

# 首程时代中心商业介绍

---

2024年6月



**01 区位优势**  
长安金轴，新质生产力发展高地

**02 产品优势**  
长安街，地铁上，京西商业新中心

**03 发展目标**  
发展目标 | 开发商介绍

***PART 1***  
PROSPECT PARK

区位优势

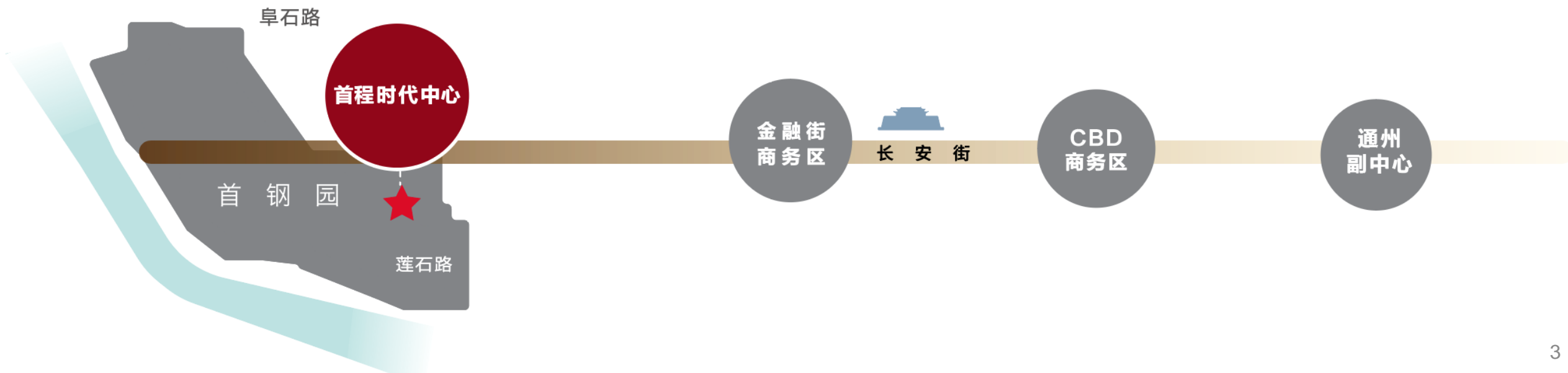
长安金轴  
新质生产力发展高地

## 长安金轴产业发展带，北京经济新增长极

首钢园—金融街—CBD—通州副中心，首都政治经济发展主轴

首钢园是北京市委、市政府重点打造的高端产业园区

- 北京国际科技创新中心的高地
- 北京国际消费中心城市支点



## 首钢园-大型央企集聚，新质生产力发展高地

400+

入园企业

70%

高科技企业占比

50+

高新、专精特新

300%

3年复合增长率

长安街西沿线，央企总部集聚区域，西二环-西四环有40多家央企  
首钢园已成为央企集团二级公司选择的重点区域，已吸引航天智能院、航  
天长峰、中国兵器207所、中化学投资建设、深空探测实验室等企业入驻

### 首钢园入驻的龙头企业



航天长峰  
(SH600855)



航天开元



中国探月  
CLEP



景嘉微  
(SZ300474)



