

上海 中国市場解説 シリーズ企画 VOL. 4

不動産事情

上海に拠点を置くマルチメディアの総合プロデュース企業MEDIA MANBU社と、CBリチャードエリス上海ジャパンデスクの全面的な協力を得て、上海当地で発行される不動産情報誌『Real Estate Shanghai』から選りすぐりの情報をお届けするシリーズ企画「上海不動産事情」。4回目を迎える今号では、中国進出への大きな阻害要因となっている“トラブル”について、その原因や予防策、解決策を分かりやすい事例で解説する「優良オフィスを探す トラブル解決編」をはじめ、海外へ赴任する際の引っ越しのアドバイス、オフィスや工業開発区の紹介と、盛り沢山のコンテンツをご用意した。

MEDIA MANBU 漫歩創媒

不動産情報誌『Real Estate Shanghai 不動産上海(旧Walker Real Estate 漫歩不動産)』を発行するMEDIA MANBU社は、上海に拠点を置く、雑誌・Webを含むマルチメディアの総合プロデュース企業。都市情報を提供する4雑誌の出版をはじめ、マルチメディアの広告設計やコンテンツの提供、SP・イベントクリエイション、ビジネスコンサルティング等、価値ある情報提供と的確な事業サポートを手掛けています。

(所在地) 上海市普陀区澳門路519弄2号 華生大廈11階
TEL.8621-5104-5998
<http://www.shwalker.com> E-mail:root@shwalker.com



SHANGHAI REAL ESTATE REPORT

優良オフィスを探す トラブル解決 編 4

〔文:CBRE 宮城 信彬氏〕

中国におけるオフィス賃貸市場は、日本のそれと比べると事情が多少異なります。地場の商慣習をしっかりと把握して対応しなければ、時として思いがけないトラブルに巻き込まれることにもなりかねません。今回の「優良オフィスを探す」では、契約をめぐる具体的なトラブルの一例を取り上げ、その原因や予防策、解決策について説明したいと思います。

Q 上海でオフィスビルを賃借しています。当社の現オフィス入居当時の担当者が、賃貸借期間を5年で契約したのですが、諸事情により途中解約し、他の場所へ移らざるを得なくなりました。しかし、契約書上では途中解約できないことになっているため、貸主側はまったく取り合ってくれません。何か良い方法はないでしょうか？

A この手のトラブルはよく見られます。通常、契約書に途中解約の条項が無ければ、当然ながら契約期間中は解約できません。一般の賃貸借契約書には「解約する場合、違約金として残りの契約期間の賃料を貸主に支払う」という条項があります。つまり、違約金を支払えば途中解約できるということです。また、ほとんどの場合、貸主と交渉して違約金を減額してもらうことが可能であり、貸主への通知が早ければ早いほど大幅な減額が期待できます。ただし、いくら交渉しても、敷金（一般的に3ヵ月分の賃料）の没収だけは避けられないといえます。

もう一つの方法として、第三者へのサブリース（転貸）が考えられますが、下記のような問題点があるため、あまり現実的ではありません。

- 転貸する相手とのタイミングが折り合わない
- (残っている) 契約期間が中途半端
- 転貸する相手と合意できる賃料が低い場合、その差額をカバーする必要がある
- 貸主の同意を得られない



予防策

万が一の場合に備えて、賃貸借契約を結ぶ段階において、契約書に途中解約の条項を入れておくべきです。その時の市場の状況(貸し手市場か、借り手市場か)によって異なりますが、下記の要領で交渉が可能だといえるでしょう。

