

金茂系作品
BUILDING
FOR THE FUTURE

丰台金茂广场

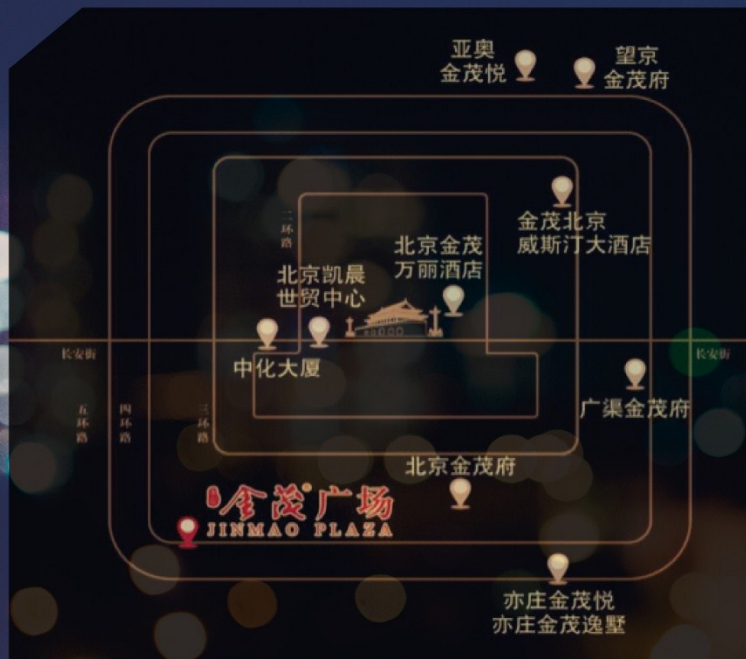
2017 年 5 月

 金茂® 广场
JINMAO PLAZA



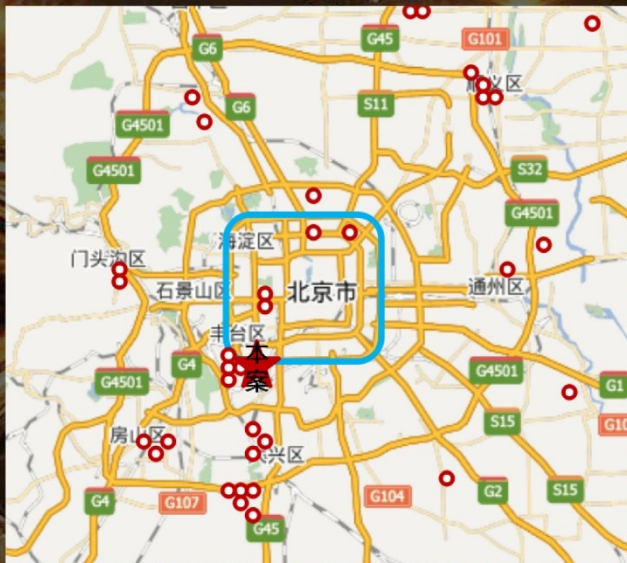
丰台金茂广场 北京首席高端绿金城市综合体

是对传统商办产品的迭代与超越,集生态办公、创意空间、
主题商街、时尚休闲娱乐、科技体验、文化展览、圈层社
交和综合服务等功能于一体的——城市高端商务生态圈



从高端住宅，到五星酒店 再到商务地标 11大金茂作品深耕北京

广渠金茂府、望京金茂府、北京金茂府
亚奥金茂悦、亦庄金茂悦、金茂逸墅
金茂北京威斯汀大酒店、金茂万丽酒店
北京凯晨世贸中心、中化大厦、丰台金茂广场



四环优质资产，因稀缺而珍贵

四环沿线唯一待开发综合功能区：

2015 年，北京政府出台相关政策，在东西北五环和南四环以内，禁止新建酒店、写字楼等大型公建项目。本项目所处的中关村国家自主创新示范区丰台园将成为四环沿线最后一处成片开发的繁华商务区，堪称绝版，价值不言而喻。

