



SINCE 1976

三寶建設開發集團

PRODUCT SPECIFICATION OF OFFICE BUILDING

新星商业1#地块办公楼
产品说明书

宁波世纪新星房地产开发有限公司

REPRESENTS THE CAPITAL OF AN ERA

伫立一座时代资本的
中国精神海拔

BRAND



WORLD BUSINESS LEADER

缘起中国姚江 鸣响世界商务头排

COORDINATE



项目区位

PROJECT LOCATION

标定海曙核心
伫立甬城封面一席

距离海曙区政府（原宁波市政府）3.5KM

距离宁波市政府 10KM

距离宁波站 3.5KM

距离栎社国际机场 10KM

未来规划

FUTURE PLANNING

背靠十四五规划要地 见证一座产业新城的诞生

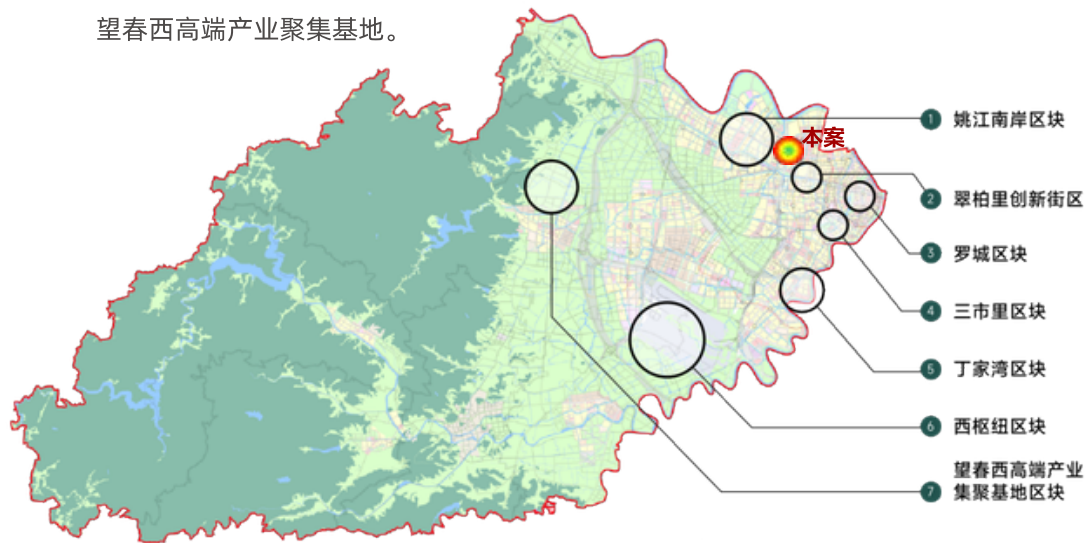
项目位于海曙区“十四五”重点发展的姚江南岸区块与翠柏里创新街区之间
既享主城土地积淀的人口资源优势与活力
更是宁波城市轨交发展的领擎之地，正在焕发难以想象的未来迭新力与爆发力



海曙城建“十四五”规划公布：

未来重点推动建设7大片区，

即：姚江南岸区块、翠柏里创新街区、罗城区块、
三市里地块、丁家湾地块、西枢纽区块、
望春西高端产业聚集基地。



姚江南岸区块：

是品质居住区块，占地约19.35平方公里，无缝连接海曙老城区，未来或将是海曙最高端的板块之一，未来打造卓越城市新客厅。

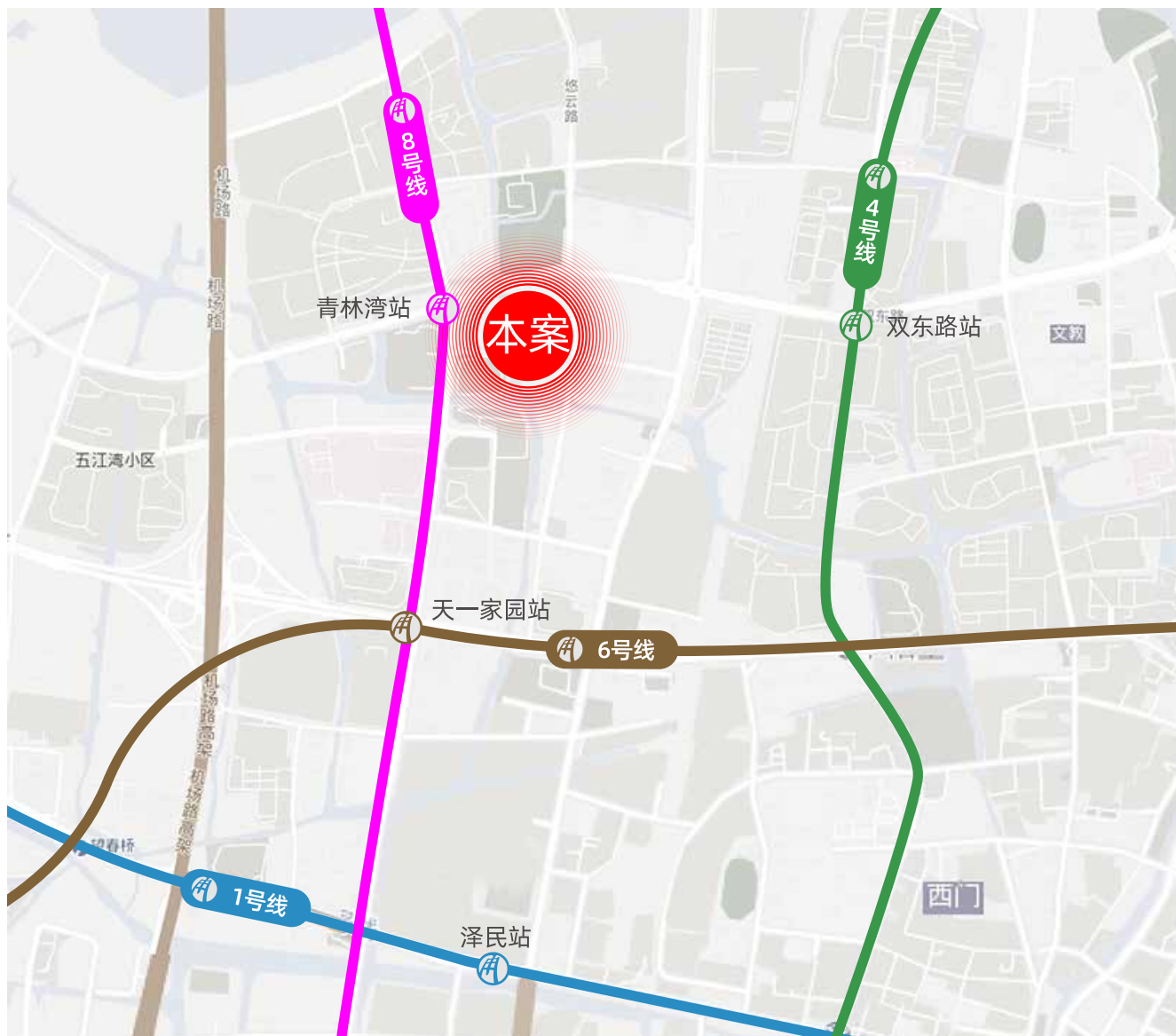
姚江南岸片区发展战略规划研究项目由世界顶级战略设计咨询公司-普华永道咨询（深圳）有限公司操刀。

