



# 中青谷--汇德大厦

北 站 C B D , 亚 洲 枢 纽 商 业 标 杆

# 汇德大厦商业中心

北站 C B D , 亚洲 枢纽 商业 标杆

项目名称：深圳北站枢纽综合体D2地块建筑设计

设计单位：佳园HSC建筑设计咨询(上海)有限公司



北站CBD, 深圳商业新中心

**北站CBD，深圳新中心**

**深圳交通枢纽经济首站**

**城市稀缺贵重资产臻选**

承载都市繁华梦想，担纲深圳门户旗帜。

汇德大厦商业中心，屹立深圳北站商务中心区首排门户，

秉承粤港澳大湾区与城市中轴提升战略，

**依托约950万m<sup>2</sup>北站CBD磅礴前景，**

**云集约25万商务精英、11万高端人群，**

**3首层商业设计、360°回廊式动线，** 开创24小

时不落幕情景体验，打造亚洲枢纽商业标杆，成就城市珍稀贵重

恒产。



**Gate of Shenzhen**

## 北站枢纽商圈

## 深圳最具成长价值的商业中心

North Station Hub Business Circle , Shenzhen's Most Valuable Business Center

国家战略推动，粤港澳大湾区规划落地，深圳北站CBD驭势蝶变，总投入超2000亿元，规划总建设规模约**950万m<sup>2</sup>**，对标世界一流城区标准，建设成为区域性大型交通枢纽区和多功能城市中心，未来可容纳**25万**高端白领就业、**11万**居住人口。深圳北站未来将通过城市连廊与各大项目无缝衔接，实现商办与居住人群互联共享，铸就北站超级商圈，未来前景价值不可估量。



# Gate of Shenzhen

## 辐射全球客流，多维交通提速财富飙升

Radiation of global passenger flow, multi-dimensional traffic speed up wealth soaring

深圳北站，国家战略级高铁枢纽节点，**4大高铁线**贯穿于此，坐拥地铁**4、5、6号线、27号线（规划中）**等城市动脉与城市公交枢纽站。凭借深圳北站强大的城际/城内交通枢纽能力，**以南中国无法比拟的客流峰值**，将深圳各区重要商圈人流及全球商旅精英源源导入，带来每年数百万客流量，打造前所未有的消费辐射力，成就城市商业繁华全新坐标。



# 深圳北金融总部中心， 铸就资产长期生长力

Shenzhen North Financial Headquarters Center, Foun  
long-term growth of assets

北站CBD封面门户双子塔——汇德大厦，重点发展金融总部、基金、保险等金融业态，**打造深圳北金融中心**和龙华区基金小镇；汇隆中心，重点引进以战略性新兴产业、高新技术产业、现代服务业等行业总部企业，**打造深圳北站总部基地**。未来随着越来越多的世界500强、金融巨擘与总部企业的进驻，将为汇德大厦商业中心的持续发展、持久活力提供强力支撑。



## Gate of Shenzhen

# 深圳北站枢纽城市设计出炉： “枢纽双芯，交荟门户”一体化建设！

2020年7月，经深圳市政府审议，深圳北站枢纽地区城市设计国际咨询优胜方案最终出炉，由国际知名设计团队株式会社日本设计+日本太平洋咨询设计株式会社+深圳市华汇设计有限公司的“**交荟门户，枢纽双芯**”方案摘得桂冠。

规划通过构建“**双芯三谷**”城市一体化结构，强化山河序列，促进城站融合。未来在已有深圳北站这一芯的基础上，将规划“**城市超核**”和**深圳北站构成双芯结构**。城市超核将是新枢纽广场融合城市公园、复合业态、多维换乘、创意创想等多种场所的湾区未来超级城市地标，亦将成为全新体验的龙华城市新名片。该地标通过极具动感的“未来云环”，无缝衔接周边生态屋顶，通过连廊和下沉广场的延续，建构活力与自然共生的城市客厅。

深圳新一代都市核心示范，高质量发展的创新集成——深圳北站，一站多彩魅力体验的都市核心目的地，先锋城市精神的活力共享新门户、高品质建设的未来都市核心样板正在深圳中部再创辉煌。





商业名片，财富主场

# 24.8万m<sup>2</sup>地标综合体， 呈现鼎盛商业氛围

248,000\_landmark complex, Presenting a prosperous business atmosphere

**汇德大厦**，北站CBD地标建筑，簇拥多元高端物业：

**258米目前龙华第一高天际写字楼**，定位为深圳北金融中心，

汇聚世界500强与金融总部企业；

**铂尔曼五星级酒店**，链接世界高端商务人士的商旅平台；

**高端行政公寓**，城市高端人才与商务精英专属王国，

为汇德大厦商业中心带来庞大的内源性消费客流，成就一个内

生循环、价值裂变的财富主场。



## 超乎想象商业设计， 24小时不落幕消费体验馆

Beyond imagination, business design. 24-hour Non-closing Consumer Experience Hall

不同于千篇一律的“封闭盒子型”购物中心，引入TOD崭新商业理念，汇德大厦商业中心以约**23000m<sup>2</sup>**半开放式街区商业、独栋商墅设计，满足朝九晚五的消费群体外，更贴心对接夜行商旅客流，创造一个24小时不落幕的情景式体验空间，最大程度包揽客流，实现商业价值最大化。



