

# 北京中关村科创大厦



*CHINA JINMAO*

ASSET MANAGEMENT  
COMMUNICATION AND SHARING CONFERENCE



TECHNOLOGY INNOVATION BUILDING

# 中关村科创大厦

中关村核心区·北京



# 项目区位

中关村科创大厦项目坐落于素有北京硅谷之称的位于北京市海淀区中关村东路1号院8号楼(清华科技园内)

周边地铁包括

13号线（五道口站）

15号线（清华东路西口）

4号线（北京大学东门站）

南临成府路，东临搜狐网络大厦，西临威盛大厦，北侧为清华科技园，交通便利，周边配套完善



# 清华科技园

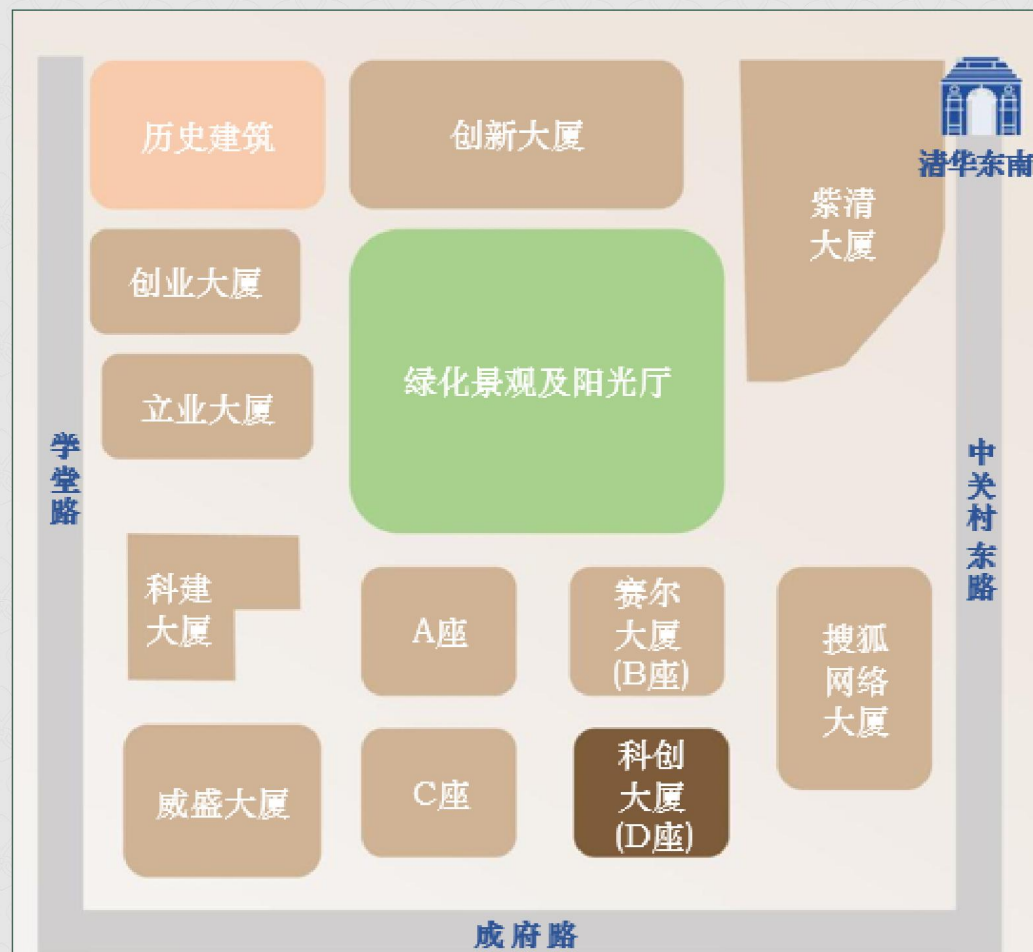
TECHNOLOGY INNOVATION BUILDING

建筑面积  
77万平方米

入园企业和各类机构  
超过1500家

超过1000家  
科技企业和研发机构

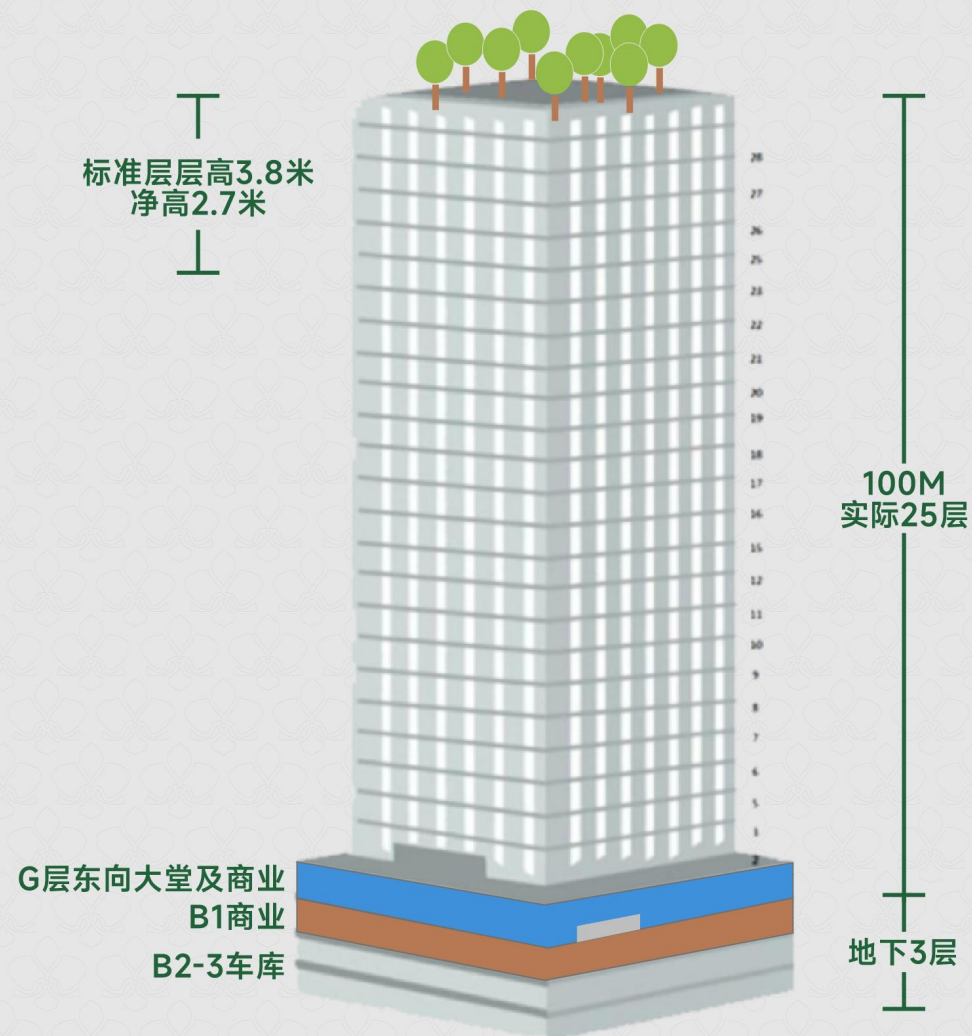
科创大厦位于清华科技园东南角，坐拥园区内最佳展示面



# 楼宇参数

TECHNOLOGY INNOVATION BUILDING

土地使用年限	至2053年，剩余29年
土地性质	研发办公、地下车库
土地使用面积 (m <sup>2</sup> )	4,831.42
