

焦奥中心

JIAO AO PARK

京东南公园中的5A级写字楼



BCCW
JIAO AO PARK—Energy R&D Center, Beijing Coking&Chemical Work

JIAO AO PARK

北京焦奥中心

PART1 市场环境介绍

根据CBRE发布的《2016第二季度北京房地产市场回顾及展望》报告得出，北京写字楼空置率上升至7.9%。
由于2016年整体经济形态呈下滑趋势，大部分企业需降本节支，转移办公环CBD。





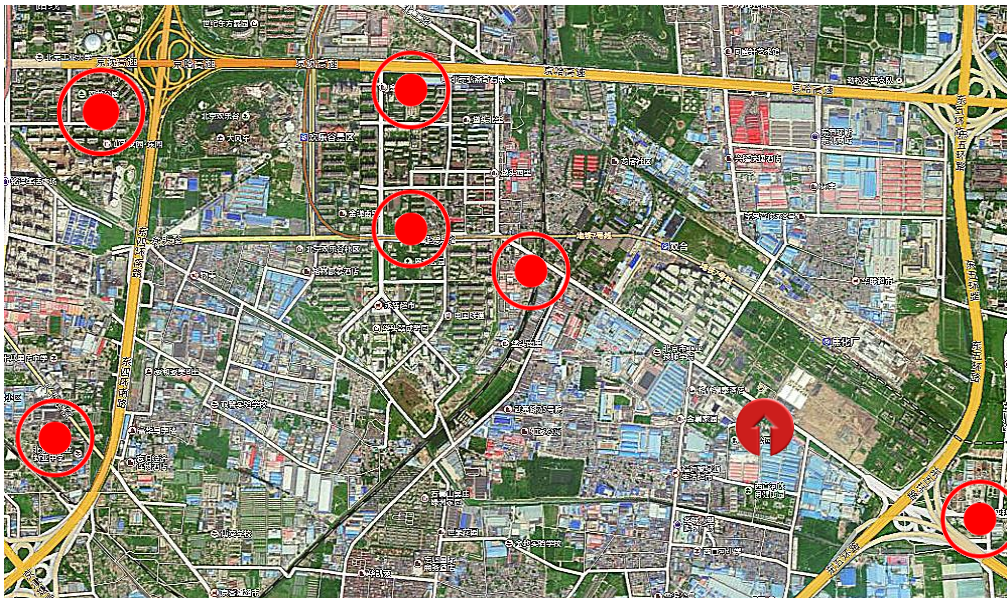
区域写字楼市场现状

区域内的写字楼较少且分布零散，定位均比较低端，价格维持在3.5-4.0元/天/平米，缺乏写字楼商务氛围。

宝龙商务楼：租赁面积50-500m²

北人户外产业园：户外运动类企业为主，出租率80%

鑫企旺写字楼：公寓改建，小微企业





中关村朝阳园

中关村科技园区电子城科技园



区域规划分析

项目位于中关村科技园朝阳区——垡头中心区内，享受中关村规划政策利好。

垡头中心区占地面积8.01平方公里，将构建以现代总部商务服务、国际高端商贸服务、文化旅游休闲服务、战略性新兴产业为重点的总部商务基地。

北京垡头科技商务区规划图



垡头功能区规划图



北京垡头科技商务区规划功能定位

北京垡头科技商务区将重点培育和发展商务服务与科技成果转化相融合的科技金融、科技中介、技术交易等**科技商务服务产业集群**，打造以新兴创新总部集聚、科技商务服务、应用创新示范、创意展示体验为核心功能的科技商务创新中心，成为首都商务中心区创新发展新载体，首都传统工业基地转型升级新范例、首都城乡结合部人口资源环境与产业协调发展新标杆、首都东南门户形象区和首都经济圈的重要节点。



区域规划——焦化厂

焦化厂——依据规划，该区域将建设成为遗址公园和文化商务综合体为核心的产城融合新区，周边土地价值和城市开发品质将得到显著提升，本项目将成为区域新地标。

北京焦化厂工业遗址公园将被建成“中国百老汇”——根据《北京焦化厂工业旧址保护与开发利用规划》规划用地面积140公顷，分为三个区域：车辆段及周边开发区域50公顷、工业旧址园区域54公顷、保障房区域36公顷。