# 3首层设计，极致发挥商业价值

3 first-tier design to maximize commercial value



开创性“物理首层+2、3层直接连通深圳北站”，

实现3首层商业设计，强势吸附北站繁盛客流，极大提升商业聚客价值。

# 24小时全时经营，开放式情景购物中心

24-hour full-time operation, open situational shopping mall



**开放型退台式情景商业中心，**

满足24小时经营需求，填补了片区高品质体验式商业空白。

## 宽大外摆区，最高6.8米层高，让资产快速叠变

Wide outer pendulum area, up to 6.8 meters high, so that assets quickly overlap



最高6.8米层高设计，让商业经营价值复合叠变；

二层商家提供937m<sup>2</sup>、三层商家提供1261m<sup>2</sup>舒适户外经营区域。

# 科学动线规划，360°无死角客流导入

Scientific Motion Line Planning, 360 Degree Non-dead-angle Passenger Flow Import



**360°回廊式设计**，打造流畅循环动线，  
通过垂直电梯和扶梯，构成通畅的立体内部动线，让人流上下联动。

# 风雨连廊设计，联接北站鼎盛客流

Design of Wind-rain Corridor to Connect the Flourishing Passenger Flow of North Railway Station



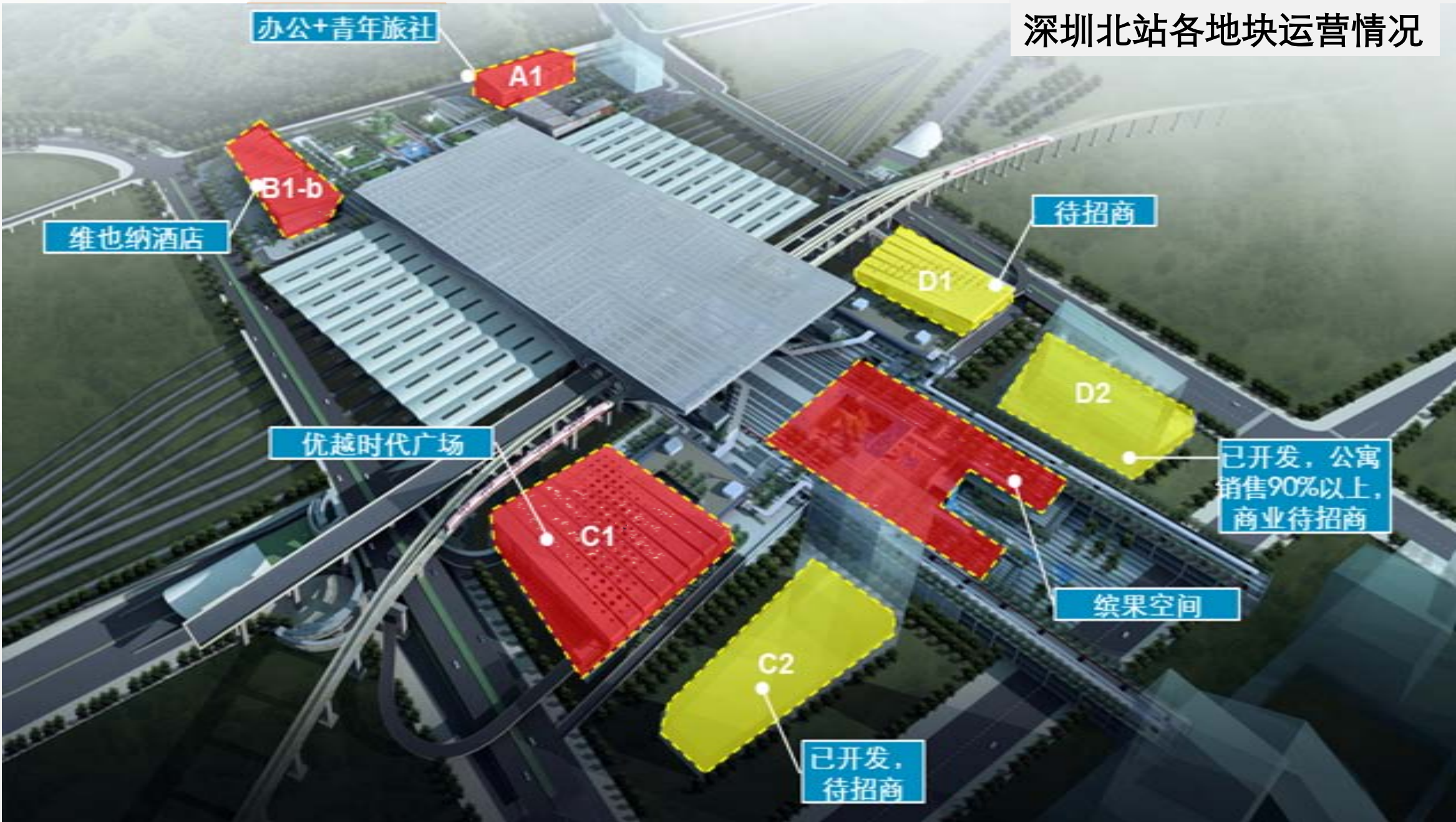
外则衔接深圳北站以及周边商业楼宇，  
内则导入**写字楼、铂尔曼五星级酒店**等自带客群，双重合力导入庞大客流