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	46,330.33
地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	35,489.51
层数	地上25层，地下3层
业态分布	B3/B2车库，B1/G/F1商业及双大堂，F2-F25办公
停车位数量	产权车位172个
电梯数量	客梯6部，货梯1部
交易方式	境内股权交易



# 投资亮点

## 租约稳定收益稳健

项目自带高租金租约，自带强背景租户，平均租金超过11元，出租率接近90%，现金流强劲，租金可覆盖银行利息。

## 稀缺性强 保值升值潜力巨大

北京市核心商务区少有的完整产权稳健回报率甲级写字楼：北京市完整产权甲级写字楼物业稀缺性强。

## 区位条件极佳

项目位于海淀区中关村核心地带，距离地铁13号线五道口站步行5分钟，毗邻清华大学、北京大学和人民银行五道口金融学院，且周边科技、互联网类企业云集，是北京甚至全国的科技创新中心。

## 品牌展示性极好

项目东、南两侧昭示性极强，位于成府路与中关村东路交通十字路口，属于中关村标志性建筑，片区可挂牌冠名楼宇稀缺。

## 标的物业硬件条件良好

物业建成于2005年，且投入运营后物业维护较完善，并于2022年完成双大堂、各楼层公区、含卫生间、配套美食街的整体改造提升，目前物业结构、机电等方面条件良好，无需进行大规模改造。

