

森兰湾+森兰湖+森兰商都+电竞馆+雅诗阁+森兰花园城

产品名称	森兰湾+森兰湖+森兰商都+电竞馆+雅诗阁+森兰花园城
公司名称	上海祿珏房地产经纪有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	上海市浦东新区张江高科技园区
联系电话	15801832306 15801832306

产品详情

森兰湾简介

2021年4月

外高桥集团简介

上海外高桥集团股份有限公司

中国自贸区综合开发运营商

1990年，设立全国规模大、启动早的保税区——上海外高桥保税区

1992年，成立保税区概念上市企业，成为外高桥保税区及其周边区域的开发主体

2013年，上海外高桥保税区成为中国（上海）自由贸易试验区首批覆盖区域，成为全国复制推广的与样板

公司定位为创新型自由贸易园区运营商、全国产业链集成服务供应商，成为行业企业

核心业务

外高桥集团股份拥有六大业务板块

金融板块+产业板块+文化板块+贸易板块+配套板块+商业板块

外高桥集团开发区域

外高桥集团股份总开发土地面积逾20平方公里

保税区物流园区1.03

外高桥保税区10平方公里

高桥新城0.81平方公里

物流园区二期2.73平方公里

森兰6.01平方公里

主体产业园1.67平方公里

森兰湾概述

定位：以“无界生活方式”为主题的商办空间

建筑设计：美国Gensler公司

D5-3/D5-4：总部办公+商业配套

D4-3：产业办公+特色商业

依托自贸区企业资源及产业优势，打造特色总部办公园区；

以电子竞技馆为，形成电子竞技、游戏等泛娱乐产业集聚；

依托森兰绿地及内湖特色，打造区域休闲商业新地标。

共21栋2-4层商业体，单栋面积约1270m²-5520m²

森兰湾+森兰湖+森兰商都+电竞馆+森兰湾+雅诗阁+森兰花园城

森兰湾-区域位置

轨道交通

地铁6号线洲海路站步行300m

地铁6号线港城路站与地铁10号线换乘（4站）

地铁6号线巨峰路站与地铁12号线换乘（3站）

公交站

453路（张杨北路洲海路站）通往五角场

驾车

隧道已开通：翔殷路隧道、周家嘴路隧道（直接联通森兰与浦西）

森兰湾-平面分布（办公）

楼号

功能

总面积 (m²)

层数

办公面积 (m²)

连廊位置

连通后单层面积 (m²)

连通后总面积 (m²)

2#

纯办公

1930

2

1930

2层

1900

3800

3#

1894

1894

4#

底商+办公

1867.77

3

1323.77

3层

因6#已整租，无连通可能性

5#

纯办公（已租）

2441.43

2441.43

7#

5231

5231

无

8#

1645

1645

3

1500

4357

9#

2712

2712

10#

1745.3

1745.3

1800

5235.3

11#

3490

3490

1#

办公为主（已租）

1400

1400

2,3层与16#商业楼栋相连

6#

3500

2300

2,3层

2100

6155.9

2400

1600

3400

2200

2100

6229.8

2600

1700

2836.6

2836.6

办公/商业

3700

4

3700

租赁热线：136-4182-4105李经理

*以上面积为预估面积，终以实测报告为准

森兰湾-基础参数

竣工时间：2020年8月（南区）2021年5月（北区估）

占地面积：43768.7平方米（南区）27417.7平方米（北区）

总建筑面积：25797.5平方米（南区不含酒店）32758.6平方米（北区）

层高：1F：板到板5.5米；2F板到板4.5米

楼板承重：250公斤/平米

电力供应：70瓦/平米（办公）

电梯：每栋至少楼配1部电梯，1部货梯；电梯品牌迅达和日立（南区）通力和富士达（北区）

空调系统：集中供能，开放时间：办公9-17，商业10-22

车位数及收费：1386个停车位；配比：100:1；可免费到2023年

交付标准：毛坯交付，风机盘管自行安装

租赁联系：136#4182#4105李经理

森兰湾项目-周边步行可到的商业

森兰商都+森兰花园城+阳光天地

海底捞火锅，西贝，简厨，萨莉亚，屈臣氏，邵東家，1973继光香香鸡，1點點，7分甜，盒马，小米，热风，大鼓米线蜀大侠，爸爸炒料，巴黎贝甜，杨国福，小杨生煎，米芝莲，班厨，麦当劳，半月家，食其家，绝味鸭脖，吉祥混沌，好药师大药房等等

