



## 北京市门头沟区商业地块项目

---

| 2020年 |

# ▶ 项目概述

位于北京门头沟区龙泉镇，用地性质为B1商业用地，总建筑面积约3.5万 m<sup>2</sup>，地上建面2.4万 m<sup>2</sup>，容积率2.9，预计建设期限为2-3年。

项目位于门头沟龙泉镇中心区域，距离门头沟区政府仅1.5公里。当地人口密集，周边社区成熟，商业稀少。项目定位于集酒店、购物、餐饮、休闲、娱乐、文化为一体的高品质商业体，以填补市场空白，满足区域内居民生活所需。



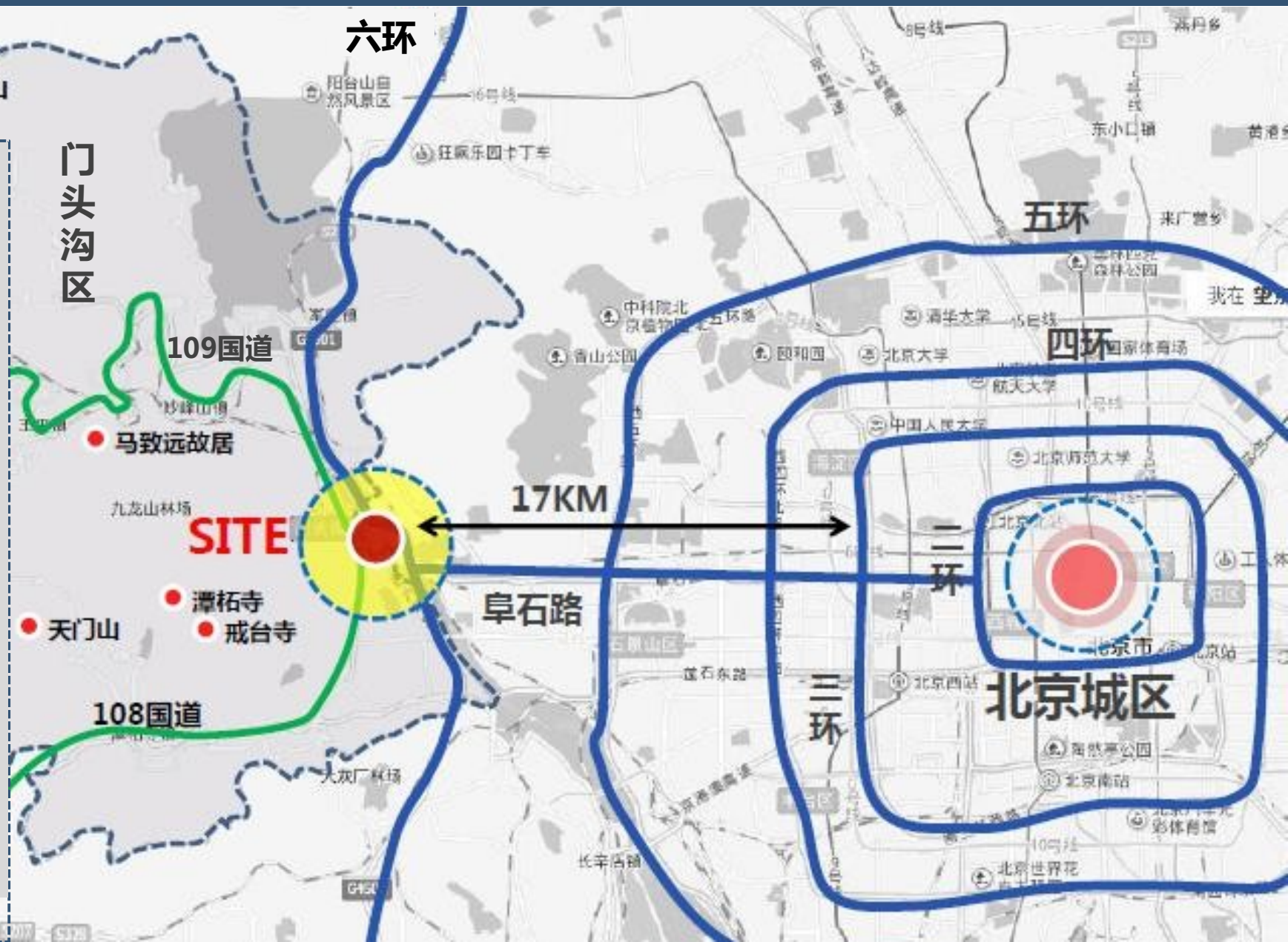
# ▶ 项目市级区位

项目位于北京门头沟区龙泉镇，西六环外侧，距市区二环17公里。

门头沟位于北京城区正西方，东与石景山、海淀接壤，南与丰台、房山相连，总面积1448.9平方公里，山地面积占98.5%。

北京市政府投资2900亿元打造以门头沟为核心的京西综合服务区(WSD)，积极推动当地产业和商业设施升级，重点承接北京西部的外溢人口，逐步向兼具宜居、宜业、宜游的发展新区迈进。

门头沟区属于生态涵养区，未来有大量人口引入门头沟区域。



道路——G108，G109两大主要国道贯穿门头沟地区，以及一条S218省道从北向南贯穿门头沟区域边界。

连接中心城区的阜石路、莲石路已通车，作为神州第一街的长安街西沿线将延至门头沟。

地铁——地铁1号线直通门头沟附近苹果园站，与之连通的轨道交通S1线也已正式开通，增强了门头沟区和北京主城区联系。使门头沟区居民进城时间大大缩短，大幅提高门头沟的区域功能定位。

公交——门头沟区与市区有26条公交线路连接，与北京市中心城之间有一条快速公交K4。



项目分为西、东两个地块，中间为腾退道路



项目用地指标

| 项目     | 单位             | 数值             |          |
|--------|----------------|----------------|----------|
| 地块面积   | m <sup>2</sup> | 12,494.64      |          |
| 商业用地面积 | m <sup>2</sup> | 8572.17        |          |
| 建筑面积   | m <sup>2</sup> | 34329.25       |          |
| 其中     | 地上建筑面积         | m <sup>2</sup> | 24856.70 |
|        | 地下建筑面积         | m <sup>2</sup> | 9472.55  |
| 交易用房面积 | m <sup>2</sup> | 26658.23       |          |
| 停车位    | 个              | 199            |          |