中国兵器工业集团有限公司  
CHINA NORTH INDUSTRIES GROUP CORPORATION LIMITED



咪咕



Tencent 腾讯



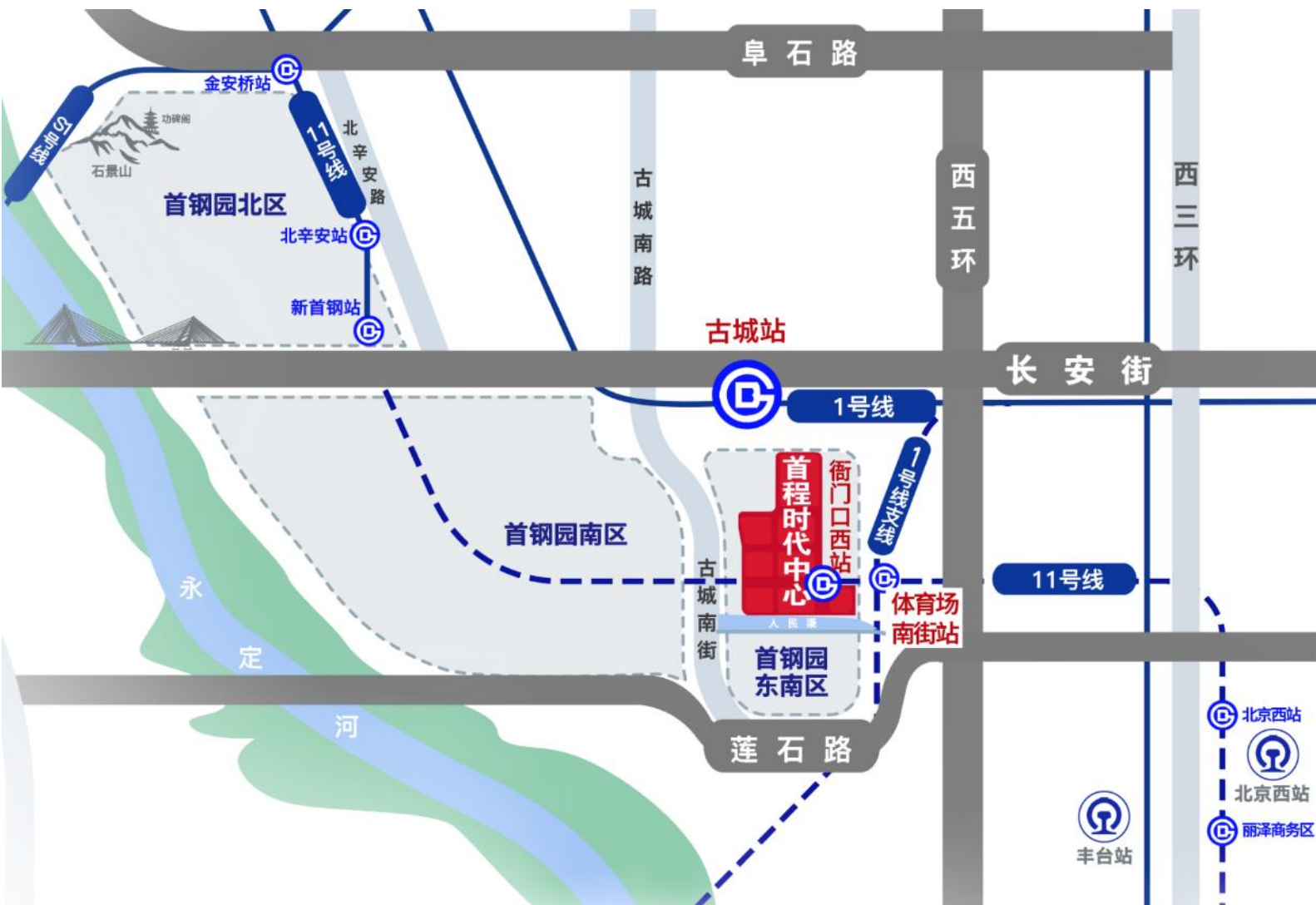
中国化学



巨掌数据



## 三轨三千道，快速通达全城



### ■ 本项目 **3** 条轨交接驳，通勤便利

- 地铁1号线：古城站，项目北侧600米
- 1号支线体育场南街站（在建）：项目东侧700米
- 地铁11号线：项目地下与地铁一体化建设联通，2025年开工建设

### ■ 本项目 **3** 条城市主干道，快捷通达

- 北有长安街、阜石路（快速路）
- 南侧为莲石路（快速路）
- 东侧为西五环路

### ■ **5** 分钟直达五环：

- 距西五环衙门口桥车行仅5分钟
- 距西二环天宁寺桥车行15分钟

## 15万商务与居民保障，商机无限



类型	项目	面积 (万)	户数	人口预计 (万人)	备注
1km 办公	本项目	27	/	1.8	按照平均出租率80%计算, 12-15m <sup>2</sup> /人., 约 6-8万商办人群
	翔鹰、中电建	17	/	0.8	
	金融街长安中心	24	/	1.6	
	绿地环球文化金融城	13	/	0.8	
	中海金海汇	2.3	/	0.1	
	中海763公建	8	/	0.5	
1km 住宅	长安九里	11.4	931	0.25	按照平均入住率 90%, 3-4人/户计算, 约 7-9万居民
	中海天钻	7.5	642	0.17	
	长安和玺	6.52	434	0.12	
	长安云锦	8.1	1825	0.49	
	长安云尚	6.8	807	0.22	
	金裕雅苑	7.1	1378	0.37	
	古城南里社区	/	1660	0.45	
	中海云庭	3.55	196	0.05	
	长安润璟	4.6	402	0.11	
	中海首钢天玺	4.5	339	0.09	
	中海763 830 831#	18.6	1400	0.38	
	金隅滨和园	/	1915	0.57	
老古城十万平居住小区等公房及保障房小区		11859	3.21		

***PART 2***  
PROSPECT PARK

产品优势

长安街，地铁上，京西商业新中心

# 产品优势1：超大规模

## 长安街，地铁上，资产价值高地

**44** | 总建筑面积  
万平方米    **27** | 办公面积  
万平方米    **3** | 商业面积  
万平方米    **19** | 国际5A甲级写字楼  
栋    **12** | 绿化面积  
万平方米



# 国际5A甲级品质，京西商务新地标 预计吸引2万+高科技企业人才入驻



LEED金



绿建三星

### 高标准

- 层高4.2m-4.5m
- 大堂10.5m挑高
- 四层两中空LOW-E全玻璃幕墙
- 设置VIP电梯和智能派梯系统
- 标准层3.0-3.5kN/m<sup>2</sup>
- 精装交付

### 国际一线 品牌

- 国际鼎级设计团队
- 芬兰通力(KONE)电梯
- 美国约克(YORK)空调
- 东芝(Toshiba)新风系统
- 科勒(KOHLER)洁具
- .....

