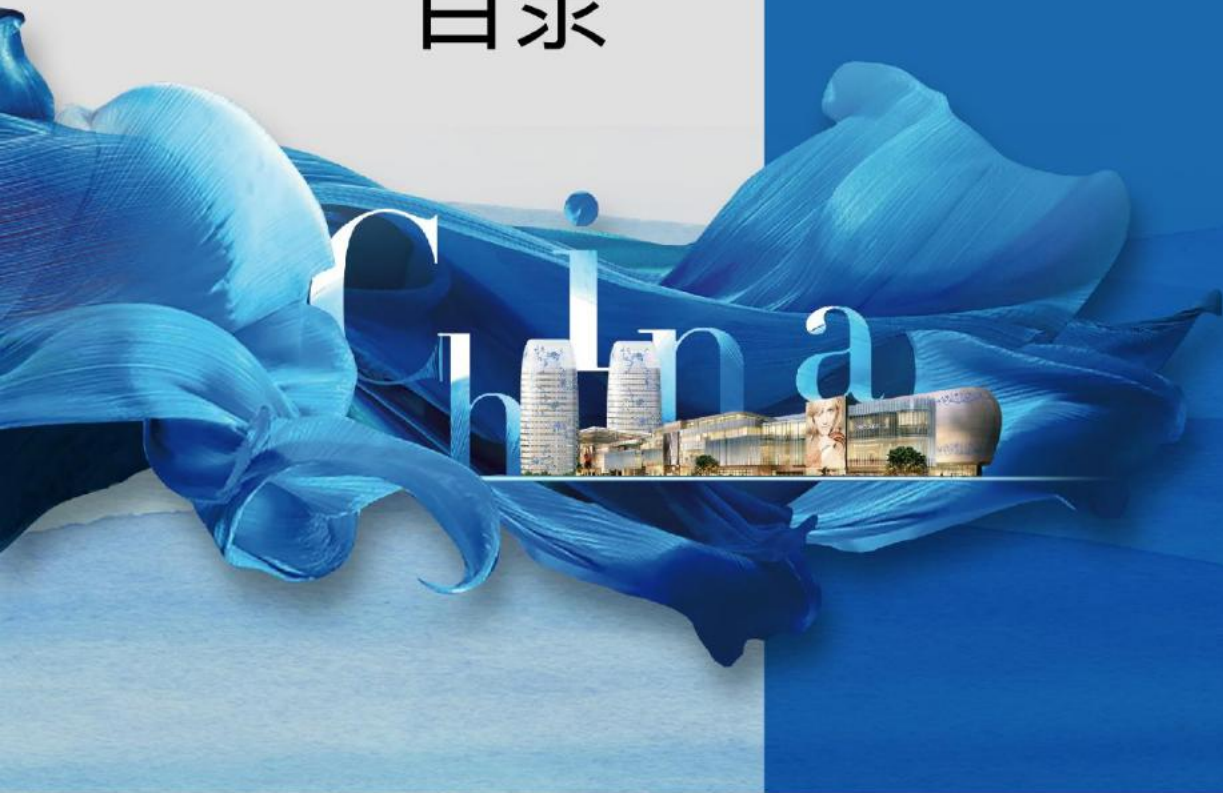




Contents

# 目录



- 项目概况
- 项目定位
- 运营服务



## 国际的虹桥 长三角经济黄金轴

坐拥“长三角一体化发展”及“虹桥国际开放枢纽”两大国家战略，大力发展总部经济、集聚总部企业、积极引进商务新业态新模式。

**战略使命：**到2030年长三角将全面建成具有全球影响力的第六大世界级城市群。沪苏浙皖共建“长三角的虹桥”“面向国际的虹桥”；

**功能定位：**从大交通、大商务、大会展到长三角强劲增长极，定位不断升级；

**地域范围：**从86.6平方公里到151.4平方公里，辐射带动范围大幅提升。





## 枢纽兰韵 通往世界的出发点

距国家会展中心约1.5km，距虹桥枢纽约3.9km

雄踞上海虹桥国际中央商务区核心区域 蟠龙路899弄；东起蟠龙路、西临蟠和路、南至会涵路、北接崧泽高架。

逾百家世界五百强，逾千家中小型企业汇聚于此，与世界共同脉动。

## 区位优势



- 项目位于上海“经济黄金轴”，距国家会展中心约1.5km，距虹桥综合交通枢纽约3.5km、地铁两站直达虹桥枢纽，换成2/10号线可直抵人民广场、静安寺等目的地...
- 轨道交汇：地铁17号线（蟠龙路站上盖）；毗邻2号线（徐泾东站）、2号线西延伸线（蟠祥路站）、10号线（虹桥火车站站）、13号线西延伸线（诸光路站）、25号线（国展中心站规划中）、机场快线（2024年建成）、嘉闵线（虹桥火车站站建设中）
- 高架林立：项目四周环绕崧泽高架、嘉闵高架、G15沈海高速、G50沪渝高速、虹翟高架、北翟高架



## 落子虹桥 为繁华而来

兰韵中心项目总投资近30亿元

坐落于2000万方量级的虹桥商务平台

周边200万方商业环伺

是功能业态复合的文化艺术商业综合体





## 项目概况

项目总占地面积4.3万平米、  
总建筑面积约22万平米、  
汇集一座艺术商业MALL、  
一条体验式文艺街区、2栋  
甲级办公、15000平米地下  
商业、一座P+R综合换乘停  
车场和供能中心.....