翠柏里创新街区：

以宁波工程学院（翠柏里校区）为核心，《海曙区翠柏里创新街区扶持政策（试行）》已出炉，全力支持产业技术研究院和创新主体发展壮大，打响“江南翠柏里”创新品牌，持续打造热带雨林式创新生态。



翠柏里创新街区



周边交通

SURROUNDING TRAFFIC

通达都会路网
便捷高效甬城生活圈

轨道交通

距离现状轨交4号线双东路站 **1公里**

距离现状轨交1号线泽民站 **2公里**

未来8号线（已开工，2026年运营）站点青林湾站 **200米**

未来6号线（工程已启动）天一家园站 **1公里**

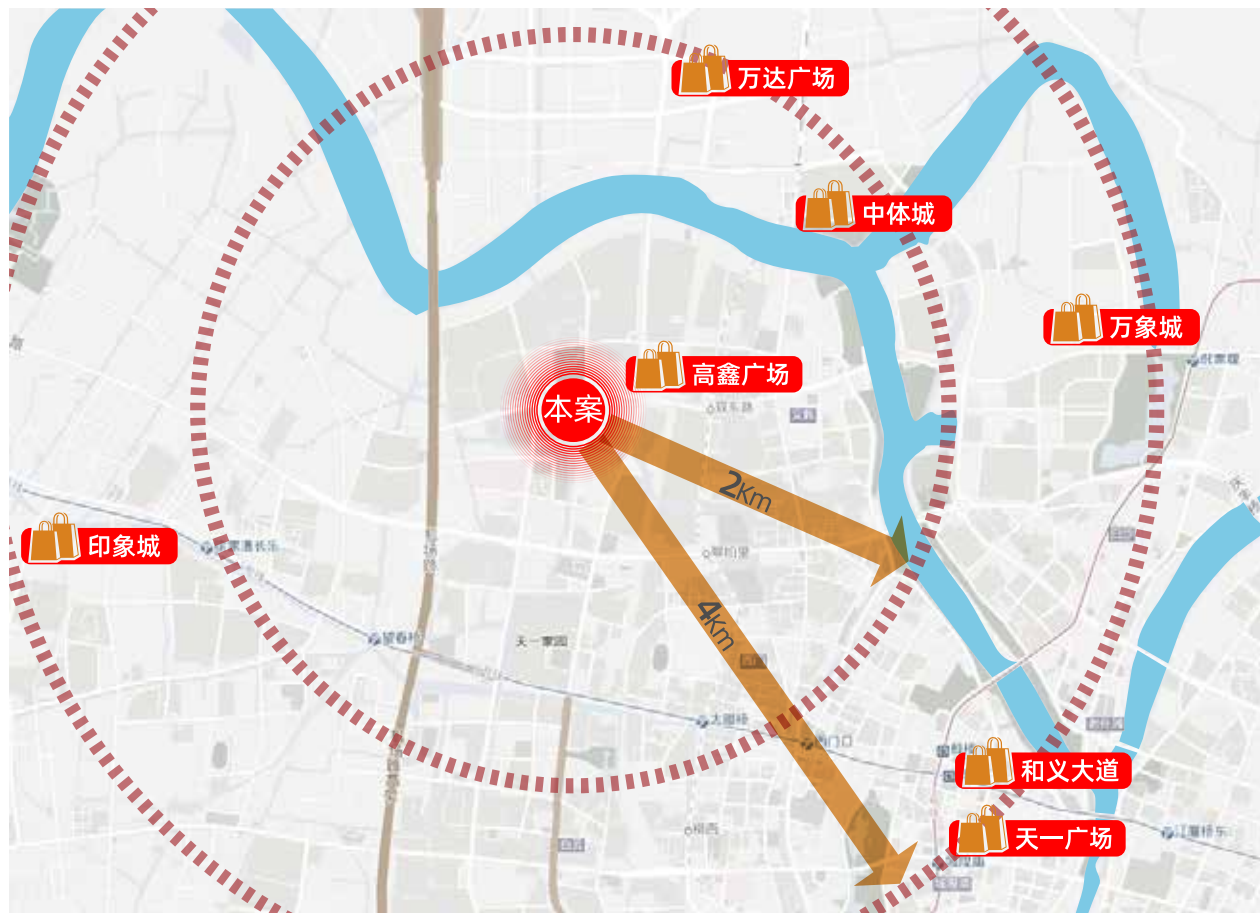
高架快速路

1公里范围内2个高架快速路入口。

周边商业

SURROUNDING FACILITIES

缤纷商业中心云集 多元日常休闲场景



高鑫广场
约18万方体验式商业综合体



江北万达广场
约15万方大型商业中心



和义大道
约10万方顶级休闲商业区



华润万象城
约28.6万方城市生活梦想地



天一广场
约19.6公顷代表性城市客厅



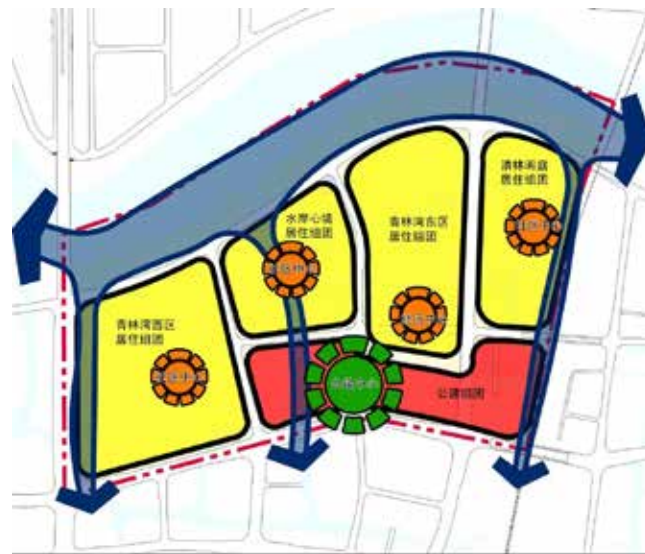
海曙印象城
约17万家庭休闲消费生活区

周边环境

SURROUNDING LANDSCAPE

毗邻208万m²优质生活住区 北瞰4万m²公园

青林湾地段规划区总体功能定位为：宁波城市核心区内配套完善、环境优美、生活居住区。



青林湾地段规划结构图

规划形成“北绿、中居、南服务”的总体格局，北区主要为滨江生活休闲区，中部主要以青林湾西区、东区、清林闲庭等小区为主的居住区，南区形成以教育、商业商务为主的公共服务片区。



