

中 兴 大 厦

ZHONG XING PLAZA

Beijing

坐标全球

科技创新中心 · 北京中关村商务区

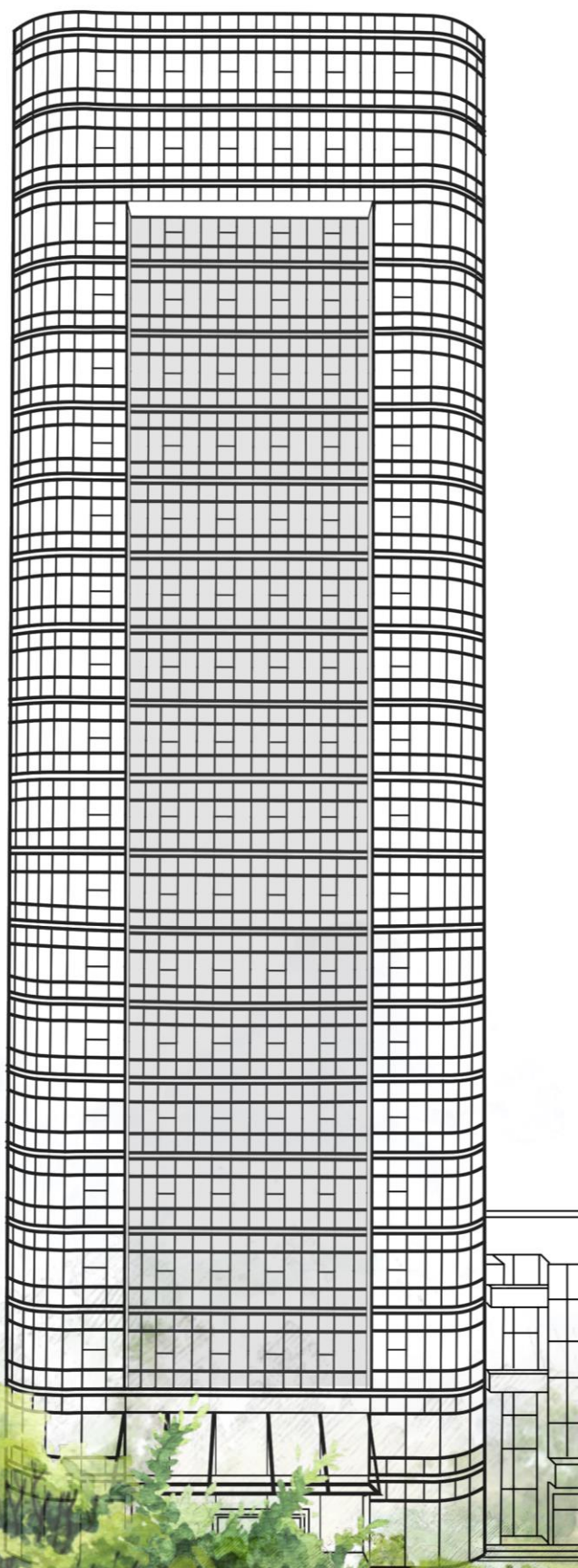


中国是全球第二大经济体，而首都北京作为中国重要的门户城市，是中国的政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心；北京在2035年城市总体规划中将建设成为全球科技创新中心，国内最高水平的高校和科研机构绝大部分位于北京，北京科技创新水平已经位列全球前列。

自2015年最早提出“国家大数据战略”以来，推进数字经济发展和数字化转型的政策不断深化落地，2022年北京GDP超过4.1万亿元，其中北京数字经济规模持续攀升至1.7万亿元，占GDP比重达约42%，位列全国第一。



中兴大厦系中关村商务区地标性建筑，占地面积为8,952平方米，总建筑面积为38,920平方米；其中地上面积为29,982平方米，地下面积为4,383平方米，另有人防面积等4,556平方米；地上20层，地下2层，包括184个停车位。