汇德大厦商业中心基础指标

# 深圳北站各地块运营情况



# 汇德大厦

深圳北枢纽上盖地标综合体  
巨大人流汇聚商业财富场

## 项目主要经济技术指标

用地面积：

建筑面积：

用地性质：商业用地（**40年**）

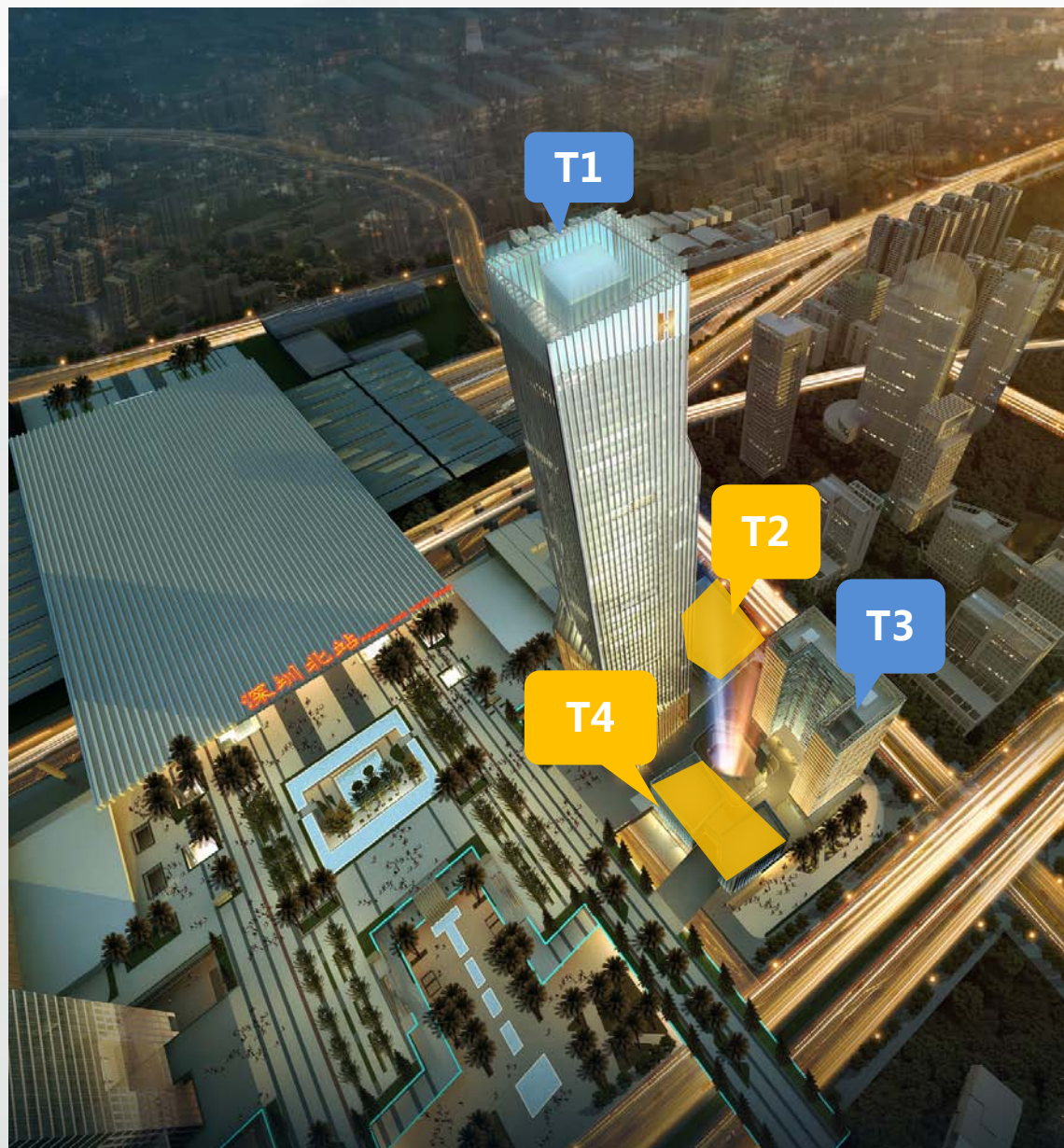
办公（T1）：**65338.29m<sup>2</sup>**

酒店（T1）：

公寓（T3）：

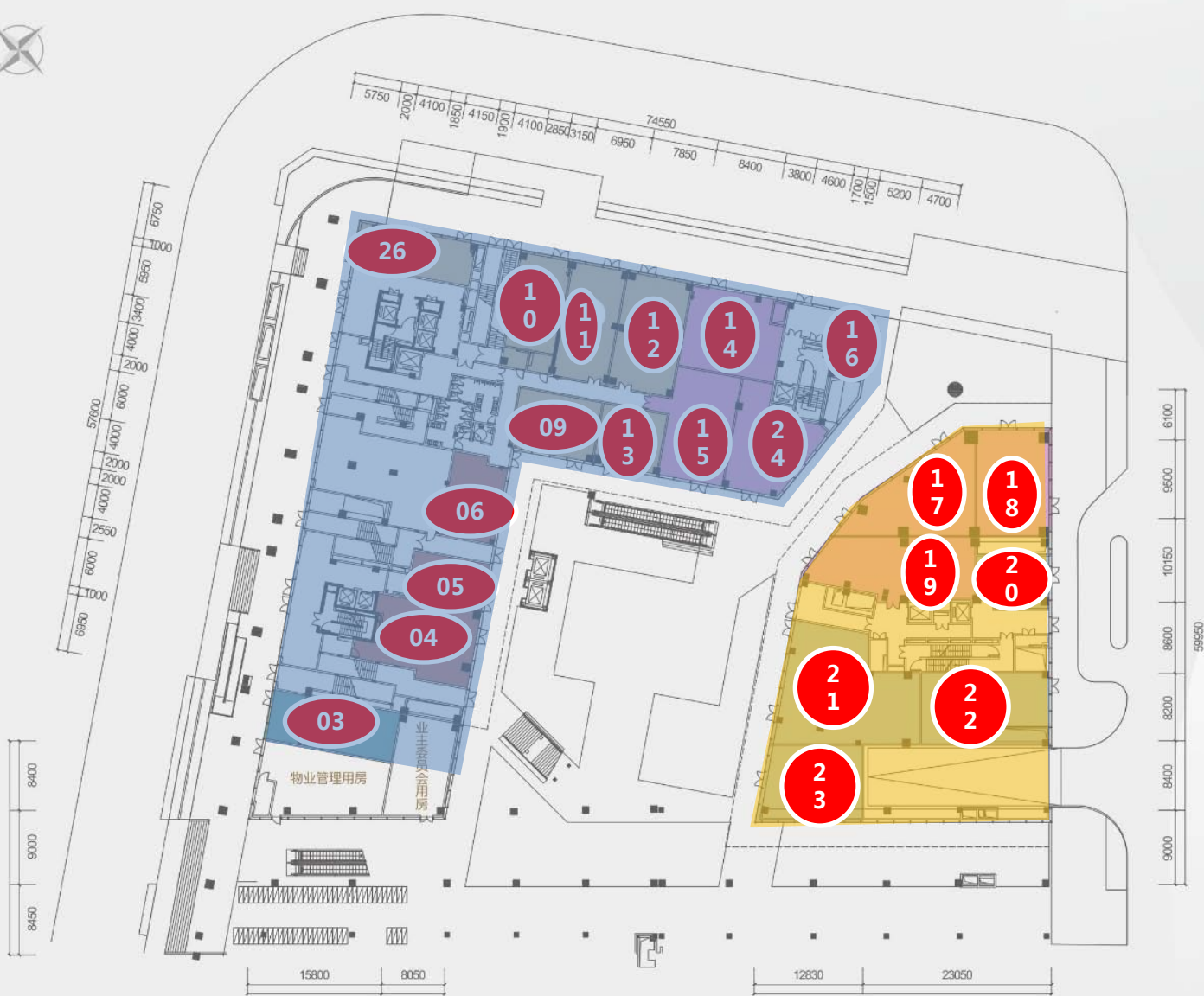
商业：**28748m<sup>2</sup>**

车位：





# 商业1层商铺平面图



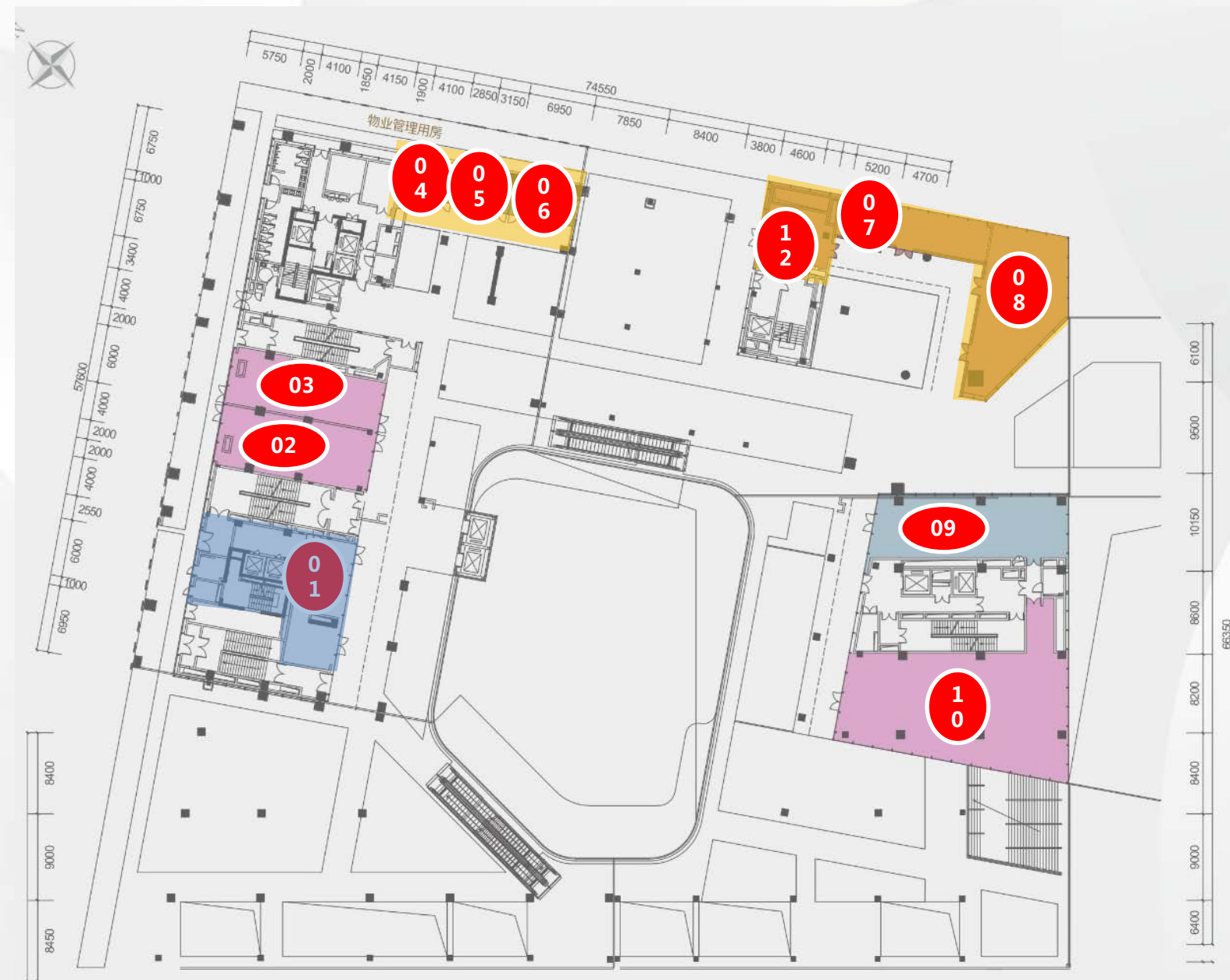
商铺编号	建筑面积	商铺编号	建筑面积
03	133.09m <sup>2</sup>	20	77.17m <sup>2</sup>
04	173.76m <sup>2</sup>	21	326.44m <sup>2</sup>
05	87.97m <sup>2</sup>	22	182.75m <sup>2</sup>
06	106.51m <sup>2</sup>	23	148.43m <sup>2</sup>
09	120.63m <sup>2</sup>	24	166.13m <sup>2</sup>
10	108.35m <sup>2</sup>	26	122.01m <sup>2</sup>
11	149.97m <sup>2</sup>		
12	176.62m <sup>2</sup>		
13	93.91m <sup>2</sup>		
14	180.69m <sup>2</sup>		
15	177.36m <sup>2</sup>		
16	38.7m <sup>2</sup>		
17	209.29m <sup>2</sup>		
18	183.93m <sup>2</sup>		
19	220.78m <sup>2</sup>		