PURSUE PERFECTION IN DETAIL

从大处高远立意 从细处追求极致

项目基本介绍

BASIC INTRODUCTION OF THE PROJECT

复合城市综合体之上
更迭商务名片

建筑面积 | 约7.9万m²可使用面积

产证面积 | 73474m²

建筑楼高 | 地上22层/98.5m 地下2层/9m

裙楼面积 | 约6300~7100m²

标准层面积 | 约2500m²

层高 | 4.0m/4.3m/4.5m/4.8m/5.5m/3.5m

挑高中庭 | 28.6m

电力系统 | 两路市政电源, 并配有 1500KW柴油发电机,
8900KW电容量

电梯 | 19+1部 (达塔楼12+1部、达裙楼19+1部)
另6部自动扶梯(B1- L3)

停车位 | 共计约1053个(办公及商业共享)

物业公司 | 绿城物业 (暂定)

地址 | 宁波市海曙区新星路与悠云路口



建筑外观设计

ARCHITECTURAL APPEARANCE DESIGN

MAA 仲项作品
汇聚世界灵感的天赋之作

建筑外观的造型语汇上，除满足节能减碳的功能外
也隐喻了河岸建筑的属性
办公楼渐变、多层变化的立面造型与律动的遮阳
隐喻波光粼粼的水光
表面上皆采具质朴沉静特质的素材
期待历经岁月洗礼后更加沉稳，又不失水的灵动



园林绿化设计

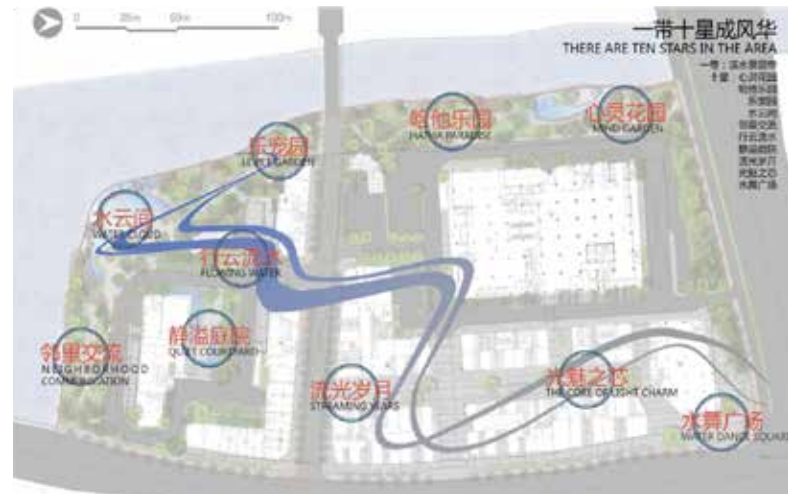
LANDSCAPE DESIGN

绿色亲水办公 营造生态办公环境

拥有丰富的临河景观空间为项目里最具特色的部分，设计采取模仿自然线条的雕塑手法，布置蜿蜒的步道与起伏有致土丘，搭配合宜的水岸植栽群落，最大程度重构还原河岸的自然生态。

