

天津城市级枢纽商务巅峰地标

富豪禧福壹号项目介绍

**本项目法律合规手续进度较为完善，各类法律审批文件均已取得，
竣工备案预计在2021年12月31日前获得**

法律合规手续	编号	发证机构	取得时间
立项	津发改许可[2013]158号、 NO.85840804	天津市发展和改革委员会	2013年8月8日、2015年8月14日
建设用地规划许可证	2013河东地证0008	天津市规划局河东区规划分局	2013年9月3日
土地使用权出让合同	TJ11102012021	天津市国土资源和房屋管理局	2012年11月23日
建设用地批准书	天津市[2013]地准字第018号	天津市国土资源和房屋管理局	2013年11月13日
建设工程规划许可证	2015河东建证0005	天津市规划局河东区规划分局	2019年1月2日
建设工程施工许可证	1200002019061204120	天津市住房和城乡建设委员会	2019年6月12日

河东区是链接天津现代商务中心的重要交通枢纽

本案坐拥河东内环新开路，毗邻四条城市迎宾主干路，打造“15分钟通勤圈”



4条城市迎宾主干路:

毗邻新开路、卫国道、十一经路、津滨大道;

2公里内三地铁环绕:

近邻地铁2、5号线，轻轨9号线，链接天津站与滨海新区;

5分钟到达天津站:

距离天津站仅2公里;

20分钟抵达滨海国际机场:

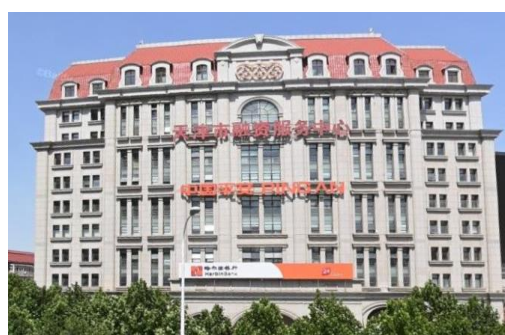
乘坐地铁25分钟，驾车仅需20分钟;

10分钟覆盖各类大型商圈:

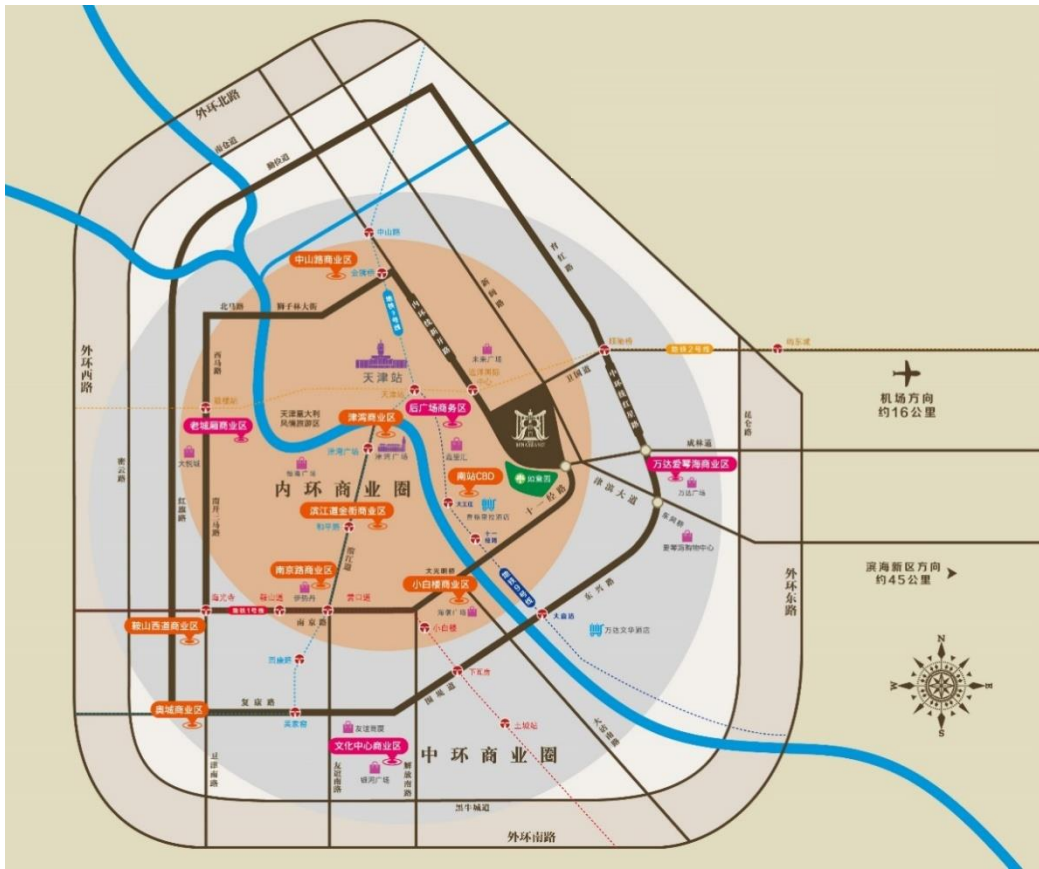
小白楼CBD、河东万达、爱琴海购物公园、远洋国际中心等商圈环绕，自身3.4万方商业体，车程仅8-10分钟。