投资亮点

中关村商务区在售具有稳定现金流的写字楼项目

- 项目的整租租户为《2023胡润全球独角兽榜TOP100》排名#1的独角兽企业，其承租能力强，租期较长，租金收益稳定，投资风险可控；
- 办公土地属性，剩余年限超过30年，资产合规性佳，软硬件条件优质；
- 租期内将完成一系列硬件设施更新，提升楼宇品质，未来仍有进一步改造提升机会；项目租金较中关村甲级写字楼仍有上涨空间，物业增值潜力大；
- 本项目提供绝佳的冠名权/标识权，使业主有机会将其企业标识镶嵌在中关村商务区天际线，彰显品牌形象。



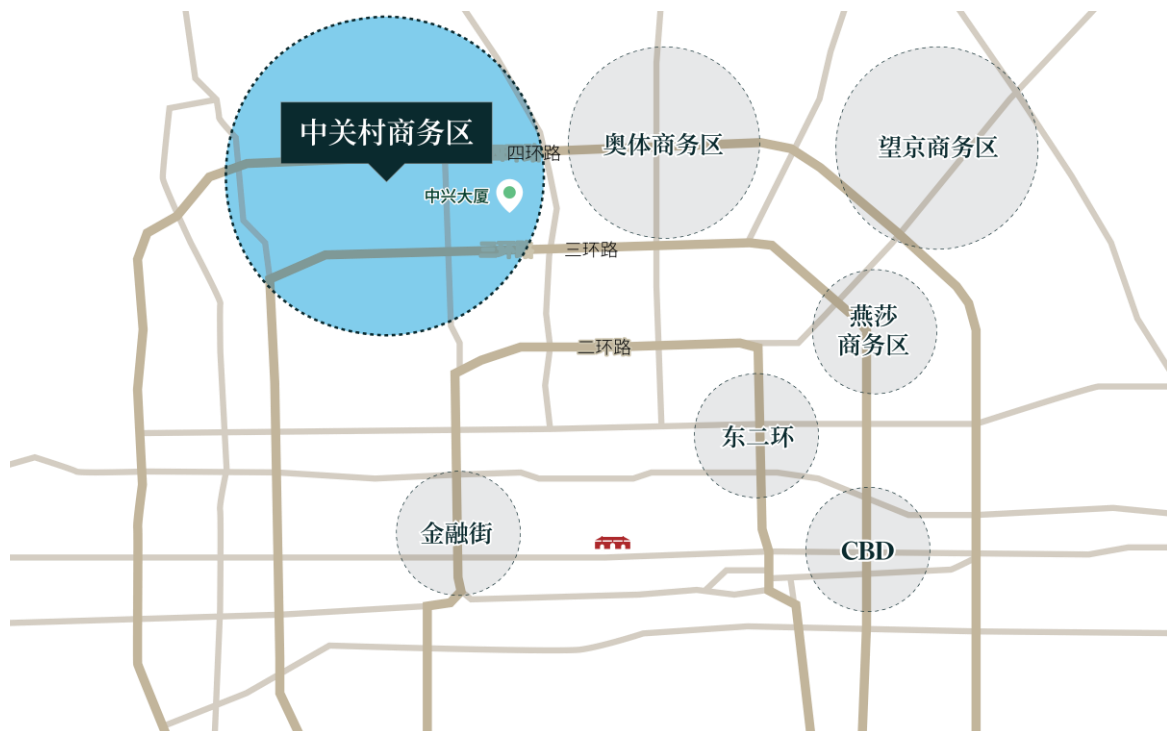
位于中国硅谷、区位优势显著

项目坐落于中关村商务区，是中国第一个国家级高新技术产业开发区，被誉为“中国硅谷”。以中关村为代表，北京一直是全国乃至全球科技创新中心之一，近年其数字经济的集聚优势更加凸显：在教育资源、研发活动和融资环境等方面持续领先，建设绿色、健康、安全北京的政策及措施带来更高品质的宜居环境和高技术人才集聚。

支持科技企业快速发展的政策环境、具备多年发展科技行业经验的政府管理部门、企业及学术界交流合作获取前沿技术和趋势的交往氛围、以及高校及周边成熟的生活服务配套等四大条件成就了中关村作为科技创新中心的龙头地位。