河水也被安排引流入景观内，如此人的活动与河水产生了空间交集，悠游其中有了亲手掬水，感受水温四季变化的可能。

亲水设计重新定义了人与河水的关系，消除了一刀切的互相观望，可望不可及的疏离感。



建筑主体剖面与各层面积表

ARCHITECTURAL APPEARANCE DESIGN

近100米商务制高点 磅礴甬城时代缩影

技术等级设计说明

结构设计使用年限：50年。

结构安全等级：二级。

地基基础设计等级：甲级

桩基设计等级：甲级

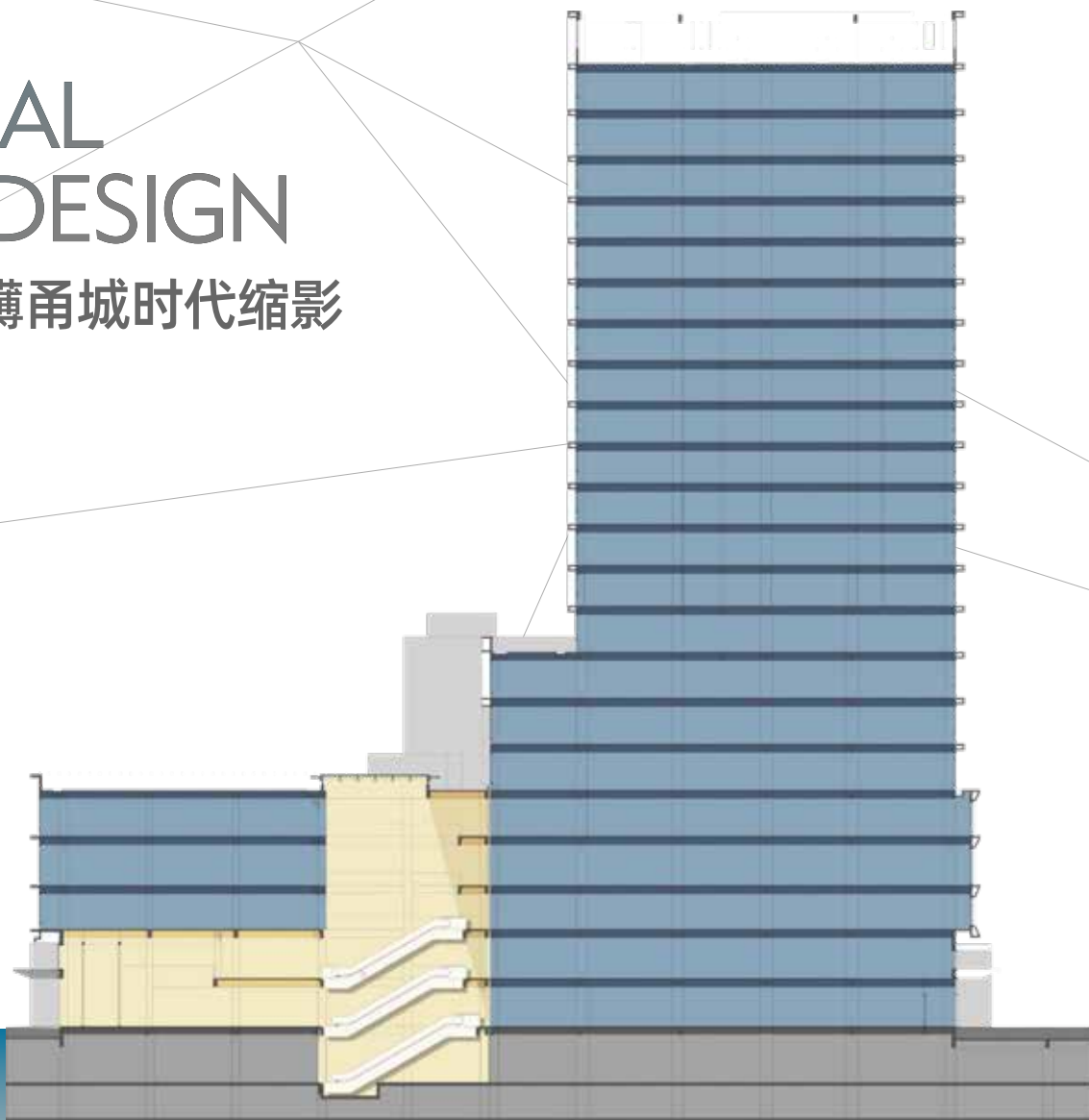
建筑耐火等级：一级

结构形式：框剪

抗震设防烈度：7度

耐火等级：一级

其他设施：燃气接入



楼层	建筑面积(m ²)	层高
合计	74175.72	98.5m
22F	2537.89	4.5m
21F	2537.89	4.5m
20F	2537.89	4.0m
19F	2537.89	4.0m
18F	2537.89	4.0m
17F	2537.89	4.0m
16F	2537.89	4.0m
15F	2537.89	4.0m
14F	2537.89	4.0m
13F	2537.89	4.0m
12F	2537.89	4.0m
11F	2537.89	4.0m
10F	2537.89	4.0m
9F	2537.56	4.5m
8F	3450.46	4.5m
7F	3538.88	4.5m
6F	3560.74	4.5m
5F	7105.87	4.5m
4F	7149.69	4.8m
3F	7163.61	4.3m
2F	6370.62	4.8m
1F	308.48	4.7m
-1F	公摊至上层	5.5m
-2F	公摊至上层	3.5m