成交土地外围化，四环土地稀缺：

2015 年至今北京市共成交公建类土地 42 块，其中四环沿线及四环内仅成交 10 块土地（含本案），其他 32 块土地均位于五环外。



交通配套:首都第二机场、机场高速、北京七环、京台高速、京开高速扩宽、京良路(串联京港澳高速、南五环、京开高速、南中轴路)、轨道交通新机场线、京霸城际铁路。

生活品质：天坛医院新址、丰科万达、槐房万达、永旺购物中心、荟聚、宜家、龙湖时代天街。



雄踞未来**新国门**， 高效路网加速企业腾飞

四轨环绕：周边有地铁房山线、房山北延线（在建，2019年开通）、9号线、16号线（在建，2018年开通）四条地铁线，其中距离9号线丰台科技园站仅400米；

两大高速一大环线：东侧有京开高速，西侧有京港澳高速，北距四环仅500米；

快速通达二三环：距离三环玉泉营桥车行距离约7公里，距离二环菜户营桥约9公里；

首都第二机场：车行距离约30公里；

三大火车站环绕：北京南站、北京西站、北京新站。

总部商务区 | 中关村科技园 之一 | 国家级高新区

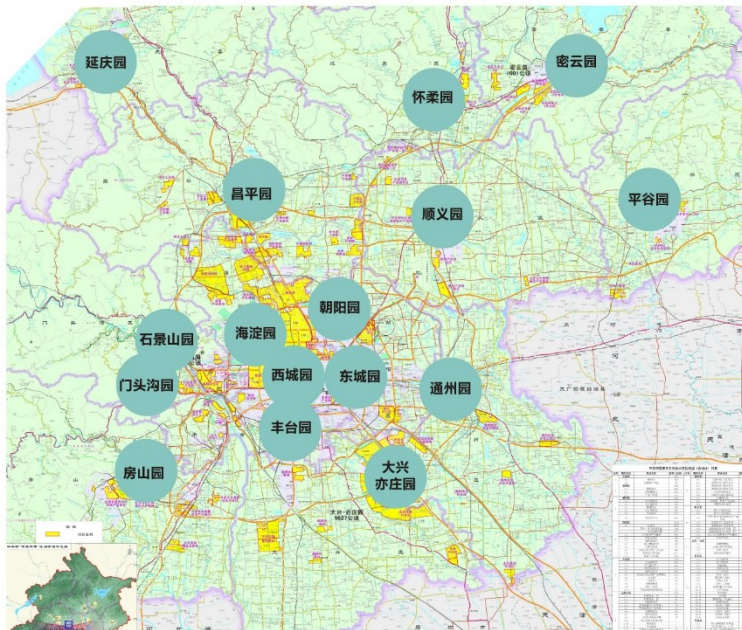
批准成立于 1991 年 11 月，正式开发建设于 1992 年，
是中关村科技园最早的“一区三园”之一，是 1996 年首批
向 APEC 开放的工业园之一。

2012 年被批准调整空间规模和布局面积为 17.63 平方
公里，由东区、西区 1、西区 11、科技孵化一条街和扩区
后的丽泽地块、永定河北区、永定河南区、二七车辆厂、
二七机车厂、首钢二通产业园、应急救援地块共 11 个区块
组成。中关村丰台园在全国首先倡导发展“总部经济”，为
北京市丰台区最核心的功能区，北京市发展高新技术产业
的重要基地。



[数读丰科技园]

园区四大特色产业 | 经济总量居十六园第二位



经济总量：2015 年园区经济总量达到 4000 亿，居中关村“一区十六园”第二位；

产业聚集：高新技术产业聚集，已经形成轨道交通、军民融合、应急救援、节能环保四大特色产业；

高端企业：园区入驻企业 5000 家，其中上市公司 51 家、新三板 27 家、国家高新技术企业超过 518 家、院士专家工作站 14 家。



[数读丰科园]

区域全年总收入：

2012年-2015年逐年上升

2015年达到4000亿元

环比增长11%



财政收入：

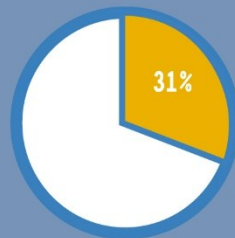
2015年财政收入27.1亿元

**丰台区1%的土地
创造了31%的收入**

(全区88.5亿元)