遗址公园占地规模在54公顷左右，以工业文明为主题的城市公园、工业博览馆、科技馆、大型演艺中心等公共文化设施将在其中建设。将打造集影视、戏剧、音乐、舞蹈、活动等十大功能于一体的国际化、高端化演艺产业集聚区。

PART2 焦奥中心介绍





焦奥中心一项目概况

焦奥中心——北京炼焦化学厂能源研发科技中心，位于北京市朝阳区化工路东口，是在见证共和国辉煌历史的北京炼焦化学厂之上创新而生5A级写字楼，中心含有2.8万平米北焦公园，兼具历史感与现代科技感，将打造15万平米北京东南部公园中带有历史感的5A级写字楼，形成北京东南区域产业聚集和地标效应。

焦奥中心（一期）总建筑面积14.8万平方米，设有高端办公写字楼、科技创业孵化器、综合会议服务中心以及商业配套中心。焦奥中心处于中关村园区范围内。

○ 15万平米 ○ 公园中 ○ 5A级写字楼



项目交通

焦奥中心位于北京东南方向，四五环之间，项目紧邻京哈高速、京津高速、京沪高速，距离东四环4公里，东五环化工桥1公里，周边出行便捷，拥有地铁、公交、高速等多维路网。



公交线路

348、457、637、638、677、
临6路、夜19路等6条公交线

地铁线路

地铁7号线焦化厂站

绿化区

中关村国家自主创新示范区
朝阳园规划范围

焦奥中心—与园为邻

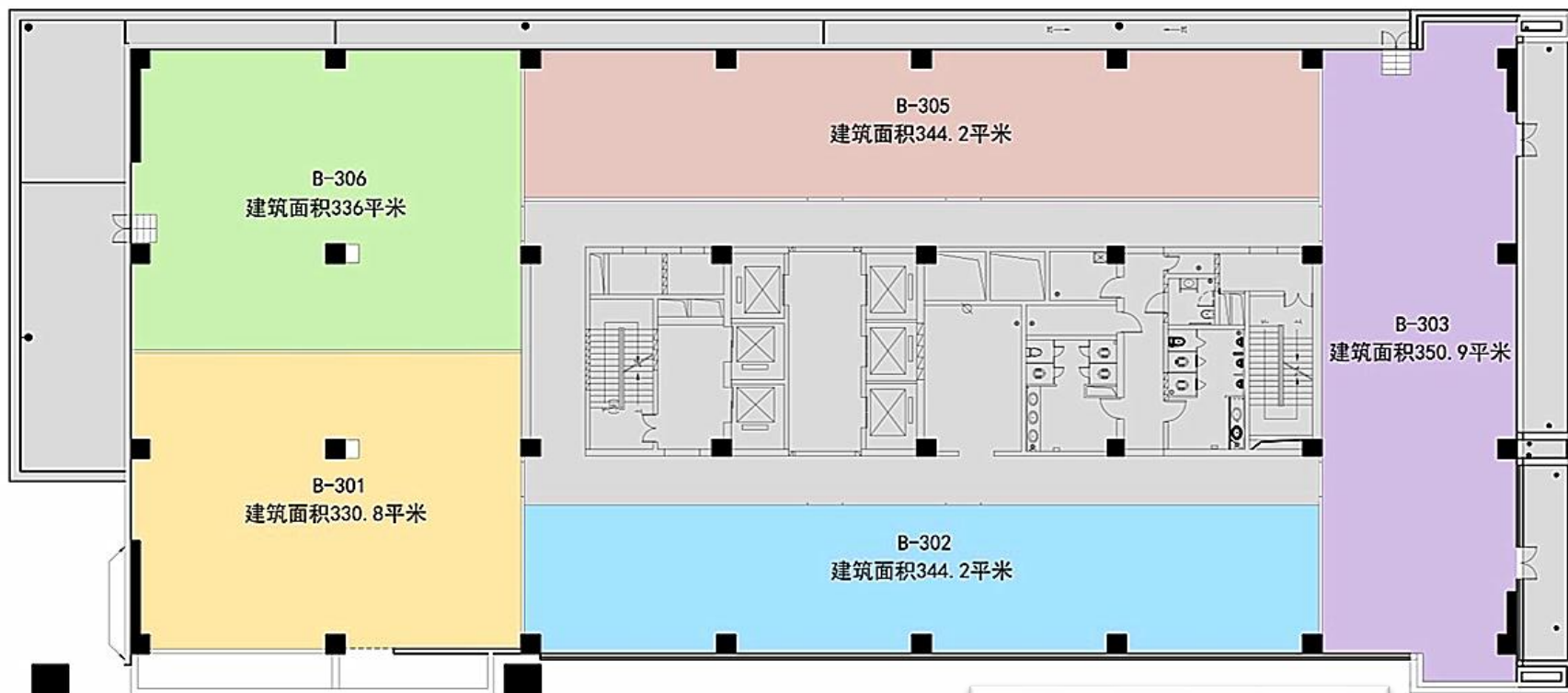
北焦公园——焦奥中心拥有北焦公园及独特楼顶花园双重园林，绿化率超30%。怀抱2.8万平米北焦公园，北焦公园建于1984年，花灌木4000多株，做到了三季有花，四季常青，水面积5000多平方米，沿湖柳树婆娑，倒映水中，湖心岛绿树成荫，曲桥蜿蜒，亭台雕塑各自成景。