● 总占地面积: 约4.3万方

● 总建筑面积: 约22.7万方

● 地上总面积: 约13.2万方





## 项目剖面

交通枢纽站

商业

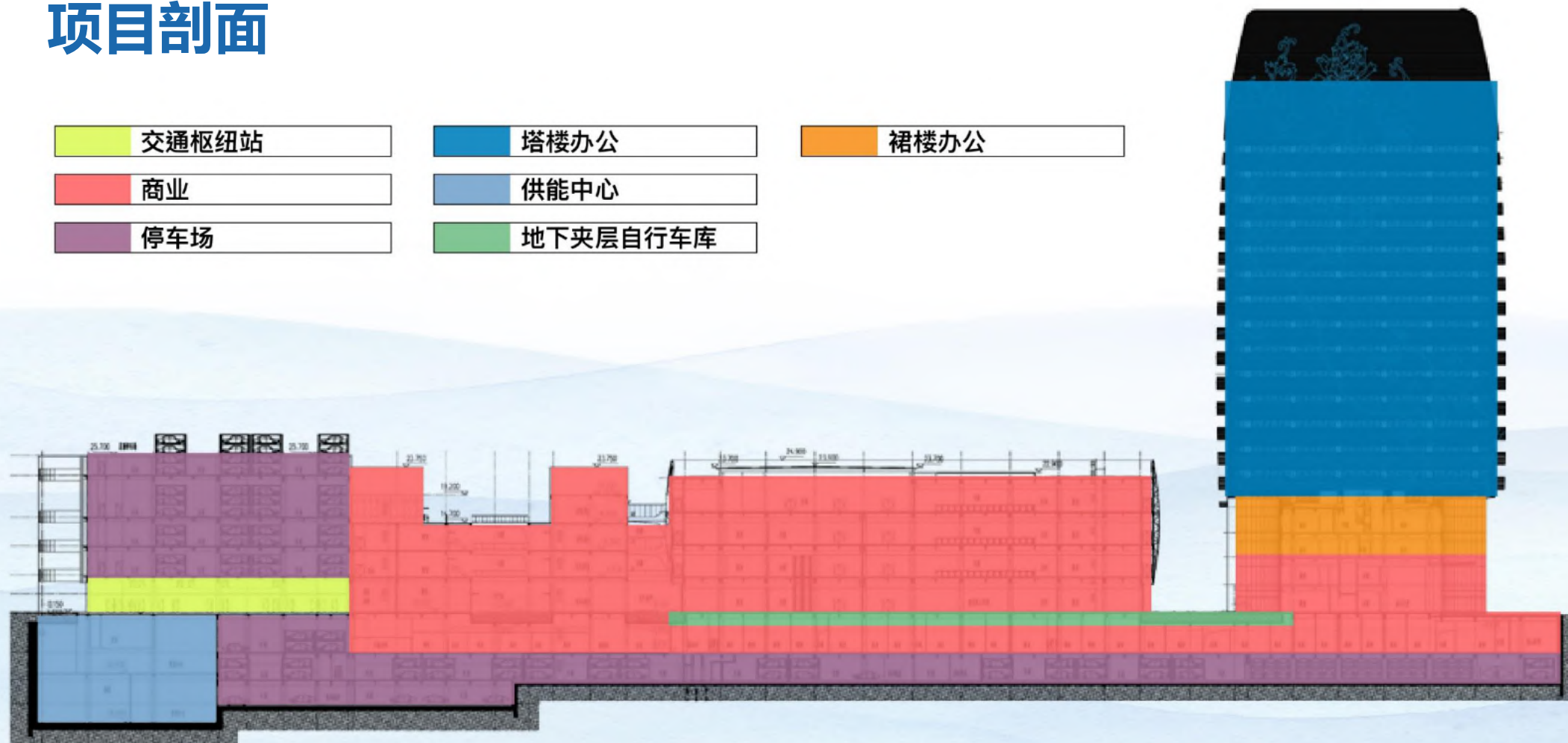
停车场

塔楼办公

供能中心

地下夹层自行车库

裙楼办公





# 项目定位

西虹桥 | 国展旁 | 地铁上

## 东方美学综合体







## 文化艺术

艺术潮流  
展示体验主义



## 甲级办公 地铁商业

高端精致  
艺术商办主义



- 项目集企业总部经济、会展服务经济、文化策展及配套、文化文创经济、现代金融产业经济和战略新兴产业经济为一体；
- 打造国内高端文化艺术商办典范，艺术赋能办公，尽享完美空间；
- 商业定位国潮文化生活体验主题，以“国粹文化、国风时尚、国创体验、国际风尚”为核心DNA，打造集零售/科技/文化/餐饮/生活于一体的体验式商业。