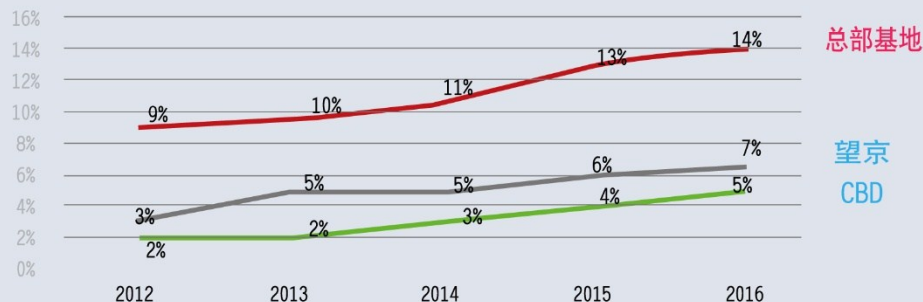
2015年留区财政收入占区财政收入比重



[数读丰科技园]

本区域写字楼售价 涨幅明显高于国贸和望京，具有较大升值潜力

热点商务区价格涨幅走势



特享国家、市级、区级和园区60余项优惠政策

税收优惠鼓励

国家高新技术企业减按**15%的税率征收企业所得税**；
研发费用可按实际发生额的150%，**抵扣当年应纳税所得额**。

财政奖励

对新引进注册资金在1亿元（含）以上的**高新技术、金融服务、高端装备制造、文化创意、会展旅游等重点产业领域**企业及其他符合丰科园功能定位企业，**给予连续三年的发展扶持资金**。

投融资政策

对于重点培育企业、区域重点创新型企业，具有一定水平和规模的技术创新项目扩大生产规模给予**贷款贴息支持**，**贴息额度为银行当期基准利率贷款利息的50%，贴息金额最高不超过100万元**。

鼓励科技创新 及高新技术企业

支持企业建设国家重点实验室、国家工程技术研究中心及市级企业工程技术中心、工程研发中心，对于连续两年研发投入经费达到总产值10%以上企业的技术中心或研发中心，**对上一年新增研发经费给予30%的补贴**，**补贴金额不超过100万**。

人事人才

在规定院校和市人事局确定的**紧缺专业**目录范围内，应届毕业生（硕士以上学历）应聘至中关村科技园区内的**高新技术企业**，**可办理常驻户口**。

[金茂广场的三公里]

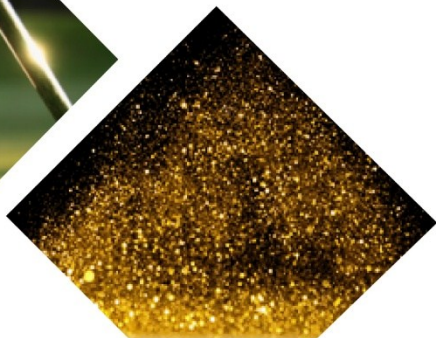
三公里范围奥莱公园、两大高尔夫 尽致商务交际

花乡奥莱主题公园：线上线下互动，娱乐休闲购物一站式休闲体验型奥特莱斯，总建筑15万平米

荟聚西红门店：由购物中心和全球最大的宜家组成，21万平米

两大高尔夫球场：北京华科国际高尔夫俱乐部、银泰鸿业高尔夫俱乐部，总占地约200万平米

其他商业：欧尚购物中心4.2万平米、资和信百货6万平米



金茂系作品

BUILDING
FOR THE FUTURE

[金茂广场的一公里]