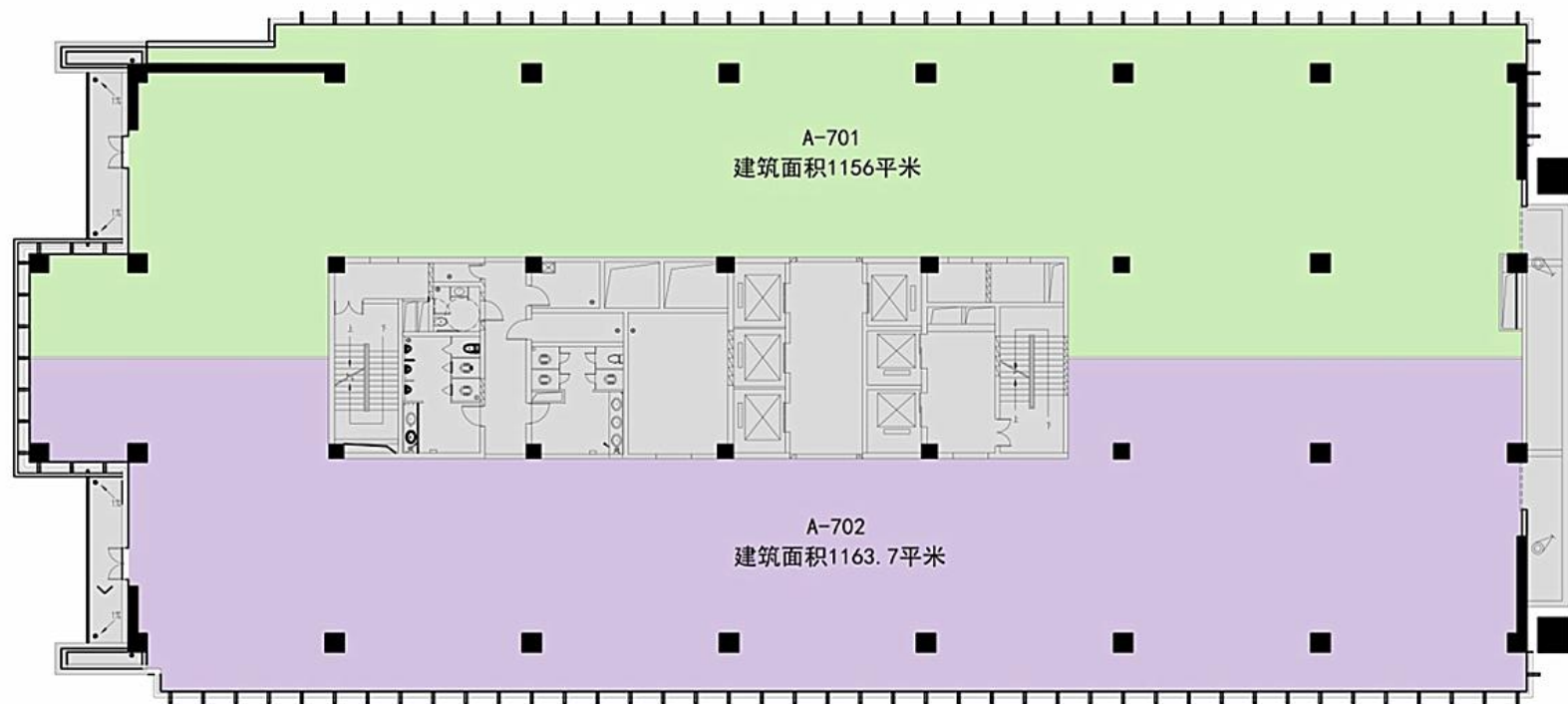
焦奥中心—技术参数

主要指标	数值
总建筑面积	14.8万平方米
1号楼面积	4.86万平方米
2号楼面积	2.6万平方米
3号楼面积	0.8万平方米
4号楼面积	2.6万平方米
地下两层面积	3.94万平方米
绿化率	>30%
建筑指标	地上14层，地下两层
大堂挑高	50米
1F 层高	5.5米
2F 层高	4.5米
3-13F层高	3.9米
14F层高	4.6米
单层面积	1500-2300平米
功能用途	1、2层为商业，3-14层为办公
交房标准	公共区域精装，室内吊白网
可租面积	200平米--2300平米整层以上，皆可
价格	办公：4.5-5元，商业：8-12元/平米/天（含物业、发票）
停车泊位	约600个



B座三层平面图





A座七层平面图



公共空间



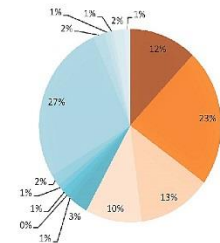
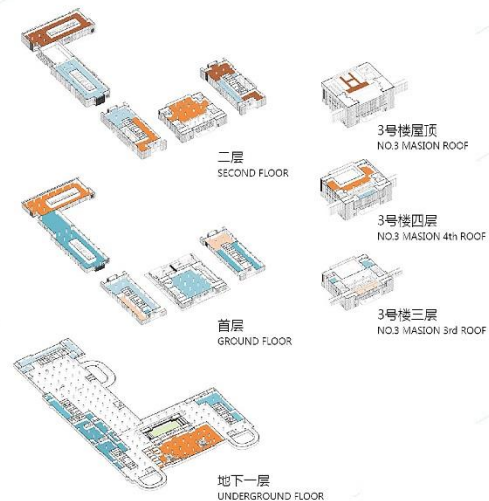
写字楼大堂通高50米，做到所有户型的充足采光。户型方正无柱式保证了租户在使用上的足够便利性，使用率能够大大提高。部分的建筑承重柱全部靠外，给承租区域内形成无柱式开间，便于自由划分。



BUSINESS PLANING



BUSINESS PLANING 商业规划



