

# 上海森兰写字楼项目地址电话-森兰美奂办公出租

产品名称	上海森兰写字楼项目地址电话-森兰美奂办公出租
公司名称	上海千人物业有限公司
价格	3.50/m <sup>2</sup> /天
规格参数	
公司地址	上海市浦东新区张江高科技园张衡路290号
联系电话	13801744441 13801744441

## 产品详情

29万方浦东商务旗舰浦东在售现房5A甲级写字楼

单价3.5-4万/m<sup>2</sup>

森兰·美奂位于森兰商务区核心，紧邻自贸区5号门“东亚高”上河中心设计团队原班人马担纲设计由招商蛇口、外高桥集团股份联手巨制的约29万方商办综合体其中5-17层为5A甲级标准写字楼裙楼B1-4层为自带约8万方大型商业市兰花园城

### 项目信息

楼盘地址：上海市浦东新区启帆路515号租赁面积：150-200-300-450-整层2000平米

租金价格：3.5-4.5元/m<sup>2</sup>/天，一房一价

出售面积：186.1m<sup>2</sup>-2132.01m<sup>2</sup>

出售价格：3.5-4万/m<sup>2</sup>停车位：1533个（地面35个，地下1498个），停车费500元/月。办公配套：对面森兰商都，阳光天地配有大量餐饮业态，本楼自带8万方商业，配有健身房、影院、餐饮、零售等多种业态净层高：4.4米得房率：约70-75%，整层超85%楼板承重：不小于2KN/m<sup>3</sup>电梯：6部客梯（通力）+1部货梯空调系统：风机盘管+新风系统物业公司：招商物业物业管理费：26.8元/平方米/月（包中央空调能耗）交付标准：架空地板（100mm）乳胶漆墙面 烟感、喷淋系统 风机盘管+新风系统

## 项目优势

## 交通

紧邻地铁公共交通，员工通勤方便10分钟左右可上中 / 外环，高管自驾通勤便利30-45分钟可抵达上海各大机场高铁站，商务通勤便利公共交通

地铁6号线洲海路站80米，步行5分钟以内地铁21号线启帆路站约700米，步行15分钟以内（在建中）

地铁20号线洲海路站80米，步行5分钟以内（规划中）自驾通勤

距中环2.8公里，车程8分钟；距外环4.5公里，车程12分钟高铁机场。自驾至浦东机场30分钟自驾至上海火车站30分钟自驾至虹桥机场45分钟

## 项目配套

### 商务配套

项目周边2公里内，包含了红土网球场、瑞可碧橄榄球俱乐部、森兰游艇俱乐部、迪卡侬体育公园、牡丹园中式接待会所，可用于商务交际、企业团建酒店配套

项目周边3公里内，包含了外高桥喜来登酒店，外高桥冠假日酒店、雅诗阁森兰服务公寓、富豪会展公寓酒店，可用于企业接待商业配套

8万方森兰花园城商业（2020年10月开业）；6万方森兰商都商业（2017年10月开业）；3万方阳光天地商业（2016年10月开业），满足员工餐饮、娱乐、购物需求医疗教育

项目周边3公里内，幼儿园、小学、贵族学校、第七人民医院、私立医院均可满足日常需求

### 政策·服务·形象·环境政府落税政策

可直接邀约政府招商办领导洽谈落税后的减免政策；若政策力度不够，可不落税直接购买

## 物业专项服务

提供5A甲级写字楼物业服务标准，每年2次玻璃幕墙清洗，每年1次公区大堂地面保洁，36项专属物业礼宾级服务地标企业形象

贵司在上海处于即将大展宏图的阶段，森兰美奂设计团队与上海中心设计团队一致，都是美国 GENSLER，以地标项目，打造全上海的品质标准，足以匹配贵司在教育领域的领导地位。同时在商务接待、业务洽谈上，能够更好的体现贵司的品牌实力周边营商环境

森兰美奂项目地处上海的森兰富人区，板块内业主均为高知、高收入、高消费群体，客户购买能力、对子女教育的重视程度、接受先进教育思维理念都更为符合贵司

## 项目增值服务

企业装修搬迁期间，提供性价比较高的联合办公场所，用于企业正式入驻前的过渡办公；企业商务接待如有大会议室需求，针对业主可提供低于外部的租赁价格；同等条件下，业主优先享受花园城商场的品牌服务，包含节假日活动展览场地租赁、商务接待优先安排、企业团建优惠等；后续可适当提供花园城商场内部灯箱片广告位，用于业主企业广告投放；后续可适当帮助企业举办开业典礼、企业年会、企业商务接待活动、企业宣传片拍摄等技术支持；

三大对标维度，解读森兰美奂作为企业资产配置的优势维度一：上海主流商办板块，住宅与办公楼的价格比值

### 大虹桥

办公楼单价5-6万；住宅单价6-9万；住宅与写字楼的价格比值为1:0.7;

### 东外滩

办公楼单价5-6万；住宅单价10-11万；住宅与写字楼的价格比值为1:0.5;

### 前滩

办公楼单价7万；住宅单价12万；住宅与写字楼的价格比值为1:0.6;森兰

办公楼单价3.5-4万；住宅单价10万；住宅与写字楼的价格比值为1:0.4。  
森兰美奂写字楼与周边住宅价格比值，参考其他板块，未来有更大的上涨空间

维度二：地标项目的升值保值潜力远高于非地标项目  
地标项目一定是自持比例较高的项目：地标项目不仅仅是硬件条件高，还要求开发商全自持或自持比例60%以上，方有条件成为地标项目。只有开发商自持比例较高，才有能力有信心整体将项目品质打造的更好；地标项目更为稀缺：大部分地标项目都是开发商自持，对外出售较少，因此真正的地标项目更为稀缺，稀缺也导致了地标项目一经面市，更有增值保值价值；地标项目租金上涨水平更高：统计近10年上海各大板块写字楼租金情况，得出结论地标项目租金相比非地标项目涨幅高出30%森兰美奂作为自持比例超过75%的地标项目，与常规写字楼相比，拥有更高的增值保值水平

维度三：写字楼已经成为企业重要的资产配置手段中国写字楼交易扩张趋势。RCA 新发布的《亚太资本趋势报告》，显示2021年一季度，中国超过日本，成为写字楼交易活跃市场。上海写字楼回暖超预期。2020年4季度至今，上海写字楼市场净吸纳量达到2018年以来高，环比增长32%，写字楼交易占到大宗交易的35%。政府发展的核心位置。森兰美奂地处浦东十四五规划的核心位置，未来政策红利优势明显。