### 生态办公

- LEED金和绿建三星标准
- 新风量40m<sup>3</sup>/h
- 空气净化率 > 95%
- 12万m<sup>2</sup>生态公园
- 设置开启扇自然通风



效果图

SOM

概念方案

全球顶级规划设计团队

Aedas

Gensler

建筑设计

全球顶级建筑方案设计团队

ASPECT Studios

景观方案

全球顶级景观方案设计团队

MEIN+ARDT

机电顾问

全球顶级机电及幕墙设计公司

# 12万m<sup>2</sup>城市公园，天然氧吧，聚留人群

长安街西沿线城市森林公园群重要组成，东南区最大生态公园

服务周边(1.5公里)19个住区、近19500住户，6-8万人口



效果图

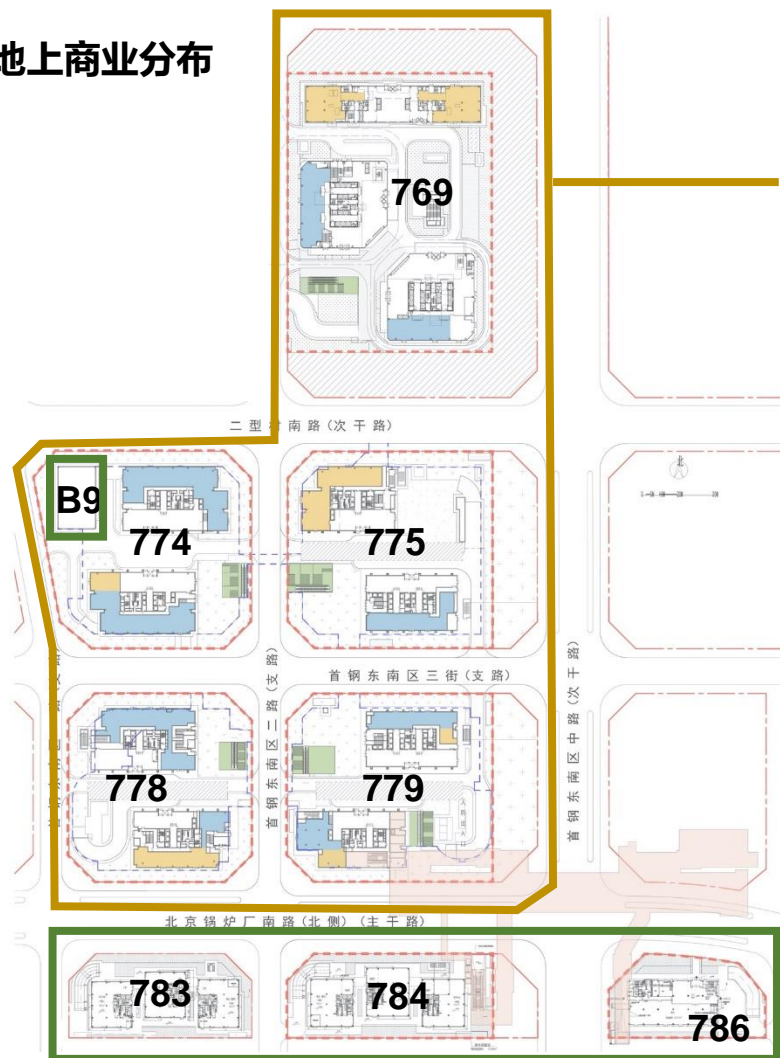
**公园定位**  
打造兼具商办休闲、体育运动、全龄游乐、文化展示功能于一体的城市蓝绿韧性公共空间带



## 产品优势4：产品丰富

# 滨水独栋商业+办公底商+地下商业

### 地上商业分布



F1办公底商

滨水独栋商业

- 地上一层均通燃气, 预留厨房位置\*1
- 层高: 办公底商6米, 独栋首层5-5.4米
- 电力: 餐饮400w/m<sup>2</sup>, 非餐饮150w/m<sup>2</sup>
- 荷载5.0kN/m<sup>2</sup>
- 部分铺位预留卫生间条件

