金属灯箱广告	经营性	静态	H≤3M L≤2M	内打光	灯箱的面框、侧框为银色，画面设计将与建筑色彩协调	灯箱边框为铝型材、面板为3P布

区位图（友谊路街道）



建筑位置图



广告点位平面分布图



广告点位立面分布图



总体规划用地规划图



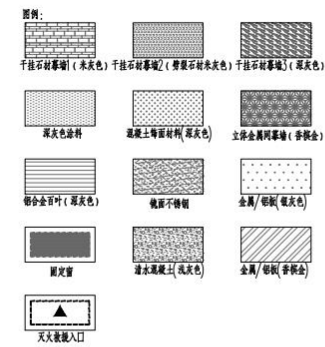
地块控制性详细规划用地规划图



控制分区图



控制列表										
序号	设施点位编号	建筑类型	地址	户外广告设施类型	设置性质	设置刊播形式	设施尺寸	设施照明	设施色彩	备注
12到13	098070112A1SC ~ 098070113A1SC	商业(大型)	牡丹江路	落地金属灯箱立牌	经营性	静态	H≤2M L≤1M	内打光	灯箱金属面为玫瑰金色,画面设计将与商场格调协调	灯箱边框为铝型材、广告面板为透明亚克力
14到15	098070114A1SC ~ 098070115A1SC	商业(大型)	牡丹江路	落地金属灯箱立牌	经营性	静态	H≤2M L≤1M	内打光	灯箱金属面为玫瑰金色,画面设计将与商场格调协调	灯箱边框为铝型材、广告面板为透明亚克力
16到17	098070116A1SC - 098070117A1SC	商业(大型)	牡丹江路	落地金属灯箱立牌	经营性	静态	H≤2M L≤1M	内打光	灯箱金属面为玫瑰金色,画面设计将与商场格调协调	灯箱边框为铝型材、广告面板为透明亚克力