## 过往承租租户

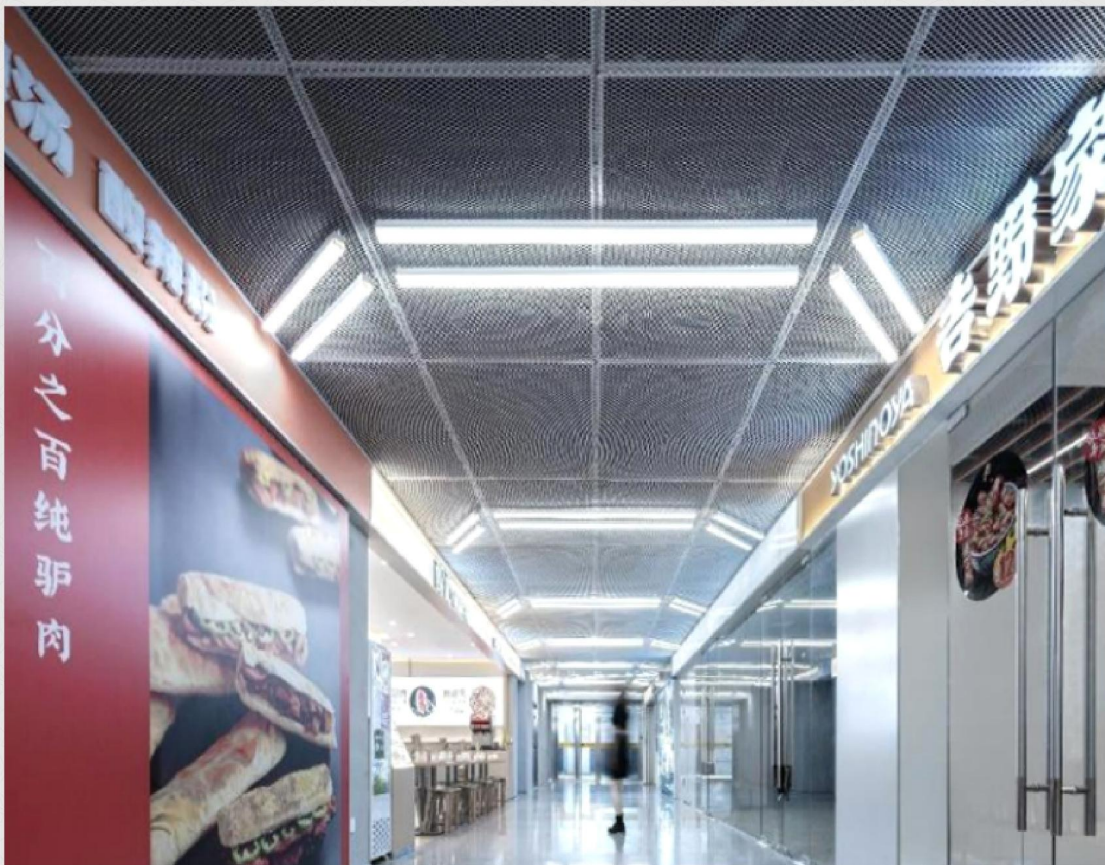


## 现有知名租户



# 实景图

TECHNOLOGY INNOVATION BUILDING



B1商业实景图



电梯厅实景图

# 实景图

TECHNOLOGY INNOVATION BUILDING



1层大堂内景



1层大堂内景

# 实景图

TECHNOLOGY INNOVATION BUILDING



屋顶花园实景图



下沉花园实景图

# 实景图

TECHNOLOGY INNOVATION BUILDING

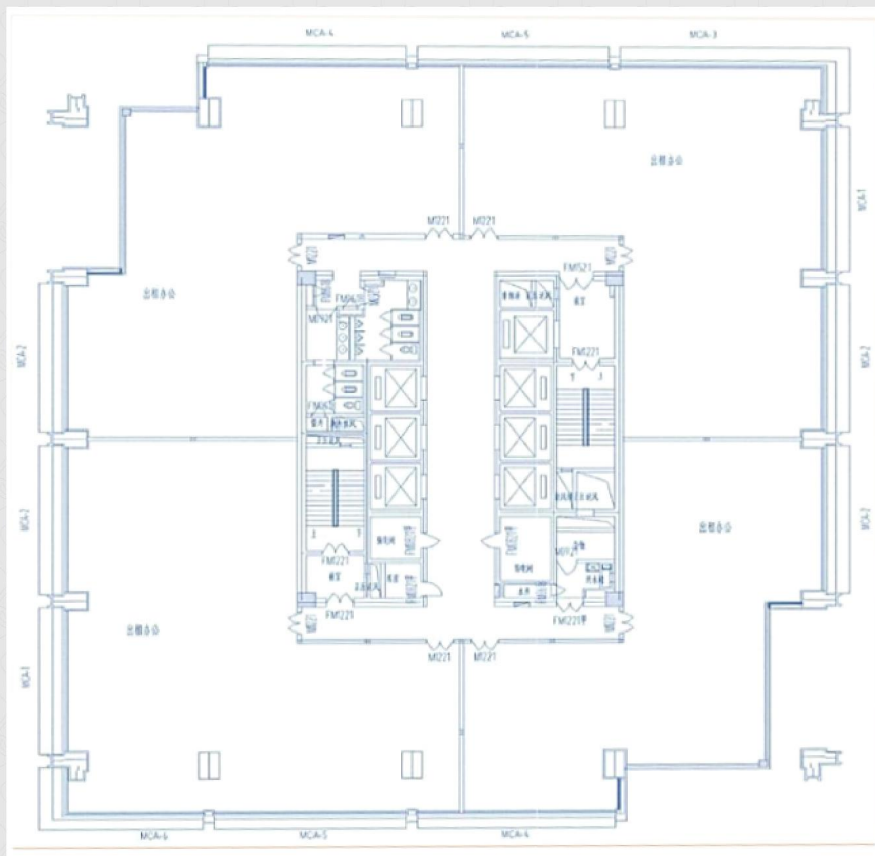


G层大堂外景

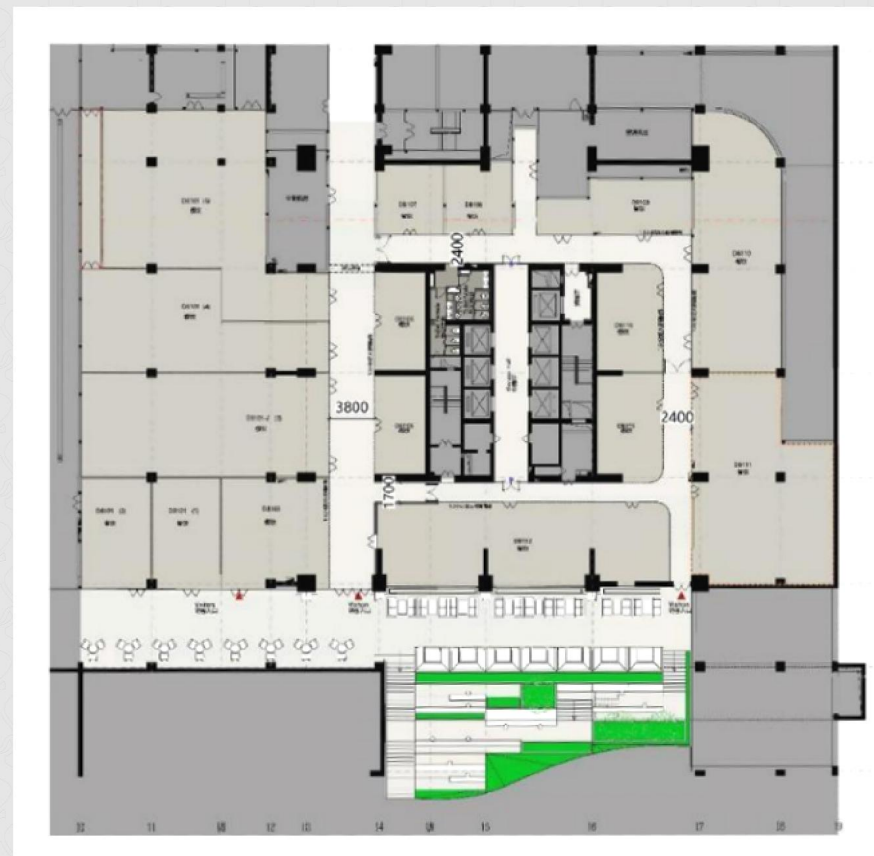


G层大堂内景

# 实景图



办公区域标准层平面图



B1商业部分平面图

# 上地独栋 J-SPACE



*CHINA JINMAO*

ASSET MANAGEMENT  
COMMUNICATION AND SHARING CONFERENCE