### 滨水独栋商业效果图



\*1 B9除外

## 产品优势4：产品丰富

### 滨水商业/办公底商面积

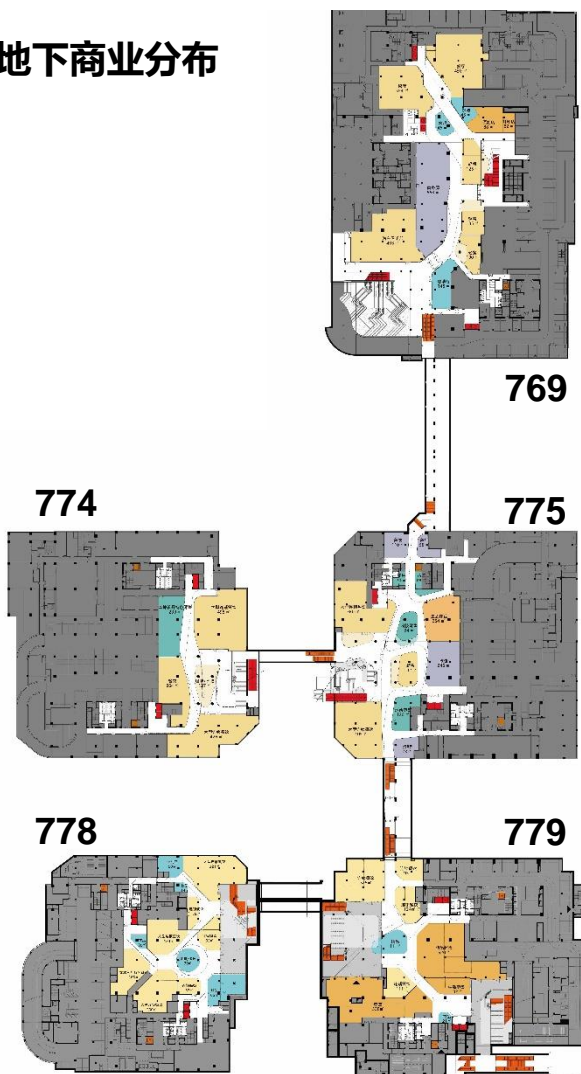
形态	地块	楼号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注	
办公底商	769	A1-101	733.12	616.89	预测绘面积	
		A2-101	720.59	605.23		
		A3-101	628.36	500.77		
		A3-102	647.39	515.93		
	774	B8-101	640.39	477.24		
		B8-102	641.21	477.85		
		B7-101	1182.58	875.93		
	775	B1-101	1035.52	758.40		
		B2-101	646.95	497.74		
	778	B6-101	1062.68	795.01		报规面积
		B5-101	908.38	662.60		
	779	B3-101	592.95	521.67		
		B4-101	527.67	500.00		
	合计	9967.79	7805.26			

形态	地块	楼号	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
独栋商业	774	B9	地上3层	2705	2705	预测绘面积
	786	C7	地上3层,地下2层	8401	3966	报规面积
	783	C1-C3	地上2-3层, 地下1层	7887	5035	
	784	C4-C6	地上4层,地下2层	12870	7921	
		合计		31862		

## 产品优势4：产品丰富

# 滨水独栋商业+办公底商+地下商业

地下商业分布



地块	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
769	5705.23	预测绘面积
774	3907.99	
775	4956.08	
778	3288.93	报规面积
779	3591.22	
合计	21449.45	

使用面积：约11800m<sup>2</sup> (按照55%得房率估算)