	姓名	性别
王人	杜富存	男
王人	杜富存	男
王人	杜富存	男
王人	陈超	男
王人	孙晓楠	男
王人	李金福	男
王人	李效金	男

OK

上海兴筑建筑设计有限公司

设计证书编号: A1202012047
 注册建筑师: 李 强 2130012047

上海金富门酒店有限公司

440

上海金富门城市更新项目

18 综合卷

◎轴◎轴立图

①轴 ②轴立圈

0.00	A-2016-23	0.00	0.00
0.00	00-1-09-02	0.00	1:150

日期	2025-05	页次	第 1 页
姓名	□ 姓名	□ 姓名	

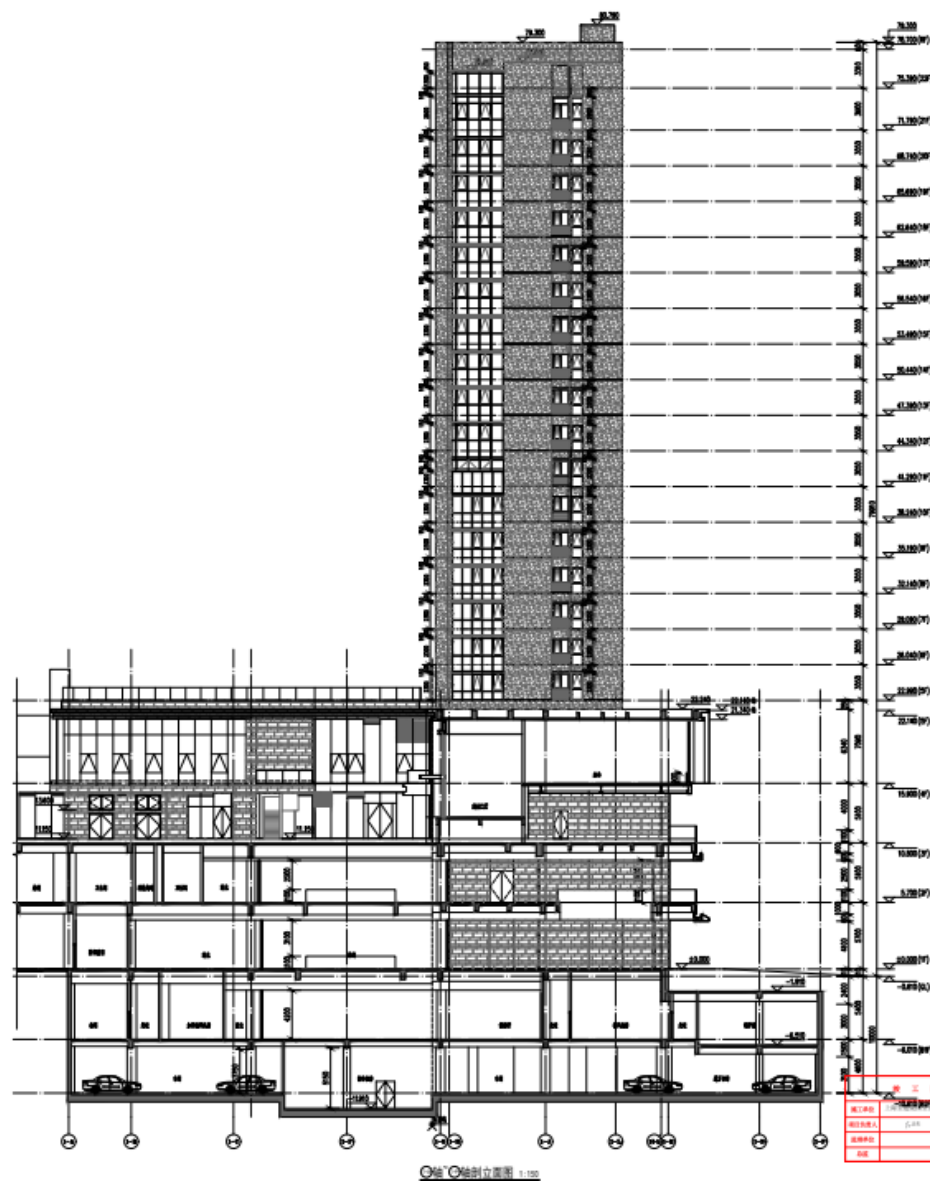
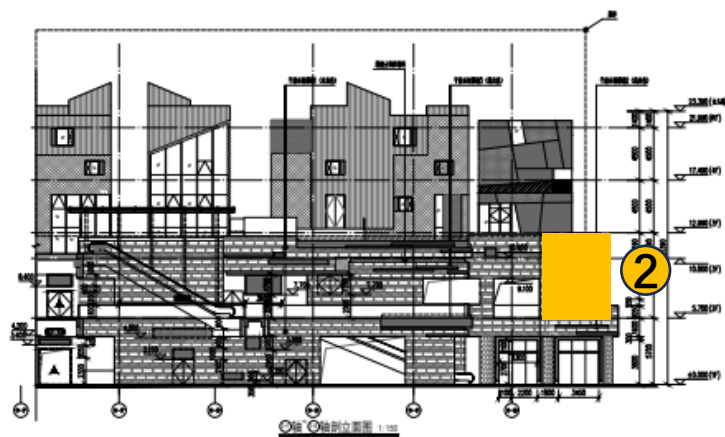
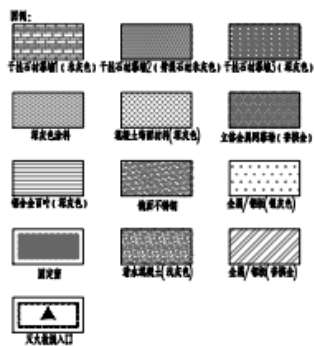
姓名	性别	年龄	职业
□ 男	□ 女	□ 男	□ 女

1

工程設計出圖專用章

资源证卡号: A131012

有效日期: 2023年12月

[illegible]



营业执照

(副本)



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

统一社会信用代码

91310113630426452D

证照编号: 13000000202508190640

名称 上海金富门酒店有限公司

注册资本 人民币18236.2310万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 1996年01月11日