# 商业2层商铺平面图



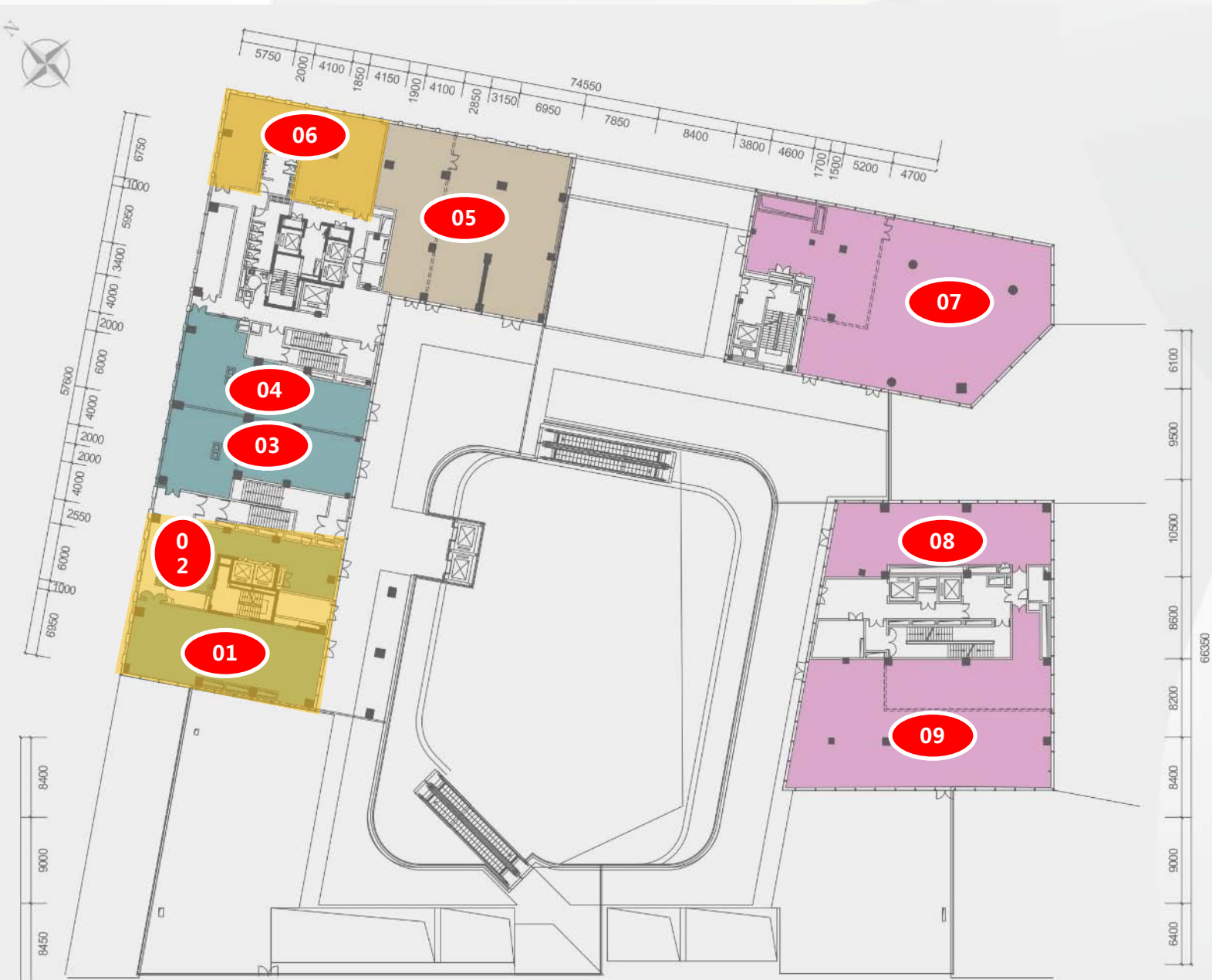
商铺编号	建筑面积
01	76.79m <sup>2</sup>
02	64.95m <sup>2</sup>
03	242.85m <sup>2</sup>
04	245.44m <sup>2</sup>
05	230.86m <sup>2</sup>
06	47.79m <sup>2</sup>
07	54.38m <sup>2</sup>
09	262.39m <sup>2</sup>
10	140.38m <sup>2</sup>
12	484.5m <sup>2</sup>
13	232.52m <sup>2</sup>
14	559.73m <sup>2</sup>

# 商业3层商铺平面图



商铺编号	建筑面积
01	198.87m <sup>2</sup>
02	223.7m <sup>2</sup>
03	193.53m <sup>2</sup>
04	39.76m <sup>2</sup>
05	33.52m <sup>2</sup>
06	45.21m <sup>2</sup>
07	44.08m <sup>2</sup>
08	361.18m <sup>2</sup>
09	288.19m <sup>2</sup>
10	596.85m <sup>2</sup>
12	96.95m <sup>2</sup>
13	37.1m <sup>2</sup>

# 商业4层商铺平面图



商铺编号	建筑面积
01	270.99m <sup>2</sup>
02	158.25m <sup>2</sup>
03	262.94m <sup>2</sup>
04	241.71m <sup>2</sup>
05	575.67m <sup>2</sup>
06	256.03m <sup>2</sup>
07	800.91m <sup>2</sup>
08	282.87m <sup>2</sup>
09	671.66m <sup>2</sup>