一公里范围汇聚万达、万豪等 高端商务配套

A kilometer range wanda
Marriott high-end business etc

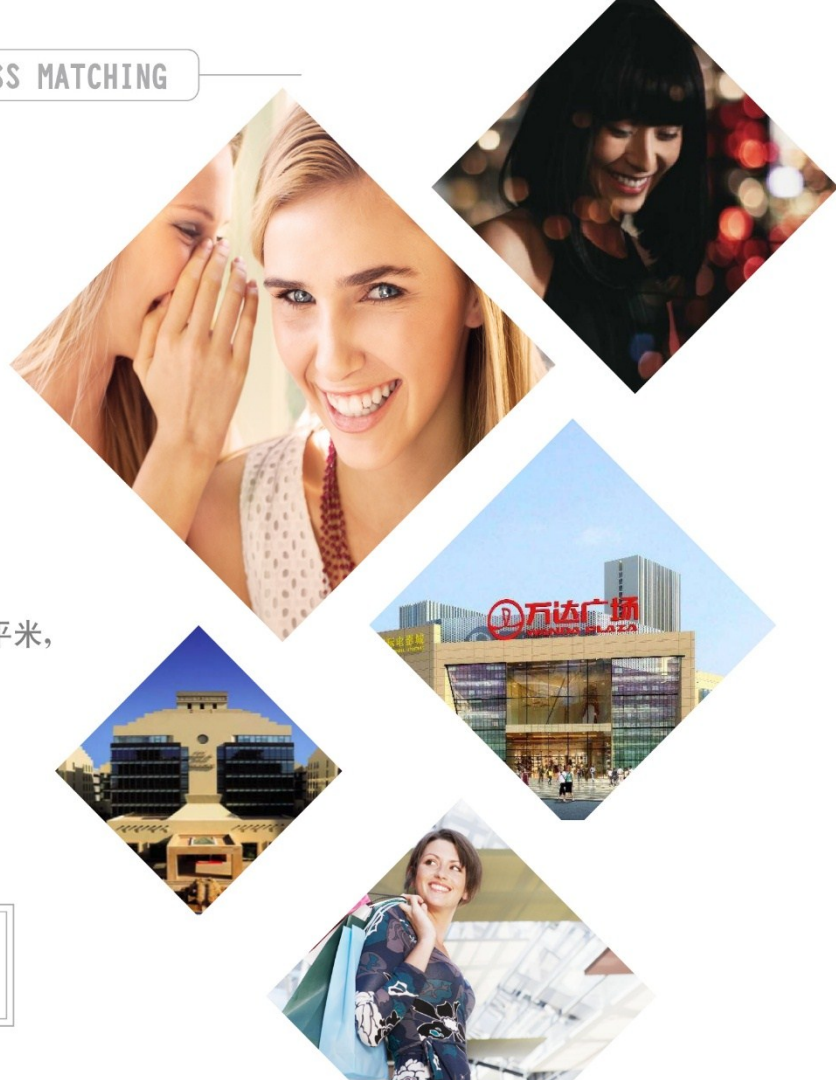
丰科万达广场：北京第四个万达，万达第一个O2O广场， 24万平米，
已于2016年12月开业

永旺梦乐城：PARK为主题日资永旺梦乐城， 15万平米

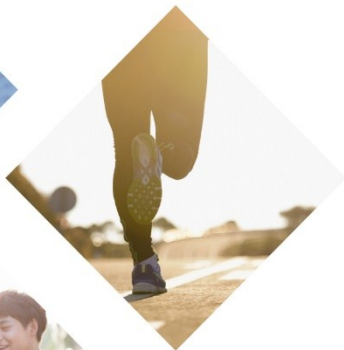
万豪酒店：国际知名酒店五星级酒店

玛雅岛酒店：国内首家玛雅文化为主题的博物馆式四星级酒店

其他酒店：四星级维景酒店、诺德三期配套酒店



[金茂广场的一百米]



HEALTH SCIENCE AND TECHNOLOGY
NEW LANDMARK FASHION BUSINESS

科技健康综合体 风尚商务新地标

科技：LEED 金级认证、5A 甲级写字楼，其他楼座也应用多种科技系统

健康：引入三恒系统、预计将引入健康咨询及私人医生顾问平台、景观园林引入慢跑步道等健康理念

时尚文化：打造南城精神文化地标，将引入三联韬奋书店、露天小剧场、室外书屋、艺术展览厅等

金茂系作品
BUILDING
FOR THE FUTURE



[金茂精工匠造]