- 中式精品餐饮
- 超市便利店
- 中式大众餐饮
- 商业银行
- 连栋餐饮
- ATM自助银行
- 西式餐饮
- 精品洗衣店
- 汽车养护
- 咖啡厅、茶馆、酒吧
- 商务中心



PROPERTY MANAGEMENT

PROPERTY MANAGEMENT

物业管理

五星级酒店的管理标准
管家式的服务体系

智能化管理系统 (5A)

楼宇自动化
办公自动化
安保自动化
消防自动化
通讯系统自动化

完备的配套服务

会议中心
运动休闲中心
商务中心
银行和便利店

打造健康、舒适、节能的高端写字楼

政策利好

中关村国家自主创新示范区朝阳园利好政策摘要

入驻园区并在该园区注册的科技类、能源类、信息类、文化类、中小型企业类的公司可享受：

- 高新技术企业认定支持：税收优惠政策减免
- 产业扶持基金支持：优秀项目可一次性享受200万以内的资金补助
- 上市融资补助：上市改制费用补贴50万元，上市费用50万元。
- 人才引进政策：高端人才户口支持（不在指标范围内）。
- 符合条件的企业申请的中小企业贷款，可给予上年度贷款利息补贴不超过200万元。

注：具体事宜一事一议，客户可与我方的政策小组接洽。

免责条款：文中涉及的所有文字及图片一切以最终交房标准为准，不构成要约邀请，开发商保留最终解释权。

欢迎莅临

焦奥中心招商部

Welcome to Jiao Ao Park