- 1 賃貸借契約の期間は2~3年にする。
- 2 契約期間終了後、1~2年は延長可能なように、あらかじめ交渉する。
- 3 契約期間中、いつでも違約金なしで途中解約できるよう交渉する(解約にあたり、2~3ヵ月前の事前通知は必要)。
- 4 上記の1~3が無理な場合(現在の状況では、ほとんどの場合無理)、最低入居期間を設定し、その後の途中解約権利を交渉する。例えば、契約期間3年の場合、入居から15ヵ月目以降であれば、通知を出し、3ヵ月後に解約できる等(計18ヵ月で退去できる)。
- 5 それも無理ならば、最低入居期間を長く、退去希望の通知も早めに出すことを提示して交渉する。3年契約の場合、一般的に18ヵ月目以降に通知、半年後に解約(24ヵ月で退去できる)であれば、交渉可能の場合が多い。
- 6 上記と別に、突発的な状況を想定して、契約期間中、違約金付きではあるがいつでも退去できるようにしておく。例えば3年間の契約で、半年未満で退去する場合、違約金は12ヵ月分の賃料。1年未満の場合、違約金は8ヵ月。1年半未満は6ヵ月etc.と、あらかじめ定めておく(敷金を含まない)。

引越カンタンアドバイス 海外引越編

異国の地に家財道具を輸送する事は、家庭の中で大きな仕事です。どの引越業者も見積もりは無料ですので、数社に依頼して、担当者が現地情報や荷物に対してどんなアドバイスをくれるかを見て判断することをお勧めします。

アドバイザー

株式会社 ジャパンエキスプレス 中国担当責任者:高橋 一夫
 【上海連絡先】上海市三門路617号 117室
 TEL:8621-5504-3520 FAX:8621-5504-3521
 【東京連絡先】東京都品川区東品川1-2-5 品川INFビル3階
 TEL:03-5463-4541 FAX:03-5463-4548 (海外引越部)

1 下見時の注意 重要

赴任先、赴任予定日を先に伝え、下見日を決めます。所要時間は1時間ほど見れば良いでしょう。荷物は生活している状態で構いません。ペットがいれば一緒に伝えておきます。下見は、現地の事情、生活環境、学校教育、ペット等、あらゆる情報を案内してもらえらる機会です。分らない事は事前にメモを取り、アドバイスを受けるようにしましょう。

2 材料の配達

先にどのような荷物を自分で整理したいのか業者に伝え、段ボールなどの材料を配達してもらいましょう。時間に余裕のない方は、梱包当日に全て業者をお願いしても良いですが、部屋や場所ごとに荷物をまとめてもらうよう業者に依頼すると良いでしょう。

3 梱包当日の注意

梱包当日は業者だけでなく、いろいろな人が出入りすること



が予想されます。混乱しないように自分や家族が待機できる、引越作業がない部屋を用意しておきましょう。そこに貴重品や発送しないものなどを置いておくと安心です。

4 通関手続きについて 重要

海外引越には必ず通関があります。通関は免税枠、輸入禁止品、規制品、検査物品、税金対象品等、国や家族構成によっても異なっており、全体の輸送期間の約半分が、その準備手続き時間に当てられています。パスポートを預かる国も多いので、業者とよく打ち合わせが必要です。

5 保険手続きについて 重要

荷物には必ず保険が付保されます。付保額に対しては会社からの制限があるので確認が必要です。どの業者でも代行しますが、荷物が発送される前までに書類を作成する必要があります。記入方法は業者により異なりますので、しっかり説明を受

けましょう。基本的に金額による賠償になるので、大事な物は別途書き出した方が、後々、手続きが簡単です。

6 配達、荷物受け取り

荷物受け取りの際には、どの業者でも開梱作業をしています。先に置き場所を決めておき、家具から搬入してもらえると便利です。また内容明細があるので、全て到着しているか、検査を受けた荷物があるのかも確認しましょう。トランスを使用する電化製品など、間違っ