立体景观融汇文化内涵 赋予商务美学与活力

STEREOSCOPIC LANDSCAPE CULTURAL CONNOTATION
GIVE COMMERCIAL AESTHETICS AND VITALITY

地下：下沉式商业广场提供时尚购物、休闲和娱乐一站式服务，更有室外书房、露天剧场等文化集中营，打造南部文化地标

空中：慢跑步道和休憩平台构建立体空间形态

地面：时尚购物广场及优美园林绿化

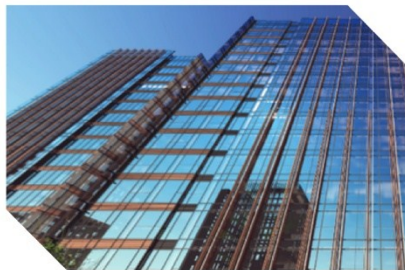


[金茂精工匠造]

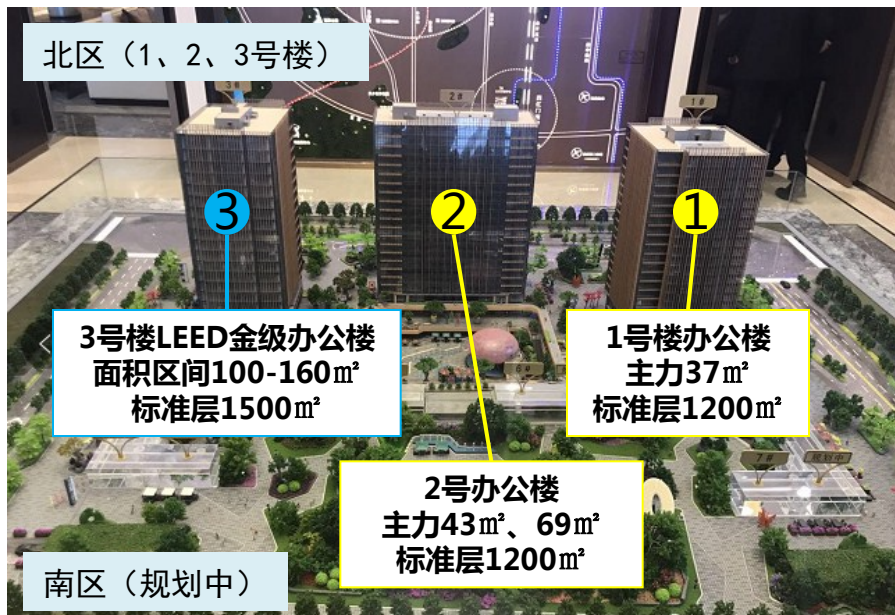
**精工现代主义风格
与金茂大厦
东京MIDTWON
风格一脉相承
是现代主义展现优雅的顶峰**

立面材质：中空LOW-E玻璃+陶制构件
竖向铝合金遮阳装饰构件

LOW-E玻璃幕墙，提升幕墙保温隔热能力，
可有效减少噪音及光污染，防眩光。
陶制构件由1200摄氏度烧制而成，设计考究美观大方，
自然材质节能环保。
铝合金遮阳装饰，满足了舒适的可调节的采光功能。



[金茂精工匠造]



丰台金茂广场

金茂100m*24h无边界城市

一座改变城市的广场

丰台金茂广场由16家央企地产企业之一的中国金茂开发建设，位于丰台区中关村科技园总部基地东三期。

项目总占地面积2.95万m²，总建筑面积16.4万m²（其中地上11.8万m²，地下4.6万m²）。项目整体定位为金茂无边界城市综合体，由南、北两区组成，其中，北区包括LEED金级写字楼、创智商务办公、LIFE PARK时尚艺文立体商街。

[金茂精工匠造]



◆ 1号楼空间产品:

- 地上21层
- 办公楼层F2-21
- 主力产品37 m²
- 标准层面积约1200 m²



◆ 2号楼空间产品:

- 地上21层
- 办公楼层F2-21
- 主力产品43 m²、69 m²
- 标准层面积约1200 m²

	办公建面 (m ²)	底商建面 (m ²)
1#楼	23356.51	地上1788.11

	办公建面 (m ²)	底商建面 (m ²)
2#楼	23811.18	地上1229.89

[金茂精工匠造]