## 产品优势5：地铁引流

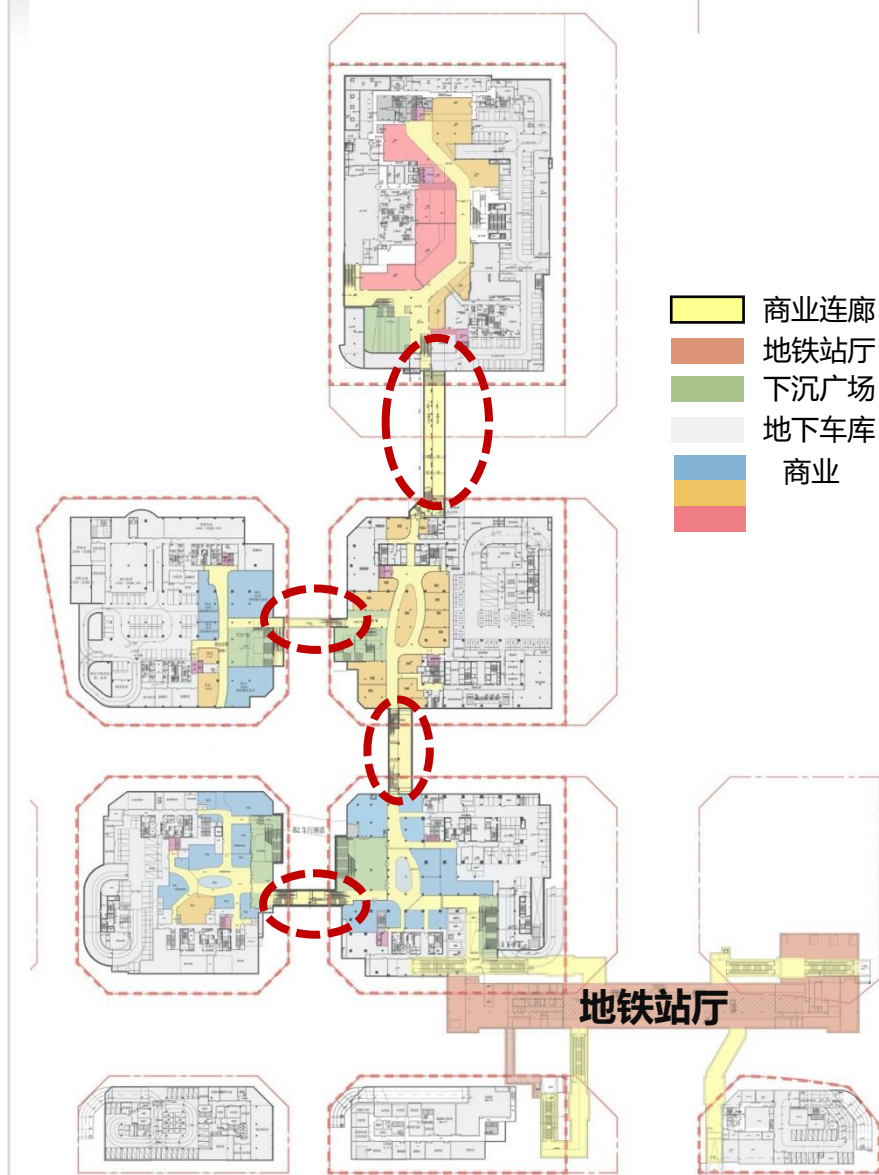
# 地铁上盖商业，TOD城市微中心

地铁11号线+27万㎡办公群+3万㎡商业+高端社区  
园区设有三个地铁出入口，联通各地块商业，极大带动商业客流

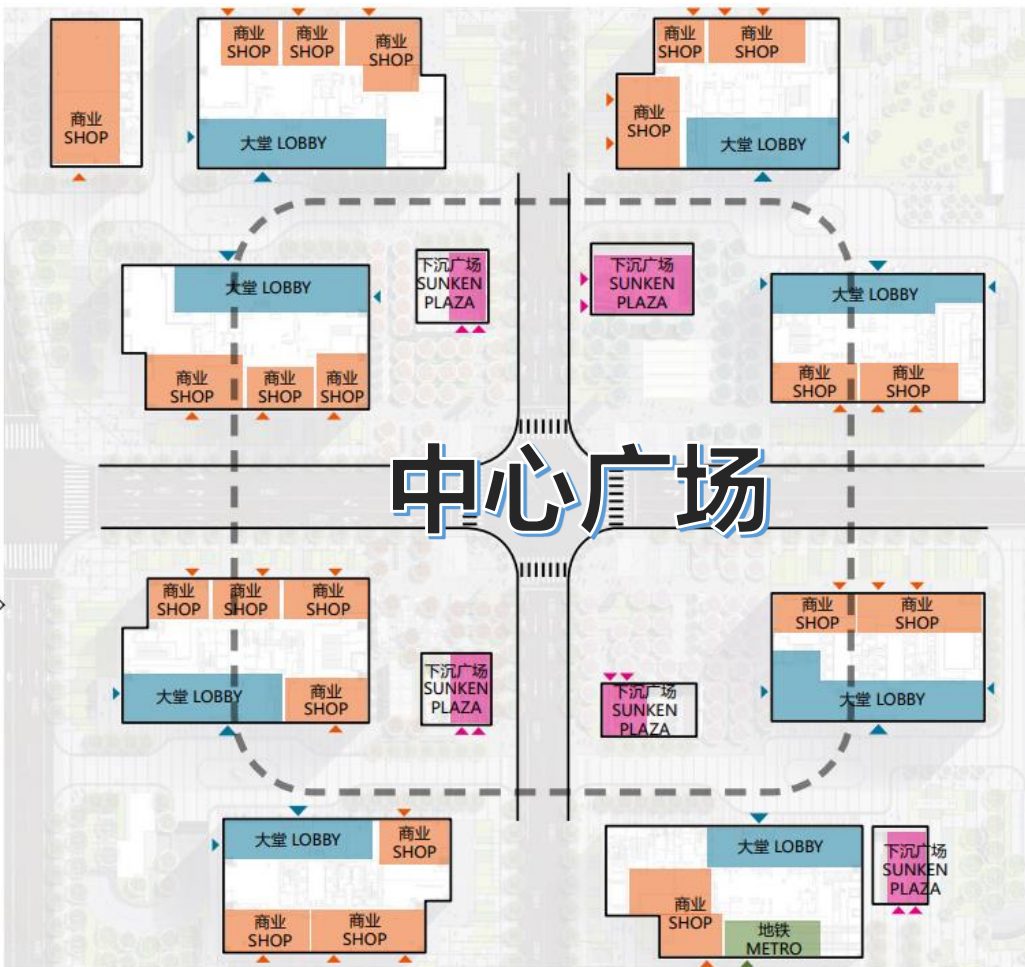


地铁11号线衙门口西站出入口设于779\784\786地块内

通过连廊联通地铁与各商业地块

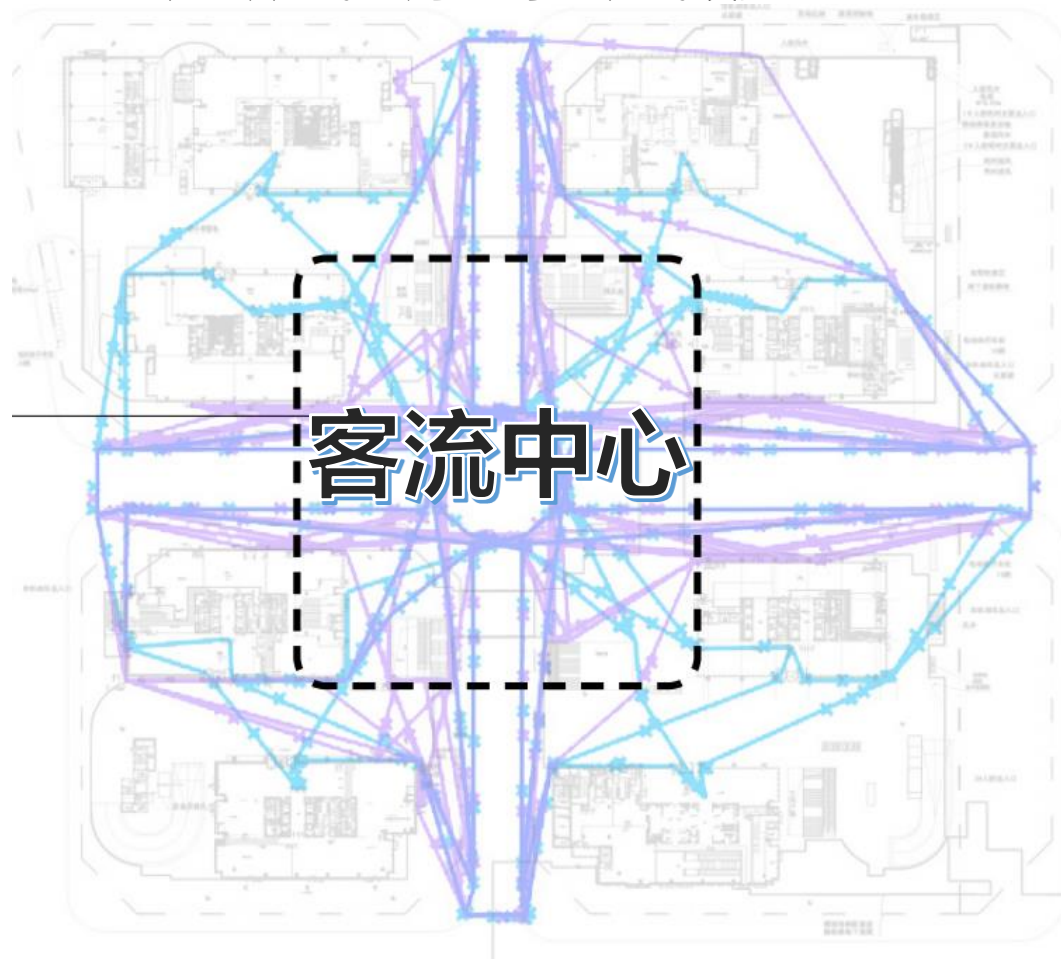