エリア	名称	住所	フロア面積	階高	賃貸平均価格	空調&管理費	ビル内施設	駐車台数
長寧区	遠東国際広場 Far East Int'l Plaza	仙霞路 299号	1,296~ 1,500㎡	2.40m	US\$0.75 /㎡/日	US\$2.80 /㎡/月	売店、 ビジネスセンター ほか	400
長寧区	上海万都中心 Shanghai Maxdo Centre	兴业路 8号	1,711.90~ 2,313.02㎡	2.60~ 2.80m	US\$0.70~0.78 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	レストラン、 ショッピングセンター ほか	400
長寧区	上海国際貿易中心 Shanghai Int'l Trade Centre	延安西路 2200号	1,442㎡	2.50m	US\$1.0 /㎡/日	US\$4.50 /㎡/月 (net)	レストラン、 ビジネスセンター、 スーパー ほか	260
長寧区	新虹橋中心大廈 New Town Center	娄山路 83号	1,534~ 1,620㎡	2.60~ 2.70m	US\$0.60~0.70 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	レストラン、カフェ、 展示室 ほか	150
長寧区	上海世貿商城 Shanghai Mart	延安西路 2299号	2,000~ 2,300㎡	2.60m	US\$0.60~0.70 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	ビジネスセンター、 銀行、会議室 ほか	833
長寧区	虹橋上海城 City Centre of Shanghai	遵義路 100号	1,200~ 1,997㎡	2.40m	US\$0.60~0.65 /㎡/日	US\$3.00 /㎡/月	各種テナント	450
徐匯区	美羅大廈 Metro Tower	天钥橋路 30号	1,637㎡	2.50m	US\$0.65~0.70 /㎡/日	US\$3.65 /㎡/月	中国農業銀行 ほか	227
徐匯区	航新大廈 Hang Xin Building	中山南二路 1089号	1,273㎡	2.70m	US\$0.55~0.70 /㎡/日	RMB10~20 /㎡/月	会議室、 ビジネスセンター 食堂 ほか	150
静安区	上海商城 Shanghai Centre	南京西路 1376号	4,800㎡	2.60m	US\$1.20~1.40 /㎡/日	US\$3.90 /㎡/月	ジム、ビジネスセンター、 レストラン、ホテル ほか	400
静安区	上海嘉里中心 Shanghai Kerry Centre	南京西路 1515号	1,142~ 1,461㎡	2.50m	US\$1.0~1.20 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	銀行、ジム、 サービスアパートメント、 カフェ	280
静安区	梅龍鎮広場 Westgate Tower	南京西路 1038号	1,383~ 1,500㎡	2.40m	US\$0.95~1.10 /㎡/日	US\$3.65 /㎡/月	映画館、レストラン、 ショッピングモール ほか	330
静安区	中信泰富広場 CITIC Square	南京西路 1168号	1,564~ 1,966㎡	2.746m	US\$1.20 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	レストラン、 ショッピングモール カフェ ほか	378
静安区	恒隆広場 Plaza 66	南京西路 1266号	1,780㎡	2.70m (with raised floor)	US\$1.0~1.60 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	レストラン、 ショッピングモール ほか	525
静安区	南証大廈 Nan Zheng Plaza	南京西路 580号	1,576~ 2,233㎡	2.50m	US\$0.55~0.75 /㎡/日	US\$3.20 /㎡/月	中国銀行 ほか	300
静安区	中欣大廈 United Plaza	南京西路 1468号	1,404.38~ 1,585.38㎡	2.50m	US\$0.60~0.80 /㎡/日	US\$3.90 /㎡/月	レストラン、 ショッピングセンター ほか	264
盧湾区	中環広場 Shanghai Central Plaza	淮海中路 381号	1,350~ 1,510㎡	2.65m	US\$1.20 /㎡/日	US\$3.60 /㎡/月	レストラン、カフェ ほか	217
盧湾区	瑞安広場 Shui On Plaza	淮海中路 333号	2,500㎡	2.50m	US\$0.90~1.10 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	レストラン、会議室、 ジム、太平洋百貨店 ほか	260
盧湾区	香港新世界大廈 Hong Kong New World Tower	淮海中路 1408号	1,653~ 1,978㎡	2.45~ 2.65m (slab to slab)	US\$1.0 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	各種テナント、ホテル ほか	326
盧湾区	上海広場 Shanghai Square	淮海中路 138号	860~ 1,266㎡	2.60m	US\$0.80~1.0 /㎡/日	US\$3.25 /㎡/月	レストラン、 ショッピングモール ほか	150
盧湾区	力宝広場 Lippo Plaza	淮海中路 222号	1,331㎡	2.60m	US\$1.0 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	レストラン、 ショッピングモール カフェ ほか	191

