

观壹城项目介绍

观壹城项目——鸟瞰图



观壹城项目——项目概况



观澜松元厦项目位于深圳市观澜区观平路北侧，整个项目2010年正式启动。项目总占地64,178.2平米，容积率5.06，计容面积224,610平米。



观壹城项目——规划指标

项目名称	松元厦项目
拆迁总用地面积	64371
建设用地面积	44366
总建筑面积	306778
计容积率面积	224610
其中：住宅建筑面积	88804
办公（商务公寓）建筑面积	28390
商业建筑面积	48400
回迁房建筑面积	45292
保障房建筑面积	7100
配套设施建筑面积	6120
物业管理用房	504
不计容积率面积	82168
其中：地下商业建筑面积	8000
停车位（个）	1812



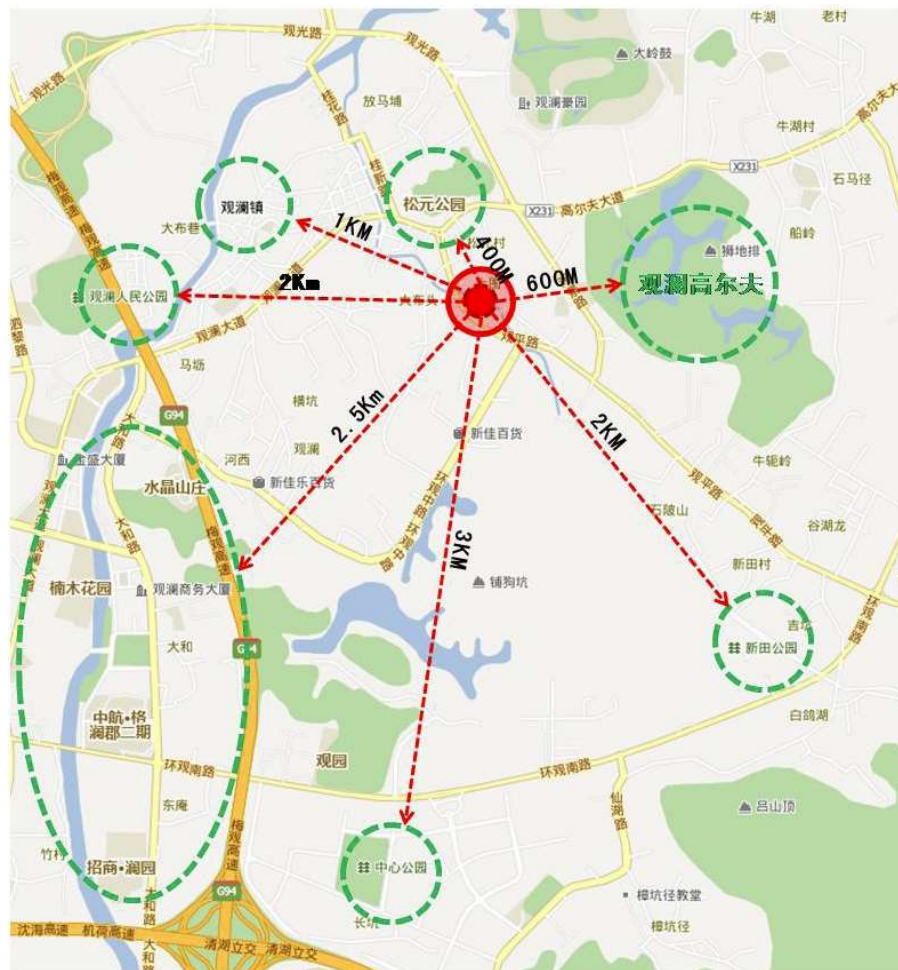
观壹城项目——区位

➤ **项目区位：**观澜街道松元厦社区，南临观平路，西临向西路，东北至上围路。距离深圳中心城区约30 - 45分钟车程。

区位人口：位于深圳最北面，临近东莞，观澜办事处辖区总面积89.3平方公里，下辖15个社区工作站、39个社区居委会，实际服务管理总人口约93万，其中户籍人口约2.46万，是客家人聚居的地方。