# 5A 甲级商务

虹桥核心办公地标

国韵青花双塔

虹桥总部企业办公

东方美学建筑

科技办公 智能商务

99米虹桥地标





## 9米挑高大堂 彰显实力风范

办公  
大堂



为成功者量身定制，以独特的国际视野诠释商务地位以考究礼序对接国际商务旗舰



艺术  
长廊



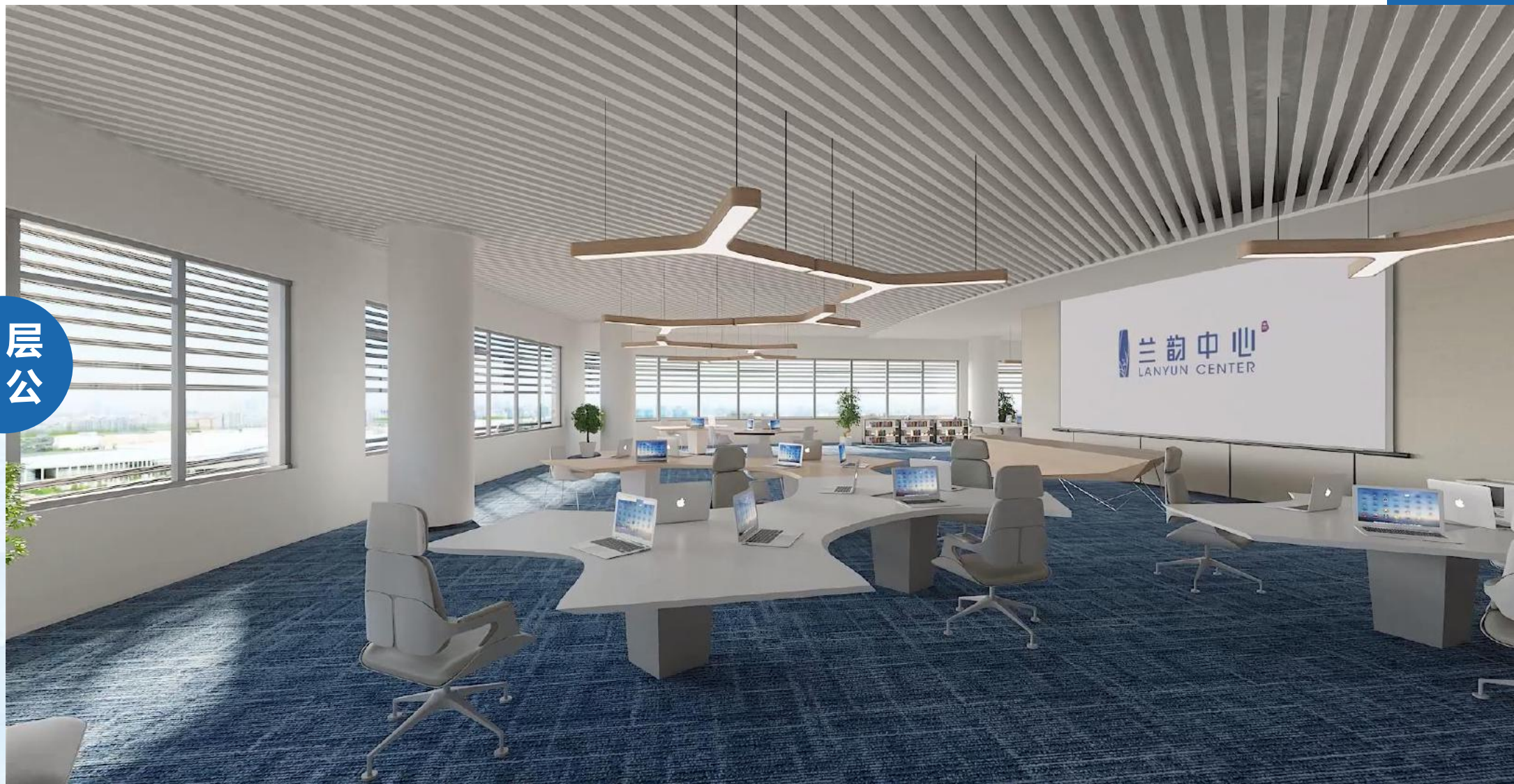
## 7+1电梯高效分流人群

电梯  
大厅

垂直交通7+1电梯 配合 智能派梯系统，高效分流上下班高峰期密集客流，充分解决写字楼“交通”拥挤



整层  
办公





会议室



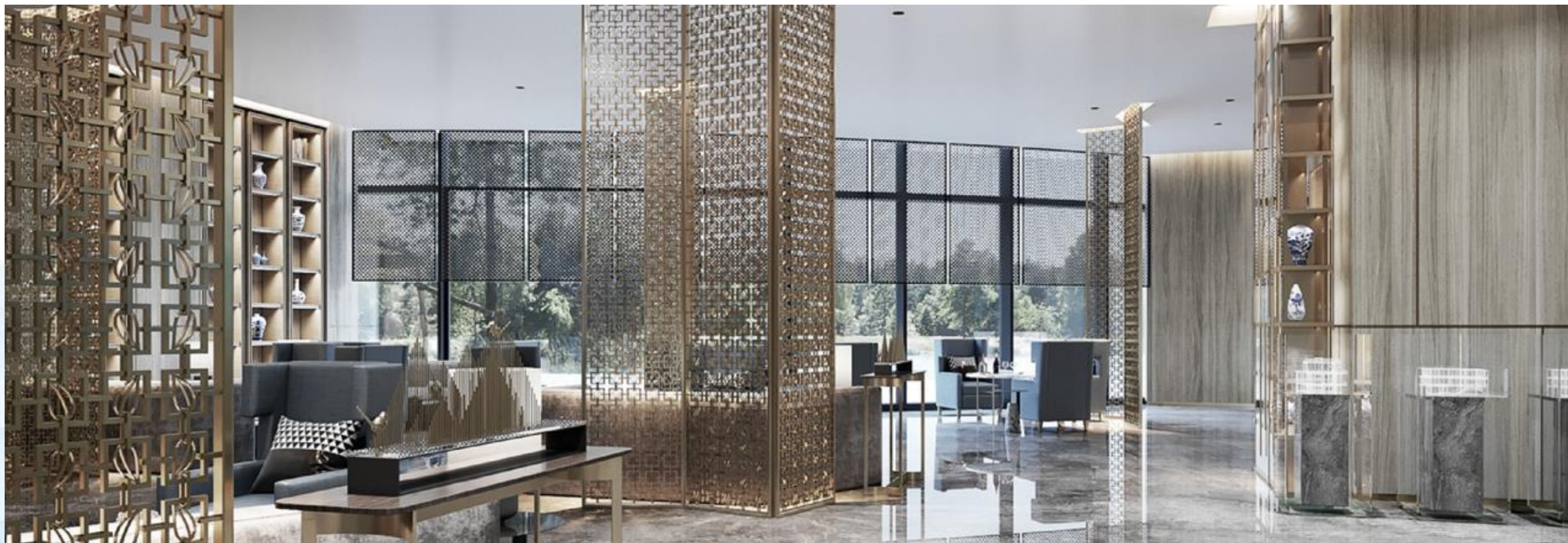


总裁  
office





## 4.1米层高 定义商务新高度



以更大空间尺度舒缓工作节奏，以更广阔的视野仰角开拓企业未来



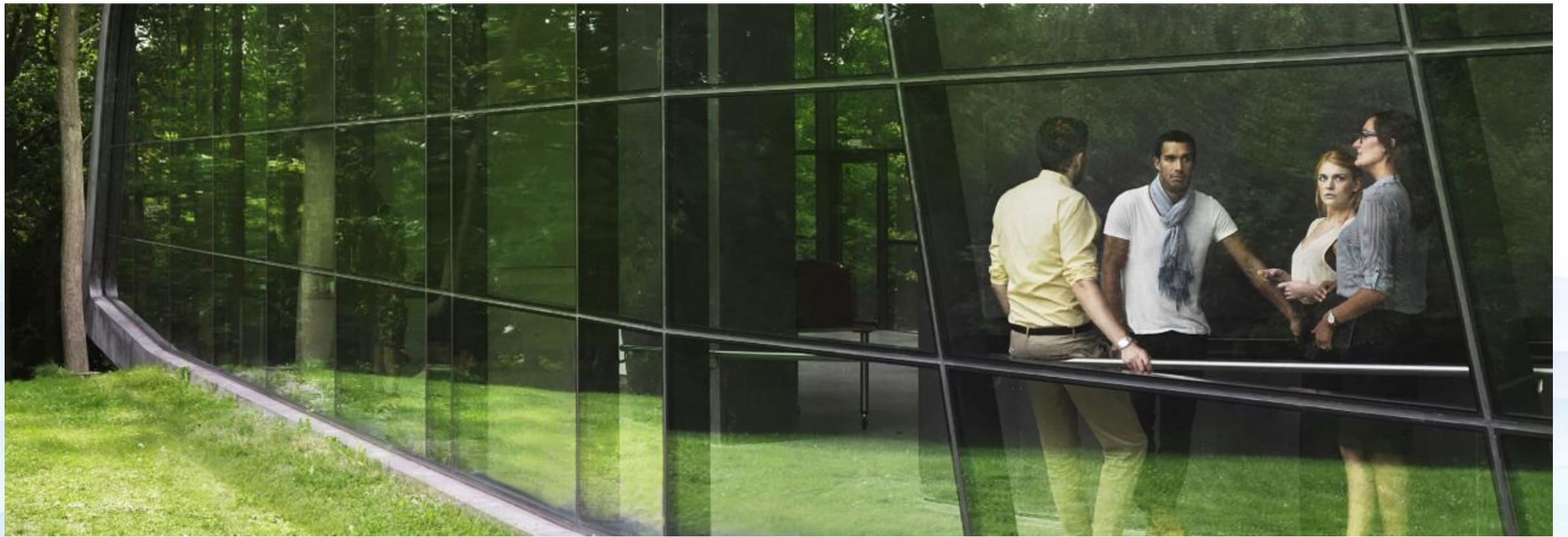
## 贴边柱设计 释放每一寸实用高效的商务新空间



最大化利用每一寸空间以洒脱的空间尺度开拓不凡商务气场，以开阔的空间视野书写睿智与自信的豪迈气魄



## 新风空调优越办公环境



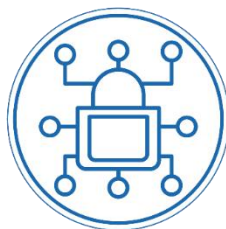
独立式空气循环处理系统，杀菌消毒减少空调能源损耗，打造优质的绿色办公环境



# 智能楼宇 生态办公



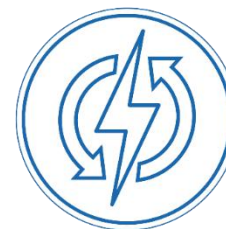
绿色三星建筑



智能办公系统



智能停车系统



能源三联供



楼宇自控系统

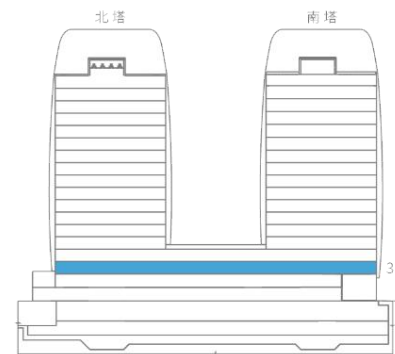
项目名称	兰韵中心	总体量	约22万m <sup>2</sup>
主力面积	约160-250m <sup>2</sup>	层高	标办4.1m 大堂挑高9m
	约260-480m <sup>2</sup>		
	约1771m <sup>2</sup>		
得房率	约70%	建筑层高	办公19层 99米
物业费	28元/月 (包能源)	车位数量	2400 (P+R停车场1500左右)
电梯	7+1 (三菱电梯)	甲级办公	绿色三星建筑
物业公司	日新物业	装修标准	新风空调 吊顶 地板 (345楼毛坯交付)