T2、T4介绍

# T2 栋

独立格局，底层承接酒店配套

大空间，局部挑高，提供创意设计空间

总建面 | 约6880.38m<sup>2</sup>

楼层 | 5-7层，共3层，高36m

层高 | 约4.5米

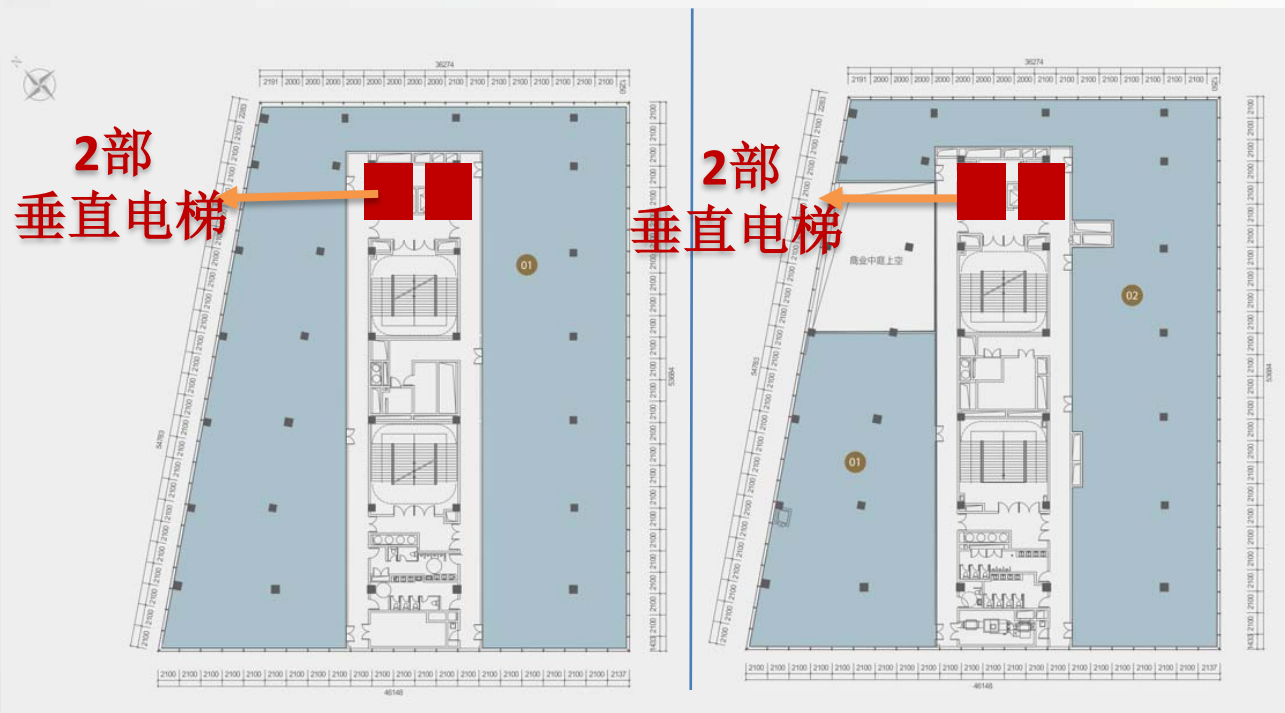
使用率 | 约62%

产权单位 | 4个（5-6每层1户，7层2户）



# T2 栋 5-6层平面图 7层平面图

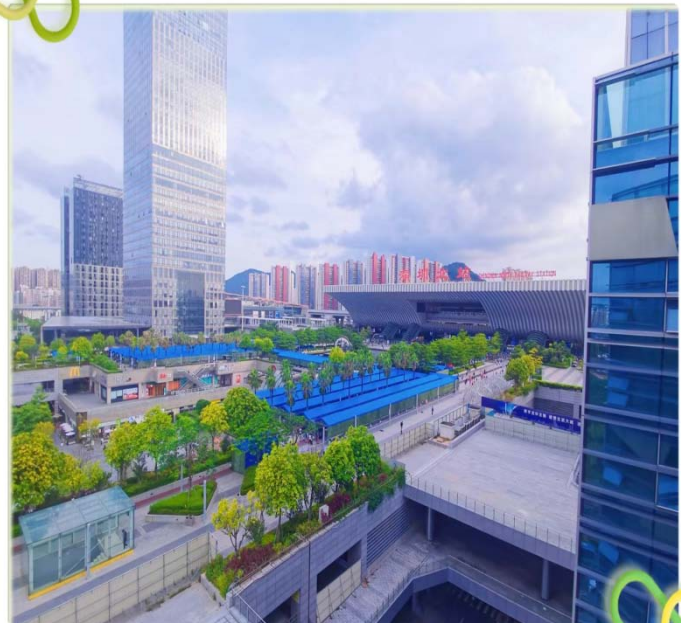
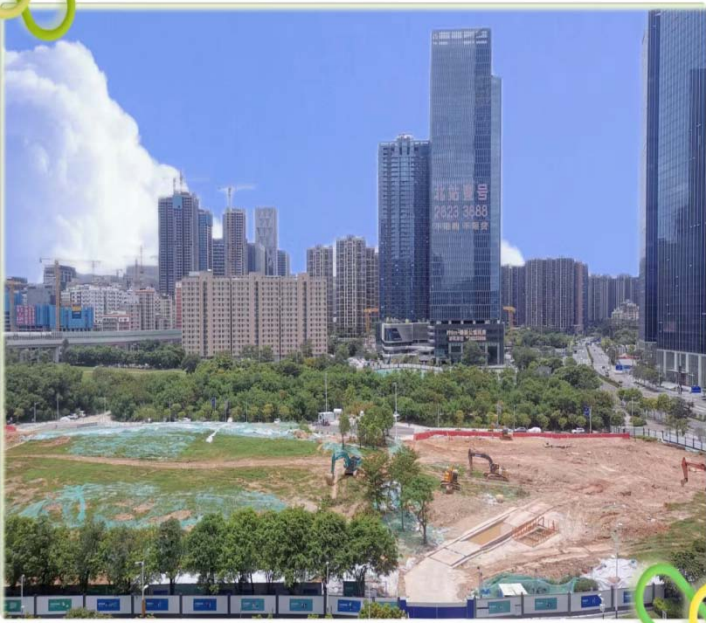
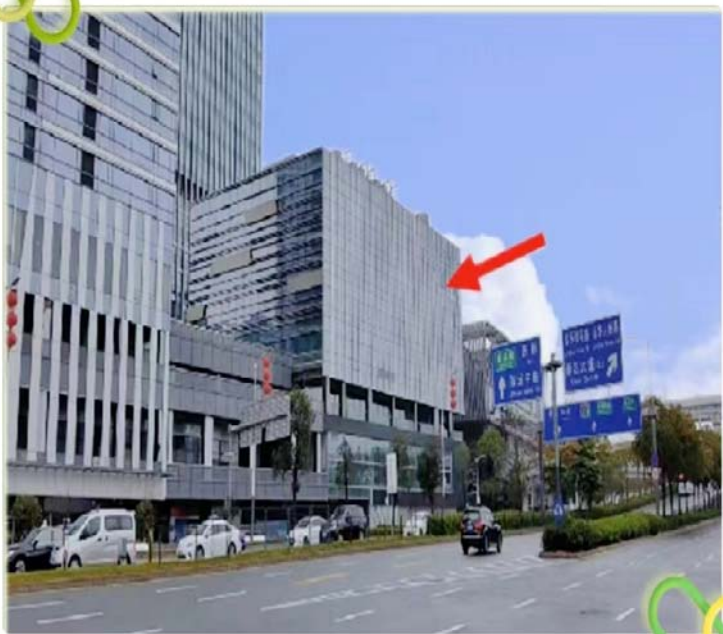
- ◎ 独立格局，可做高端企业总部
- ◎ 1-4F酒店配套，承接酒店高端商务人群
- ◎ 内置两部独立升降梯，垂直通达性好
- ◎ 6F部分挑高空间，尽享9米内部高度
- ◎ 水电气入户，满足餐饮铺位需求