法定代表人 谢卫兵

住所 上海市宝山区牡丹江路1285号

经营范围 住宿；房地产开发销售；建筑工程管理服务；建筑工程技术与设计服务；建筑工程监理；房屋建筑工程；园林绿化工程；建筑工程造价咨询；物业管理；停车场（库）经营；住房租赁经营；展览展示服务；酒店管理；餐饮服务；电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；日用百货、家电、卷烟、雪茄烟、酒（取得许可证后方可从事经营活动）、工艺品（除金银）、珠宝玉器批发、零售、代购代销；食品销售；打印、复印。

登记机关



2025 年 08 月 19 日

法人代表

姓名 谢卫兵

性别 男 民族 汉

出生 1969 年 1 月 8 日

住址 江苏省启东市惠萍镇泰安村四组8号



公民身份号码 32062619690108081X



中华人民共和国
居民身份证



签发机关 启东市公安局

有效期限 2016.11.03-长期



中华人民共和国 不动产权证书



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



201925399206

中华人民共和国国土资源部监制

编号 N0 D 31001298548



沪 (2019) 宝字

不动产权第 021983

号

附 记

权利人	上海金富门酒店有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海滨新村街道0136街坊30/3丘
不动产单元号	310113008014GB00038W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：商业、租赁住宅、公共设施用地
面积	16132.50平方米
使用期限	
权利其他状况	土地状况： 地号：宝山区海滨新村街道136街坊30/3丘； 使用权面积：16132.50平方米。

国有建设用地使用权出让年限为：
商业：40年，使用年限自2019年1月18日起至2059年1月17日止；
租赁住宅：70年，使用年限自2019年1月18日起至2089年1月17日止；
公共设施用地：50年，使用年限自2019年1月18日起至2069年1月17日止。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 号
沪宝建(2019)FA31011320197793

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 上海市宝山区规划和自然资源局

日期 2019年10月22日



建设单位（个人）	上海金富门酒店有限公司
建设项目名称	上海金富门城市更新项目
建设位置	宝山区友谊路街道 牡丹江路1285号
建设规模	总建筑面积80691平方米，其中：地上计容建筑面积51624平方米，地下不计容建筑面积29067平方米
附图及附件名称	
附件及附图名称： 1. 《关于核发上海金富门城市更新项目<建设工程规划许可证>的决定》（编号：沪宝规划资源许建（2019）140号）一份。 2. 《建筑工程项目表》一份。 3. 建筑工程总平面图一份。 4. 建筑工程建筑施工图一套。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、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。



项目编号：201851000602

建筑工程项目表

证号：沪宝建(2019)FA31011320197793

项目名称：上海金富门城市更新项目

申请单位名称：上海金富门酒店有限公司

建设地址：宝山区友谊路街道 牡丹江路1285号

申请 幢号	建筑 名称	使用 性质	层数		建筑高 度(m)	建筑面积(m²)		计容积率 面积(m²)
			地上	地下		地上	地下	
2	A-1#	商业服务业建筑	2	0	24.0	414.7	0.0	414.7
3	A-2#	商业服务业建筑	2	0	24.0	141.7	0.0	141.7
4	A-3#	商业服务业建筑	2	0	24.0	141.7	0.0	141.7
5	A-4#	商业服务业建筑	2	0	24.0	211.53	0.0	211.53
6	A-5#	商业服务业建筑	2	0	24.0	217.0	0.0	217.0
10	B-2#	商业服务业建筑	2	0	20.31	138.24	0.0	138.24
11	B-3#	商业服务业建筑	2	0	20.31	138.24	0.0	138.24
8	A-7#	商业服务业建筑	2	0	24.0	217.0	0.0	217.0
9	B-1#	商业服务业建筑	2	0	20.31	138.24	0.0	138.24
12	B-4-1#	商业服务业建筑	2	0	20.31	126.78	0.0	126.78
13	B-4-2#	商业服务业建筑	2	0	20.31	183.26	0.0	183.26