# 办公户型示意图

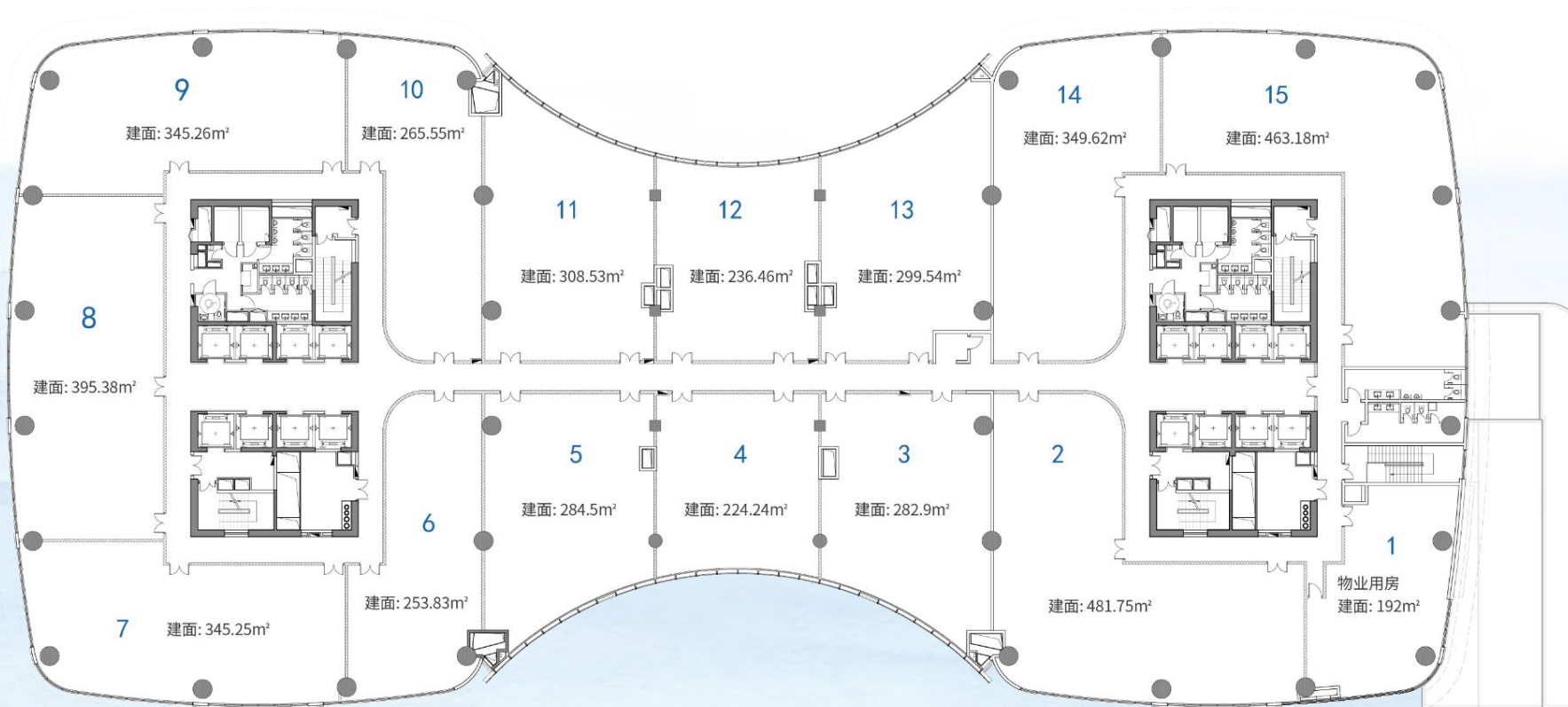
## 3F

3楼平面图  
建筑面积 4536m<sup>2</sup>

- 9米挑高大堂, 彰显企业实力风范
- 集中式空调供能, 生态型新风办公
- 4.1米层高, 商务办公从此告别局促
- “贴边柱”独特设计, 超高利用率商务空间
- 7+1充足电梯, 分流上下班人群
- 核心筒布局, 360度全景采光



精致空间: 224-482M<sup>2</sup>



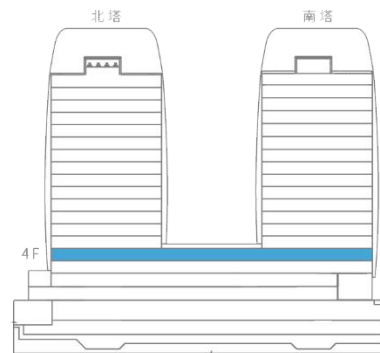


# 办公户型示意图

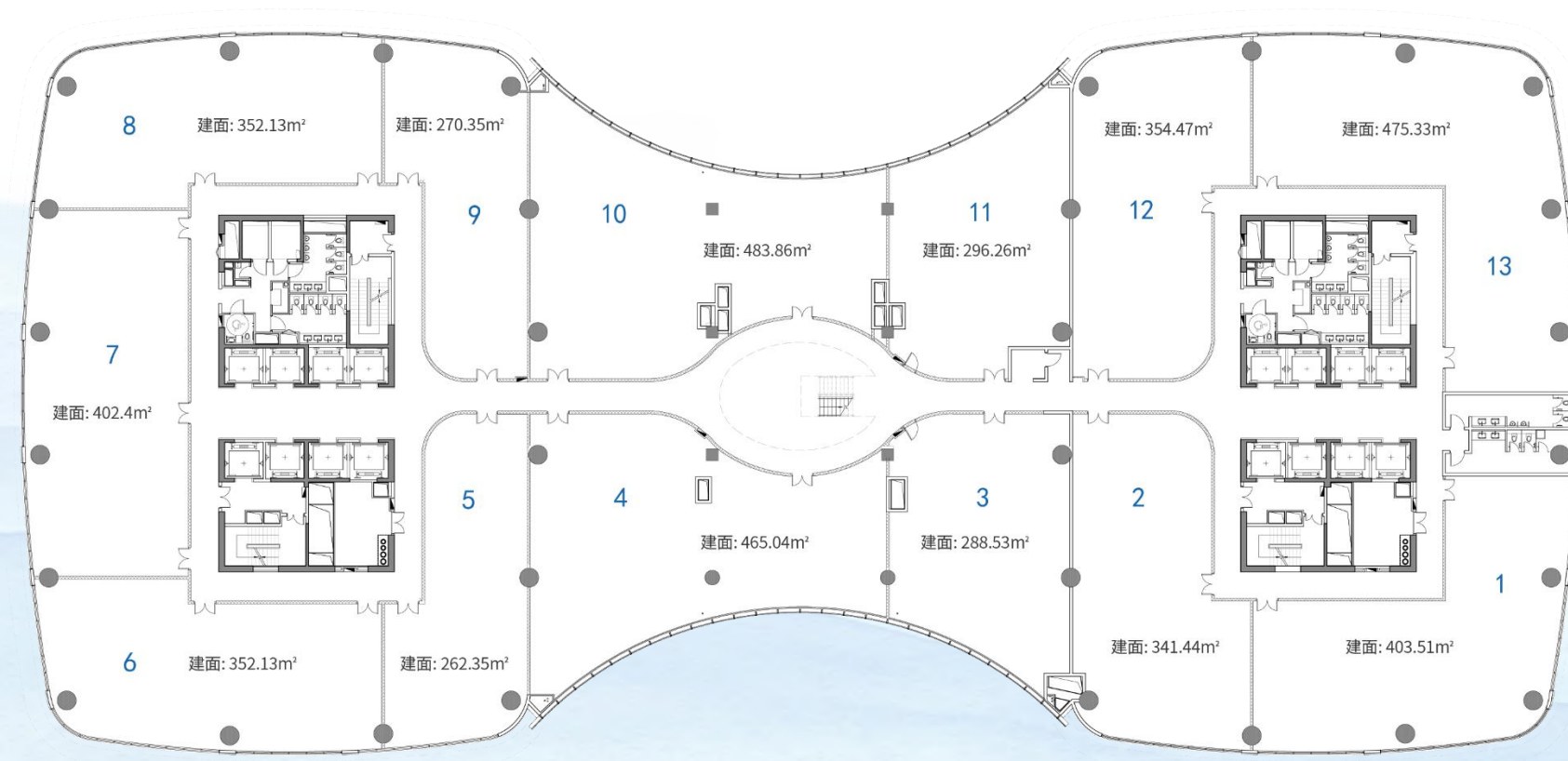
## 4F

四楼平面图  
建筑面积 4748m<sup>2</sup>

- 9米挑高大堂, 彰显企业实力风范
- 集中式空调供能, 生态型新风办公
- 4.1米层高, 商务办公从此告别局促
- “贴边柱”独特设计, 超高利用率商务空间
- 7+1充足电梯, 分流上下班人群
- 核心筒布局, 360度全景采光