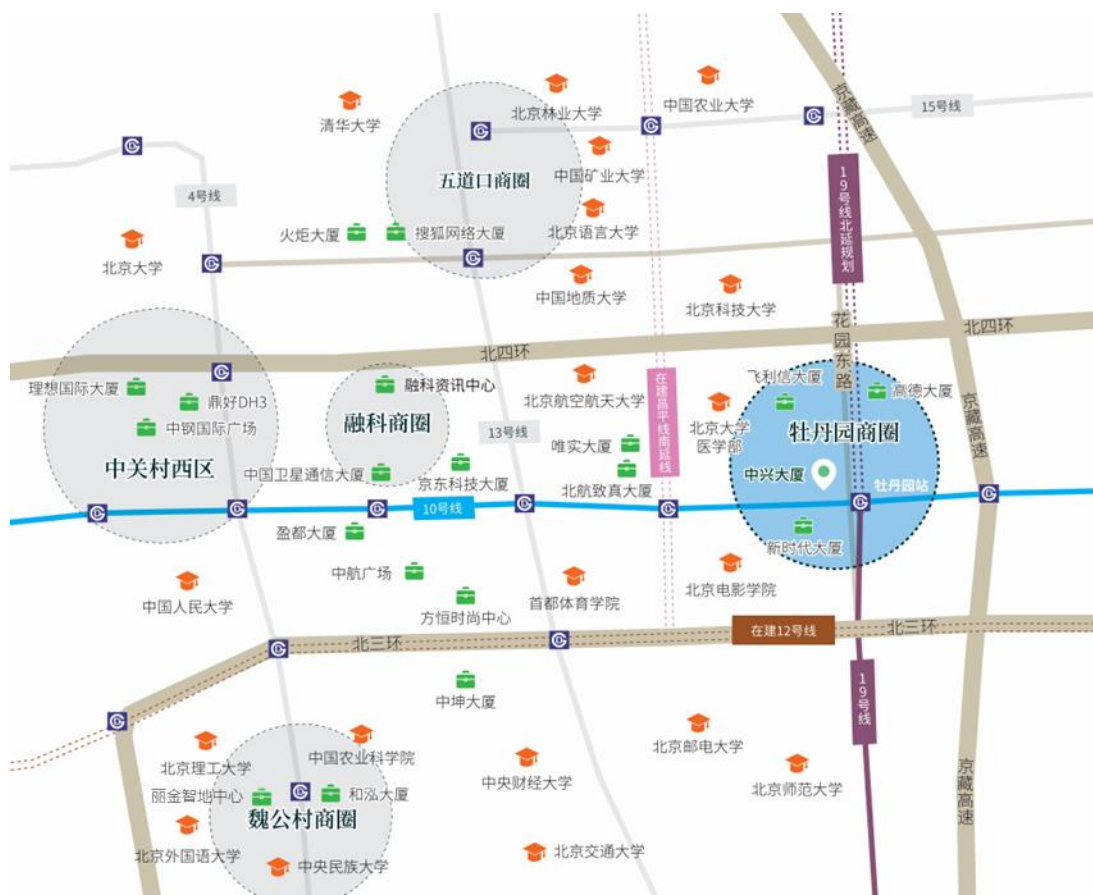
- 受到新冠疫情等多重因素影响，商圈写字楼市场表现较市场高峰有所回撤，截至2023年Q3，甲级办公楼空置率为10.0%，租金为344元/月/平方米。
- 尽管如此，中关村商务区雄厚的科技创新底蕴是区域的价值回归的坚实锚定；而本项目能够提供不确定时期下的稳定收益，助力穿越周期。

数据来源：戴德梁行研究部2023年Q3



双轨交汇，前程万里

- 中兴大厦位于花园东路，毗邻知春路和学院路，处于北三环和北四环之间，交通发达。项目商业配套完善，临街美食餐厅遍布于大厦周边，四周住宅小区林立，可为白领提供优越的“衣食住行”配套条件，满足头部企业选址的各项标准。
- 坐拥得天独厚的人才资源，位于全国最具影响力的科技创新中心，以及最大的高技术人才聚集地：中关村的科研院所多达138家，拥有北京24所“211工程”大学中的18所；这一优势使中关村商务区成为科技企业的首要选址目标。