主要工事業開業の動向

エリア	名称	住所	フロア面積	階高	賃貸平均価格	空調&管理費	ビル内施設	駐車台数
盧湾区	大上海時代広場 Shanghai Times Square	淮海中路 93号	623~ 1,251㎡	2.50~ 2.60m	US\$1.0 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	レストラン、 ショッピングモール、 ジム ほか	332
黄浦区	仙樂斯 Cino's Plaza	南京西路 388号	2,200~ 2,300㎡	2.60m	US\$0.80~0.90 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	ショッピングアーケード、 レストラン ほか	318
黄浦区	外滩中心 Bund Centre	延安东路 222号	1,100~ 2,200㎡	2.63~ 2.67m	US\$1.50 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	各種テナント、 サービス式アパートメント ほか	499
黄浦区	来福士広場 Raffles City Shanghai	西藏中路 268号	2,198.89㎡	2.70m (+150mm raised floor)	US\$1.50 /㎡/日	US\$3.80 /㎡/月	ショッピングモール、 レストラン ほか	513
黄浦区	金融広場 Finance Square	九江路 333号	1,084㎡	3.00m	US\$0.80 /㎡/日	US\$3.00 /㎡/月	交通銀行、工商銀行 ほか	88
黄浦区	金陵海欣大廈 Jinling Haixin Building	福州路 666号	1,200㎡	2.60m	US\$0.60~0.80 /㎡/日	US\$2.65 /㎡/月	多機能会議室、食堂、 ショッピングモール ほか	130
黄浦区	永新広場 Novel Plaza	南京东路 268号	957㎡	2.50m	US\$0.60~0.65 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	チケットオフィス ほか	63
黄浦区	中区広場 Central Plaza	黄陂北路 22号	1,653㎡	2.50m	US\$0.75 /㎡/日	US\$3.30 /㎡/月	銀行、レストラン、 カフェ ほか	171
黄浦区	港陸広場 Harbour Ring Plaza	西藏中路 18号	800~ 1,500㎡	2.50m	US\$0.70 /㎡/日	US\$3.20 /㎡/月	レストラン、 スタッフ食堂 ほか	151
黄浦区	港泰広場 Gang Tai Plaza	延安东路 700号	941~ 2,158㎡	2.40~ 2.50m	US\$0.60 /㎡/日	US\$3.00 /㎡/月	多機能会議室、 スタッフ食堂 ほか	200
浦東新区	金茂大廈 Jinmao Building	世紀大道 88号	2,358~ 2,711㎡	2.70m	US\$1.10 /㎡/日	US\$4.50 /㎡/月	ホテル、フードコート、 スタッフ食堂、銀行 ほか	800
浦東新区	中銀大廈 Bank of China Tower	銀成路 200号	930~ 2,200㎡	2.60m	US\$1.00~1.20 /㎡/日	US\$3.90 /㎡/月	金融センター、 スタッフ食堂 ほか	340
浦東新区	匯豐大廈 HSBC Tower	銀城东路 101号	1,499 (N) ㎡	2.70m	US\$1.70~1.90 /㎡/日	US\$5.40 /㎡/月	食堂、スーパー、 チケットオフィス、 郵便局、銀行 ほか	420
浦東新区	上海証券大廈 Shanghai Stock Exchange Building	浦東南路 528号	1,240~ 4,410㎡	2.75m	US\$0.70 /㎡/日	US\$3.20 /㎡/月	レストラン、食堂、銀行、 多機能会議室 ほか	225
浦東新区	震旦国際大樓 Aurora Plaza	复成路 99号	2,500㎡	2.70m	US\$0.90~1.00 /㎡/日	US\$3.90 /㎡/月	会議センター、 レストラン、 ビジネスセンター ほか	307
浦東新区	上海信息大廈 Shanghai Information Tower	世紀大道 211号	1,932~ 2,223㎡	2.70m	US\$0.80~0.85 /㎡/日	US\$4.50 /㎡/月	電信商品展示センター 会議室、食堂 ほか	220
浦東新区	湯臣金融大廈 Tomson Int'l Commercial Building	東方路 710号	1,500㎡	2.60~ 2.80m	US\$0.50 /㎡/日	US\$1.20 /㎡/月	ビジネスセンター、 ホテル、食堂 ほか	181
浦東新区	船舶大廈 Marine Tower	浦東大道 1号	1,800㎡	2.60m	US\$0.55 /㎡/日	US\$3.00 /㎡/月	銀行、レストラン ほか	180
浦東新区	浦項商務広場 POS Plaza	浦电路 480号	1,900㎡	2.71m	US\$0.75~0.80 /㎡/日	US\$3.50 /㎡/月	ショッピングモール、 レストラン、 ビジネスセンター ほか	793
浦東新区	新上海国際大廈 New Shanghai Int'l Tower	浦城南路 360号	1,450~ 1,500㎡	2.65m	US\$0.50 /㎡/日	US\$2.50 /㎡/月	銀行、レストラン、 食堂 ほか	250