精致空间: 262-484M<sup>2</sup>

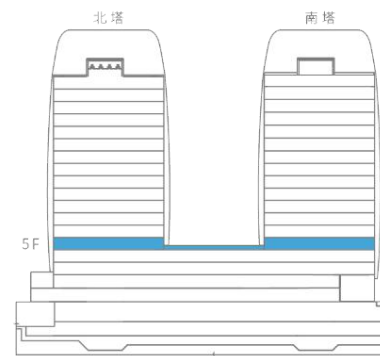


# 办公户型示意图

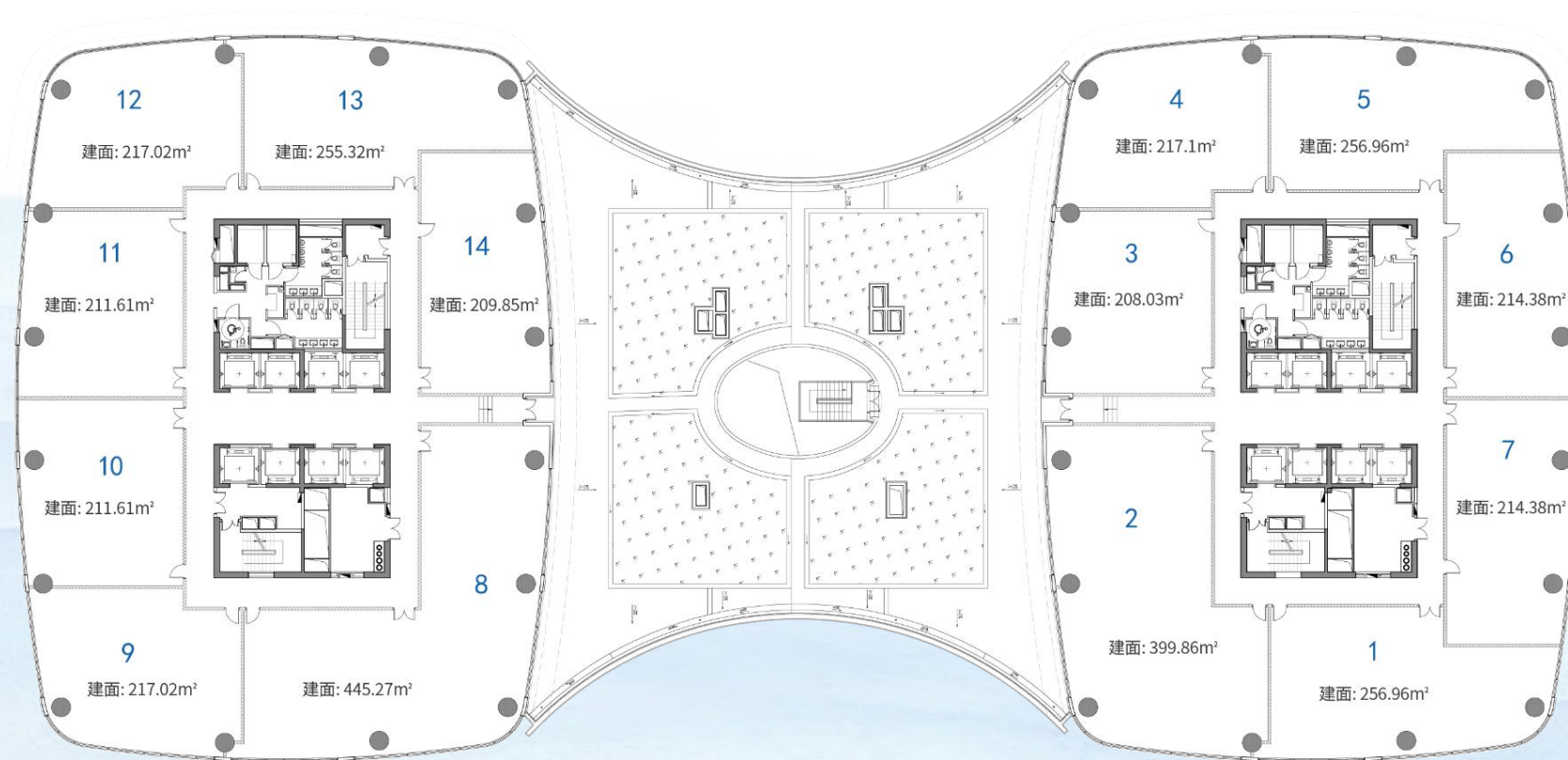
## 5F

五楼平面图  
建筑面积 3535m<sup>2</sup>

- 9米挑高大堂, 彰显企业实力风范
- 集中式空调供能, 生态型新风办公
- 4.1米层高, 商务办公从此告别局促
- “贴边柱”独特设计, 超高利用率商务空间
- 7+1充足电梯, 分流上下班人群
- 核心筒布局, 360度全景采光



■ 精致空间: 208-445M<sup>2</sup>



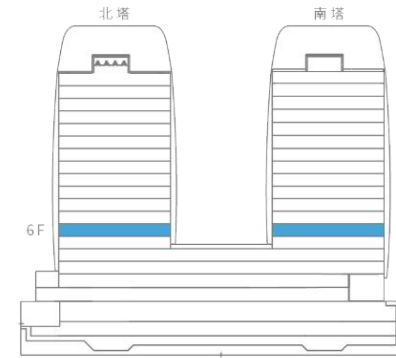


# 办公户型示意图

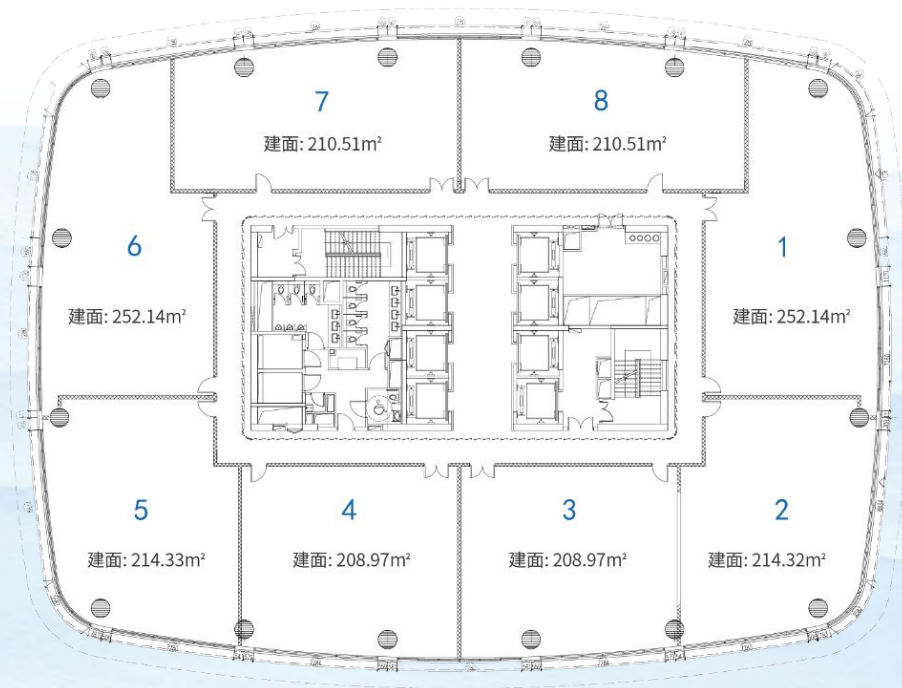
## 6F

六楼  
平面图

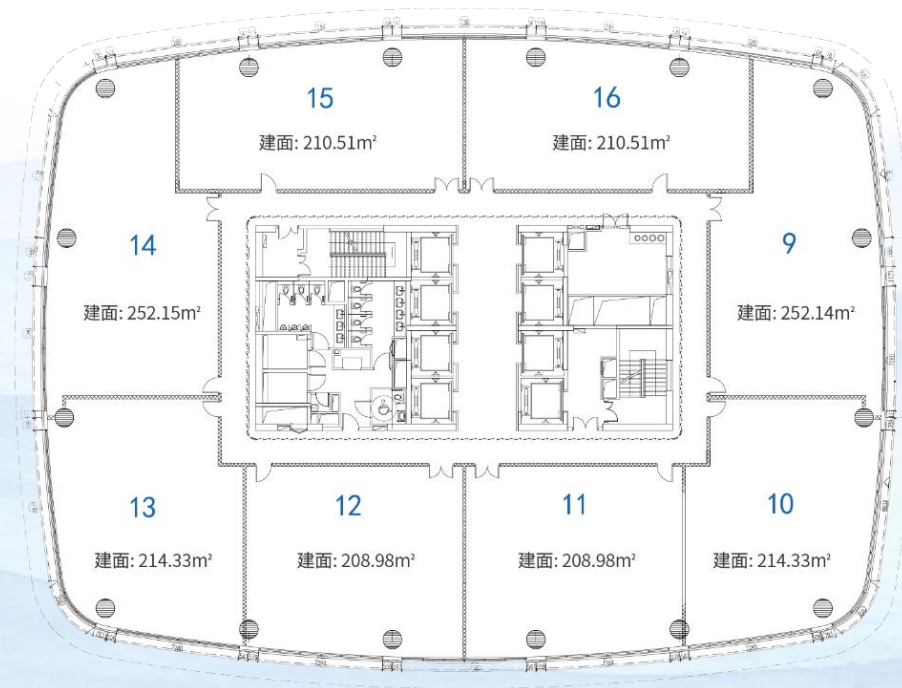
- 9米挑高大堂, 彰显企业实力风范
- 集中式空调供能, 生态型新风办公
- 4.1米层高, 商务办公从此告别局促
- “贴边柱”独特设计, 超高利用率商务空间
- 7+1充足电梯, 分流上下班人群
- 核心筒布局, 360度全景采光