SHANGDI SINGLE HOUSE J · SPACE

# 上地独栋 J·SPACE

中关村软件园核心区·北京

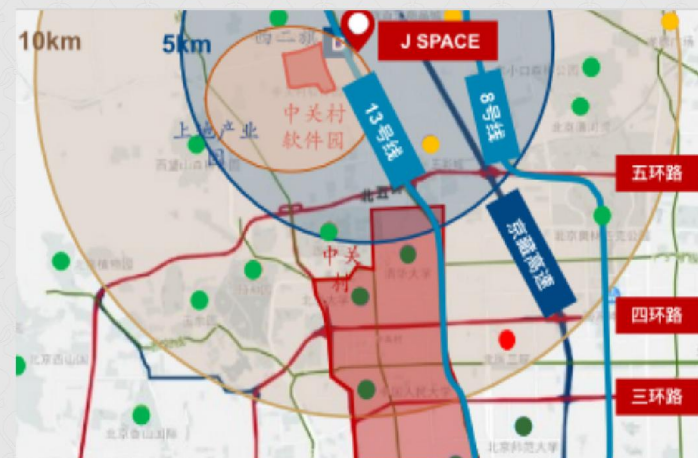
# 项目信息

中关村科技园，是中国第一个国家级高新技术产业开发区、第一个国家自主创新示范区、第一个国家级人才特区，被誉为“中国硅谷”。

上地信息产业基地属中关村第一发展组团，一年290亿元的工业总产值，8.5亿元的上缴税金，3.65亿元的每公顷产值，被誉为“中关村明珠”。

J SPACE位于上地软件园周围，周边高速公路、地铁线路环绕，立体交通便捷，极具投资价值。

项目周边电子商务、软件开发等高新技术总部企业聚集，龙头企业包括联想、华为、甲骨文、大洋、方正、腾讯、新浪、百度等，产业定位和发展方向聚焦国家重大战略需求，实施高精尖产业“强链工程”，区域价值具备强劲上升空间。



**3** 步行 min  
(500m左右) → **西二旗站**  
地铁13号线、昌平线