主要工業開発区紹介

閔行区

虹橋鎮の企業誘致説明

虹橋鎮は上海市中心地区の西南にある閔行区の東北部に位置しており、面積9.8km²。長寧区と徐匯区の両区と境を接し、市の中心からは約5キロという近距離。東は内環線と接し、西には外環線、北には延安高架道路が通っており、虹橋空港は西方約3キロの所に位置している。長年の努力を重ねてきた結果、虹橋鎮を含めた閔行区は、中国で唯一の「国家環境模範都市区」と「国家園林都市区」が一体となった生態型都市区を形成することとなった。虹橋鎮はすでに、外資系企業300社余、日系企業10数社を誘致しており、その一部の企業はグループ本社を設けている。また同鎮には、上海日本人学校、上海ドイツ・フランス学校および虹橋ゴルフ場など高レベルの生活施設が整っている。

優遇措置

- 1 虹橋鎮で登記した外資系生産型企業で、経営期間が10年以上という場合、黒字に転じた年度から各種の所得税減免措置を受けられる。
- 2 鎮内の高科技園区で登記した科技型企業は特別な優遇措置を受けられる。
- 3 鎮内で登記した民間企業は、次の優遇奨励措置を受けられる。すなわち、納税額で本鎮の部分の80%は民間企業の資金支援に用いられる。

入居方式

虹橋鎮に属する数社の不動産企業が工場、オフィスビル、マンション、サービスマンションなどを開発しており、企業の入居に便宜を図っている。



宝山区

宝山城市工業園区

当開発区は比較的早期に設立された市級の総合工業開発区で、計画面積は5.4km²。普陀区、嘉定区、宝山区の境界近くにあり、外環線に隣接して、虹橋空港からは15キロ、地下鉄7号線から0.5キロ、上海港務埠頭から15キロの距離。基礎施設、付属設備ともに完備され、現在、100社余の企業が入居している。外資系企業は40社余で、そのうち日系企業は10社社ほど。

産業方向

光ディスクおよびその他IT関連産業、電子および半導体関連産業、新材料およびナノメートル技術産業、自動車部品関連産業、電力および機械設備産業など

優遇措置

- 1 企業所得税は2年間免除、3年間半減の税優遇措置が受けられる。
- 2 増値税（付加価値税）では国内販売製品の税率が17%で、輸出製品の増値税が免除される。

入居費用

- 1 工業用地使用料は45ドル/㎡、期限50年
- 2 工場建物賃料は2.0~3.0ドル/㎡/月、期限3年以上
- 3 敷地賃料は0.5ドル/㎡/月



<http://www.Sbuiip.com>

浦東新区

金橋輸出加工区

当開発区は1990年に設立された国家級経済技術開発区で、開発済み面積は21km²。北区と南区に分けられ、北区の面積が16.4km²、南区の面積が4.6km²。10数年の発展を経て、すでに電子情報機器とその部品、自動車とその部品、先端家電、生物医薬と食品を主とする、先端産業の科技園区を形成している。北区は自動車エリア、科技エリア、ソフトエリア、付帯サービスエリアおよび碧雲国際居住エリアで構成。南区は、輸出用部品産業、国内部品の組立て、輸出および委託加工の工業を主な発展方向としている。日系企業はリコー、松下、ソニー、東芝、シャープなどが入居中。