面积测绘说明：项目共有21本产证，分别为2-22F，地下两层与一层作为公摊计入各层面积。

GROUND FLOOR PLAN

裙楼层平面图

主楼/裙楼双大堂设计，可独立分区使用

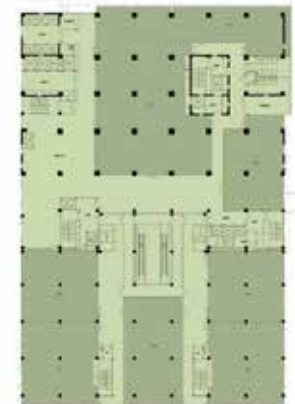
1F | 产证建筑面积: 308.48m² ■ 商业配套



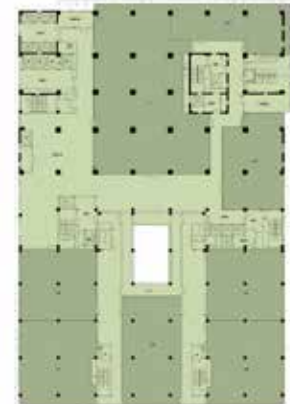
2F | 产证建筑面积: 6370.62m²



3F | 产证建筑面积: 7163.61m²



4F | 产证建筑面积: 7149.69m²



5F | 产证建筑面积: 7105.87m²



裙楼区设有7部专用电梯。
B1-L5挑高中庭28.6米；
B1-L3自动扶梯已配备。
L3-L5可根据需求增设扶梯。



效果示意——办公区大堂

SKIRT FLOOR FUNCTION

裙楼层功能示意



功能示意——产品展销中心



功能示意——办公配套商业



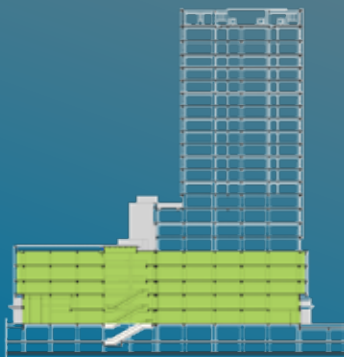
功能示意——营业大厅



功能示意——现代化办公



功能示意——大型书店

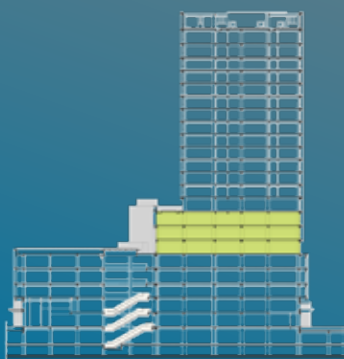


塔楼平面图
PLAN OF
STANDARD FLOOR

塔楼平面图

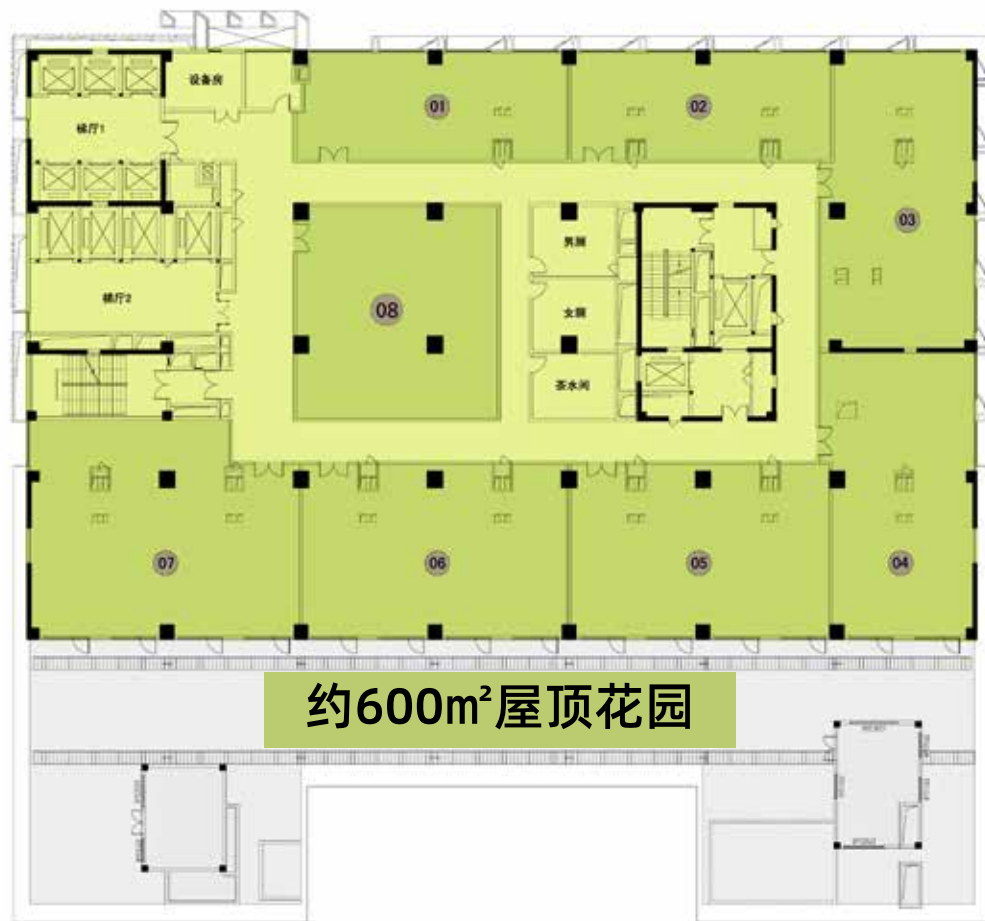


功能示意——共享会议区



独具特色屋顶花园规划 旖旎生态办公美学

9F | 产证建筑面积：
2537.56m²



L9有退台层，露台花园面积为600m²。



效果示意——露台花园



效果示意——露台休息区

可变尺度 空间随企业需求而定制

标准层每跨8.4米柱间距预留排风井、水井，有预留布置卫生间的条件，让空间布局有多形态分割可能。

可以灵活规划出4个套内300m²以上的办公空间；
 或8个套内100-200 m²小型办公空间；
 也可规划出套内30m²独立办公室。



效果示意——独立办公室



效果示意——开放式办公室



效果示意——大会议室



效果示意——大空间办公室

10-20F | 产证建筑面积: 2537.89m²



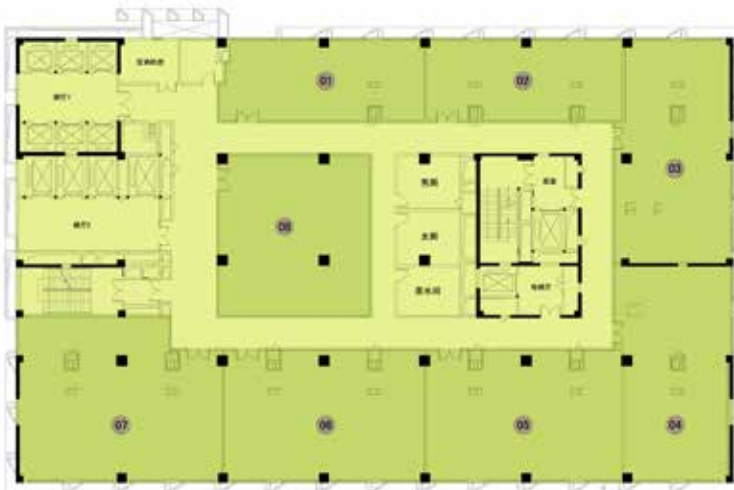
单元	套内面积	单元	套内面积
01	约 114 m ²	05	约 175 m ²
02	约 109 m ²	06	约 180 m ²
03	约 177 m ²	07	约 219 m ²
04	约 168 m ²	08	约 170 m ²