**20** 车程 min → **中关村西区**

**45** 车程 min → **首都国际机场**

# 项目信息

稀缺独栋办公，现已改做**酒店用途**，拥有**100间客房**，停车位充裕，**采光通风条件佳**。专属独立大堂，稀缺的独栋办公形态，有利于企业的形象展示和接待。具备楼宇冠名条件，投资类型灵活（目前已经租户改成酒店），升值空间巨大。

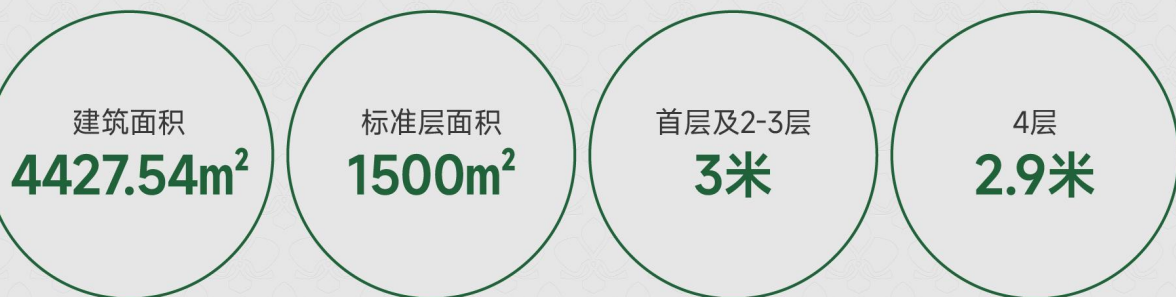
项目地址：海淀区西二旗大街39号

土地性质：其他商业服务

总层数：4层

总停车位：地下车位充裕

现状：整租状态（15年），酒店经营状态，租金4+，收入稳定



# 亮点介绍

J · SPACE

## 空间灵活 创造更多商务可能

核心区域的独栋物业，完全独立于周边建筑物，产权明晰；

酒店运营参照加盟模式，临近西二旗地铁站，吸引中关村商旅客户，后有持续增长空间。



# 客户认可

J · SPACE

## 客户认可 深受高科技独角兽企业青睐

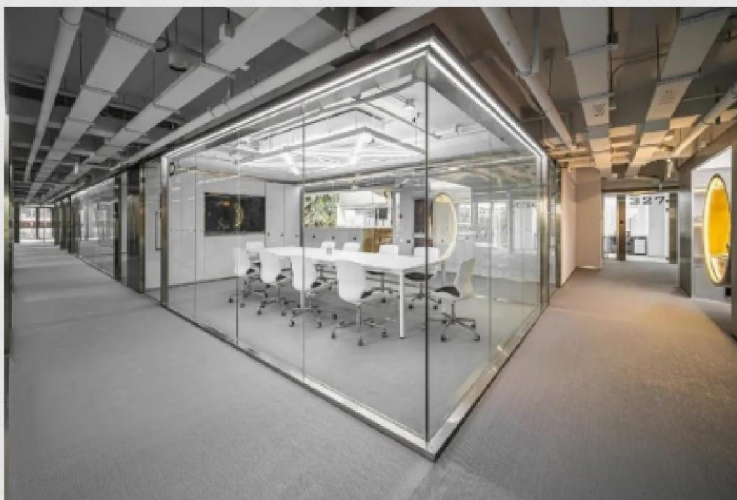
J SPACE深受互联网、高科技类独角兽企业青睐，结构布局可作为办公和酒店双重用途，曾作为头部互联网办公用途使用，现在仍具备重做办公的可能性。