每层面积约2200m <sup>2</sup>		
房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )
2座501	2441.72	1531.47
2座601	2219.33	1365.71
2座701	770.34	474.04
2座702	1448.99	891.66
合计	6880.38	4262.88

# T2 栋实景展示

造型方正 树立企业形象



# T4 栋

直连深圳北东广场出口，民塘路主入口  
人流大，面积小，总价低，77%超高使用率

总建面 | 约4511.94m<sup>2</sup>

楼层 | 5-7层，共3层，高36m

层高 | 约4.5米

使用率 | 约77%

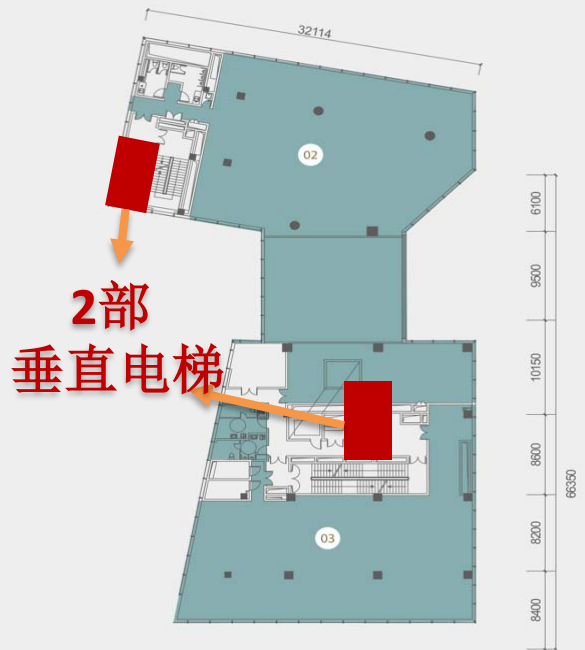
产权单位 | 6个（每层2户）

商铺面积 | 约559/945m<sup>2</sup>各3户



# T4 栋 5-7层平面图

- 独立格局，可做高端企业总部
- 衔接北站出入口与主干道，承接往来客流
- 内置两部独立升降梯，垂直通达性好
- 电梯直通地下室，负一至负三层人流往来便捷
- 4.5m标准层高，约1500m<sup>2</sup>单层面积，可商可办
- 水电气入户，满足餐饮铺位需求
- 约77%超高使用率，远高一般商业



商铺编号	建筑面积	商铺编号	建筑面积
02	946.14 m <sup>2</sup>	03	562.05 m <sup>2</sup>

五层平面图  
总面积: 1508.19m<sup>2</sup> 层高: 4.5m

商铺编号	建筑面积	商铺编号	建筑面积
02	953.77 m <sup>2</sup>	03	566.59 m <sup>2</sup>

六层平面图  
总面积: 1520.36m<sup>2</sup> 层高: 4.5m

商铺编号	建筑面积	商铺编号	建筑面积
02	953.65 m <sup>2</sup>	03	569.73 m <sup>2</sup>

七层平面图  
总面积: 1523.38m<sup>2</sup> 层高: 4.5m

■ 休闲健身  
以上业态划分仅为示意，最终以签约入驻商家为准。

每层面积约1500m <sup>2</sup>		
房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积
4座502/602/702	944.62	726.64
4座503/603/703	559.36	430.28
合计	4511.94	3470.76