14	B-4-3#	商业服务业建筑	2	0	23.43	183.26	0.0	183.26
15	B-5#	商业服务业建筑	2	0	23.55	160.72	0.0	160.72
16	B-6#	商业服务业建筑	2	0	23.55	160.72	0.0	160.72
17	B-7#	商业服务业建筑	2	0	23.55	160.72	0.0	160.72
24	C-2#	商业服务业建筑	2	0	23.2	142.97	0.0	142.97
25	C-3#	商业服务业建筑	2	0	23.2	150.71	0.0	150.71
26	C-4#	商业服务业建筑	2	0	23.2	135.63	0.0	135.63
27	C-5#	商业服务业建筑	2	0	23.2	172.31	0.0	172.31
29	C-7#	商业服务业建筑	2	0	23.8	430.11	0.0	430.11
32	D-1#	商业服务业建筑	2	0	23.2	137.81	0.0	137.81
33	D-2#	商业服务业建筑	2	0	23.2	145.02	0.0	145.02
34	D-3#	商业服务业建筑	2	0	23.2	172.55	0.0	172.55
1	综合楼	商业、租赁住宅、公共设施	22	2	80.0	44623.17	29067.0	44623.17
7	A-6#	商业服务业建筑	2	0	24.0	223.63	0.0	223.63
18	B-8#	商业服务业建筑	2	0	23.55	160.72	0.0	160.72
19	B-9#	商业服务业建筑	2	0	23.55	160.72	0.0	160.72
20	B-10#	商业服务业建筑	2	0	23.55	160.72	0.0	160.72
21	B-11#	商业服务业建筑	2	0	23.55	160.72	0.0	160.72
22	B-12#	商业服务业建筑	2	0	23.55	160.72	0.0	160.72
23	C-1#	商业服务业建筑	2	0	23.2	135.13	0.0	135.13
28	C-6#	商业服务业建筑	2	0	23.2	168.62	0.0	168.62
30	C-8#	商业服务业建筑	2	0	23.2	197.39	0.0	197.39
35	D-4#	商业服务业建筑	2	0	23.2	151.6	0.0	151.6

36	D-5#	商业服务业建筑	2	0	23.2	152.29	0.0	152.29
37	D-6-1#	商业服务业建筑	2	0	23.2	177.46	0.0	177.46
38	D-6-2#	商业服务业建筑	2	0	23.2	177.46	0.0	177.46
39	D-7#	商业服务业建筑	2	0	23.2	153.69	0.0	153.69
40	D-8#	商业服务业建筑	2	0	23.2	150.66	0.0	150.66
41	D-9#	商业服务业建筑	2	0	23.2	148.13	0.0	148.13
31	C-9#	商业服务业建筑	2	0	23.2	140.25	0.0	140.25
构筑物名称		高度	基地尺寸				埋深	
围墙高度		围墙长度	备注					
桩基长度		根数	备注					
35.0		146						
20.0		1354						
备注		A楼、B楼、C楼、D楼 层数的表述指的是三、四层。						

遵守事项:

1. 必须按照建设工程规划许可证核准的图纸施工。如变更使用性质、建筑面积、高度、结构和总平面布置的，须经原发证部门审核同意。
2. 施工开挖地基，如遇有文物、测量标注、管线等，应立即报告各主管单位处理。
3. 建设单位或者个人在建设工程规划许可证核发后满一年仍未开工的，可以向规划行政管理部门申请延期，由规划行政部门决定是否准予延续。未申请延期的，建设工程规划许可证自行失效。国有土地使用权出让合同对开工时间另有约定的，从其约定。

发证机关：上海市宝山区规划和自然资源局

发证日期：2019年10月22日



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 1902BS0157D01

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



此证最新信息可通过微信公众号“上海建筑业”扫描二维码查询

发证机关 上海市宝山区建设和管理委员会

发证日期 2019年11月08日

建设单位	上海金富门酒店有限公司		
工程名称	上海金富门城市更新项目		
建设地址	宝山区友谊路街道牡丹江路1285号		
合同工期	912(日历天)	合同价格	38018.6681(万元)
勘察单位	上海长凯岩土工程有限公司		
设计单位	上海兴筑建筑设计有限公司		
施工单位	上海宝建集团宝山建筑发展有限公司		
监理单位	上海浩安建设工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	王笑	设计单位项目负责人	杜富存
施工单位项目负责人	周俊岭	总监理工程师	何兵
建设规模	(房屋建筑面积为 80691平方米)		

备注:

