

CITÉDUCIEL

名震天下

CITÉDUCIEL

项目推介书

CORELDRAW PROVIDES TOOLS AND EFFECTS THAT LET YOU WORK EFFICIENTLY TO PRODUCE HIGH-QUALITY GRAPHICS. YOU CAN

(C) 1992 - 1999 COREL CORPORATION. ALL RIGHTS RESERVED.

# 目录

- ❖ 项目基本情况介绍
- ❖ 整售产品信息
- ❖ 资产运营现状
- ❖ 拟交易方式



## 168米 瞰不一样的世界

*I can see the world*

不一样的高度，领略不一样的景致。  
在君临天下“云墅”，可瞰尽深圳多种表情，  
视野不可复制。

136万m<sup>2</sup>深圳高尔夫、中心区璀璨城市景观、香港落马洲、深圳湾  
于最高处，观赏虹霓璀璨、云卷云舒，  
纳都市繁华、自然绿茵于一室。  
在都心巅峰，尽享一切。

# 项目基本信息

基本信息	内容
小区地址	福田深圳高尔夫俱乐部以南30米，新沙路与新沙街交汇处
产权描述	70年 ( 2004.8.31-2074.8.30 )
物业类型	住宅、公寓
建筑面积	47964 m <sup>2</sup>
占地面积	7379 m <sup>2</sup>
房屋总数	617户
楼栋总数	2栋
绿化率	40%
容积率	3.30
物管公司	深圳市君临天下物业服务有限公司
物管费	住宅3.9 m <sup>2</sup> /月，公寓4.5 m <sup>2</sup> /月



# 项目区位价值——双中心



## 【福田CBD×香蜜湖双中心价值高地】

- 项目占位深圳最高水平金融总部聚集区、国家级南方金融中心的香蜜湖金融中心南区。
- 规划香梅路延长线/福华一路延长线穿过深圳高尔夫公园，将形成香蜜湖北、中、南区高效内循环，未来项目约一公里直达香蜜湖金融中心中区，与国际交流中心、深圳改革开放展览馆、国际演艺中心、深圳金融文化中心四大地标配套为邻。

*I can see the world*



在深圳“十四五规划”中，再次明确了福田的核心地位。深圳官方对其的定位是：  
**深圳行政、文化、金融、商务和国际交往中心，总部经济核心区、现代服务业聚焦区。**