# T4 栋实景展示

全玻璃幕墙 尽显尊贵质感



# 项目公司资产分拆表

公司名称	权证	坐落	面积㎡	单价(万元)	税前价(万元)	含税价(万元)
		<b>总部T4</b>	<b>4511.94</b>	<b>9</b>	<b>¥40,607.46</b>	<b>¥41,845.99</b>
赢誉汇A1投资有限公司	粤(2019)深圳市不动产权第0265059号	4-502	944.62	9	¥8,501.58	¥8,760.88
赢誉汇A2投资有限公司	粤(2019)深圳市不动产权第0265064号	4-503	559.36		¥5,034.24	¥5,187.78
赢誉汇A3投资有限公司	粤(2019)深圳市不动产权第0265117号	4-602	944.62		¥8,501.58	¥8,760.88
赢誉汇A4投资有限公司	粤(2019)深圳市不动产权第0265122号	4-603	559.36		¥5,034.24	¥5,187.78
赢誉汇A5投资有限公司	粤(2019)深圳市不动产权第0264224号	4-702	944.62		¥8,501.58	¥8,760.88
赢誉汇A6投资有限公司	粤(2019)深圳市不动产权第0264207号	4-703	559.36		¥5,034.24	¥5,187.78
		<b>商墅T2</b>	<b>6880.38</b>	<b>5.6</b>	<b>¥39,750.93</b>	<b>¥40,963.33</b>
赢誉汇B7投资有限公司	粤(2021)深圳市不动产权第0114148号	2-501	2441.72	5.6	¥13,673.63	¥14,090.68
赢誉汇B8投资有限公司	粤(2021)深圳市不动产权第0114202号	2-601	2219.33 挑空附加178		¥13,425.05	¥13,834.51
赢誉汇B9投资有限公司	粤(2021)深圳市不动产权第0114162号	2-701	770.34		¥4,313.90	¥4,445.48
赢誉汇B10投资有限公司	粤(2021)深圳市不动产权第0114176号	2-702	1488.99		¥8,338.34	¥8,592.66
		<b>底层围商</b>	<b>11507.04</b>		<b>¥75,781.81</b>	<b>¥78,093.16</b>
赢誉汇C11投资有限公司	21本证(详见列表)	一层商业	3184.49	8	¥25,475.92	¥26,252.94
赢誉汇C12投资有限公司	12本证(详见列表)	二层商业	2642.58	7	¥18,498.06	¥19,062.25
赢誉汇C13投资有限公司	12本证(详见列表)	三层商业	2158.94	5.6	¥12,090.06	¥12,458.81
赢誉汇C14投资有限公司	9本证(详见列表)	四层商业	3521.03	5.6	¥19,717.77	¥20,319.16
<b>合计</b>	<b>64本证</b>		<b>22899.36</b>		<b>¥156,140.20</b>	<b>¥160,902.48</b>

# 非凡价值 潜力无限

## （一）粤港澳大湾区——世界四大湾区之一，未来最具发展潜力之地

日本东京湾区、美国纽约湾区、美国旧金山湾区、中国粤港澳大湾区是世界公认的知名四大湾区。2016年，粤港澳大湾区GDP总量就已达1.24万亿美元，超过美国旧金山湾区。未来，粤港澳大湾区将充分发挥城市群协同效应，成为世界第一大湾区！

## （二）深圳——大湾区的灵魂核心

深圳以实力获得了粤港澳大湾区核心引擎和社会主义先行示范区的多重光环，在国内人均GDP、城市综合竞争力、总部集聚、产业及资本等方面也是位于世界前列，深圳已成功从制造经济迈向更高端的总部经济。

## （三）龙华——地处大湾区核心之位，深圳发展的中心区域

龙华区位于深圳地理中心，毗邻六区一市。龙华政府斥资2000亿重点打造龙华国际中轴新城，全力打造龙华CBD，龙华已然是深圳中轴最具备发展潜力、市场最具期待的核心区域。

## （四）潜力——项目地处价值洼地，未来升值潜力无限

项目所在地位于深圳北站商务片区，规划总面积约6.1平方公里，约950万m<sup>2</sup>恢弘体量。目前仍处于建设起步阶段，未来将成为集高端商务、现代商贸、金融服务等于一体的“国际会客厅”，片区拥有无限升值潜力！

# 非凡价值 潜力无限

## （五）枢纽——南中国最大交通枢纽，年客运量超7000万人次

深圳北站是深圳规模最大、设备技术最先进、客流量最大的特大型综合交通枢纽，年客流量超7000万人次以上。19分钟香港、29分钟广州，厦门、长沙、武汉3-4小时生活圈，北京、上海10小时生活圈，一天可以通达全国17个省会城市。同时拥有4、5、6号线三条地铁线，出租车站点、长途客运站、公交总站，提供多种出行方式，为项目带来高效出行脉络。

## （六）升值——借片区发展东风，资产具有无限升值空间，投资效益可观

项目所在片区计划引进20-30家大型总部企业及上市公司，提供约25万就业岗位，将汇聚大量的高端商务人群。深圳北站直接联通香港西九龙CBD、福田CBD，辐射人口至少800万。片区发展东风强势来袭，未来这里将成为链接全国的经济桥梁，带动产业、经济的发展，以及更多人口的聚集！人流就意味着财富，片区内资产增值潜力无限。

## （七）实用——超多超大赠送面积，实用空间巨大，尽享收益

项目商业总建面约2.9万m<sup>2</sup>，其中赠送的1楼中庭面积约1080m<sup>2</sup>，2楼和3楼空置面积约2198m<sup>2</sup>，4楼平台空置面积约1663m<sup>2</sup>，2栋6至7楼空置面积约356m<sup>2</sup>。合计赠送的面积超5000m<sup>2</sup>！如此超大面积赠送的商业项目，在市场上极为罕见！项目具有巨大实用空间，尽享更高收益！

# THANKS

*INVITE YOU TOGETHER*

邀 您 一 起

## 同步世界 财富升级

项目地址：深圳北站·东广场（留仙大道与民塘路交汇处）

免责声明：本图册文字、数据与图片仅供参考，所有资料均以政府最终批准之法律文件或实际时的状况为准。