# 十字轴心，中心围合，汇聚园区人气



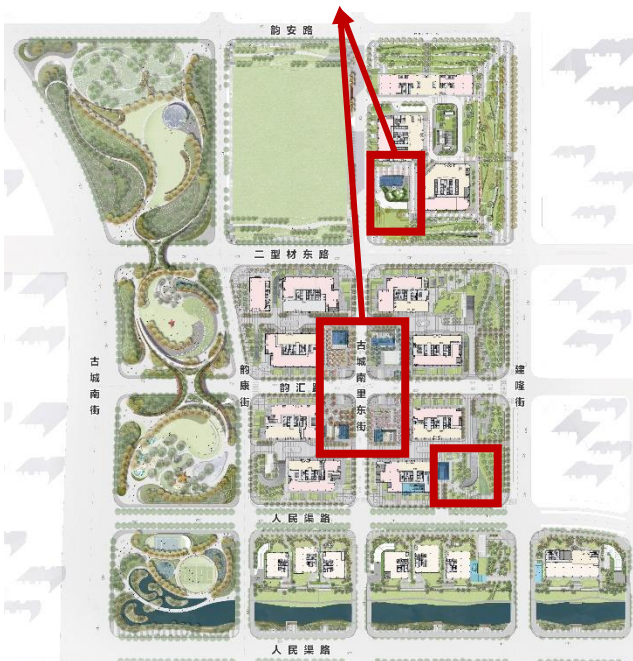
地上一层

办公流线和周末商业流线模拟



# 下沉广场设计，双首层立体空间，提升商业价值

下沉式广场



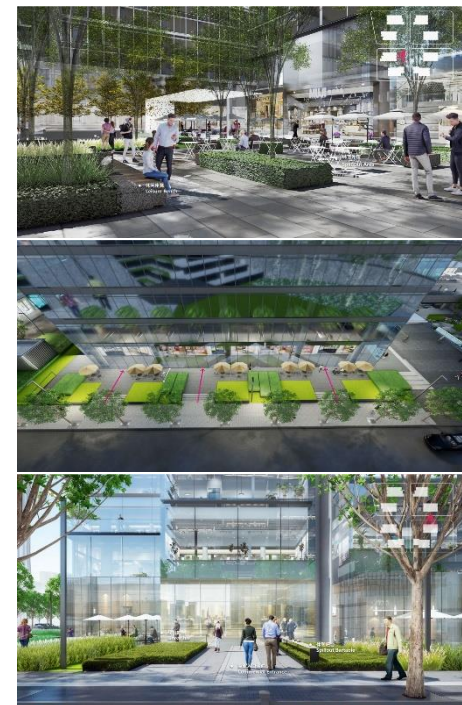
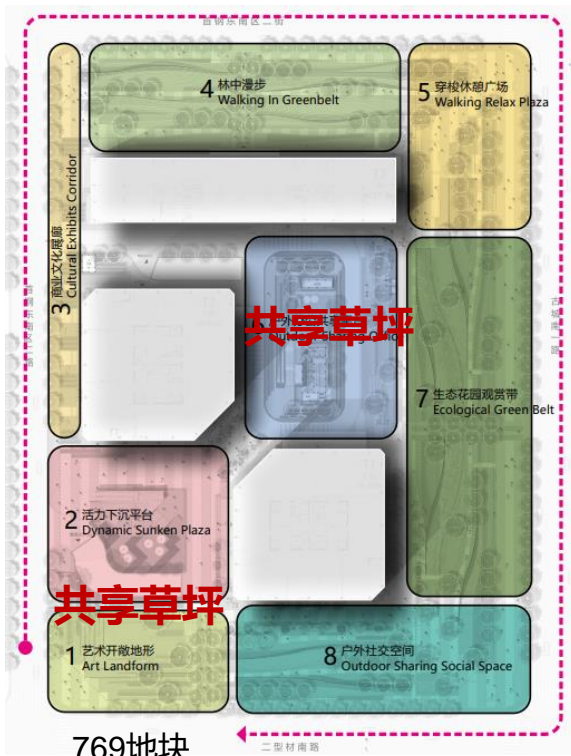
下沉广场效果图



## 动线设计合理，丰富留客空间

丰富户外活动空间：共享草坪、街角商业广场

丰富的展示留客空间：商业外摆空间、休憩吧台、休闲座凳、文化小品、多层次四季景观.....



# 公区精装交付



下沉庭园



地下连廊



地下商业

***PART 3***  
PROSPECT PARK

发展目标

京西商业新中心

## 品质商务型复合商业，引领板块商业升级

本项目商业建面3.3万m<sup>2</sup>，可租面积1.9万m<sup>2</sup>，定位**品质商务交互社交场**，打造小体量大能量的精致商务社交空间+聚焦高品质生活方式，**餐饮业态为主（50-70%）**，**家庭及生活类业态为辅（20-30%）**，**弱化零售业态（10%）**；**主力店：品质商务宴请大餐、精品超市、健身等**



