

# 张江国创中心 张江科学城门户 张江创意园区

产品名称	张江国创中心 张江科学城门户 张江创意园区
公司名称	商颐房地产咨询（上海）有限公司
价格	1.90/件
规格参数	
公司地址	上海市外高桥自由贸易试验区富特西三路77号
联系电话	021-60107351 13641824105

## 产品详情

### 1.项目区位优势：

\*地处龙东大道与中环路交界处。

\*距地铁2号线广兰路站15分钟脚程。

\*距中环路约1分钟车程、外环路约3分钟车程。

\*区域覆盖接驳班车、小龙巴士、EVCARD电动车等出行服务。

\*区域内有轨电车、公交等配套完善。

2.张江管委会位于国创中心一期东侧，提供全流程帮办服务。

3.周边聚集众多产业园区及办公楼宇，可共享周边区域贸易、科技、经济、生活资源。

4.依托自贸区与张江自主创新区形成联动效应，构建自主创新驱动力，加速中国科技创新。

### 二.背景历程：

1.2011年，张江高新区核心园的用地面积约75.9平方公里。

2.2017年，《张江科学城建设规划》获正式批复，张江转型为城区，定位世界科学城。

3.张江国创中心是张江国家自主创新示范区与上海自贸区“双自联动”的重要承载地。

### 三.规划开发：

1.张江国创中心分三期建设，总占地面积超10万平方米。

2.二期为国内大的单体改造空间，是存量资产再开发的经典之作。

3.二期改造手法：

\*超级街区VS微型城市

\*全生态链VS业态划分

\*现存框架VS叠层置入

4.二期主体：

\*占地约4.8万平方米，主楼总建筑面积达8.9万 $m^2$ 。

\*单层平均面积为2.4万 $m^2$ ，共4层。

\*单层可分割面积为200~8000 $m^2$ ，荷载区间介于0.2~1.5t之间。

\*共有电梯22梯（含联排独栋）。

5.配套：

\*张江科学城书房

\*张江跨境科创中心

\*餐饮、便利店等

四.张江国创中心二期招商情况：

1.产业定位以“互联网+”为主，以智能装备、人工智能、文化创意为辅。

2.只租不售，租金4~4.5元/ $m^2$ /天，物业费12.5元/月。

3.目前出租率为70%，剩余可租面积为3万 $m^2$ 。