项目周边多条地铁线环绕，距离地铁10号线和19号线牡丹园换乘站约260米：



地铁10号线为北京地铁系统中客流量最大的线路，贯穿海淀、朝阳、丰台三大区，途径CBD、燕莎、奥体及中关村等核心商务区。



地铁19号线一期已于2021年底正式开通，牡丹园站为首站，途径金融街核心区、南三环草桥站至丰台新官站。其中，草桥站为北京大兴国际机场快线的起始站，从项目出发至北京大兴国际机场仅需40分钟。地铁19号线二期正在筹备建设中，由牡丹园出发，经西三旗、生命科学园，终点为地铁昌平线沙河高教园换乘站，建成后可将本项目无缝连接至中关村科学城北。

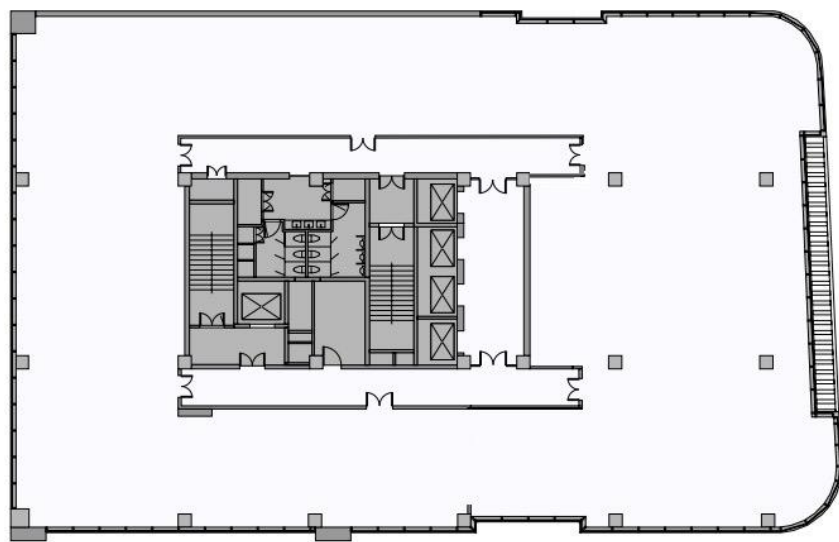


形象建筑，彰显企业非凡气度

- 项目系牡丹园商圈内最高建筑体，拥有上佳的临街展示面，标识性极强；
- 玻璃幕墙外立面、大堂恢弘气派、办公楼层视野开阔，准甲级写字楼优质品质；
- 拥有完全独立的设施设备、停车场及出入口，保证控制管理的自主性；
- 五个楼层拥有独特的双层挑空区域，尽享全景视野及灵活空间；
- 可注册地址数量较多，创造额外投资收益。