➤ **区位规划：**《深圳市城市总体规划2010-2020》指出，观澜未来将大力发展商贸、卫生、文化、教育事业，并改善人居环境，**区域价值明显。**

➤ **区域经济：**2013年观澜片区**GDP1590亿元**，社会消费品零售总额55.6亿元



观壹城项目——交通规划



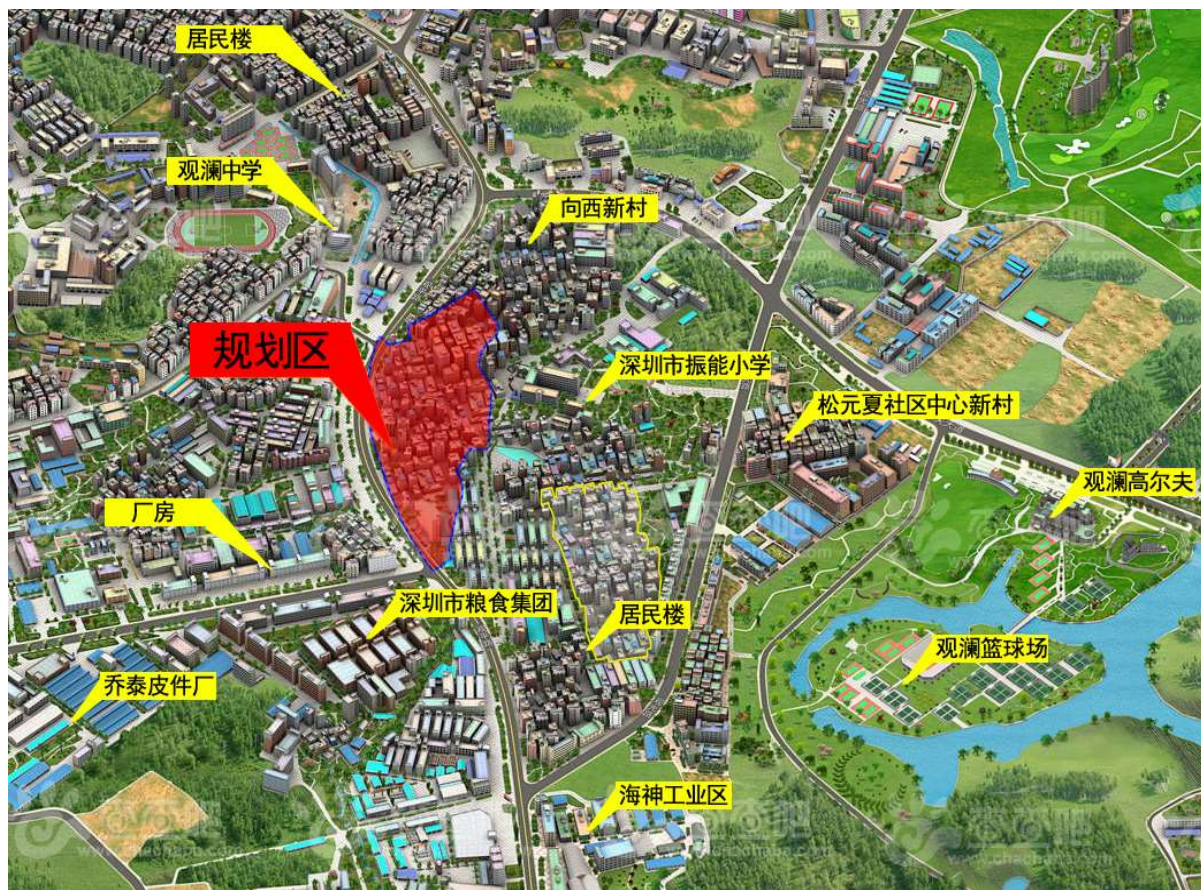
公路：

- 机荷高速、梅观高速均经过观澜大道。
- 街道内有观平路（观澜至平湖）、观澜大道（观澜至龙华）两条主干道。
- 北联东莞塘厦镇，7.2公里，15分钟车程。
- 30分钟车程南牵深圳市区。

地铁：

- 轨道4号线“龙华清湖北延至观澜段”已列入我市轨道交通近期建设规划（2016~2020），已开工建设，其中项目距松元地铁站不足1公里。

观壹城项目——周边配套



本项目位于观澜传统商业辐射区域，毗邻世界第一大球会——观澜高尔夫，周边配套设施齐全。

- 东面：居民楼
- 南面：观澜中学
- 西面：向西新村
- 北面：振能小学、观澜高尔夫、篮球场

● 地块东面和北面为观澜高尔夫球场，其视野开阔，未来建筑的景观视线良好。

观壹城项目——商业环境分析

商业环境：项目周边的商业环境不成熟，已开业的有观澜天虹、兴万达广场、首信广场，2014年年底MH MALL开业，成为本项目距离最近、竞争最大的综合体。住宅项目主要集中在高尔夫球场内，及观澜天虹商圈，项目周边的住宅项目较少，多为农民房。