交通

当開発区は浦東国際空港から32キロ、虹橋空港から27キロ、外高橋港から14キロの距離に位置する。西側は楊浦大橋に隣接し、東側には外環線が通り、建設中の5号溝港までは開発区の東北部から7キロほど。

入居費用

- 1 既製工場、注文建設工場、研究開発用建物など
- 2 工場用地使用料は110ドル/㎡から。工場建物賃料は0.7~1.2元/㎡/日



<http://www.jinqiao.gov.cn>

青浦区

青浦工業園区

当開発区は1995年11月に設立された市級の工業開発区で、総計画面積56.2km²。ISO9001品質管理認証、ISO14001環境管理認証を取得済みである。位置は広さ130km²の滬山湖に近く、江蘇、浙江、上海間の交通の中枢にあたり、上海港からは45キロ、上海虹橋空港から17キロ、浦東国際空港から60キロの距離にある。現在入居している外資系企業は300社余で、そのうち日系企業は日立、三井、昭和機械など50社余がある。

産業方向

電子情報産業、精密機械、自動車部品産業、先端繊維および新材料産業、生物医薬産業

優遇措置

- ① 企業所得税は2年間免除、3年間半減の税優遇措置が受けられる。
- ② 輸出型企業で、年間輸出額が年間生産額の50%以上ある場合、所得税半減の税優遇措置が受けられる。

入居費用

- ① 工場用地使用料は25~30ドル/㎡、期限は50年。このほか毎年一括納付の土地使用料が1元/㎡/年
- ② 工場建物賃料は0.5~0.6元/㎡/日



<http://www.greenin.com>

金山区

美宝都市工業園

当開発区は上海市西南部にある金山区に位置しており、長江デルタ地帯の中でも杭州湾沿岸の中心都市地帯という好ロケーション。総面積は12万8,000㎡で、隣接する上海化学工業区とともに工業都市園を形成している。世界一流の工業開発区を目指しており、製品、共用工程、物流、環境保護および飲食センター、最新鋭の警備システム、ビジネスセンター、娯楽施設などの管理やサービスを、高度に一体化させている。医療・衛生面も整い、IPブロードバンドネットは全体に行き渡っている。

交通

南は莘奉金高速道路につながり、西は滬杭高速道路に接し、東には嘉金高速道路があり、杭州湾を跨ぐ大橋は杭甬高速道路に至る。杭州湾（深水港）は当開発区の南東部にあり、上海通路5120国道で寧波北侖港に達し、東に向かえば上海国際航空センターに至る。

産業方向

情報産業、新型材料、精密化工、生物医薬、軽工業および食品加工など



徐匯区

漕河泾新興技術開發区

当開発区は1998年に設立された国家経済技術開発区で、国家ハイテク産業開発区、APEC国際科技工業園区として承認されている。計画面積は5.94km²で、マイクロ電子、光電子、コンピュータとソフトおよび新材料を4大産業とし、研究開発、ネットワーク運用、金融データ、技術開発の4センターを設けている。周囲には空港、高速道路（外環線入口まで3キロ）、地下鉄、軌道交通、高架（内環高架）、鉄道（上海-杭州線）がある。区内にはすでに国内外のハイテク企業1,000社余が入居し、そのうち外資系企業が450社余で、世界企業上位500に入る30社余が50社近いハイテク企業を設立している。日系企業も東芝、リコー、3Mなど多数進出している。

2004年4月に設立された浦江高科技園は、漕河泾開発区の「一区一園」

発展構想の重要な構成部分で、閔行区浦江鎮に位置し、敷地面積は約10km²。

2003年3月には漕河泾開發区の浦江高科技園区内に漕河泾輸出加工区を設けており、計画面積は約3km²。そのうち第1期開發区は約0.9km²。全面封鎖の関税管理監督を行い、コンピュータ、新型電子部品、通信およびネットワーク設備を主とする電子情報製品製造業の発展を目指している。

