

国誉未来悦

公 建 部 分 简 介

副中心主城 | 地铁1号线 | 繁华中心

城市之上 唯此副中心



- 北京唯此一个副中心，享三区利好，升值潜力巨大
- 副中心主城，发展醇熟，人流量基数大
- 多元全维配套联动，万达、领展、东直门医院、东郎文创园区等
- 临近1号线九棵树站和7号线万盛西站，30分钟达国贸，15分钟达运河商务区，12分钟达环球影城
- 距环球影城仅3.5km，IP效应拉动餐饮、酒店、文创等商业发展

九棵树商圈规划

九棵树商圈位于通州九棵树街道区域内，东北至九棵树东路，南至云景南大街，西至九棵树西路，总占地面积3.55平方公里。商圈以东距离行政办公区7公里，距北京环球影城主题公园3公里，东北紧邻九棵树地铁站。

九棵树商圈以打造“活力街区、时尚街区、宜居街区”为总体目标，逐步打造交通、绿色、文化、产业、生活等全方位于一体的商圈特色片区，形成“九棵树商业模式”的IP效应，助力北京国际消费中心城市建设。



户籍人口 **5.2万**

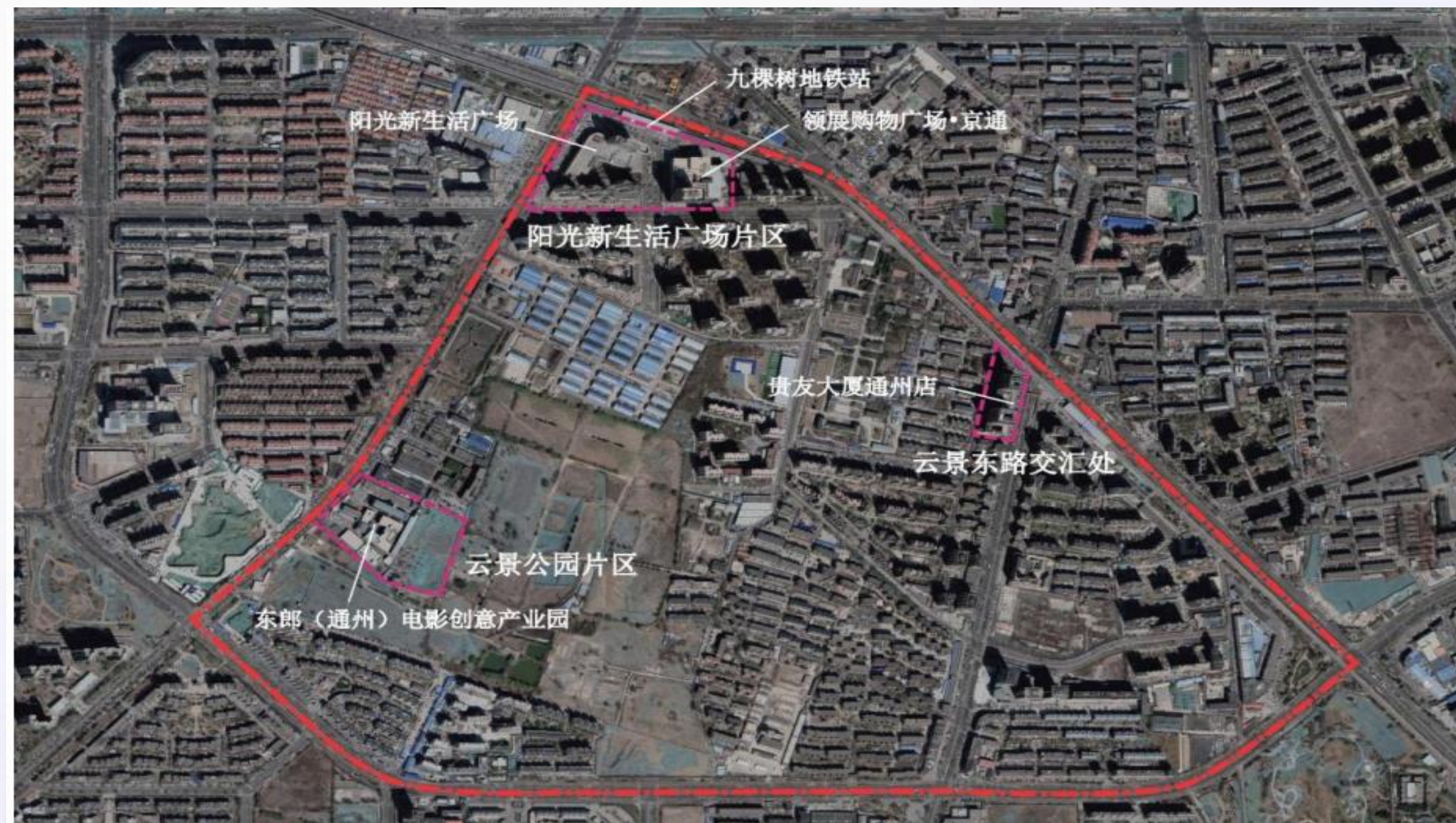


常住人口 **7.7万**

人口密度大，有深厚的本地消费需求

商圈周边均为中高端居民住宅区，约70余个，消费潜力足

商圈内商业氛围浓，业态丰富齐备



九棵树商圈包括阳光新生活广场、领展购物广场·京通、瑞都国际、弘祥 1979 文创园、贵友大厦通州店等多个商业项目和街区

公共空间改造提升方案

