

# 诺诚M7 办公室出租

产品名称	诺诚M7 办公室出租
公司名称	上海祥拓商业房地产有限公司
价格	面议
规格参数	距离地铁:比较近 区域:上海 社施:学校, 超市, 银行
公司地址	上海市长宁区金钟路东华大学科技园
联系电话	15221525828

## 产品详情

整个黄浦区共有8个商圈：分别是广场商圈，外滩商圈，南京东路，城隍庙。老西门，打浦桥，复兴公园，淮海路。约有楼盘220栋。租金区间分别在3-12元之间。其中6元以上的楼盘约有140栋，均为5A写字楼。地铁：整个黄浦区有7条地铁轨道贯穿8大商圈，交通为便利。另外还有南北高架，延安路高架，内环高架路，三条大动脉贯穿各大商圈，方便出行。物业费不管大还是小，不管写字楼还是创意园，物业费是不能谈的。这个是由楼宇的物业运营方就是物业公司收的。即使在免租期内，承租方也是需要交物业费的，办公室免租期之中免的纯租金，不免物业费的。老板或者企业的决策者要明确自己的需求。对于自己未来2-3年企业的发展有个大概的规划。明确写字楼的区域，拿上海举例，是选址在浦东张江还是大虹桥，或者漕河泾，三个板块的区位功能有很大差异，租金价格也不同，这个在选址之前明确，对于外地来沪的新办企业可以交由选址机构来帮助推荐。写字楼月租金预算，不管是集团公司还是中小微企业都有个大概的租金预算。明确了咱们自己的需求之后，有第三方中介或者自己先筛选一部分房源。筛选的标准是先看硬性条件，包括租金，楼宇的新旧，具体要结合企业的性质来看的。比如金融公司一般会把老旧的楼排除，健身瑜伽的会先排除没有上下水的楼宇。经常加班的企业先排除中央空调的楼宇。针对选出的房源，我们再看这几个大厦的具体交通和商业配套。上海举例，一般地铁步行10分钟内的都算比较方便的。大厦周边有商业街，配有食堂，便利店咖啡馆的基本配套算OK的。大楼的外观，新旧程度，停车位是否充足，停车费用的高低，空调的开放时间，办公室的采光和通风等等也是我们决策的考量因素。实地注册如果该办公室可以实地注册，需明确有没有落税补贴以及其他政策扶持。侯哥拿上海举例，对于像漕河泾，外高桥保税区，陆家嘴金融自贸区等区域会给对应企业一定的税收补贴。而一些孵化器会对个别创业公司也有扶持。装修如果需要装修的话，装修公司先根据企业需求来设计CAD图纸和平面图，再报物业审批，然后去街道报监。物业在交付房子的时候会把电表，水表抄给租户。不过对于大来说，一般都免水费，只有照明的电费。如果是VAV中央空调的话，租赁期间产生的电费包含在物业费里面，无需另交费用。如果大厦空调是VRV立控制的，则空调电费以及照明电费和办公器械产生的电费需要自己承担。确认方的信息包括：小需出具产证，，如果不是本人需要看代理人的委托书。大需要看产权房的相应信息以及产权性质，是商办综合还是纯办公或者工业产权，这个牵涉到企业后期能否实地注册的事情，必须在没有签约之前明确。更多房源信息可以关注公众号：乐办选址。也可以直接拨打我们的电话进行咨询。另外：我们是第三方租赁代理公司，不是开发商，也不是物业公司，除了楼盘办公室租赁，其他事宜如打听停车，保安，保洁等等事宜请联系大楼物业，我们没有办法提供服务，敬请谅解。