固定资产投资项代码:2019-310113-70-02-001976;31011363042645220181B3101001

- 1、施工许可范围查看单位工程明细表。
- 2、玻璃幕墙工程需施工图设计文件审查通过后,方可施工。

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号:1902BS0157D01

建设单位：上海金富门酒店有限公司

建设单位项目负责人:孙久行

工程名称:上海金富门城市更新项目

建设地点:宝山区友谊路街道牡丹江路1285号



此证最新信息可通过微信公众号"上海建筑业"扫描二维码查询

单位工程明细表		
单位工程编号	单位工程名称	工程类型
D001	A-1 #	房屋建筑
D002	B-4-2 #	房屋建筑
D003	B-4-1 #	房屋建筑
D004	B-1 #	房屋建筑
D005	A-7 #	房屋建筑
D006	B-3 #	房屋建筑
D007	B-2 #	房屋建筑
D008	A-5 #	房屋建筑
D009	A-4 #	房屋建筑
D010	A-3 #	房屋建筑
D011	A-2 #	房屋建筑
D012	C-9 #	房屋建筑
D013	C-7 #	房屋建筑
D014	C-5 #	房屋建筑
D015	C-4 #	房屋建筑
D016	C-3 #	房屋建筑
D017	C-2 #	房屋建筑
D018	B-7 #	房屋建筑
D019	B-6 #	房屋建筑
D020	B-5 #	房屋建筑
D021	B-4-3 #	房屋建筑
D022	B-12 #	房屋建筑
D023	B-11 #	房屋建筑
D024	B-10 #	房屋建筑
D025	B-9 #	房屋建筑
D026	B-8 #	房屋建筑
D027	A-6 #	房屋建筑
D028	综合楼	房屋建筑
D029	D-3 #	房屋建筑
D030	D-2 #	房屋建筑

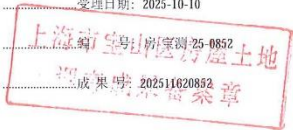
D031	D-1 #	房屋建筑
D032	D-9 #	房屋建筑
D033	D-8 #	房屋建筑
D034	D-7 #	房屋建筑
D035	D-6-2 #	房屋建筑
D036	D-6-1 #	房屋建筑
D037	D-5 #	房屋建筑
D038	D-4 #	房屋建筑
D039	C-8 #	房屋建筑
D040	C-6 #	房屋建筑
D041	C-1 #	房屋建筑

桩基明细表		
桩基编号	名称	工程类型
Z001		桩基
Z002		桩基



251162085225091

受理日期: 2025-10-10



房屋土地权属调查报告书

委托人: 上海金富门酒店有限公司

项目类型: 房屋建筑面积测算

项目名称: 荣森汇

房屋土地调查员(签名):

