

张杨路 25 号楼项目招租方案

为切实加强国有资产管理，确保国有资产保值增值，拟将张杨路 25 号楼项目（以下简称 25 号楼项目或项目）对外招租，以公开、自愿、合法、经济效益与社会效益相结合为原则，制定招租方案如下。

一、项目基本情况

（一）项目现状

项目坐落于上海市浦东新区张杨路 25 号，位于陆家嘴金融区版块，是涵盖办公、商业、会议等多功能的综合性高端商务办公楼。项目目前处于空置状态，内部为标准装修，具备基本办公条件，并由上海航空工业集团物业管理有限公司提供物业管理服务。

（二）项目数据

项目产权人为中国商用飞机有限责任公司。总建筑面积 13753.42 平方米，其中地上建筑面积 13143.71 平方米，共 19 层，用途为综合办公及商业；地下建筑面积 609.71 平方米，为设施设备空间。地面停车位 30 个（项目详细数据见附件 1）。

（三）地理位置

项目紧邻滨江绿地景观道、杨家渡渡口，位于浦东新区核心八佰伴商圈，与陆家嘴核心 CBD 以及世纪大道张杨路商业商务中心区形成大三角，距离两个核心区约 1.5 公里。被塘桥商圈、竹园商贸区等知名商圈环绕。东侧及北侧为高档

住宅小区财富海景花园，南侧为张杨路。是与商业圈和金融中心的半径距离仅 1 公里的“通幽处”，西临浦江，视野开阔，可独揽 270 度浦江两岸风光（区域位置信息见附件 2）。

（四）交通信息

公交交通便利，项目距离张杨路与浦明路交叉口西南 50 米。130 路、939 路、1019 路、杨复线轮渡等多条公交线路汇聚于此，地上交通便利。距离地铁 9 号线商城路站 1.1km，实际步行时间约 20-25 分钟。

紧邻延安东路隧道、新建路隧道、人民路隧道、复兴路隧道、大连路隧道等多条过江通道，轻松穿梭浦江两岸。距虹桥机场 23 公里车程、浦东机场 43 公里车程；距上海火车站 8 公里车程、上海虹桥火车站 23 公里车程、上海南站 15 公里车程。

（五）区域认知

项目紧邻财富海景花园，3 公里内一线江景高级住宅区包括仁恒、菊园等在内共 10 余座。该区域是上海入席门槛制高点，区域的固定流量属于中高端消费者群体。紧邻杨家渡渡口，拥有游艇俱乐部、茶道等休闲会所；名校集中、名邸云集、人流量大，对于商业文化的需求更高。

二、项目优势

（一）核心区域，稀缺资源

上海城市不断发展，滨江价值链由外滩一路向东向南，而陆家嘴滨江是上海价值链高点，作为强核城市的上海位列全球金融中心第四位，仅 1.7 平方公里的小陆家嘴开始加速

转型。滨江 45 公里岸线全面贯通，公共空间配套延展，沿着焕新面貌的国际滨水岸线一路流动，让毗邻的潜力洼地一跃飞升。小陆家嘴名副其实扩展为陆家嘴金融城，陆家嘴滨江地块成为一时风头无两的钻石标的。本项目正是该区域内极其稀有的整栋出租的高端商务办公楼项目。

（二）丰富配套，精致生活

本项目距世纪大道张杨路商务商业中心 1.5 公里，地理位置优越，可独揽 270 度浦江两岸风光。区域内名邸云集，名校集中，固定流量属于中高端消费者群体，对商业文化的需求更高。周围被几个大型滨江居住区包围，是闹中取静的黄金点。配套丰富，上海中心大厦、环球金融中心、国金商场等，能为入驻企业员工提供高品质的工作、生活服务。

三、招租形式

通过洽谈、竞租等模式，引入竞争机制，按照公开、自愿、合法的原则向社会招租。

四、招租范围

上海浦东新区梅园新村街道 325 街坊 4/1 丘，整栋招租或分层出租。

五、招租要求

（一）对承租人的资格要求

1. 承租人为依法注册的具有独立法人资格的公司及其分公司（或分支机构）、其他组织或自然人，有履约及支付租金能力，与招租单位无直接利益关系、隶属关系，未纳入经营异常名录或失信被执行人名单。