松江新橋にある漕河泾開發区新經濟園は、漕河泾開發区の機能を上海西部まで発展させたもので、科技産業化基地および民営科技園区となる。当園は上海-杭州高速道路の第1インターチェンジ新橋出口に隣接、漕河泾からは15キロ、市中心部の人民広場から24キロの距離。



<http://www.caohejing.com>

宝山区

台鼎中小企業園

工場のみという古い考えを変え、工場・事務室併設で高効率空間を実現。特に3階建てでは、1階の工場、2階の事務室、3階の応接室と会議室が完璧な結合を見せる。合理的な事務コスト、効率的な経営面積、固定コストの節減で、中小企業にその規模に合った生産・事務空間を提供。

- ◆販売価格:RMB4,380/㎡
- ◆園区形態:ガーデン式多機能工場
- ◆店舗数:68(一期)
- ◆標準店舗面積:
〔1F〕108~191㎡ 〔2F〕98~168㎡ 〔3F〕93~160㎡

主要交通

建設予定の軌道交通7号線に近く、滬嘉高速道路で上海駅まで10分。東に吳淞コンテナ埠頭

付属設備

プール、スポーツジム、クラブハウス、ビジネスセンター、図書館



松江区

巨洲工場

当工場は、台湾積体電路といった大企業が多数入居している松江工業区の西区に位置しており、南は松蒸道路に近く、東には同三国道が通っており、上海-杭州高速道路からはわずか2キロという距離で、交通の便がよい。北に100メートルほど行くと大港鎮があり、地方出身者が集中する住宅地区を形成している。東には保税區があるなど、地理的条件は良好。現在、西側にある工場5棟がすでに完成しており、ゆったりとしたスペースを確保している。財産権付きで販売、賃貸とも可能。

優遇措置

松江科技園区での投資、納税優遇措置

入居費用

- ①工場賃貸料:4.8元/㎡/日
- ②工場販売:約2,000元/㎡



上海工場廠房租售網 <http://www.51changfang.com>

当ウェブサイトは上海興坤房産投資諮詢有限公司が設立したもので、すでに6年の歴史があり、上海で専門の工場賃貸・販売センターとして、工場、工業用地および倉庫の賃貸・販売情報を提供。範囲は上海の各地に及び、全面的かつ完全であることを目指しており、工場のデベロッパー、賃貸・購入者に情報と交流の場を提供している。上海興坤公司是賃貸・販売の代理、仲介および投資コンサルティングで、「専門的、創造的」という原則のもと、利用者が満足するサービスを目指している。以下は、現在誘致中のプロジェクト。

虹橋空港

虹航工業園

上海虹橋空港に近く、虹橋開発区まで6キロほど。国道318号線と延安高架路に隣接。敷地12万㎡、総建築面積9万㎡、平屋と複数階の標準工場。各種付属施設が整い、好環境で水と電気の供給は十分。



奉賢区

奉賢森万工業園

国際航運中心洋山深水港に近い。敷地は約13万4000㎡で、各種規格(平屋は高さ6~10メートル)の標準工場(20万㎡)は、賃貸を主とする。付属施設が整い、好環境で交通の便がよい。



浦東新区

浦東数碼園

張江高科技園、浦東国際空港に近く、龍陽大道、内環線南浦大橋に隣接。敷地33万4000㎡、総建築面積22万㎡、平屋および複数階工場があり、小面積工場(800㎡から)も充実。好環境で、ガーデン式の工業開発区。販売、賃貸とも可。



閔行区

吳涇工業園

虹梅南路に近く、外環線徐浦大橋まで6キロと交通の便がよい。敷地9万㎡、2階建て標準工場、および7階建て補助用建物が合計8万6000㎡。付属施設が整い、工場と事務所が一体化した総合的開発区。販売、賃貸とも可。