	区域内项目	入市时间	商业体量 (m ²)	商业形态
商业项目	观澜天虹商场 (中航格澜郡)	2007年5月1日开业	1.6万	百货
	兴万达广场	2011年5月开业	4万	百货
	首信广场	2012年4月15日开业	2.5万	百货
	MH MALL (观澜湖新城)	2014年12月入市	1期约9万+2期约4万	综合体 (HOPSCA)
	合正观澜项目	2016年入市	约3万	住宅+公寓+商业
	深业·玫瑰苑	2016年入市	约3万	住宅+公寓+商业
	华盛观澜项目	2016年入市	约3万	住宅+公寓+商业
	区域内项目	首次开盘时间	总户数	建面 (m ²)
住宅项目	和黄观湖园	2009年5月	520	165540
	观澜湖上堤	2007年	224	30000
	观澜湖酒店公寓	2009年11月	322	86411.8
	观澜湖别墅	2009年10月	48	4.8万
	招商观园	2011年6月	2388	274598.06
	金地天悦湾	2011年9月	164	220000
	招商澜园	2009年7月	2981	292493
	中航格澜郡	2005年	2413	180000
	观澜湖高尔夫大宅	2005年	47	257860
	观澜豪园	2004年	2000	54154

观壹城项目——项目价值体系

项目价值 区域价值：最前沿的国际化社区规划

深圳八大“国际化社区”规划区域之一，龙华只此观澜

观澜湖国际化社区：龙华唯一的国际化社区前沿规划

深圳市外事办编制完成的《**深圳市国际化城市建设重点工作计划（2014-2015年）**》中提到，深圳将打造国际化典型社区，推动建设福田东海、水围，**罗湖百仕达**，**南山沿山、水湾**，**龙华观澜**，**盐田梅沙**，**龙岗华为**等8个国际化社区

2013年，龙华新区正式提出了建设“**一线一站一社区**”国际化城市试点片区的规划，**观澜国际社区是其中重要的一项内容**。打造国际化社区，为进驻的各国企业人才提供了宜居的环境，提升了观澜地区的形象，将吸纳更多的人流，刺激房地产市场的发展。



观壹城项目——项目价值体系

项目价值 区域价值：深圳的文化产业聚集地

从工业区转型为文化产业区，相当于毕尔巴鄂之于西班牙

观澜——深圳的“文化产业区”

2015年4月29日，观澜街道办事处一拆为三，分为观澜、观湖、福城三个街道，新设立的观澜街道辖区内，包括观澜原创版画基地、观澜湖高尔夫球会、山水田园、观澜红木文化产业集聚区、闲云艺术和深圳文化艺术礼品交易中心等观澜文化产业的排头兵。在未来，新观澜街道还将规划建设观澜文化产业园。此外，还将打造一条完整的汽车产业链条。观澜街道虽一分为三，但其产业发展不受影响，仍将以文化产业为主，以汽车产业为辅，未来将吸引各类型人才聚集观澜，区域发展将因人流增大而快速提升。

全球知名文化创意产业园 工业城市转型典型——西班牙毕尔巴鄂

毕尔巴鄂古根海姆博物馆在1997年正式落成启用，它是工业城毕尔巴鄂整个都市更新计划中的一环。这座博物馆主要展出毕加索、塞尚、康定斯基、保罗·克利和安塞尔姆·基弗的作品，也有一些临时性的展出。博物馆活化了当地的经济(巴斯克省的工业产品净值因此成长了五倍之多)，也为该市盈率带来新生。

除此之外，毕尔巴鄂还将广场、造船厂等改造成独具个性的建筑，如今它被誉为当代艺术之城。



观壹城项目——项目价值体系

项目价值 区域价值：百万平开发热土，大牌云集

超百万平米的旧改规划即将落地，众多品牌开发商聚集观澜

六大品牌开发商聚焦观澜，百万旧改蓄势待发

近几年，政府出台的城市更新计划中，观澜地区有较多的城市更新项目，旧改面积高达百万方，被诸如**万科、金地、合正、华盛、佳华、深业**等知名品牌开发商相继夺得，未来观澜区域的房地产市场发展潜力不可估量。

奖励政策：新政策加速观澜发展,提速价值增长

观澜办事处出台推进城市更新项目奖励措施，对成功列入城市更新计划的项目，分别给予**50至100万元的奖励**，极大地加快了城市更新步伐，促进城市面貌升级。



观壹城项目——项目价值体系

项目价值

九站福田，一瞬中心，半小时直达CBD中心区域，生活随心掌控

龙观快速：途径4个交通灯，便可直达福田中心区

龙观快速路里程**11.73km**，双向6车道，目前观光路至悦兴路段已完工，**预计2015年年底可全线贯通**。龙观快速道路工程北起观光路，**南接福龙路**，中途接驳环观南路、机荷高速，可快速通达**福田香蜜湖、宝安机场**，可直抵深圳最繁华、配套最完备的市中心，更可快速通达南山、前海等核心城区，高品质的购物、休闲、娱乐随心掌握。