森兰配套-雅诗阁酒店式公寓

雅诗阁酒店式公寓（预计2021年5月开业）共206套，面积为60-200平方米

项目近6号线洲海路地铁站，商业配套完善，交通出行便利，可以满足企业高管及访客租房需求。

森兰概述

森兰——6KM2无界生活之城

产业引领+总部集聚+商业服务+文化交流+生态居住+体育休闲

自贸区创新实践先行区

浦东产城融合示范区

国际化宜商宜居之城

产城融合核心功能

森兰区域交通

八条隧道

已通车：

翔殷路隧道|军工路隧道|外环隧道|长江路隧道|周家嘴路东靖路隧道|沿江通道越江隧道

已规划：

嫩江路洲海路隧道|殷行路航津路隧道

三条干道

五洲大道、杨高路、张杨路

全程快速纵横

五条轨道

6号线：联通森兰与陆家嘴，在森兰设有4个站点

12号线：可于巨峰路换乘6号线，联通森兰与南京路、漕河泾、龙华等

10号线（延伸段）：可于港城路站换乘6号线，联通森兰与五角场、南京路、虹桥火车站等

规划中：

20号线：由金昌路至外高桥，将于洲海路、启帆路设立换乘站点，联通森兰与上海西站

21号线：由吴淞国际邮轮港至浦东机场，将于东靖路、启帆路设立站点，联通森兰与金桥、张江、迪士尼等

森兰功能分区

森兰商业商务区

占地33万 m^2 ，45万 m^2 生态商务区，20万 m^2 商业娱乐区，10万 m^2 酒店配套区

森兰活力滨水绿地

占地3.87KM²，约67.2万 m^2 水域面积

森兰国际社区

占地92万 m^2 ，100万 m^2 国际社区

20万 m^2 森兰商业

森兰商都——自贸区特色商业样板

商业约5.6万m²，地上4层，地下1层

森兰花园城——携手招商蛇口打造商办综合体

其中商业约7.9万m²，地上4层，地下1层

服务式公寓——紧邻森兰核心商务区

约3万m²共206间高品质精装公寓

森兰国际社区 打造上海新一代生态国际宜居之所

可同时满足员工及高管的住房需求

已建成入住项目：森兰名轩1期，森兰名轩2期，仁恒森兰雅苑，绿城上海御园

森兰配套-教育

上海哈罗外籍人员子女学校

哈罗全球第6所学校落户于森兰，已于2016年9月开学。年纪涵盖幼儿园到高中，是全日制男女同校的国际学校，可容纳1500名学生。致力于提供传统英式教育，为未来更美好的世界培育领导人才。

东方江韵幼儿园

2015年9月东方江韵的分园森兰部开园，作为东方教育集团的理事单位，在教学环境、课程体系、师资力量、特色活动等方面持续创新，并引进国际先进的幼儿园教育理念。

明珠森兰小学

2015年9月正式开学，作为森兰国际社区的重要公建项目，总建筑面积达11590m²，设立30个教学班级，音乐、舞蹈、美术、书法、自然实验、计算机、图书等专用教室充足。

森兰配套-医院

上海第七人民医院

森兰配套-绿地已办赛事活动（部分）

前言时尚、多元文化与此无解交流融合

草莓音乐节、彩色跑上海（森兰）站、斯巴达勇士赛、森兰杯上海市企业足球邀请赛、高行森兰杯中外青少年橄榄球赛、上海国潮音乐节

森兰总部办公集聚

外高桥集团总部、迪卡侬中国区总部及中国区旗舰店、日产集团总部、宝钢气体总部、万国数据集团总部、盈德气体总部、日通国际物流（中国）有限公司等

自贸区企业总部集聚

森兰滨水绿地

规划指标

森兰绿地总面积约262万 m^2

已建、在建绿地面积约196万 m^2

1、北块绿地（企业形象展示区）

占地面积：20.8万 m^2 已建成

2、中块绿地（活力人气运动区）

占地面积：72.9万 m^2 在建中

3、南块绿地（生态游憩休闲区）

占地面积：75.82万 m^2 已建成

4、庭安路绿地（牡丹园）36万 m^2 已建成

5、赵家沟沿线区14.9万 m^2 待建

6、五洲大道300米绿地22.9万 m^2 已立项

7、张扬北路70米绿带22.3万 m^2 部分在建

8、其他绿地4.7万 m^2 待建.

森兰湖全面建成并对外开放

金色中环边的“东方明珠”

自贸区企业品牌宣传推广的“阵地”

企业员工及周边居民休闲聚会的“网红中心”

THANK YOU