## 地上商业

- 主力业态：商务宴请、品质休闲餐饮、健康生活
- 发展目标：提升品质和价值，延长社交生活时间、提供商务延伸服务

## 联通空间

- 类型：地下连廊
- 场景：活力办公空间、文化空间、休闲空间
- 目的：打造具有打卡效益的休闲社交场所，最大化共享客流

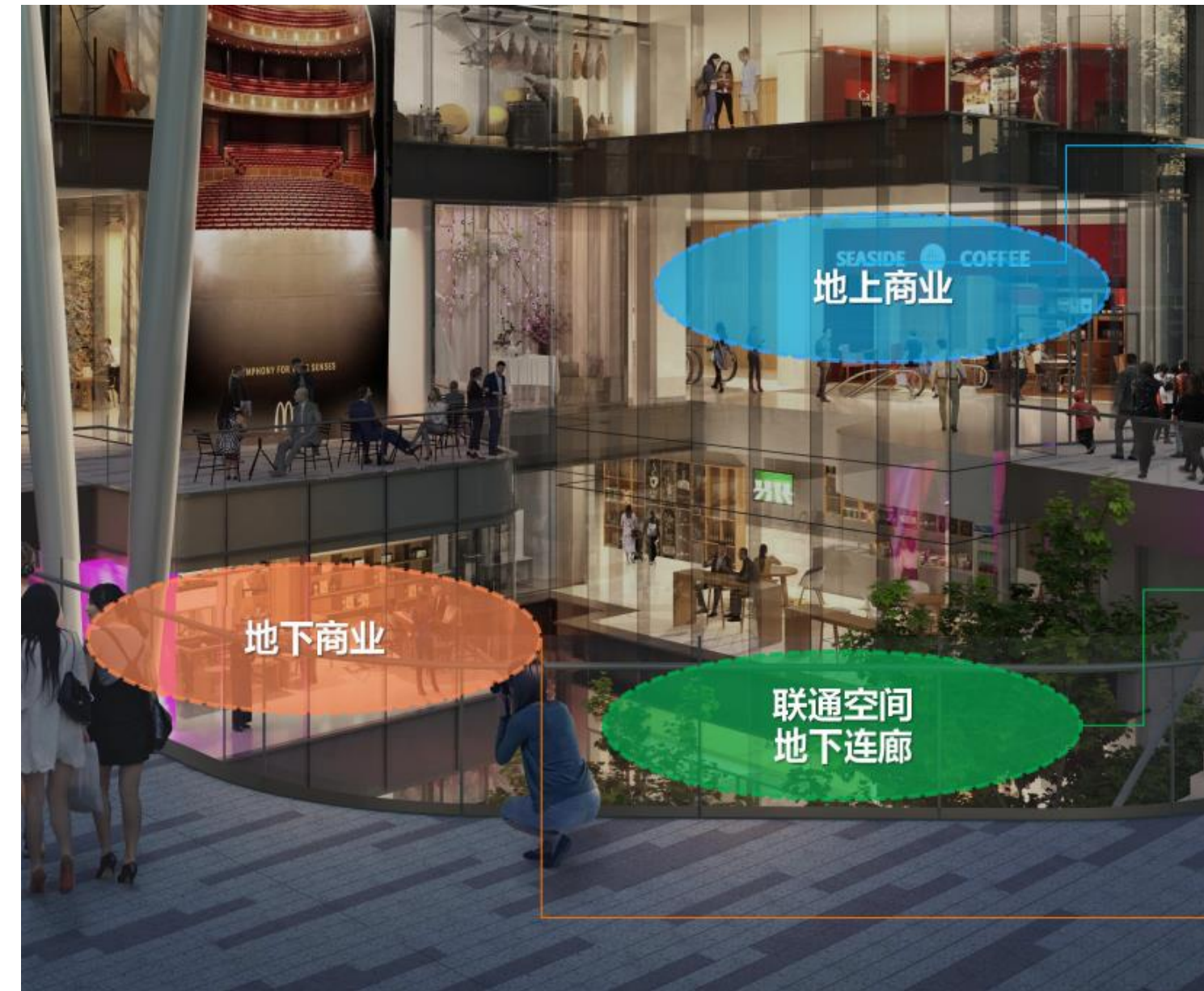
## 地下商业

- 主力业态：多元美食、精品超市、社交影院、配套服务
- 发展目标：全方位满足办公、居住人群以及地铁客群的刚需配套和服务需求

SEASIDE COFFEE  
地上商业

地下商业

联通空间  
地下连廊



## 专精特新、科技独角兽的培育基地 京西商业新中心

**44万方**

园区运营面积

**8-10家+**

引入超大型国央企/行业龙头

**500家+**

创新企业总数量

**2万人+**

园区办公总人数

**2000人+**

吸引高层次人才数量

**3-5场/年**

举办大型峰会/论坛

**100场/年**

专业沙龙/投资路演

**100万人次+**

年商务客流

商业设施  
服务总人口

**6-8万人**

周边居民



**7-9万人**

商务办公  
(含翔鹰大厦、中电建等)

## 股东资源实力雄厚：首钢基金+新加坡金鹰集团



- 北京市政府与**首钢集团**出资设立，管理基金规模超**1200亿元**，国内一流产业投资基金
- **三大投资领域**：股权投资、基础设施不动产投资、产业整合并购与运营，形成“**基金+基地+产业**”商业模式
- **股权投资领域**：新能源汽车、新材料、机器人、科幻等产业，已投项目近百个，如：理想汽车（LI）、朗泽能源、北汽蓝谷（600733）、奇虎360（601360）、药明康德（603259）、车好多（瓜子）、欧冶云商、八亿时空（688181）、地平线、艺妙神州、长城毫末、芯来科技等
- 投资了**30**只国内头部投资管理公司设立的子基金（FOF），如：红杉资本、经纬中国、君联资本、深创投等，总规模超1000亿元，**投资项目超1000个，超100家企业实现境内外上市**
- **获得社会各界和市场机构认可**：惠誉A-、标普BBB+，北京市26家市级政府投资基金绩效评价获得第一名
- **蔡奇书记批示：“首钢基金办得好。”**



### 全球领先的可再生资源制造和清洁能源企业，纸浆造纸业全球第一

- 集团总部位于新加坡，在香港、印尼、中国设有区域总部
- 公司业务发展涵盖林浆纸、棕榈油、特种纤维素、纤维素纤维、天然气田、港口码头、房地产等领域，生产经营遍及印尼、中国、巴西、加拿大、西班牙等多个国家，总资产超过400亿美元，员工7万余人
- 金鹰集团在中国区总投资超过1000亿，是江苏省、山东省、江西省规模最大的外商投资企业

客户第一  
质量至上  
开放包容

团队协作  
成果导向  
拥抱变化

教学相长  
充满激情  
忠诚奉献



扫码获取更多信息

项目地址：北京市石景山区1号线地铁古城站南500米

营销中心：北京市石景山区首钢园六工汇A1楼1层