九棵树商圈以“搭建社区服务平台、夜间经济3.0、新业态新物种崛起、技术驱动全渠道经营”为四大途径，以“家庭娱乐、生鲜超市+餐饮、音乐+、体育+”四大亮点为抓手，逐步打造“体验型城市生活交往第三空间”



九棵树商业潜力

主城核心 经济腹地

商业资源：深厚且丰富，商业氛围仅次于北苑万达。通过领展、家乐福、阳光生活广场等核心商业数十年的经营发展，使得九棵树成为区域内最具潜力的消费区，并入选联合国高质量发展案例和北京市优秀商圈。

办公资源：氛围逐渐成熟，周边办公有东郎文创园及弘祥产业园、贵友大厦、蓝岛大厦，以及项目南侧在建的龙鼎园1#商务办公楼（建面约1.8万㎡），办公氛围逐渐丰富，形成区域商业矩阵。

- **领展购物广场：**开业以来已成为北京东部城市副中心商业的“翘楚”。汇聚吃喝玩乐于一体的大型商业配套，商业面积6.75万㎡。
- **通州金融街：**汇聚了建设、北京、交通、中信、招商、工商、恒丰、农商银行的金融行业汇聚地。
- **弘祥1979产业园：**首批北京市文化创意产业园区，占地面积4.8万㎡，建面2.8万㎡，租金3-4.5元/㎡/天。
- **东郎文创产业园：**通州夜市文化聚集地，电影文娱产业为主的潮流打卡地，占地2.4万㎡，租金4-4.3元/㎡/天。



交通：约1.3公里地铁站【1号线-九棵树地铁站】、约2公里地铁站【7号线-万盛西站】、通马路快速链接通州南北区域、广渠快速路直达国贸

商圈：约400米为强力生活广场、约1.3公里为家乐福、极卓广场、领展购物中心、约1.7公里为贵友大厦、约3公里万达购物广场、约3.5公里为玫瑰坊商业中心、华远好天地