3
号
楼

3号楼LEED金级写字楼

总面积：2.6万平米

办公面积：2.4万平米

标准层：约1500平方米

总层数：18层

办公层数：16层

办公楼层：F3-F18

标准层层高：4.2米(顶层5.2米)

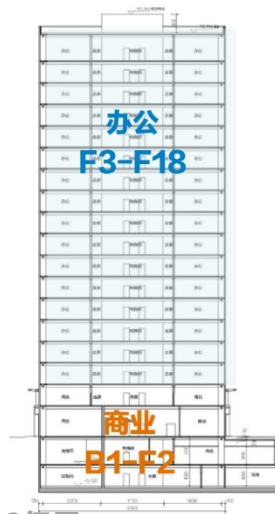
主力分户：100-160平方米

使用率：75%

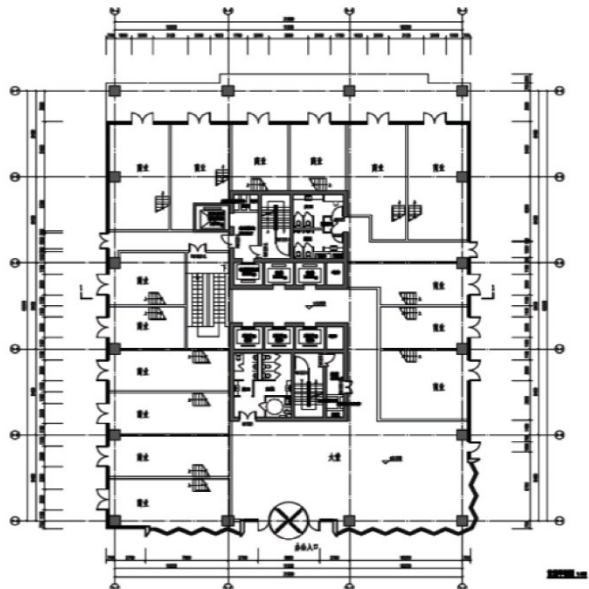
电梯数量：5部客梯1部货梯

办公建面：24350.31m²，整栋售价约12亿元

底商建面：地上商业1753.02m²，货值约1.5亿元

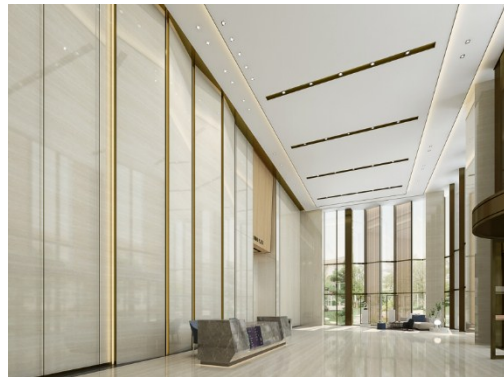
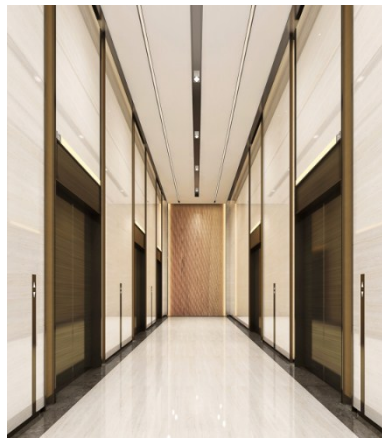


[金茂精工匠造]