21F | 产证建筑面积: 2537.89m²



22F | 产证建筑面积: 2537.89m²



L21\L22层高4.5米，大气尺度，百米云中，开阔视野。



功能示意——总裁行宫



-1F | 层高5.5m



1#地上投影范围
 1#可使用范围: 8005.72m²
 1#分摊面积范围

-2F | 层高3.5m



1#地上投影范围
 1#可使用范围: 5327.18m²
 1#分摊面积范围

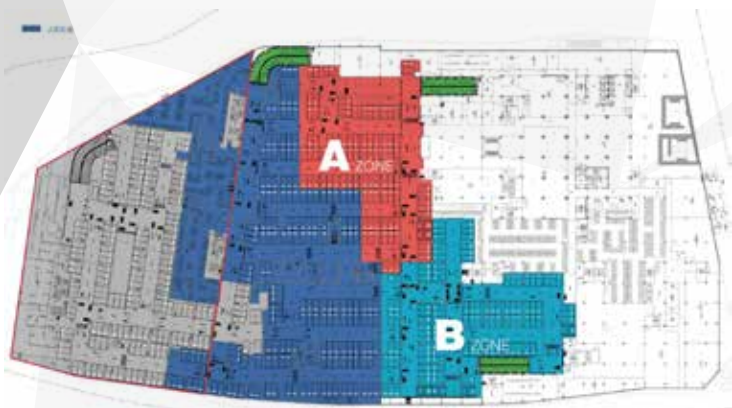
地下室以设备用房功能报批，实际所需专变、水泵房等必要设备用房约3000m²，剩余约1万m²面积可按需使用。且B1层高5.5米，有布置自动扶梯，让空间有更多功能可能性。

停车位配置

PARKING SPACE CONFIGURATION

充足尊奢地下停车位 革新宁波办公格局

每100平方米配置一个停车位；配备88个专用地上停车位、654个地下停车位；办公及商业共享共计约1053个停车位
地下停车场采分区色块设计，设有自动计费、智能寻车和防盗安全系统，并设有快充专用车位。



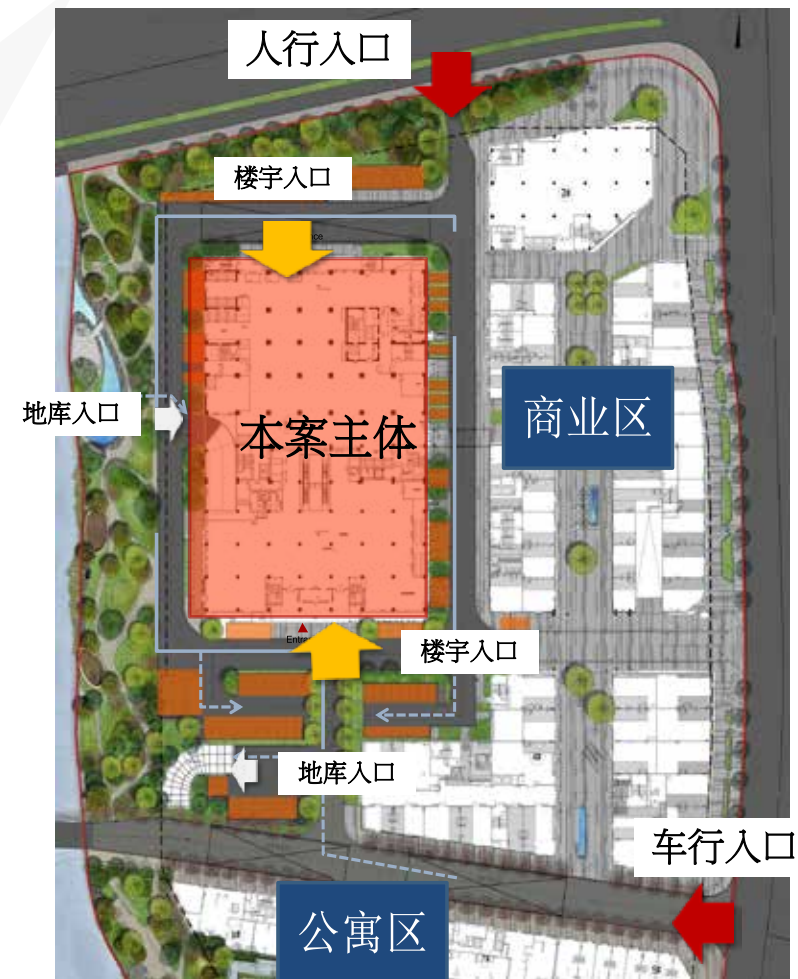
地下一层停车位平面图

停车位：373个 (办公及商业共享)



地下二层停车位平面图

停车位：592个 (办公及商业共享)



地面层停车位平面图

停车位：88个 (办公及商业共享)

智能化系统

INTELLIGENT SYSTEM

智能科技办公系统 助推企业拓疆未来

- 1、视频安防监控系统
- 2、入侵及报警系统
- 3、电子巡更系统
- 4、停车库管理系统
- 5、车辆引导系统
- 6、能耗监管系统
- 7、无线对讲系统
- 8、UPS电源
- 9、机房建设、防雷接地系统



车辆引导系统

地下车库设置车量引导、查询系统，系统采用视频引导方。



能耗监管系统

本系统对项目的用水，用电进行计量，实现能源在线动态监测、能源汇总分析、能耗指标综合考评、故障自动报警、历史数据查询、能耗报表自动生成。为能源合理调配提供根据，为能源自动化管理提供手段，为系统地节能降耗考评提供科学的依据。



楼宇自动化系统（设备未安装系统预留）

建筑设备管理系统通过对大楼的给排水、送排风系统、空调新风系统进行监控，以达到方便管理和节能的目的。

给排水：对地下室易溢集水井（汽车坡道、自行车坡道等）的超过液位进行监测，对给生活水箱的高低液位进行监测。

送排风系统：地下室设置一氧化碳传感器，根据一氧化碳浓度控制地下室送排风机。

空调、新风系统：空调机组：手自动开关、运行状态、故障报警、开关控制，过滤网压差报警，回风温度检测，空调供水阀门调节，送、回风阀控制；新风机组：手自动开关、运行状态、故障报警、开关控制，过滤网压差报警，送风温度检测，空调供水阀门调节，新风阀门控制。