商务办公：约150米距项目一路之隔为东朗文创产业园、弘祥1978产业园、约500米为龙鼎园商务办公楼、约1.3公里为瑞都国际、大稿国际艺术区

休闲娱乐：约200米距离项目一路之隔为云景公园、西小马公园，约2公里为梨园主题公园及梨园田园广场

医疗：紧邻本案约300米为东直门医院（三甲医院）、约3公里为通州妇幼保健院；

商业/办公楼，紧邻城市主干道-通马路，周边以住宅为主，产业园及写字楼初成规模

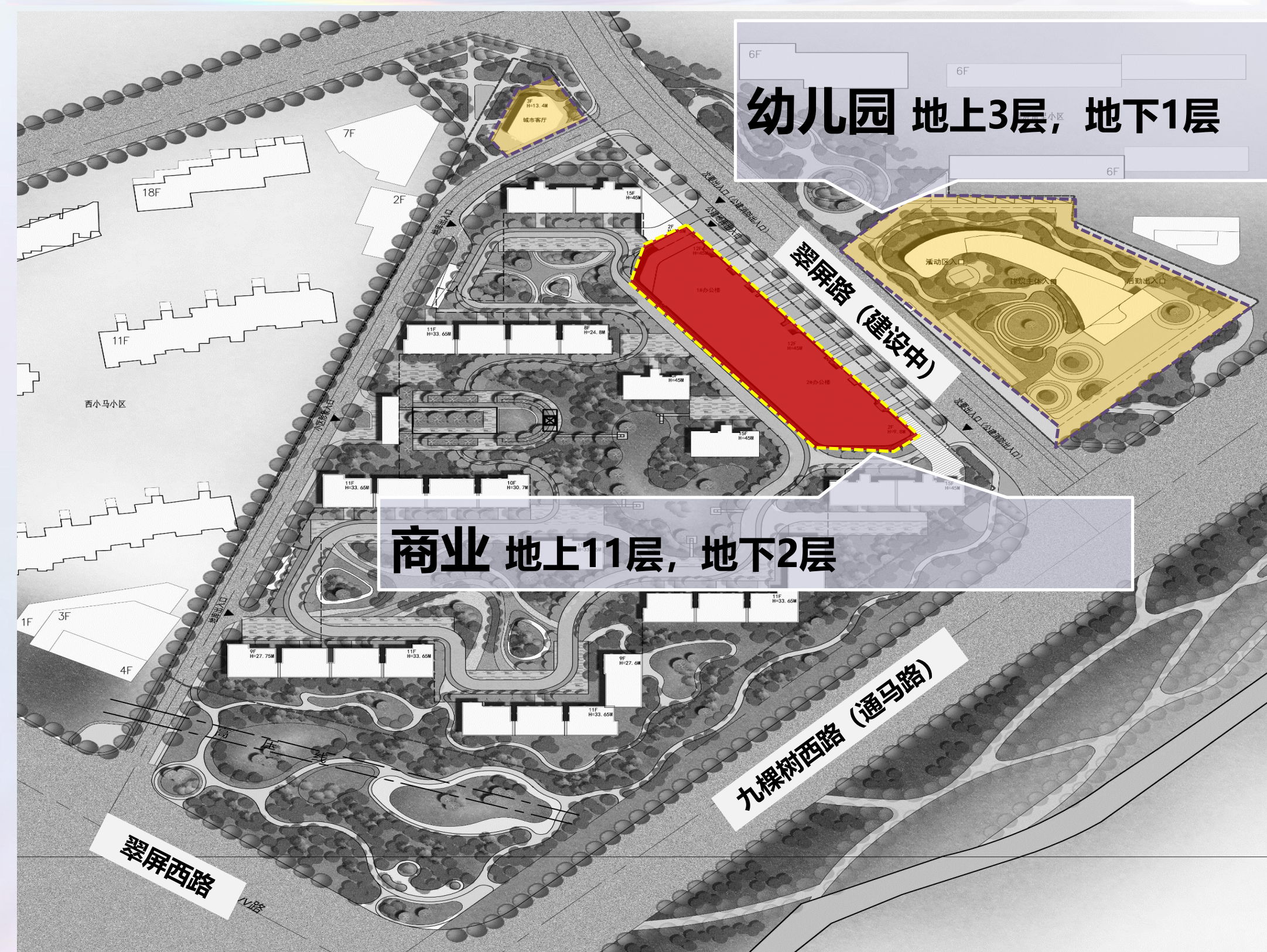
项目建设独栋商业/写字楼、幼儿园、城市会客厅

遵循城市副中心发展定位，践行中高水平的公共商服配套建筑的倡导，积极打造功能丰富的高端临街商业群、城市会客厅，有机整合周边社区功能及城市空间形象。建筑布局高低错落，适当围合，传承北京传统居住文脉，呈现了“新四合”设计理念效果，为人们提供日常高端消费、健身、艺术画廊、文化分享等服务，聚集高端消费需求，搭建交往、交融、交心的城市平台。

项目周边商业情况



项目公建楼栋情况





国誉未来悦 写字楼、商业可售详情

楼栋	层数	业态	可售面积/m ²
11#A	地上共11层	写字楼	11001.72m ²
11#C 101	地上1层	商业	968.02m ²
11#C 201	地上2层	商业	1263.18m ²
合计		-	13232.92m²