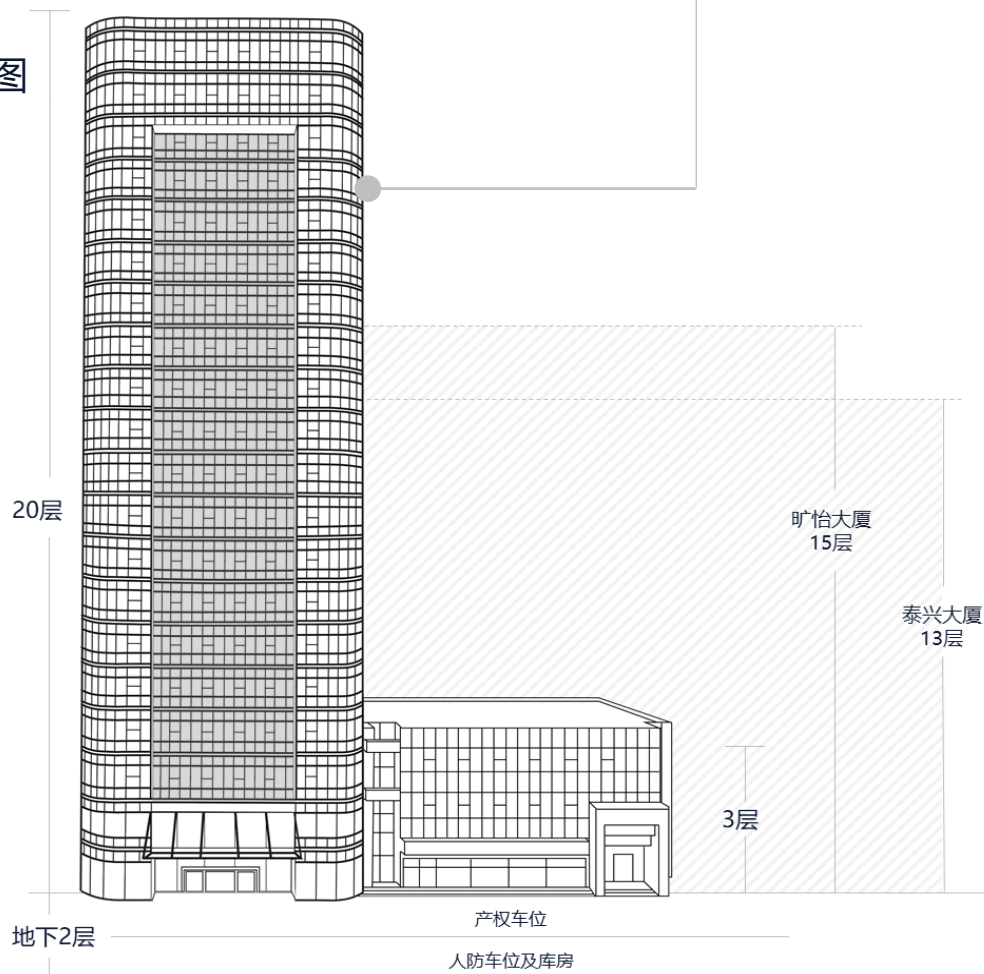


项目地址	北京市海淀区花园东路19号		
土地性质	办公、地下车库 (至2054年8月)		
房屋用途	公建、地下车库		
建成年份	2009年		
土地面积 (平方米)	8,952		
总建筑面积 (平方米)	38,920		
产权面积 (平方米)	34,364	地上面积	29,982
		地下面积	4,383
非产权面积 (平方米)	4,556 (人防面积等)		
标准层面积 (平方米)	约1,400		
楼层	主楼地上: 1F-23F (无4F\13F\14F) 裙楼地上: 1F-3F 地下: B1-B2		
层高 (米)	大堂: 9.3 (双层挑空大堂) 1F: 4.8 2-3F: 4.5 5F-22F: 3.8 23F: 4.2		
电梯	4部改造中全新客梯 (含2部双驱动系统的双子电梯) 货梯1部 扶梯2部		
车位	184个 (地面42个、地下142个)		