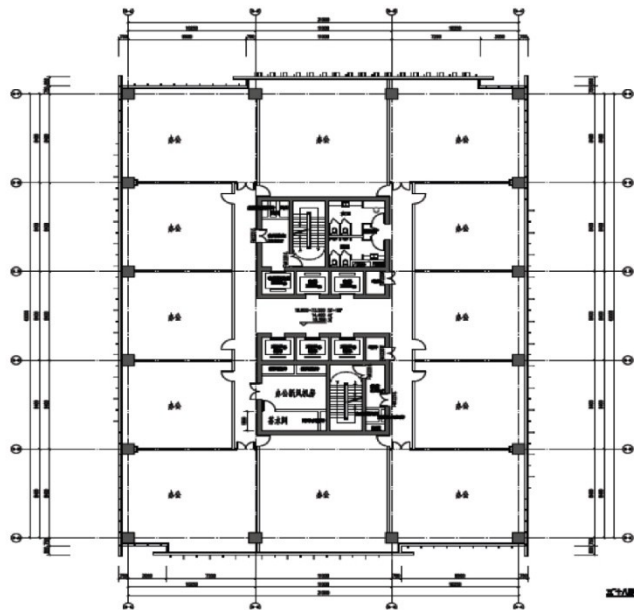


10.2米双层挑空精装大堂 诠释企业不凡高度

大堂双层挑空庄重气派
配备LED信息发布屏提供智能办公环境



[金茂精工匠造]



空间可自由组合 百变灵活的使用之道

3号楼户型展示

标准层:约1500平米

标准层层高: 4.2米(顶层5.2米)

办公层数: 16层

主力分户: 100-160平米

办公楼层: F3-F18

使用率: 75%



[金茂精工匠造]

高配一流设施 只为健康舒适，效率加倍

EQUIPMENT
AND FACILITIES

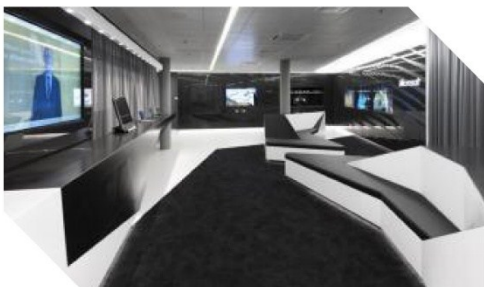


电梯	电梯品牌	日立
	客梯数量	5部
	货梯数量	1部
	荷载	1350kg
	梯速	2.5米/秒
	单梯服务面积	约4000平米
新风	是否有新风系统	是
	新风量	人均56000立方米/h
制冷采暖	制冷及供暖方式	风机盘管+新风 公区大堂辅助地板采暖
信号	手机信号	无盲区全覆盖
	WIFI	首层公共区域wifi覆盖
停车	停车	车辆管理系统
	寻车	反向寻车系统
	充电车位	配备

[金茂精工匠造]

5A智能化办公 以世界标准助力世界名企

构建全球领先的智能办公微系统
为入驻企业倾注时代动力
树立中国智能办公楼宇新标准



5 A 智 能 化	办公智能化系统OA	计算机网络系统（预留条件）
	通讯智能化系统 CA	数字用户交换机系统
		通信接入系统
		综合布线系统（分层预留）
		手机信号覆盖系统
		首层大厅LED信息发布系统
		首层大厅WIFI覆盖
	楼宇智能化系统BA	空调系统
		智能照明系统
		停车管理及智能化反向寻车系统
		冷热源系统
		给排水系统
		电梯管理系统
		楼宇设备自控系统
	安保智能化系统SA	能耗管理系统
		视频监控系统
		无线巡更系统
		防盗报警系统
		可视对讲系统
		紧急求救系统
	消防智能化系统FA	门禁系统
		消防联动
		烟感系统
	其他	自动报警系统
		新风系统
		弱电系统UPS、配电及防雷



LEED金级认证 同步全球的绿色建筑标准

丰台金茂广场在节能设计、绿色建筑设计、
环保措施三大层面，强调人本化生态化体验，
以对自身的严苛标准，
按照美国LEED金级认证标准建造。

金茂系作品

BUILDING
FOR THE FUTURE

An architectural rendering of a modern, multi-story glass skyscraper. The building features a dark, reflective glass facade with vertical and horizontal metallic accents. The word "THANKS" is prominently displayed in large, bold, red capital letters across the center of the building's facade. The building is situated in an urban environment with trees and a street in the foreground. The sky is clear and blue.

THANKS

备注：目前本项目已取得规划复函，正在图纸深化中，实际情况以最终交付为准。

联系方式：15699815152