11#A栋

指标说明 | A栋可售面积11001.72m²



商业效果图

临街、临社区高端旺铺，未来潮流新地标

地上11层，地下2层。集合九大科技，打造临街、裙楼商业新心，多维度的板块价值之上，打造城市未来商业新地标

建筑类型：公共建筑

可售面积： 11001.72m²

建筑层数：地上11层，地下2层

建筑朝向：东西向

建筑功能：商业、办公、酒店

建筑高度：地上45m，地下9.8米

超低能耗建筑范围：全部地上+核心筒地下

柱距：8.4米

产权数量：1个

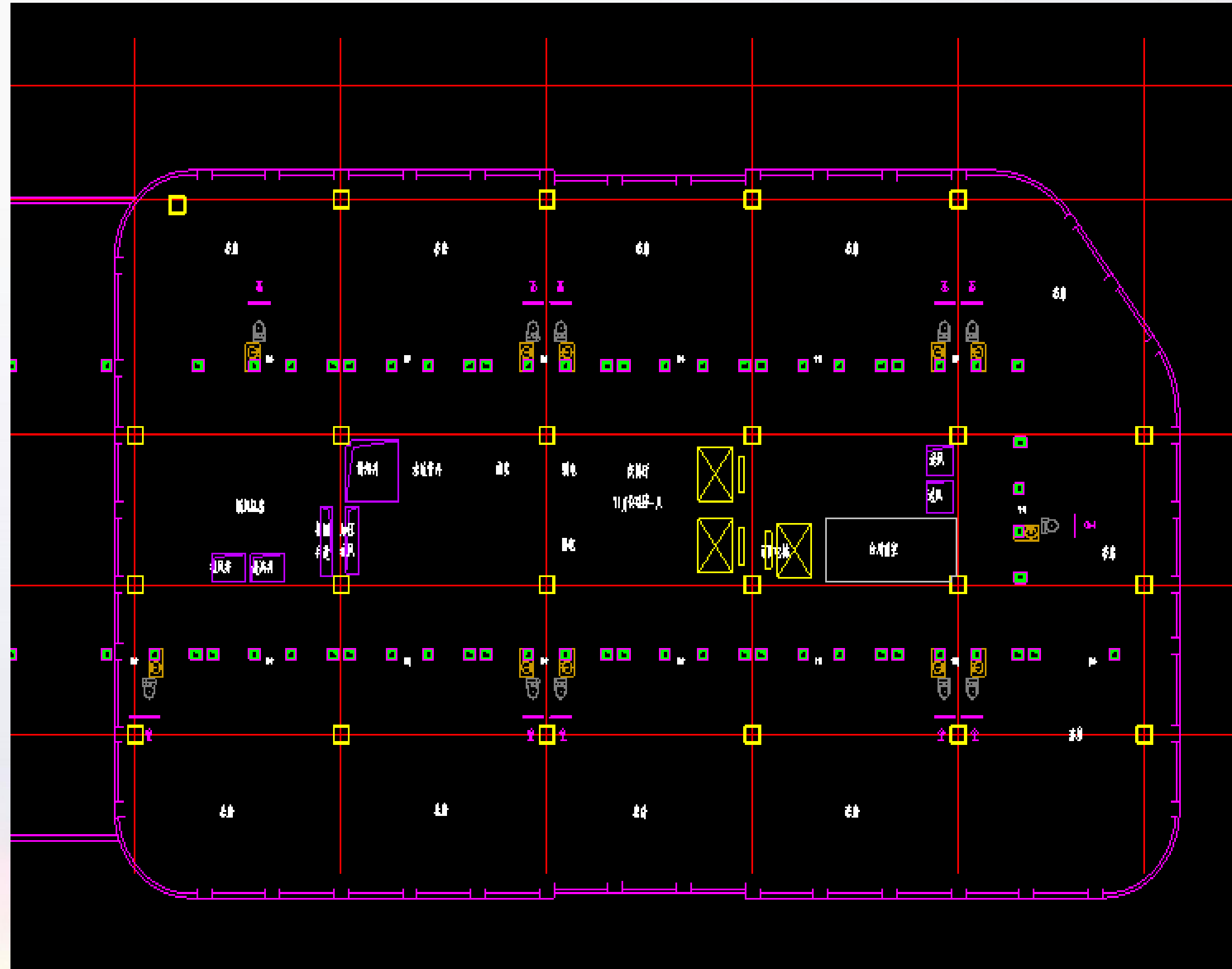
11#A栋

指标说明 | A栋实测面积11001.72m²

楼栋总高度	约45m	总层数	13层
地上层数	11层	地下层数	2层
大堂数量	1个	大堂层高 (首层)	4.8米
大堂面积	196.64m ²	地下层高	9.8米 (地下1层 6.2米, 地下2层 3.6米)
二层层高	4.2m	标准层高度	3.9m
11#A面积	11001.72m ²		
电梯数量	4部 (客梯2部, 货梯兼消防梯1部, 还有1部从B2到F1)		
物业取费标准	待定		

11#A栋

标准层平面-公建楼 | 百变空间，灵活调整，户内格局，可视需求定制化分割



A栋标准层平面

11#C栋

指标说明 | C栋可售面积2231.2m²



建筑类型: 商业

可售面积: 一层968.02m², 二层1263.18 m²

建筑层数: 地上2层

建筑朝向: 东西向

建筑高度: 地上9m (首层4.8米, 二层4.2米)