调查机构(盖章): 上海市宝山区房地产交易中心

2025年11月03日

上海市房地测绘管理办公室监制



房屋土地权属调查报告书



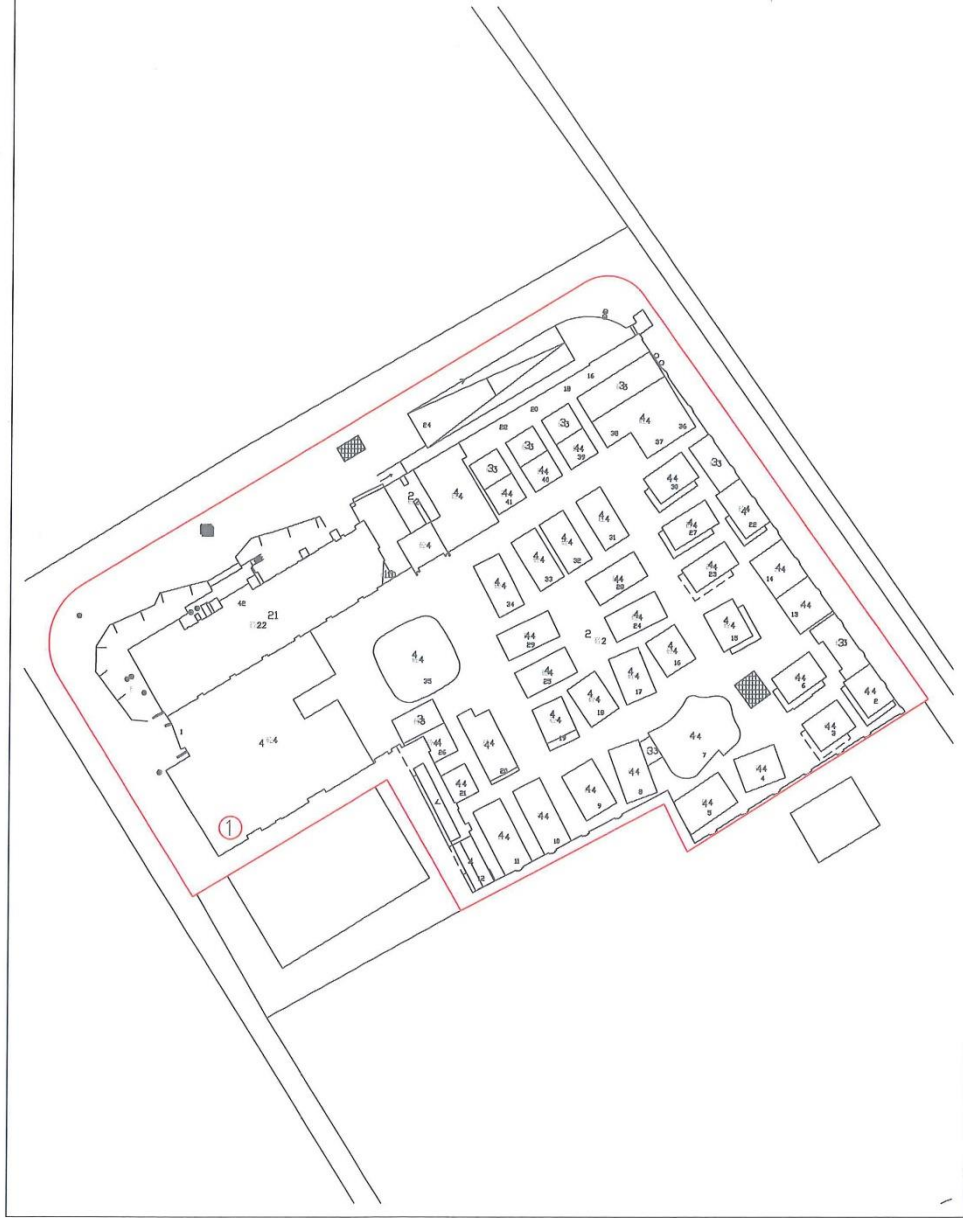
251162085225091

调查成果认签表

表一

委托人	上海金富门酒店有限公司		经办人	朱淮成	
委托人地址	宝山区牡丹江路1285号		电话	18917571356	
委托日期	2025-10-10		邮编		
房屋坐落	宝山区友谊路街道牡丹江路1287弄1-42号; 海江四路16-24 (双) 号				
土地用途	综合用地	修测土地面积	16132.5	房屋占地面积	
房屋建筑总面积	77125.85	地上建筑总面积	48970.35	地下建筑总面积	28155.5
宗地面积	16132.5		花园独用总面积		
宗地号	宝山区友谊路街道136街坊(村) 30/3 宗地				
图幅号	189-92/5-8				
房屋土地权属调查员签注					
房屋土地权属调查员(签名): 日期: 11/3					





制图人:王健 检查人:陈波



附件：
房屋土地调查成果备案单

成果号：202511620852

根据权籍信息系统技术规范，下述项目的房屋土地调查成果符合入库要求，特此证明。

委托人	上海金富门酒店有限公司
项目名称	荣森汇
项目类型	房屋建筑面积测算
调查机构	上海市宝山区房地产交易中心
房屋土地权属调查员	陈波
宗地号	宝山区友谊路街道136街坊(村) 30/3 宗地
图号	1 89-92/5-8
宗地面积	16132.5
建筑面积	77125.85
质量评定	
备注	

上海市宝山区房地产测绘管理办公室（盖章）
上海市宝山区房屋土地
调查成果备案章 2025年11月03日