■ 精致空间: 209~252M<sup>2</sup>

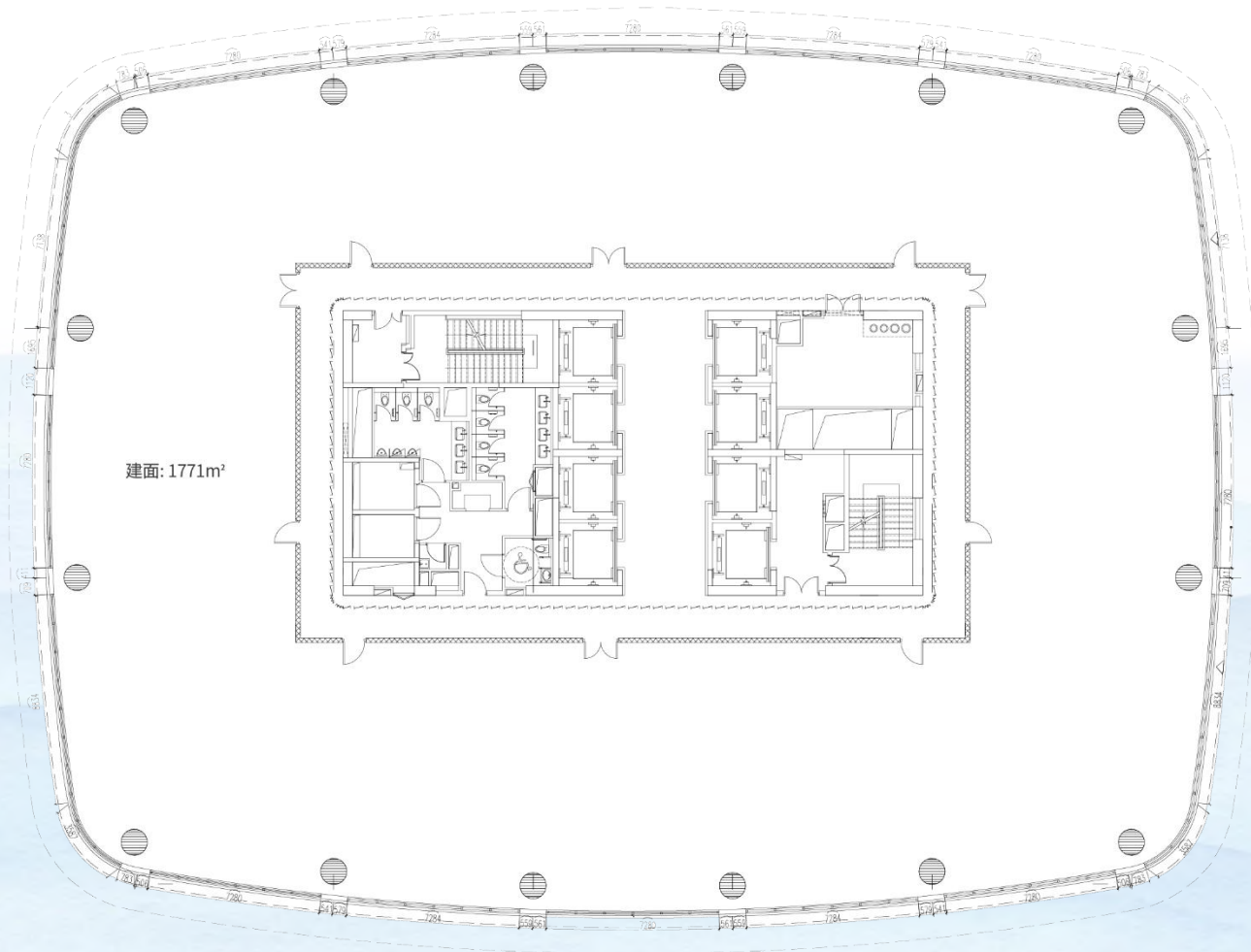


北塔

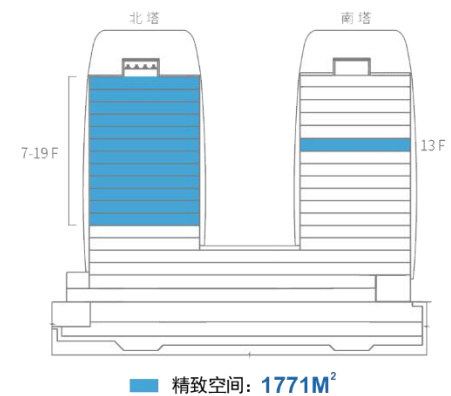


南塔

# 办公户型示意图



建面: 1771m<sup>2</sup>



北塔/  
**7-19F**  
南塔/  
**13F**

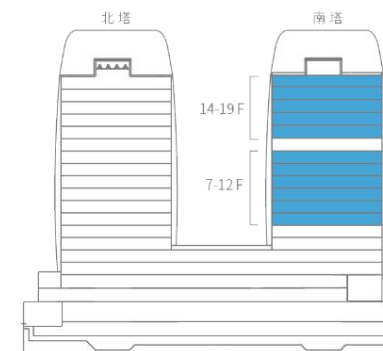
平面图 建筑面积 **1771m<sup>2</sup>**

- 9米挑高大堂, 彰显企业实力风范
- 4.1米层高, 商务办公从此告别局促
- 7+1充足电梯, 分流上下班人群
- 集中式空调供能, 生态型新风办公
- “贴边柱”独特设计, 超高利用率商务空间
- 核心筒布局, 360度全景采光

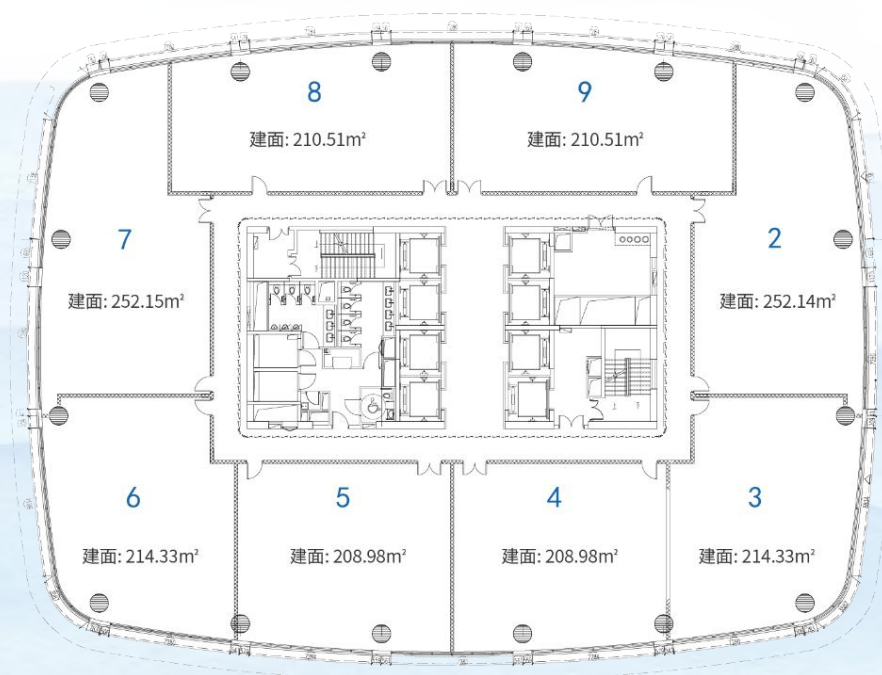


## 南塔/7-12F / 14-19F 平面图

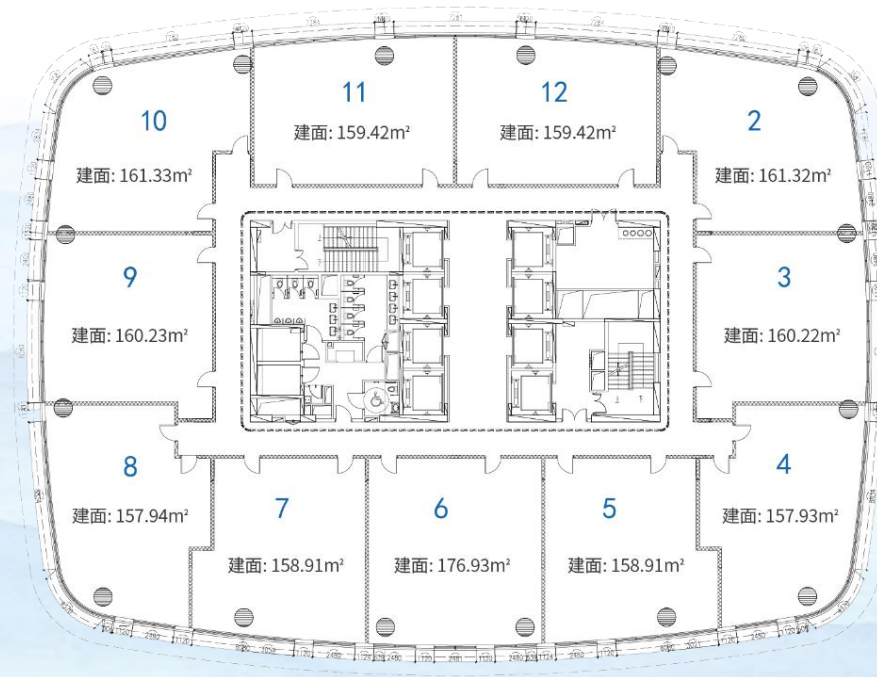
- 9米挑高大堂, 彰显企业实力风范
- 7+1充足电梯, 分流上下班人群
- “贴边柱”独特设计, 超高利用率商务空间
- 4.1米层高, 商务办公从此告别局促
- 集中式空调供能, 生态型新风办公
- 核心筒布局, 360度全景采光