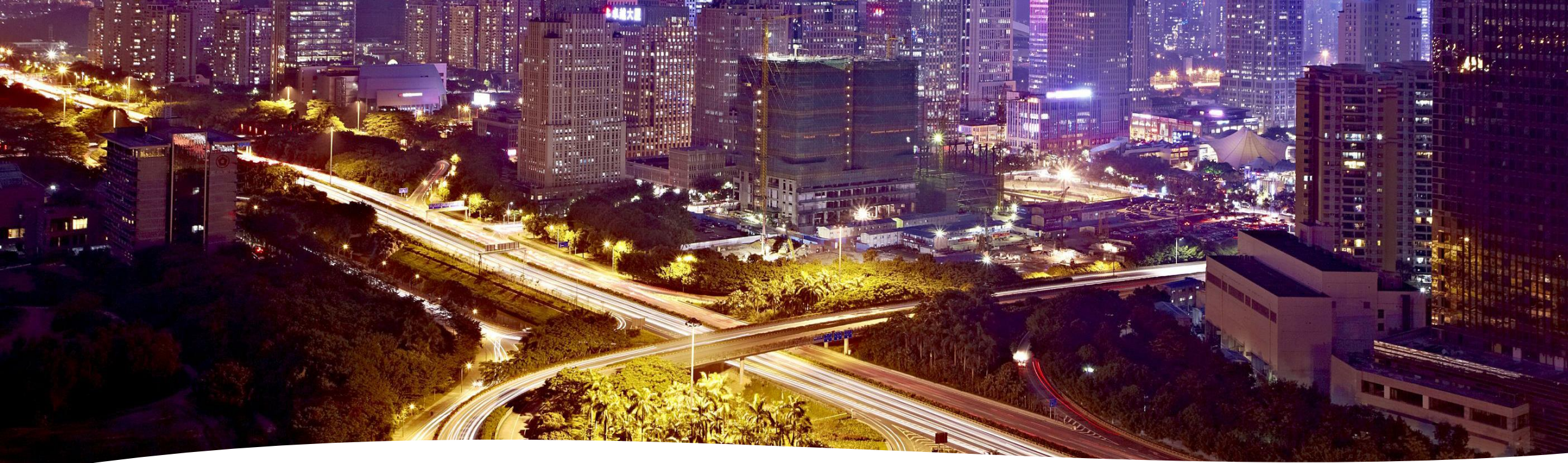


# 项目区位价值——8分钟国际生活圈



## 顶配全球尖端资源

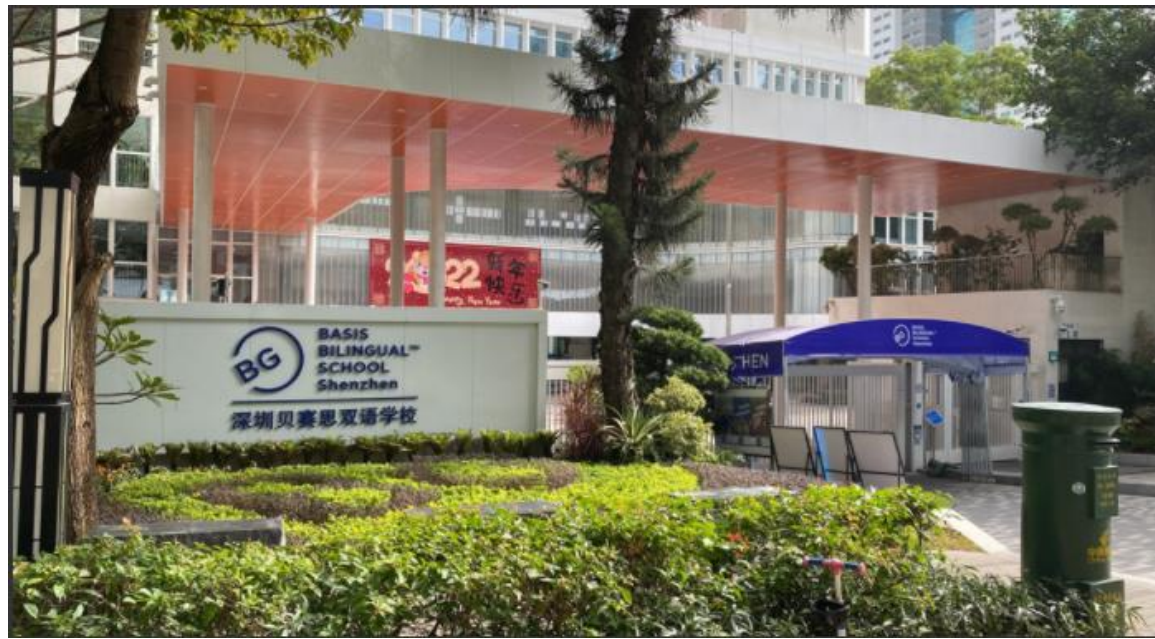
- 项目地处福田CBD核心，集萃行政、会展、金融、文化、酒店、购物、公园、交通等八大功能。
- 周边商圈有中心城广场、皇庭广场、星河COCOPARK、购物公园、卓越INTOWN、卓越中心等。



## 交通配套

### 【效率都会生活圈，深港速通】

- 深港无界出行：临近福田高铁站、畅达福田口岸、（广深港高铁+广深港磁悬浮）速通香港
- 畅通深港滨河大道、新洲路城市主干道、贯纵地铁1/3/7号线畅通全城



## 教育配套

- ✓ 小学：福新小学、深圳贝赛斯双语学校
- ✓ 初中：新洲中学

“深圳贝赛斯双语学校”距项目的南侧仅50米，  
家门口即可享受最优质的国际教育。

# 目录

- ❖ 项目基本情况介绍
- ❖ 整售产品信息
- ❖ 资产运营现状
- ❖ 拟交易方式



## 168米 瞰不一样的世界

*I can see the world*

不一样的高度，领略不一样的景致。  
在君临天下“云墅”，可瞰尽深圳多种表情，  
视野不可复制。

136万m<sup>2</sup>深圳高尔夫、中心区璀璨城市景观、香港落马洲、深圳湾  
于最高处，观赏虹霓璀璨、云卷云舒，  
纳都市繁华、自然绿茵于一室。  
在都市巅峰，尽享一切。

# 整售物业基本信息

CITÉ DUCIEL

整售项目	类别	证数	面积		
			产权面积	赠送面积	小计 (m <sup>2</sup> )
产品	6-14F 公寓	198	9475.31	5184	14659.31
	15-17F 住宅	66	3614.53	2016	5630.53
	小计	264	13089.84	7200	20289.84
配套	一楼大堂	—	—	115	115
	健身房	—	—	85	85
合计		264	13089.84	7400	<b>20489.84</b>

