

张江普洛斯盛银大楼写字楼-2号线广兰路地铁站

产品名称	张江普洛斯盛银大楼写字楼-2号线广兰路地铁站
公司名称	上海千人物业有限公司
价格	4.50/平米/天
规格参数	
公司地址	上海市浦东新区张江高科技园区张衡路290号
联系电话	13801744441 13801744441

产品详情

普洛斯盛银大厦位于盛夏路银冬路路口——盛夏路666号，由上海弘驰投资管理有限公司开发。园区范围北至银冬路，南至秋月路，东至盛夏路，西至创新河。位于张江高科技园区北区，为张江发展综合成熟的片区。园区紧贴中环高架路，近距轨道交通二号线广兰路站，及张江有轨电车1路与多条公交线路。坐享张江区域集中与成熟配套的条件，周边综合商业与住宅配套丰富多样。

交通情况

盛银大厦距离广兰路地铁站步行时长约15分钟，开车前往上海浦东国际机场约30分钟，驾车5分钟可以上中环，20分钟上内环高架。上班族出行较为方便，也符合商务出行的工作节奏。园区内配有直通地铁站的短驳班车，更有多路公交：浦东1路、张江1路、张江环线、615路、609路、1058路、1056路等等）通往上海各个区域。

上投盛银大厦由6栋建筑构成，总建筑面积约为50800平方米。其中5栋建筑为园区办公楼，建筑面积约36000平方米；1栋为商业配套，建筑面积约2700平方米；地下车库建筑面积约12100平方米。物业管理情况
物业管理公司：上海新世纪房产服务有限公司物业费的收取标准为：D、E栋：13.76元/平米/月A、B、C、F栋：13.76元/平米/月

项目情况

1、区位优势根据2017年5月公示《张江科学城建设规划》，张江高新区扩展成为“张江科学城”。该项目所涉及“上投盛银大厦”所属张江高科园区北区（原张江高新区核心园），大厦所处集电港板块、广兰路子板块。

该区域内的企业以信息科技作为其主要产业导向，广兰路板块现阶段的商办氛围已基本形成，随着增量项目的入市还将日趋成熟。轨道交通方面，主要依靠步行15分钟可达的地铁2号线广兰路站作为办公人群的通勤工具，同时也根据自身情况配置了连通地铁站的短驳班车来解决上下班时段的通勤问题。2、产业导向“上投盛银大厦”属于产业园区型项目，办公楼租户以IT、科技类公司为主要构成，面积占比接近70%，辅以一定量的服务和制造类客户以及少量贸易和金融类客户。在张江科学城“一心一核、多圈多点

、森林绕城”的空间格局中，盛银大厦所处区域主导以科创为特色的市级城市副中心，联动南北、辐射周边。因此，大厦主要租户构成同所在的张江北区产业导向高度吻合。3、租户结构目前园区的整体出租率约90%，现有租户以IT和科技类公司为主，面积达到21000平米，占现有租户数量占比约66%；其次为服务、制造类的公司面积在8600平米左右，租户数量占比为28%。同时，园区面积超过1000平米的主力租户已达到11家，其总租赁面积达到20000平米，占园区可出租总面积的56%，明显超过一般项目主力租户达到50%面积的控制线。值得注意的是，主力租户大多也是IT和科技类公司，即是说，主力租户的行业类别契合对于客户的定位期望，两者叠加极大程度稳定了整个园区的租赁稳定性和可持续发展。4、租金水平目前项目的租约平均租金水平约为4.5-5.0元/平米/天

5、招商面积：

众创空间2-30人办公空间

传统面积270m²—1500m²，多种户型、多种面积，灵活可组合可分割