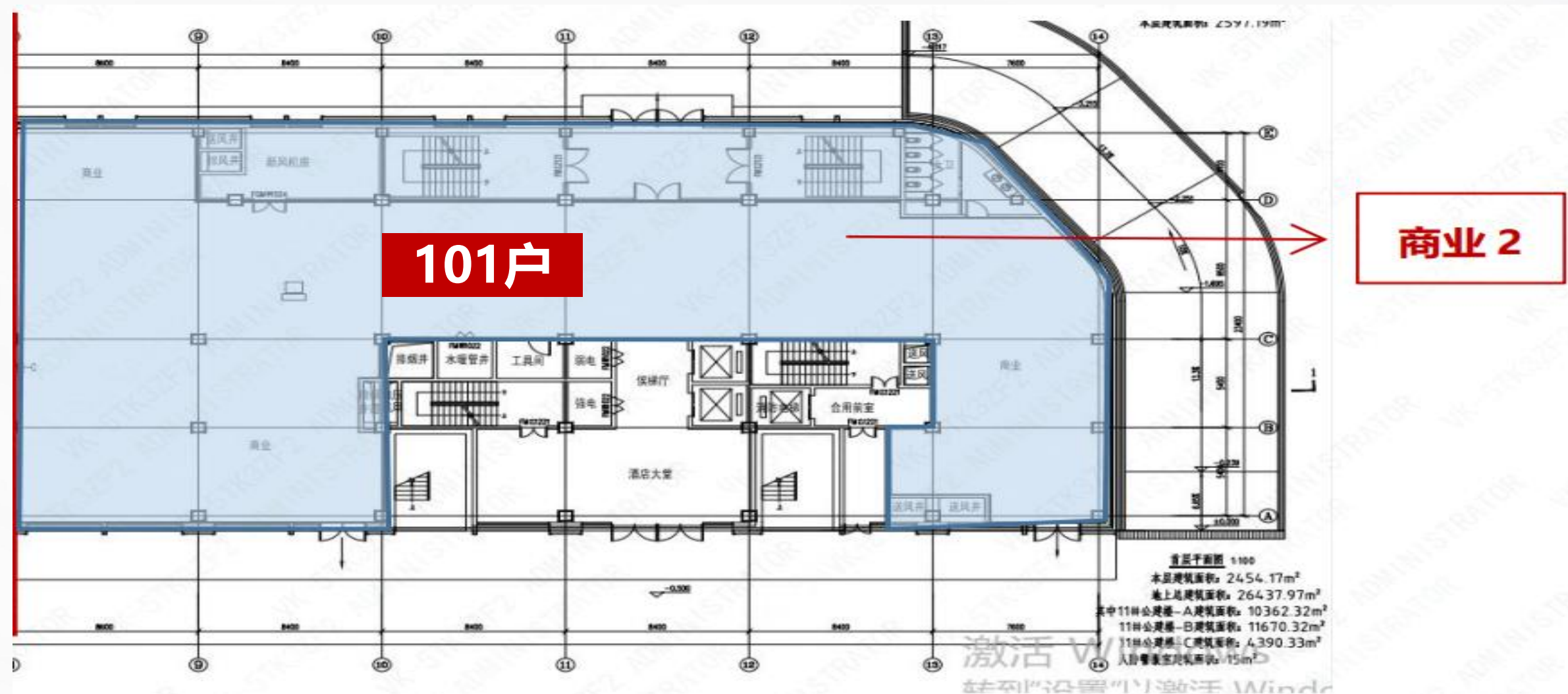
柱距: 8.4米

超低能耗建筑范围: 全部地上+核心筒地下

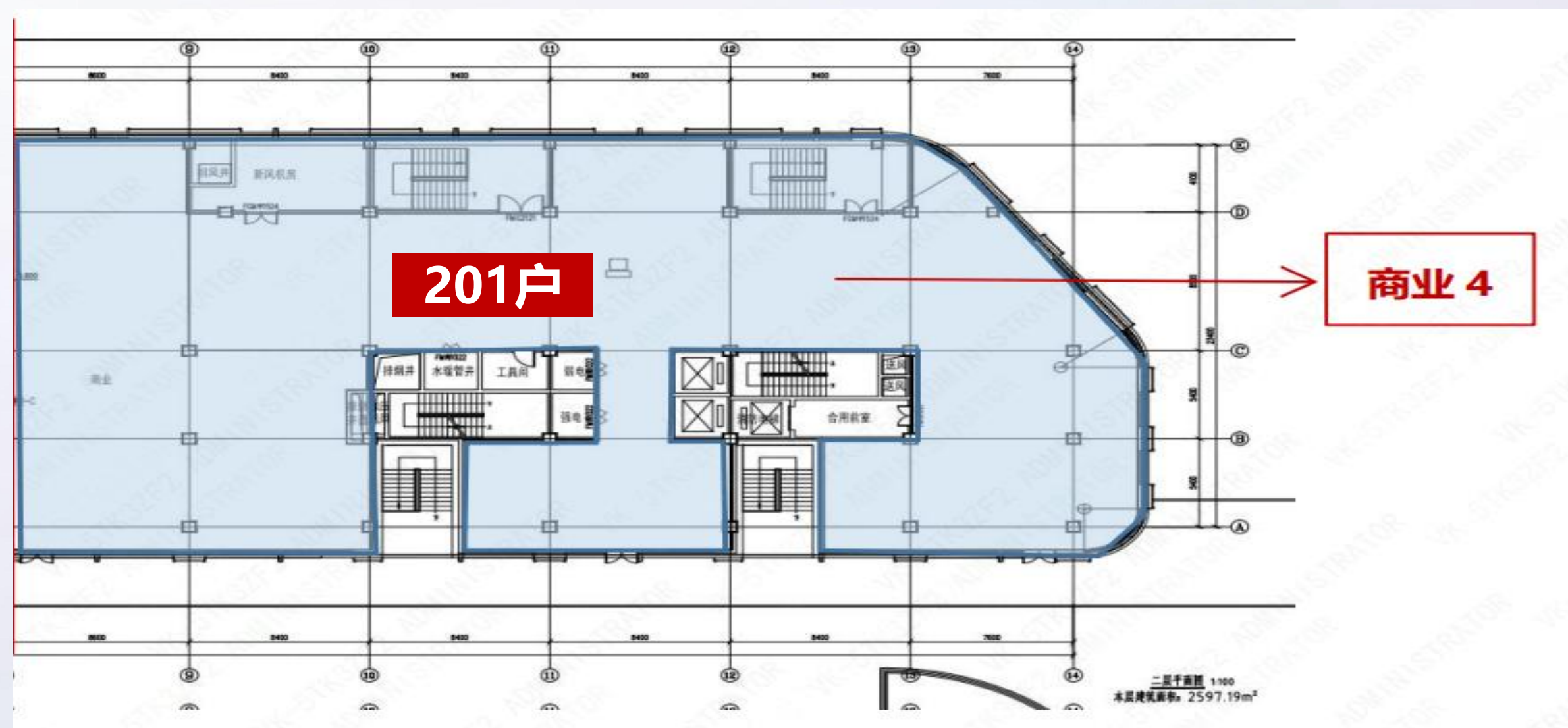
产权数量: 2个 (101、201)

11#C栋

C栋一层101平面示意图：可售面积968.02m²，柱距8.4m



C栋二层201平面示意图：可售面积1263.18m²，柱距8.4m



T h a n k s