特色配置——超配电梯

ELEVATOR CONFIGURATION

19+1部医疗级电梯 提升垂直交通效率

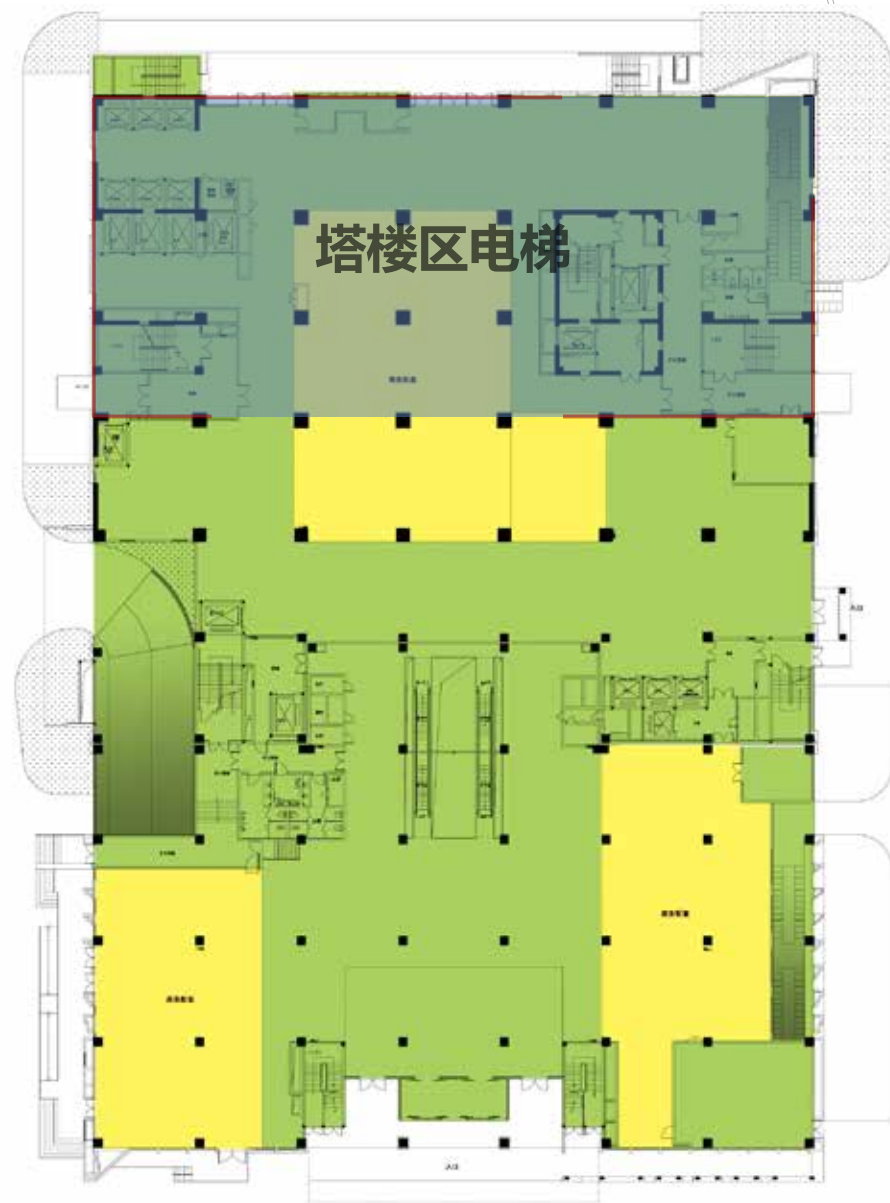
总计19部医疗级电梯、1部传递梯(达塔楼12+1部、达裙楼19+1部)，每梯分摊达甲级写字楼标准仅3947.34平米(7500/19)，等候时间不超过40秒；客货分离，每个区域货梯至少1部；地下一层至地上三层各配有上下行自动扶梯。

电梯品牌：永大电梯（日立集团控股）

宽轿门、深轿箱设计，轻松容纳较多乘客，有完善先进的智能控制系统、先进的“双闭环变频变压VVVF调速控制技术”，准确计算运行距离，自动选择更佳的运行速度，提升运行效率。不受输入的电压与载荷影响，轿箱平层准确到位；采用“PM永磁同步无齿马达”，大幅减少噪音，提供更稳定舒适的运行过程，能耗也更低。

19+1部电梯配置组成：

9部1500*2700cm医疗级电梯，10部常规尺寸医疗级客梯，1部传达梯。



特色配置——电力设备

POWER EQUIPMENT

电容量超倍配置，
适用于供大型设备等有大电量需求企业。

电力：

两路市政电源（双回路）

配有 1500KW柴油发电机

8900KW电容量

办公楼的单位用电指标是 $30\sim 70\text{W}/\text{m}^2$ ($50\sim 100\text{VA}/\text{m}^2$)，指标可用来计算办公楼的用电量。