精优空间: 158-252M<sup>2</sup>



南塔 7-12F



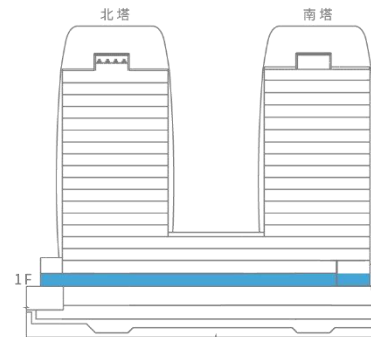
南塔 14-19F

# 底商户型示意图

## 1F

一楼平面图

- 9米挑高大堂，彰显企业实力风范
- 集中式空调供能，生态型新风办公
- 4.1米层高，商务办公从此告别局促
- “贴边柱”独特设计，超高利用率商务空间
- 7+1充足电梯，分流上下班人群
- 核心筒布局，360度全景采光



- ✓ 办公楼裙楼商业共两层，建筑面积总计约6400平方米，部分商铺一拖二，无重餐条件。
- ✓ 业态规划：拟引进金融服务、艺术空间、轻餐咖啡、康养健身、高级定制等办公和生活配套业态。

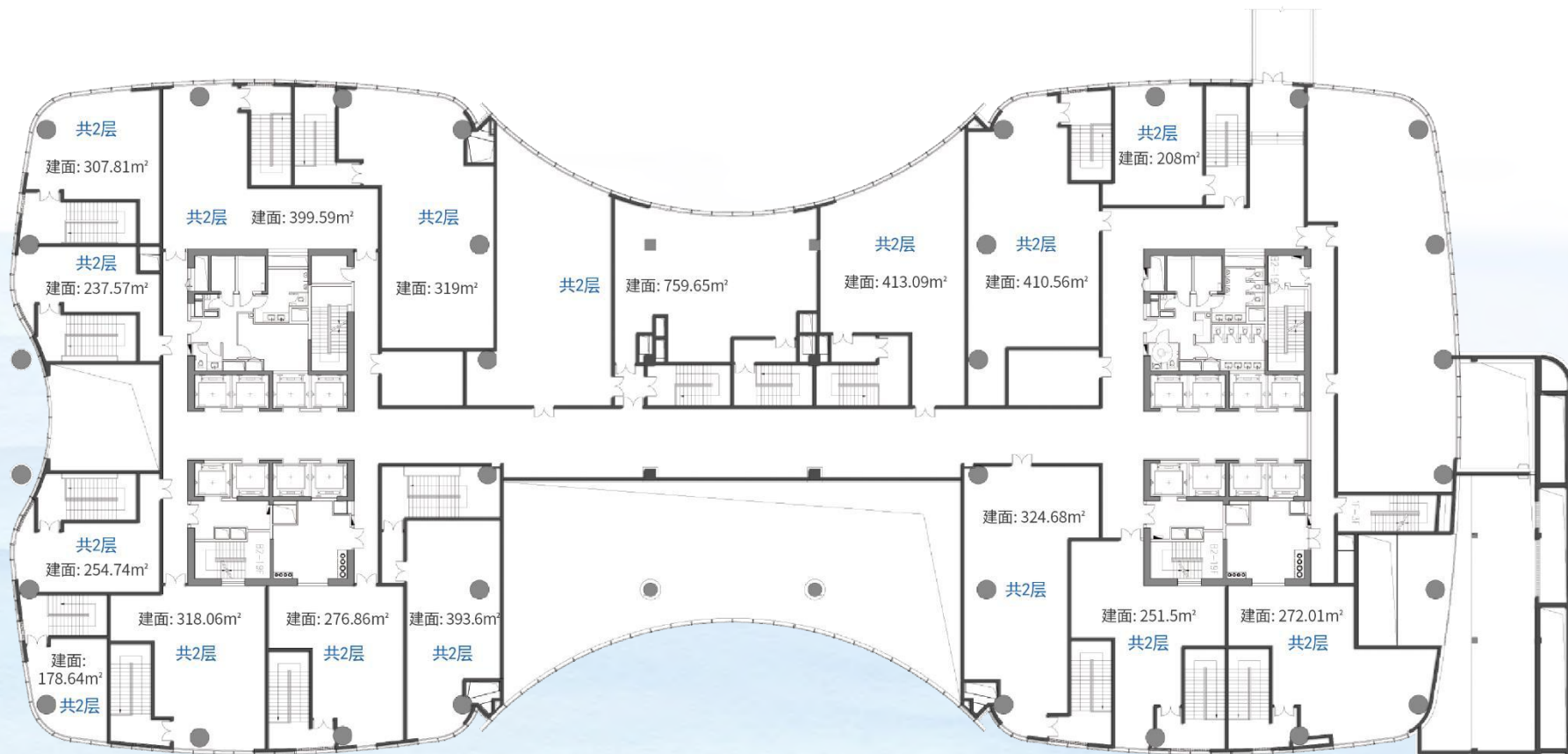
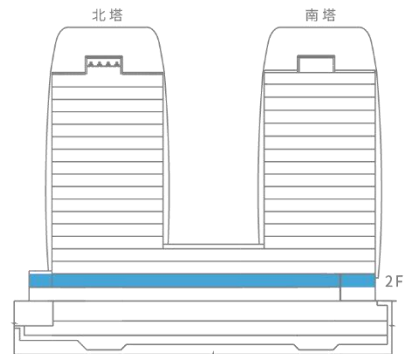


# 底 商 户 型 示 意 图

## 2F

二 楼 平面图

- 9米挑高大堂, 彰显企业实力风范
- 集中式空调供能, 生态型新风办公
- 4.1米层高, 商务办公从此告别局促
- “贴边柱”独特设计, 超高利用率商务空间
- 7+1充足电梯, 分流上下班人群
- 核心筒布局, 360度全景采光



## 办公定位与招商方向

项目依托虹桥商务区建设和长三角一体化发展，把握虹桥国际开放枢纽规划建设带来的发展机遇，紧密联系区域产业定位，围绕开放枢纽、创新枢纽、贸易枢纽、金融枢纽、信息枢纽和文化枢纽等功能，**聚焦总部经济集聚升级、特色现代服务业、科技创新、文化展览**等符合区域发展功能定位的重点产业，在虹桥商务区核心区构筑总部经济示范基地，打造亿元产业楼。