2020年8月-2022年6月

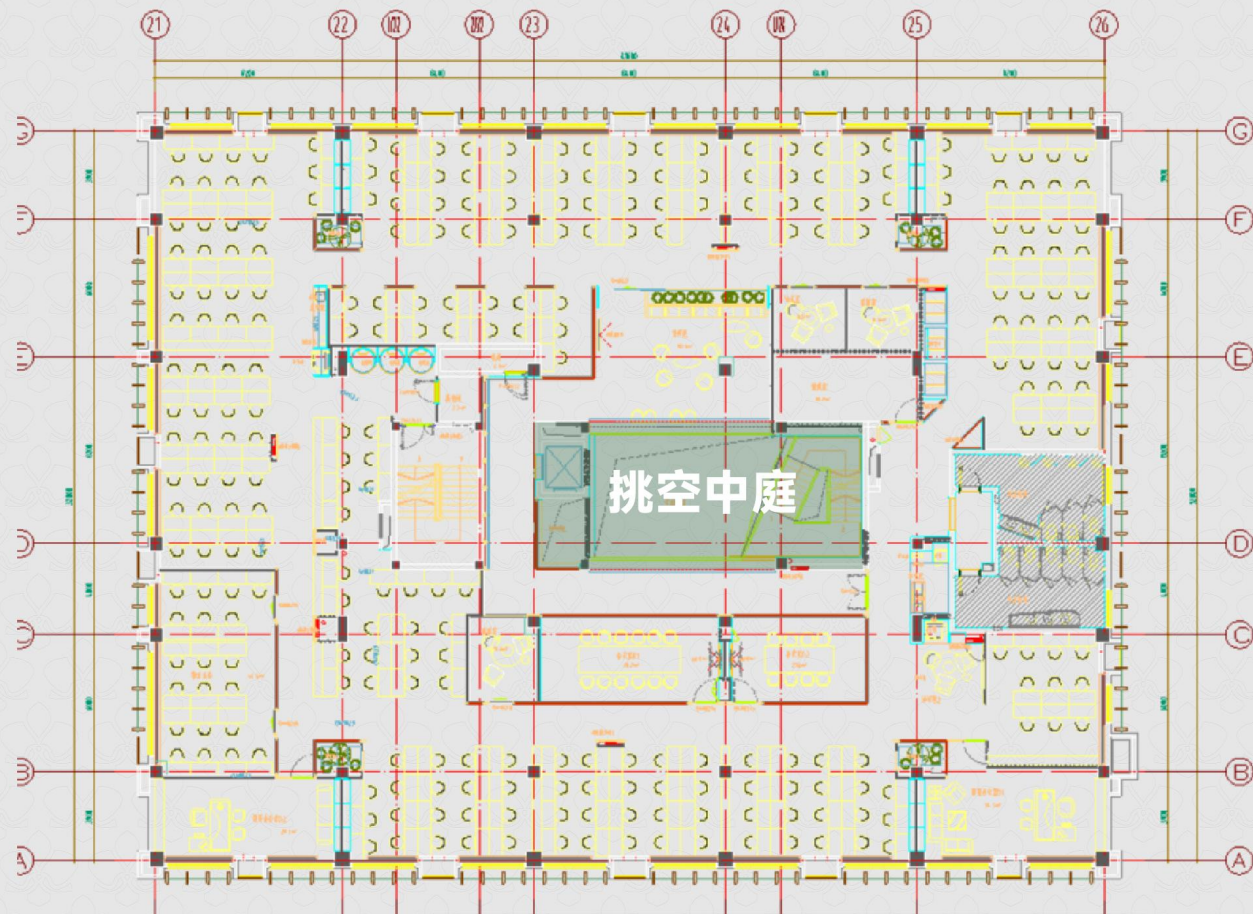
由快手整体租赁

2022年12月-2023年6月

由新浪微博整体租赁



# 平面图



# 上海展想中心



*CHINA JINMAO*

ASSET MANAGEMENT  
COMMUNICATION AND SHARING CONFERENCE





展想中心

SANDHILL CENTRAL

# 上海展想中心

张江核心区·上海

# 上海张江地标级甲级写字楼

THE SANDHILL CENTRAL

国际甲级写字楼标准，绿色建筑2星标准，  
4,700平米庭院花园，LEED金牌标准

品质远超同区域的科研办公类写字楼，为入驻企业提供舒适的办公空间、优质的企业服务，良好的企业形象展示，满足企业办公需求的同时更可作为客户接待的最佳场所。

## 引领市场，表现优异

租金水平引领张江市场，近三年出租率维持90%以上，2024到期租户100%续租，且平均有效租金逆势录得进一步提升，接近6元/平方米/日。项目是张江区域市场表现最好的项目之一。