# ► 项目设计方案（鸟瞰视角）



项目采用现代开放式街区设计理念，坡屋顶设计与浅山区环境相得益彰。

# ► 项目设计方案（沿街人视）



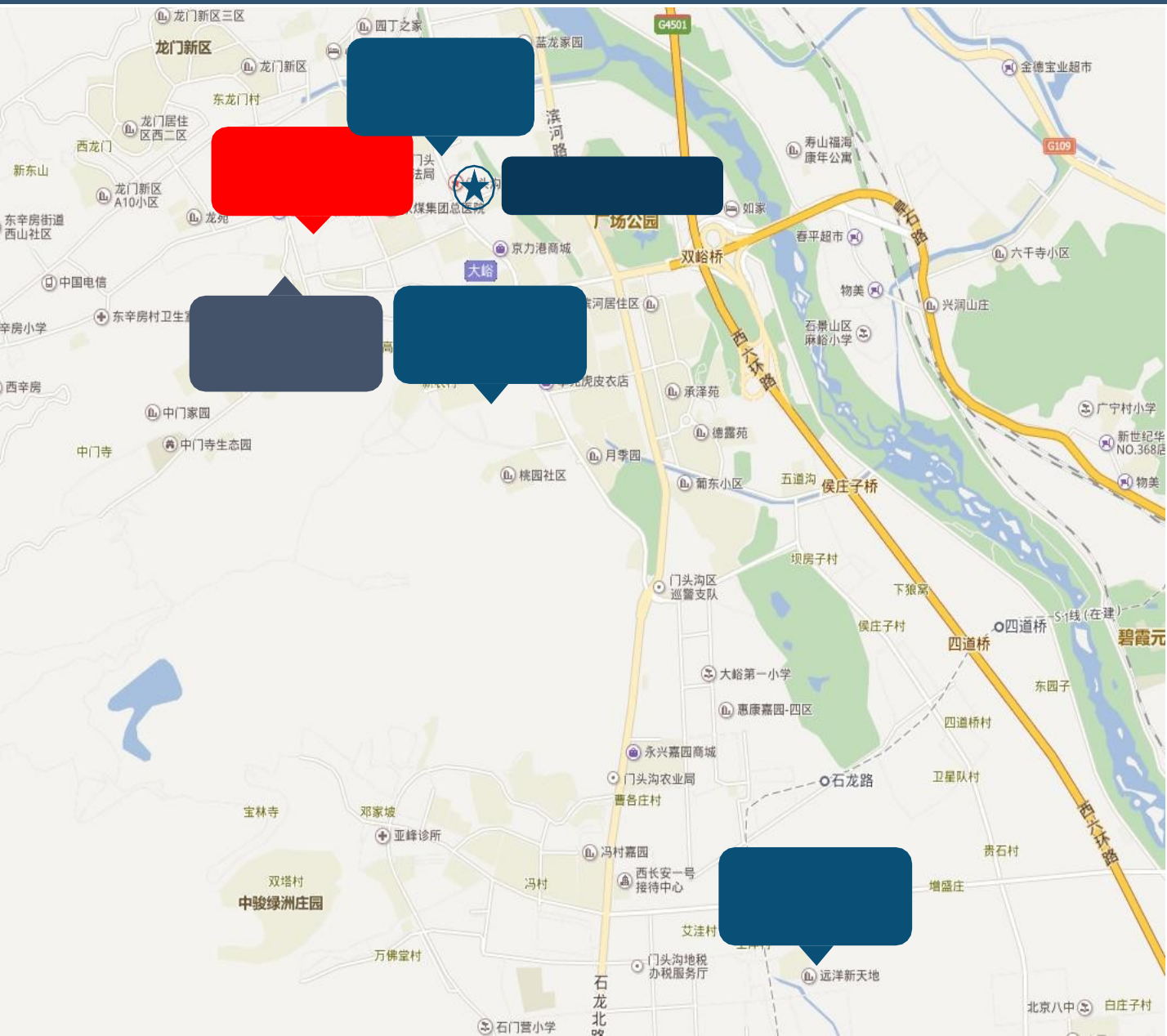
# ► 项目设计方案（人视效果图）



# ▶ 项目设计方案（内部视角）



# ▶ 项目周边商业成交



| 项目名称   | 业态 | 成交价格                    |
|--------|----|-------------------------|
| 远洋新天地  | 商住 | 78,552元/ m <sup>2</sup> |
| 长安生活巷  | 商住 | 54,399元/ m <sup>2</sup> |
| 中昂时代广场 | 商业 | 73,487元/ m <sup>2</sup> |
| 华润悦景湾  | 商住 | 51,746元/ m <sup>2</sup> |
| 金泰丽湾   | 底商 | 45,112元/ m <sup>2</sup> |
| 西山艺境   | 商业 | 60,926元/ m <sup>2</sup> |
| 新桥花园   | 底商 | 49,000元/ m <sup>2</sup> |

- 1、项目位于北京市门头沟核心区域，交通相对便利，临近主干道、可达性强，有一定的区位优势。
- 2、项目土地成本较低，有较高的安全边际。
- 3、项目周边为成熟小区，人口密集，且当地商业市场较为空白，有较大的市场潜力。
- 4、城市属性加快发展，消费意识及意愿呈良性发展态势，未来大量人口引入门头沟区域。
- 5、股权清晰，拟对外转让此项目。