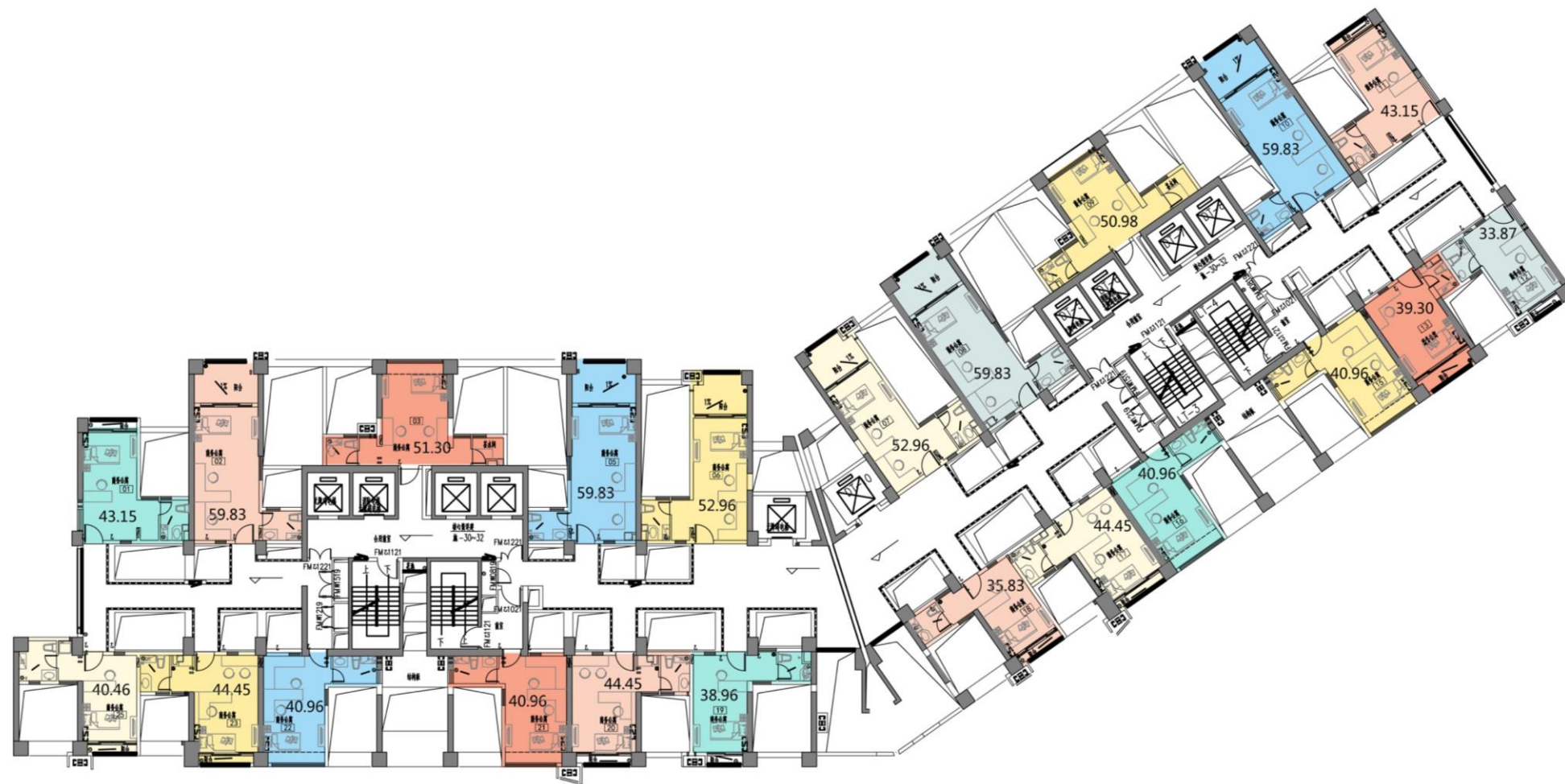
*I can see the world*

# 项目报建平面图



六层

# 项目报建平面图



七十四层

# 项目报建平面图

CITÉD



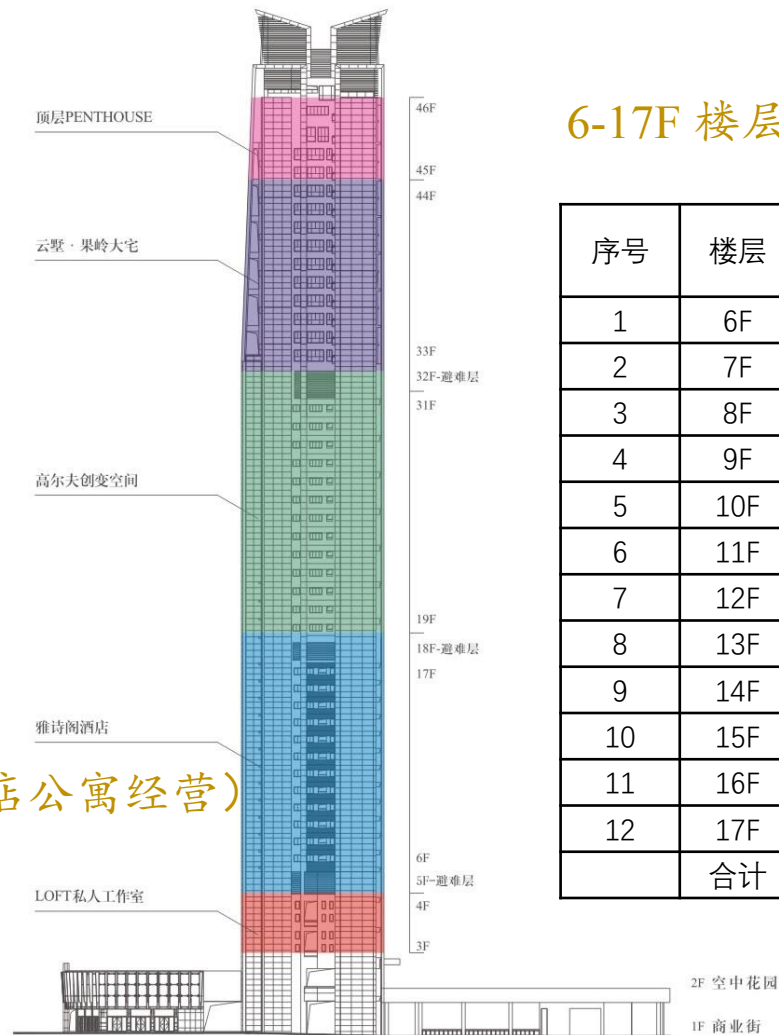
十五-十七层

# 项目现状平面图

C1



6-17F  
(在售楼层)



产品竖向分布图

6-17F 楼层面积:

序号	楼层	产权性质	套数 (本证)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	赠送面积 (m <sup>2</sup> )	合计面积 (m <sup>2</sup> )
1	6F	公寓	22	1219.48	470	1689.48
2	7F	公寓	22	1119.82	574	1693.82
3	8F	公寓	22	1019.43	670	1689.43
4	9F	公寓	22	1019.43	670	1689.43
5	10F	公寓	22	1019.43	670	1689.43
6	11F	公寓	22	1019.43	670	1689.43
7	12F	公寓	22	1019.43	670	1689.43
8	13F	公寓	22	1019.43	670	1689.43
9	14F	公寓	22	1019.43	670	1689.43
10	15F	住宅	22	1204.94	488	1692.94
11	16F	住宅	22	1203.76	490	1693.76
12	17F	住宅	22	1205.83	488	1693.83
	合计		264	13089.84	7200	20289.84