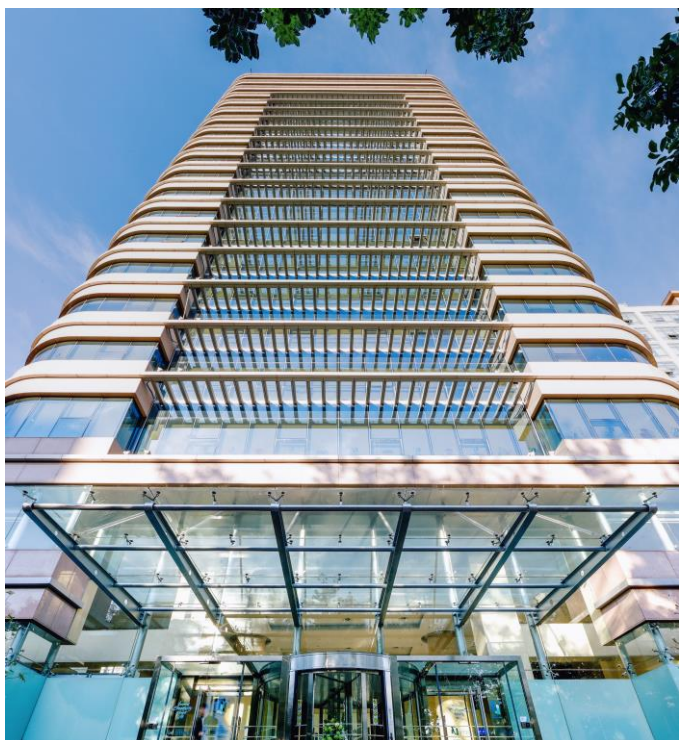
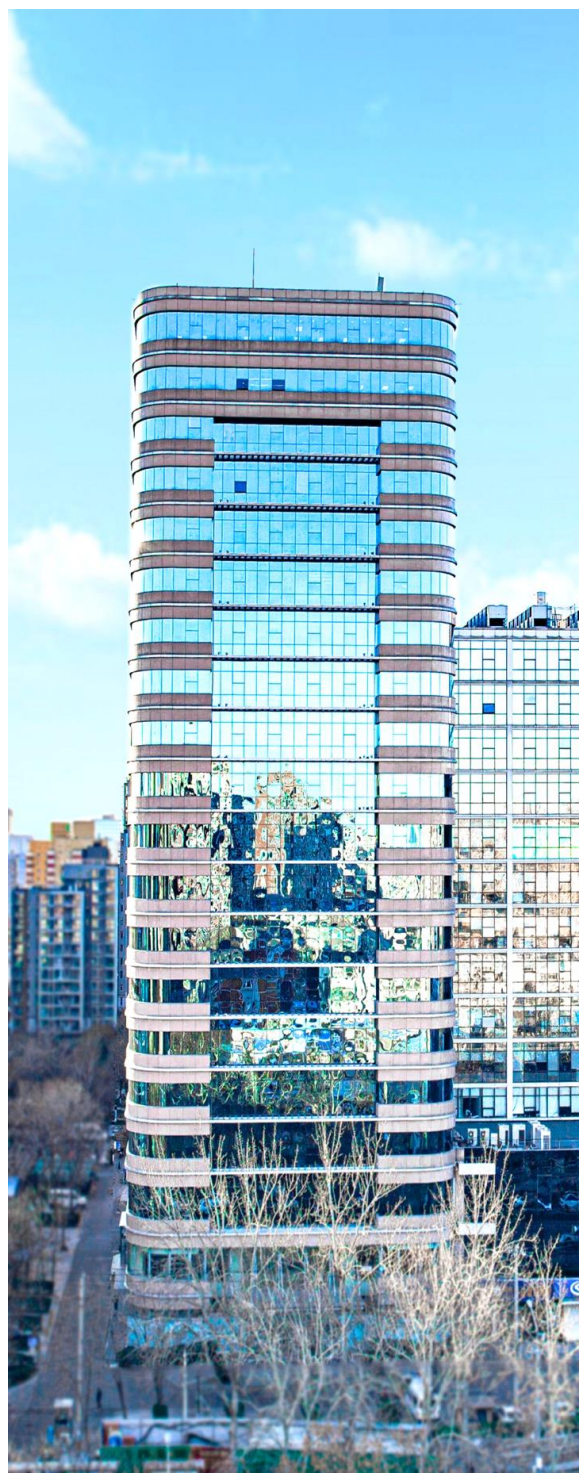


平面图

立面图



实景图



免责声明

本文件所刊载的资料相信是来自可靠来源，但本公司并未对此资料进行核实，亦不会对资料做出任何保证和陈述。报告内容有可能出现错误、遗漏、或价格租金变动及其他情况，还有在事前未经通知的销售、出租、融资或撤回。阁下须对该物业内容的准确性与完整性作出审查及确认。所有刊载的预测、意见、假设或估计只作例子说明，并不一定代表地产市场的真正现状或未来表现。阁下对于该交易的税收及其他因素的估值应由阁下的税务及法律顾问进行评估。阁下及阁下的顾问需对物业进行仔细及独立的审查，来确认该物业符合阁下的要求。

本文件不构成任何报价或合同。