2. 承租人承诺未受到政府相关部门责令停产、停业的行政处罚或财务被接管、冻结、破产的状态（提供承诺函并加盖公章）。如发现承租人存在受到政府相关部门责令停产、停业的行政处罚或财务被接管、冻结、破产的状态，招租人有权拒绝其承租。

3. 意向承租人应提供以下材料依据：

企业作为意向承租人的应提供：

（1）营业执照（交验原件，复印件均需加盖公章）。

（2）法定代表人或负责人身份证复印件及《法定代表人身份证明书》（交验原件）。

（3）授权委托书（经意向承租人签章原件）及受托人的身份证复印件（交验原件）（注：如未委托他人无需提供）。

（4）实收资本不少于本项目一年租金（含），或提供相关银行存款证明。

个人作为意向承租人的应提供：

（1）意向承租人本人身份证原件及复印件，如委托还需提交受托人的身份证原件及复印件。

（2）授权委托书（经意向承租人签章原件）及受托人的身份证复印件（交验原件）（注：如未委托他人无需提供）。

（3）银行个人存款证明，存款余额不少于本项目一年租金（含）。

4. 国有企业、上市企业优先。本项目不允许联合体投标，P2P 等行业企业暂不合作。承租人应按照出租方移交时的现状接收物业，并务必自行实地勘探和了解项目现状，一旦参

加公开招租，即表明已了解和认可所招租房屋品质、房屋权属等情况。

（二）项目承租期限

三年起租，最长租赁期限不超过二十年。租期结束后根据市场经济调节重新议定租金，或采取竞价和综合评分相结合的原则重新招租，并重新签订租赁合同。上一期承租人在竞价或评分相同的情况下，有优先承租权。

（三）项目租赁用途

1. 本项目为综合办公及商业用房，承租人可开展符合租赁场所条件的合法经营业务。

2. 未经出租方允许，不得随意更改本项目租赁用途。

（四）项目租金

1. 租金按合同约定支付。

2. 本项目租金不设上限，价高者得。租赁期内，租金采用递增和评估相结合的方式确定，出租方在租赁期内将请第三方机构对项目进行评估，对租金适时作出调整。

六、联系方式

联系人：陈婧菁

电话：18019190311

电子邮件：chenjingjing1@comac.cc

附件：1. 项目数据资料

2. 项目区块位置信息

附件 1

项目数据资料

| 序号 | 楼层 | 建筑面积 (平方米) | 用途 |
|----|------|---------------|----|
| 1 | 1 层 | 565.15 | 商业 |
| 2 | 2 层 | 661.07 | 商业 |
| 3 | 3 层 | 708.78 | 商业 |
| 4 | 4 层 | 723.44 | 商业 |
| 5 | 5 层 | 723.28 | 办公 |
| 6 | 6 层 | 722.63 | 办公 |
| 7 | 7 层 | 722.63 | 办公 |
| 8 | 8 层 | 721.42 | 办公 |
| 9 | 9 层 | 721.42 | 办公 |
| 10 | 10 层 | 720.38 | 办公 |
| 11 | 11 层 | 727.84 | 办公 |
| 12 | 12 层 | 727.39 | 办公 |
| 13 | 13 层 | 717.02 | 办公 |
| 14 | 14 层 | 716.64 | 办公 |
| 15 | 15 层 | 716.30 | 办公 |
| 16 | 16 层 | 716.02 | 办公 |
| 17 | 17 层 | 665.77 | 办公 |
| 18 | 18 层 | 665.77 | 办公 |
| 19 | 19 层 | 520.75 | 办公 |
| 20 | 地下室 | 609.71 | |
| | 合计 | 13753.42 | |

附件 2

项目区块位置信息

本案位于浦东新区核心八佰伴商圈，临近陆家嘴核心商务区，被塘桥商圈、竹园商贸区等知名商圈环绕。



图一 项目西北侧



图二 项目东北侧



图三 项目地图位置