46层垂直综合体，集雅诗阁酒店、底层商业、LOFT空间、城市公寓、果岭大宅、顶层PENTHOUSE于一体，自身形成一个高端的生活内循环系统。



不动产权证书展示(住宅)

粤 ( 2016 ) 深圳市 不动产权第 0040497 号

附 记

权利人	深圳市君临天下酒店管理有限公司[100%]
共有情况	单独所有
坐 落	福田区君临天下名苑1501
不动产单元号	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	商品房
用 途	住宅
面 积	52.53平方米
使用期限	70年,从2004年08月31日至2074年08月30日止。
权利其他状况	宗地号:B115-0057;宗地面积:7379.07平方米 套内建筑面积:27.35平方米 竣工日期:2013年06月09日 登记价:人民币1733490.00元

市场商品房。  
该权利人因作价入股取得该房产权,协议签订日期:2015-07-28。  
本不动产上的其他权利和事项,以不动产登记簿记载为准。

粤 ( 2016 ) 深圳市 不动产权第 0019183 号

附 记

权利人	深圳市君临天下酒店管理有限公司[100%]
共有情况	单独所有
坐落	福田区君临天下名苑1001
不动产单元号	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	商品房
用途	商务公寓
面积	43.15平方米
使用期限	70年，从2004年08月31日至2074年08月30日止。
权利其他状况	宗地号:B115-0057;宗地面积:7379.07平方米 套内建筑面积:26.48平方米 竣工日期:2013年06月09日 登记价:人民币1423950.00元