地铁4号线北延线：地铁口无缝接驳

由清湖站引出，沿和平东路、观澜大道敷设，到达观澜牛湖站，是联系观澜片区与深圳北站、福田中心、福田口岸的城市轨道干线，线路全长约**10.6公里**，共设清华站、竹村站、世纪广场站等八个站（项目位于地铁4号线的延长线世纪广场西站，接驳环中线，**10分钟即可到深圳北站，30分钟可直达福田中心**）。**计划于2016年底前开工建设，目前已进行到提交工可研和前期研究报告阶段，有望在2019年年底或2020年初实现通车**。4号线延长线开通运营后，将联通区域和龙华、福田中心区、香港，大批置业人群沿线而上，催化了区域的成熟与热度。

有轨电车：龙华首线

龙华新区第一条有轨电车试验线长**11.5公里**，南起地铁4号线清湖站，北至观澜大道与平安路交叉路口，全线设置**21个站**，总投资**13.8亿元**，**已于2013年底动工，计划2015年10月开通**。规划最高运行速度为**70km/h**，平均运行速度**20~22km/h**。交通便利度的提高，将驱动**福田、南山、坂田、老龙华甚至香港等地人流的北进**，带动区域经济快速发展。

观壹城项目——项目价值体系

项目价值 区域价值：山水观澜宁静致远

自然生态与高贵品质的生活，融合在一起

观澜湖高尔夫球场：私家后花园，尊贵休闲生活

中国唯一七十二洞高尔夫球场，为亚洲最大的高尔夫球场，也是中国唯一获得欧、美PGA、TPC认可的**国际巡回赛事指定球场**，更是“**全球高尔夫球俱乐部**”的会员球会之一，观澜湖高尔夫球场球历年多次承办国际著名赛事。观澜湖高尔夫球场是众多富人首选的旅行、度假、休闲娱乐的场所，先进豪华的健身中心，以及从瑞典引进中国最大型的儿童开心城堡，每年吸引了全国各地的人流来于此地，带动了当地的旅游业，刺激了经济的发展。



观澜河生态文化走廊：生活观光相得益彰

龙华新区确定的“一中轴九片区”规划中，“一个发展中轴”中的“一河”即指观澜河升级改造工程，通过水环境整治、景观提升、配套市政设施完善及建筑立面改造、两岸土地整备和城市更新等全面提升观澜河水质及沿线景观。将观澜河打造成融生态、景观、文化、商业、居住等功能于一体的**生态文化长廊**，使之成为带动经济社会文化协调发展的轴线，在观澜地区的区域发展上有着不可小视的作用。



观壹城项目—项目证照获取情况及工程进度

项目3号地：住宅5证齐，商业4证齐

项目2号地：公寓5证齐，商业4证齐

项目1号地：公寓4证齐，商业4证齐。达到预售条件

工程进度：2、3号地已入伙，1号地塔楼完工度100%，裙楼完工度90%（不含精装修）

观壹城项目—剩余物业状况

序号	业态	套数	面积	备注
1	3#地住宅	51	5,422.89	
2	1#地住宅	61	5,459.71	仍有3户未回迁, 需要预留767.22平方米
住宅小计		112	10,882.60	
3	1#地公寓	278	10,845.50	
公寓小计		278	10,845.50	
4	3#地底商	39	2,944.58	
5	2#地商业1层	6	1,621.82	
6	2#地商业2层	1	2,046.70	
7	2#地商业3层	1	2,052.11	
8	1#地商业-1层	1	7,548.03	
9	1#地商业1层	46	6,398.13	
9.1	其中: 预备回迁物业	46	6,398.13	不可售
9.2	可售物业		-	
10	1#地商业2层	33	9,484.76	
10.1	其中: 预备回迁物业		1,054.21	不可售
10.2	可售物业		8,430.55	
11	1#地商业3层	40	11,328.80	
12	1#地商业4层	52	12,324.17	
12.1	其中: 预备回迁物业	8	802.94	不可售
12.2	可售物业	44	11,521.23	
商业小计		226	55,749.10	
13	保障房	192	7,897.73	政府按固定价格回收, 约6300元/平方米
小计		192	7,897.73	
合计			85,374.93	
其中: 可售面积合计(含保障房)			77,119.65	