# 四通八达的绝佳交通

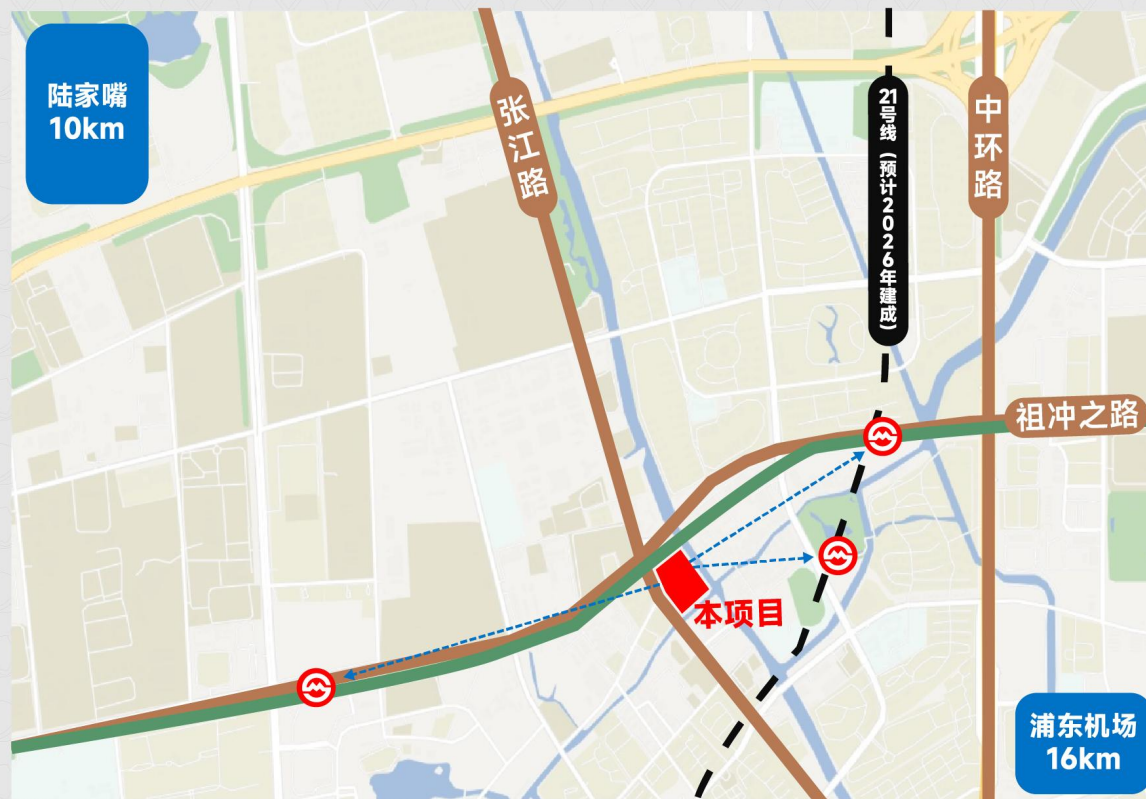
THE SANDHILL CENTRAL

公路交通便利：紧邻上海核心道路中环路、祖冲之路及张江路；中环路是上海核心主干道之一；**张江路和祖冲之路是张江科学城的发家之地，众多核心产业的龙头企业聚集于此。**

地铁通达：临近城市轨道交通主干线2号线与在建中的21号线。

地铁2号线横贯浦东机场至虹桥机场，是**上海东西大动脉**；

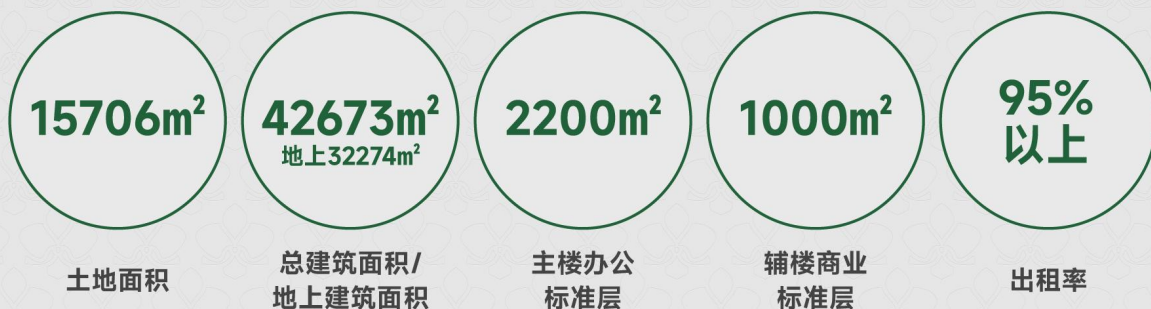
地铁21号线一期（预计2026年开通）串联了**迪士尼旅游度假区、张江科学城、金桥副中心**等功能区，是浦东的南北大动脉。