市场商品房。  
该权利人因作价入股取得该房产权，协议签订日期：2015-07-28。  
本不动产上的其他权利和事项，以不动产登记簿记载为准。

不动产权证展示（公寓）

# 目录

- ❖ 项目基本情况介绍
- ❖ 整售产品信息
- ❖ 资产运营现状
- ❖ 拟交易方式



## 168米 瞰不一样的世界

*I can see the world*

不一样的高度，领略不一样的景致。  
在君临天下“云墅”，可瞰尽深圳多种表情，  
视野不可复制。

136万m<sup>2</sup>深圳高尔夫、中心区璀璨城市景观、香港落马洲、深圳湾  
于最高处，观赏虹霓璀璨、云卷云舒，  
纳都市繁华、自然绿茵于一室。  
在都心巅峰，尽享一切。

# 酒店产品信息

房型	面积	每层房间数	层数	合计房间数 (间)	平均房费 (元)
行政单房公寓	71m <sup>2</sup>	6	12	72	901
豪华行政单房公寓	85m <sup>2</sup>	2	12	24	1007
一房行政套房	89m <sup>2</sup>	2	12	24	1113
两房行政套房	102m <sup>2</sup>	1	12	12	1431
两房豪华行政套房	138m <sup>2</sup>	3	12	36	1590
三房豪华行政套房	168m <sup>2</sup>	2	12	24	2120
合计		16	72	192	

## 【经营情况】

➤ 空置率低，长租客户占比约70%，经营现金流十分稳定。



君臨天下  
CITÉDUCIEL

酒店外景实景图



君臨天下  
CITÉ DU CIEL



公共休闲区

## 酒店配套实景图



餐厅



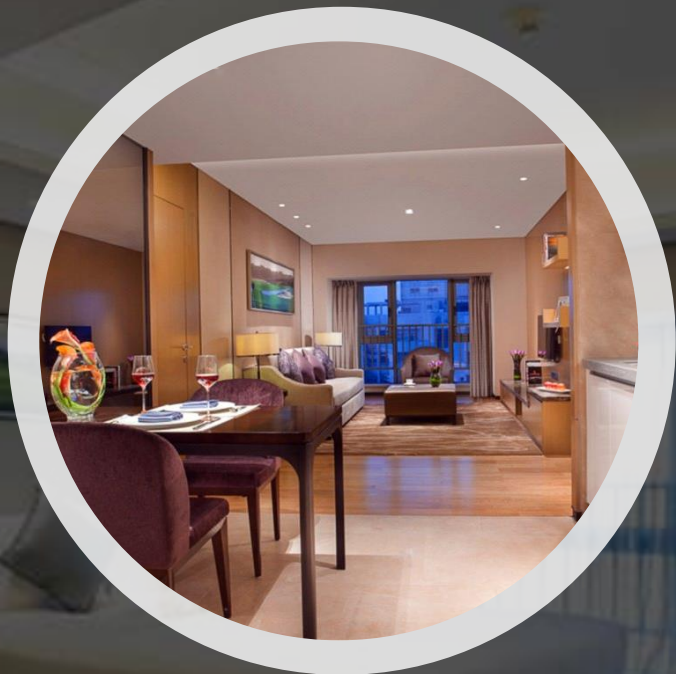
健身房

CITÉ DUCIEL

一楼酒店大堂：115m<sup>2</sup>

*I can see the world*





# 酒店房间实景图



酒店客房景观

# 目录

- ❖ 项目基本情况介绍
- ❖ 整售产品信息
- ❖ 资产运营现状
- ❖ 拟交易方式



## 168米 瞰不一样的世界

*I can see the world*

不一样的高度，领略不一样的景致。  
在君临天下“云墅”，可瞰尽深圳多种表情，  
视野不可复制。

136万m<sup>2</sup>深圳高尔夫、中心区璀璨城市景观、香港落马洲、深圳湾  
于最高处，观赏虹霓璀璨、云卷云舒，  
纳都市繁华、自然绿茵于一室。  
在都市巅峰，尽享一切。

# 交易方式

## ❑ 股权转让

*I can see the world*

## ❑ 交易对价以实际谈判估值为准

## ❑ 转让方、受让方各付各税

CITÉ DUCIEL



CITÉ DUCIEL

期待合作  
Thanks

*I can see the world*

