

中国商飞总部基地 3 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，拟将中国商飞总部基地 3 号楼项目（以下简称 3 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

3 号楼项目坐落于上海市浦东新区世博大道 1919 号，位于世博园区 B 片区，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。项目目前处于空置状态，内部已完成架空地板等在内的标准装修，具备基本办公条件，并由上海上勤物业管理有限公司提供物业管理服务。项目已完成消防验收，具备土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、门牌号证明文件、建设工程消防设计备案文件、安全防范设施合格证等。产权证尚在办理中。

（二）项目数据

项目产权人为中国商用飞机有限责任公司。竣工时间为 2019 年 1 月。总建筑面积 23647 平方米，其中地上建筑面积 12652 平方米，共 10 层，用途为综合办公及商业；地下建筑面积 10995 平方米，地下一层为商业办公用途，可作会议室及配套餐饮；地下二、三层为停车库，共有车位 230 个，目

前地下二层可用车位 35 个，地下三层可用车位 115 个。楼层标准层高 3m，部分层高 6m，配套电梯 3 部。（项目详细数据见附件 1）。

（三）地理位置

项目地处于世博板块的滨江位置，临近世博公园，有较高商业价值。北侧为世博大道，南侧为中国商飞总部基地 2 号楼，东侧为国耀路，西侧为中国铝业公司。（区域位置信息见附件 2）

（四）交通信息

项目紧邻南北高架卢浦大桥、龙耀路隧道、打浦路隧道、西藏南路隧道，轻松穿梭浦江两岸。紧邻世博大道，四通八达，交通便捷。距虹桥机场 26 公里车程、浦东机场 40 公里车程；距上海火车站 12 公里车程、上海虹桥火车站 27 公里车程、上海南站 9 公里车程；与南北高架、中环平均 10 分钟车程。

项目环绕三条主要地铁线路，便利办公人群通勤，为配套商业引入大量客流。距地铁 13 号线世博大道站仅 50m；距地铁 8 号线中华艺术馆站 800m；距地铁 7 号线耀华路站 900m。

（五）区域认知

世博板块紧邻黄浦江、南至川杨河、东至杨高南路，北邻内环高架，属浦东中内环间，到陆家嘴、人民广场的直线距离仅 5 公里。

2010 年上海世博会开幕打开世博板块发展格局。2017

年浦东十三五规划要把世博板块建设成为：世界级中央公共活动区。大力发展金融、航运等高端服务业与总部经济，成为上海城市副中心。

二、项目优势

（一）鲁班品质，稀缺资源

项目的设计、规划、建设均由业内著名机构实施，其中1号楼已被授予中国建设工程行业最高奖——鲁班奖。3号楼项目是目前世博地区极其稀缺的整栋出租的办公楼项目，内部已进行标准装修，承租方可按需改造。项目地下空间统一规划，与世博地区诸企业融为一体。

（二）强强集聚，共生共赢

项目坐落的世博B片区，其0.2平方公里区域内集聚了25家央企及他们的分支机构。总部方面，有中国宝武、中国商飞等两家一级总部以及其他区域性总部；金融方面，有永诚保险、天安财险等机构；能源方面，有中国华能、中国华电、中国核电等企业；贸易方面，有中铝国际贸易、中铜国际贸易两个千亿级的贸易平台。借助区域内的全国首个央地融合发展平台，开展良性互动，提升企业形象。

（三）丰富配套，精致生活

3号楼项目能为入驻企业员工提供高品质的工作、生活服务。周边配套奔驰文化中心、世博展览馆、中华艺术宫以及长达1045米的世博源综合商场，提供了文化娱乐、体育休闲、商务展览、餐饮等全方位服务。

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

上海浦东新区世博 B02A-04 地块中国商飞总部基地 3 号楼，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. 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：庄 静

电 话：021-20867583 18201735968

邮 箱：zhuangjing@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

项目基地面积 3590 平方米。建筑高度 50 米，10 层。地下三层。地上建筑面积 12652 平方米，地下建筑面积 10995 平方米。总建筑面积 23647 平方米。容积率 3.5 平方米。建筑占地面积 1542 平方米，建筑密度 0.43。建筑功能涵盖办公和商业。

表 1 3 号楼项目分层面积表

建筑层数		层高 (m)	使用性质	建筑工程 建筑面积 (m ²)	备注
地下	3 层	3.6	停车库、设备机房、人防工程	3665	
	2 层	3.6	停车库、设备机房、人防工程	3665	
	1 层	6.45	会议室、设备机房	3665	
地上	1 层	5.95	大堂、商业	1479	
	2 层	5.5	办公	1168	
	3 层	4.4	办公	1282	
	4 层	4.4	办公	1282	
	5 层	4.4	办公	1282	
	6 层	4.4	办公	1282	
	7 层	4.4	办公	1282	
	8 层	4.4	办公	1282	
	9 层	4.4	会议、办公配套	1306	
	10 层	6.4	设备机房	920	
	屋顶层	3.95	设备机房	111	
建筑面积小计				23671	

附件 2

项目区块位置信息



图一 三号楼北侧



图二 三号楼西北侧



图三 三号楼地图位置



图四 世博 B 片区央企分布图