# 项目信息

THE SANDHILL CENTRAL

- 项目地址：上海市浦东新区张江路505号
- 土地性质：主楼1-3层，文化；4-15层，商业；辅楼1-2层，商业
- 竣工时间：2018年11月21日
- 土地年限：综合用地2056年6月/商业用地2046年6月
- 层高：大堂净高9米，标准层净高3米
- 电梯：6部高速客梯，1部货梯，2部转换梯
- 物业公司：金茂服务；车位：329个



# 实景图

THE SANDHILL CENTRAL



# 开阔明亮的270度透光大堂

THE SANDHILL CENTRAL



墙地大理石全精装

1,000平方米宽阔大堂

9米挑高

270度高透光全玻璃幕墙

配置接待台、咖啡厅

智能梯控系统

# 舒适通透的办公空间

THE SANDHILL CENTRAL

2,200平米标准层无柱空间

铝扣板吊顶

LED照明

15cm架空地板

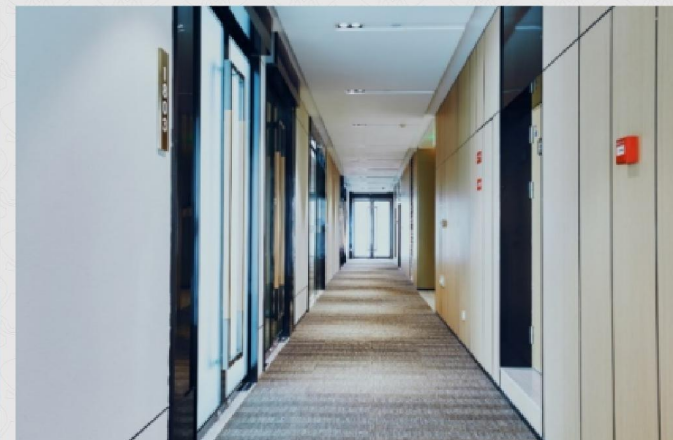
公共区域精装修

楼板承重：  
标准区域：300公斤/平方米  
每层特定区域：700公斤/平方米

高得房率：  
单元租赁72%  
整层租赁80%

净层高：3米

电梯：6部客梯，2部转换梯，1部货梯



# 灵活多变的公共空间与丰富的配套设施

THE SANDHILL CENTRAL

## 商务中心

配有3间共享会议室，最大一间可供50人使用，商务中心配有12间独立短租办公室，可容纳4-11人不等

## 健身房

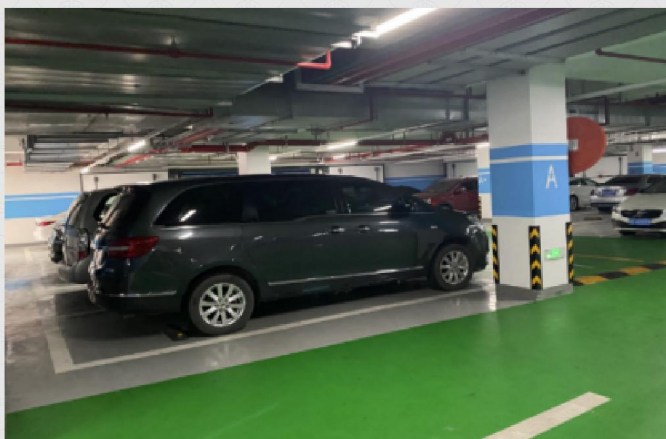
配套有200平方米健身房设施，满足客户个性化需求

## 食堂

1,426.8平方米分区食堂，可同时容纳500人就餐

## 停车位

329个（地上56个，地下273个）



# 高端产业生态及孵化器资质

THE SANDHILL CENTRAL

项目主力租户均为行业内的龙头企业或独角兽企业，行业主要覆盖**集成电路（芯片）**，**生物医药**，**游戏**等行业，均是国家及政府政策大力扶持产业，企业发展迅速，偿付能力强，具备潜在扩张可能；

楼宇内部已经形成了顶尖的芯片产业生态，**近80%的企业来自芯片研发及相关产业**，企业入驻展想即可加入该产业生态中，与优秀企业为邻。

租约分散度合理，无单一大租户也未过度分散，租期到期日合理，主力租户租约逐年到期，**具备稳定性同时具备租金提升空间**。

展想中心具备**浦东新区区级孵化器资质**，可为入孵企业提供**租金补贴**，同时可为项目带来**税费减免及政策补贴**。

代表租户	行业	融资情况
大型龙头芯片供应商	芯片科技	上市公司
领先游戏及电竞公司	游戏	新三板挂牌
大型专业药线上交易平台	医疗科技	新三板挂牌
领先EDA智能工业软件级系统开发商	芯片及软件开发	B轮
领先的人工智能研发及服务商	人工智能	A++轮
领先生物传感器芯片公司	芯片科技	A轮
领先综合性芯片公司	芯片科技	A轮