办公楼的用电量：面积 \times 用电指标。

本项目为约 7万m^2 的办公楼，常规用电负荷是：

$70000\text{m}^2 \times 60\text{W}/\text{m}^2 = 4200\text{kW}$ （含照明、插座、空调等设备用电）。

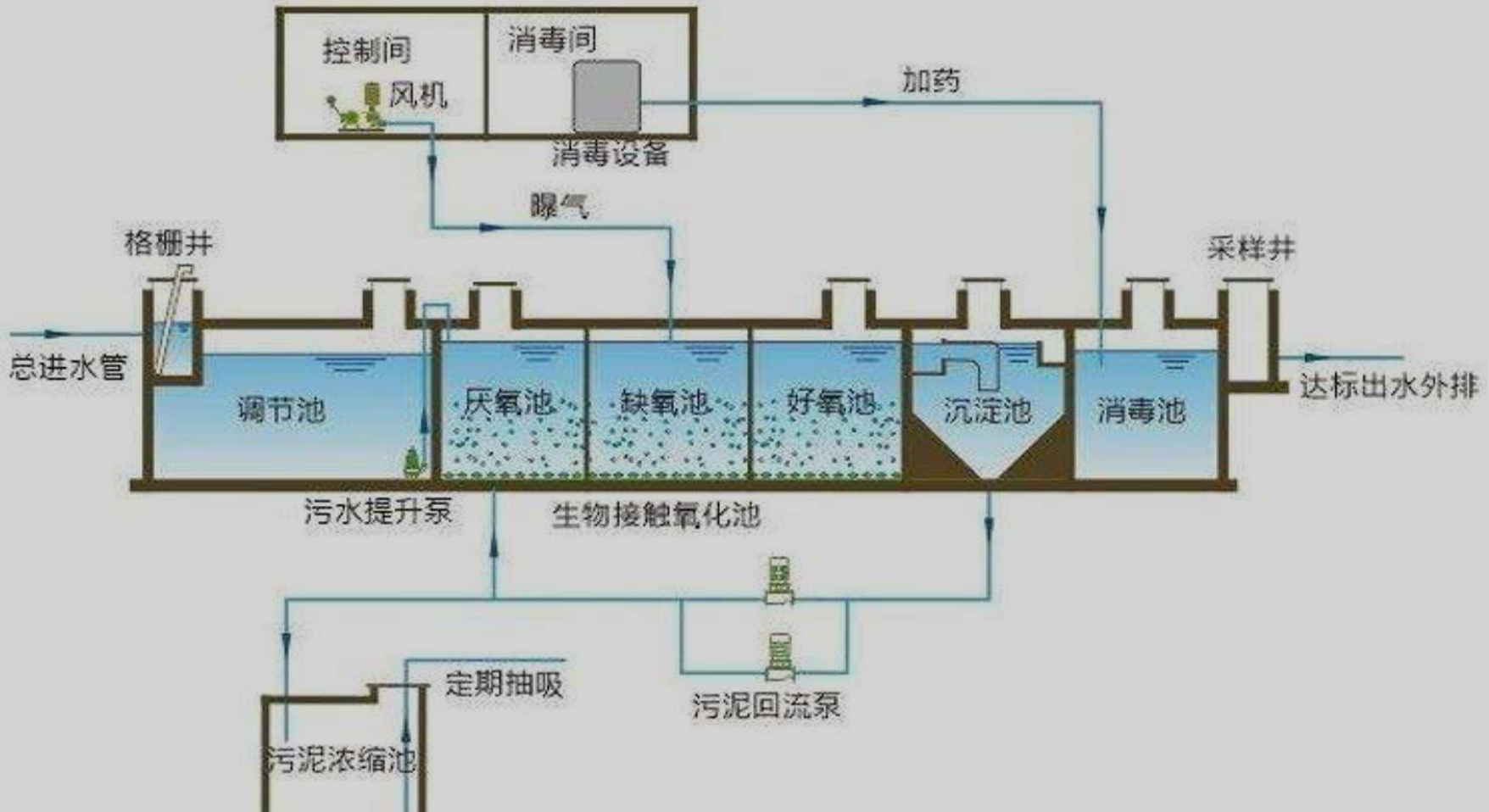


特色配置——医疗级污水处理设施

MEDICAL GRADE SEWAGE TREATMENT

医疗级污水处理设备

地下室空间有医疗级污水处理系统设备空间。



PROJECT VALUE EVALUATION

三甲综合医院扩充条件

- 1、满足三级甲等综合医院规模的人流、物流、能源流设计需求
- 2、符合直线加速器、PET-MRI等大型医疗设备场地要求
(辐射墙体、承重、降板、吊装口、运输动线)
- 3、门急诊双通道、双入口、双大堂，内外部交通循环畅通
- 4、手术室、静配中心等医疗级洁净空间
- 5、医疗级数据中心建筑条件（结构强度、防水、防雷）
- 6、医疗级污水处理（辐射污水、医疗废水、生活污水）
- 7、10m³液氧站



效果示意——三甲综合医院

PROJECT VALUE EVALUATION

主楼评估价格83855万元

地下车库评估价格3019万元

整体评估价格8.69亿元

世联咨字SH2022ZJ(1)070001号

序号	位置	类型	建筑面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)
1	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 2-1 室	办公	6339.03	10,114	64,110,000
2	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 3-1 室	办公	7162.61	10,003	71,650,000
3	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 4-1 室	办公	7149.69	10,111	72,290,000
4	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 5-1 室	办公	7105.87	10,220	72,620,000
5	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 6-1 室	办公	3560.74	11,121	39,600,000
6	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 7-1 室	办公	3538.88	11,238	39,770,000
7	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 8-1 室	办公	3089.3	11,469	35,430,000
8	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 9-1 室	办公	2537.56	11,704	29,700,000
9	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 10-1 室	办公	2537.89	11,821	30,000,000
10	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 11-1 室	办公	2537.89	11,939	30,300,000
11	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 12-1 室	办公	2537.89	12,057	30,600,000
12	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 13-1 室	办公	2537.89	12,175	30,900,000
13	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 14-1 室	办公	2537.89	12,294	31,200,000
14	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 15-1 室	办公	2537.89	12,412	31,500,000
15	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 16-1 室	办公	2537.89	12,530	31,800,000
16	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 17-1 室	办公	2537.89	12,648	32,100,000
17	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 18-1 室	办公	2537.89	12,767	32,400,000
18	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 19-1 室	办公	2537.89	12,885	32,700,000
19	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 20-1 室	办公	2537.89	13,003	33,000,000
20	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 21-1 室	办公	2537.02	13,122	33,290,000
21	宁波市海曙区望春街道乐活中心 176 号 22-1 室	办公	2537	13,240	33,590,000
1# 小计			73474.49	—	838,550,000

房屋的基本信息							
建筑结构	钢混	建成年份	2022	地下层数	2	地上层数	22
建筑形式	高层			建筑总面积	74,175.72m²		

编号	项目类别	规划建筑指标 m²	建筑面积 m²	实际可使用面积 m²		备注
01	1#楼 (综合商业办公楼) 套数: 21套 (2F~22F)	65,678.12	73474.49 (产证面积)	地上建筑面积	65,744.47	地上22层
				地下建筑面积 (公摊至地上层)	8,431.25	地下2层
				1#楼范围地下 层独立可使用 面积	4,901.65	(公共使用范围, 无 产权)
				合计	79,077.37	

587	地下 1-2 层车库	地下 (车 库)	46586.6	3,005	40,000,000
-----	------------	-------------	---------	-------	------------

地下车库整体评估价格为4000万元，
办公主楼面积占比75.5%，对应地下室评估价格为3019万元。

项目五证齐全（含现房销售许可证）



项目工程现状

PROJECT STATUS

项目已于
2022年12月竣工备案





宁波世纪新星房地产开发有限公司