## 招商方向细分

以生活性现代服务业为基底产业招商方向，致力于商务、金融、文化体育、电子科技、信息技术、现代物流服务业等客群的招商工作展开。



## 地铁商业

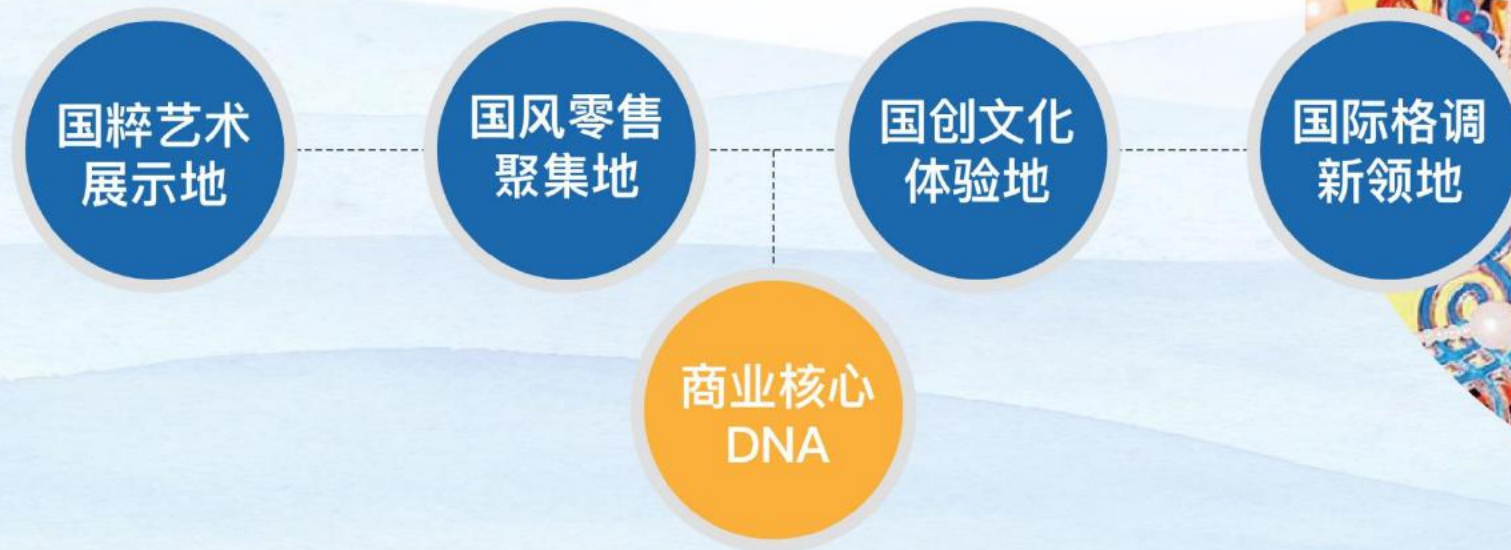
高端艺术商业综合体  
上海知名的文化艺术地标





## 首个国潮文化生活体验地

商业整体发展目标：依托项目不可复制的文化元素，以“国粹、国风、国创、国际范”为发展理念，打造集零售、科技、文化、餐饮、生活于一体的复合型商业，塑造国内首个“以中国文化艺术为主题的原创商业，体现国际格调新领地”。





## 国粹·艺术

以国粹艺术为主题，规划多功能艺术展厅、艺术馆、文化艺术体验中心，打造集艺术交流、艺术展览、艺术教育、文化消费体验等功能于一体的国粹文化艺术展示地。





## 国粹·艺术

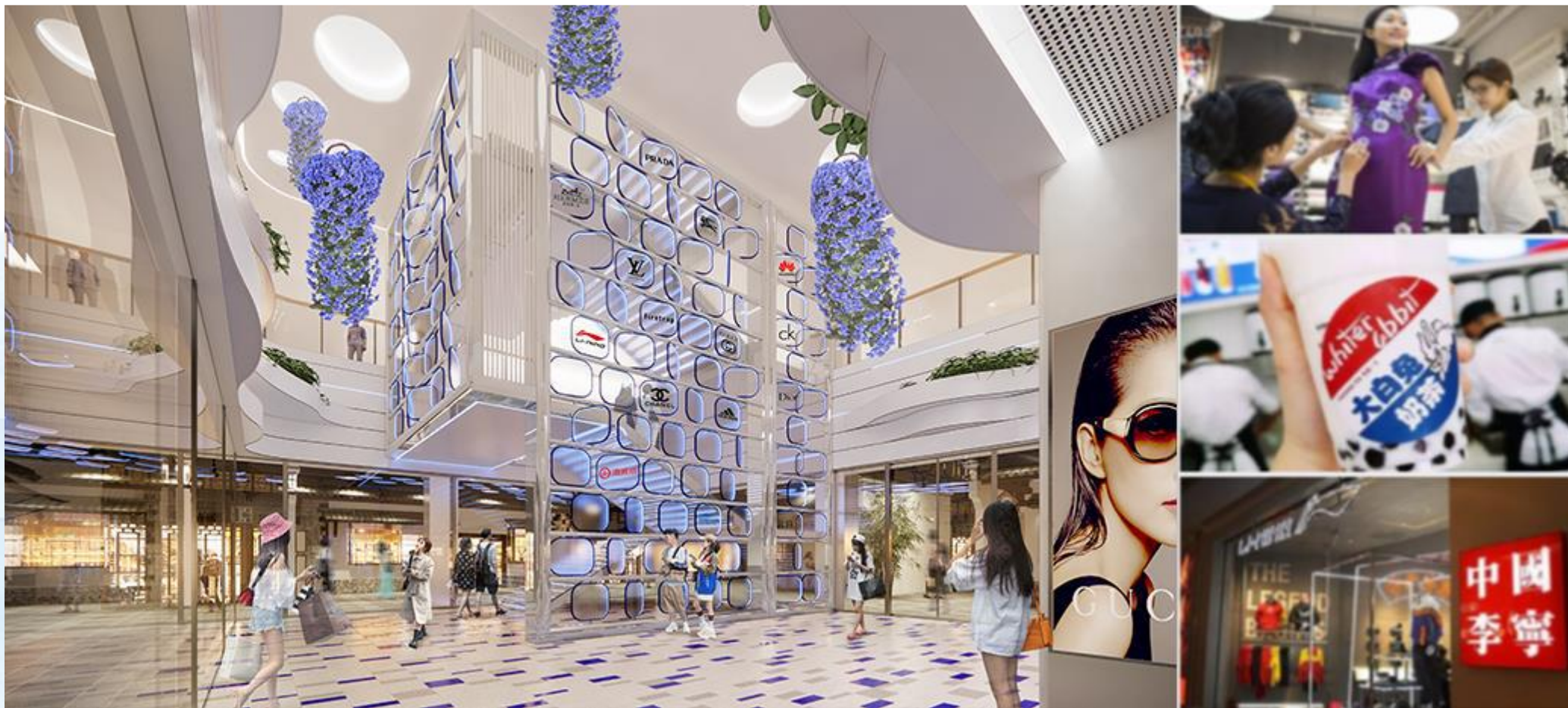
通过“艺术展览”“艺术品鉴”等文博体验 串联起历史、人文、艺术、民俗等文化门类在内的传统文化要素。格物致知，推动传统文化传承，唤起传统文化认知。





## 国风·时尚

以国风时尚为主题，融入时尚跨界文化汇集国潮零售、国内设计师品牌、国内外休闲餐饮等特色商业，通过国潮及国际的完美交融，为消费者提供独特的国风时尚聚集地。





## 国创·文化

以国创文化、国潮生活为引领，引进国创时尚餐饮、国创文化零售、国创艺术生活等，打造具有显著差异化和吸引力的国创文化生活体验地。





## 国际·风尚

将国潮文化与国际时尚融合，引进国际时尚零售、国际风情美食、国际文化艺术体验、国际文化艺术交流等内容，打造一个具有国际范的时尚文化生活新领地。





## 运营服务

- 面向业主
- 面向企业
- 面向社群





面向  
业主

● 租赁委托代理

- ◎ 多元渠道共享
- ◎ 客户资源共享
- ◎ 户型组合共享
- ◎ 收益共享
- ◎ 广告投放共享

● 空间托管服务

- ◎ 房屋交付服务 (无偿)
- ◎ 房屋复原服务 (有偿)
- ◎ 租户退租服务 (无偿)
- ◎ 房屋维修服务 (有偿)
- ◎ 装修管理服务 (无偿)
- ◎ 应付款项催缴服务 (无偿)
- ◎ 法律咨询服务 (无偿)



面向  
企业

● 企业开办

- ◎ 公司注册服务
- ◎ 代理记账服务
- ◎ 退返税申报
- ◎ 装修设计及施工
- ◎ 网络运营商接入服务

● 企业采买

- ◎ 办公家具采买
- ◎ 办公耗材采买



面向  
社群

◎ 公众号

◎ 微信群

◎ 平台搭建（楼宇群等）

◎ 活动组织（艺术鉴赏会 相亲会 社交成长 家园建设）





九江市金融控股集团有限公司



江西耐普矿机新材料股份有限公司

美固龍

美固龙金属制品(中国)有限公司



涑麟净化技术（上海）有限公司



赣州市众和鞋业有限公司



上海太和水环境科技发展股份有限公司



THANKS