重要交通枢纽：本案距离天津火车站约2KM，车程约5分钟；距离滨海国际机场约20KM，车程约20分钟

行政配套资源丰富：周边咫尺天津市行政许可中心、河东区行政许可中心、融资服务中心



天津富豪新开门项目，规划为城市综合体，涵盖住宅、商业、办公、酒店等多重业态
周边配套资源丰富，包含公园、教育、医疗、购物中心等



项目概况:

项目位于天津市河东区，由4栋住宅，围合式底商、集中型商业和2栋地标写字楼组成

公园资源:

如意园，与项目仅一路之隔，步行3分钟即可享受市级园林景观；

教育资源:

(隶属河东第三学区片) 河东实验小学、育才中学、天津七中；

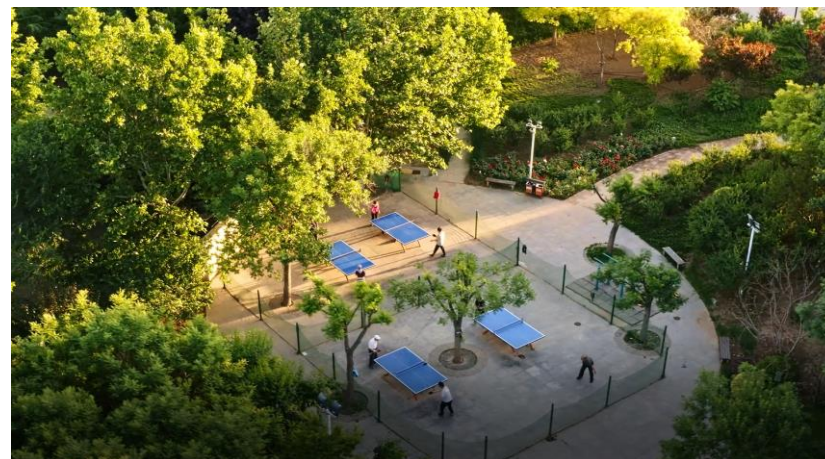
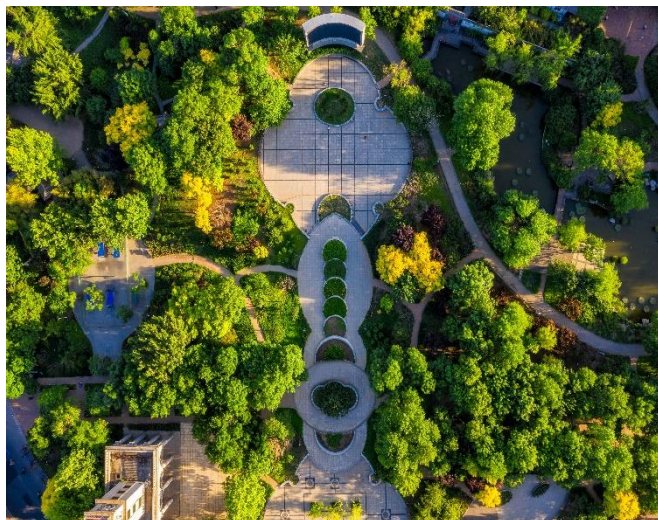
医疗资源:

华北医院、第三中心医院、一中心工人医院；

购物资源:

小白楼CBD、河东万达、爱琴海购物公园、远洋国际中心等商圈环绕，车程仅8-10分钟；

如意园，与项目仅一路之隔，步行3分钟即可享受市级园林景观
园内包含上万种树木，天然氧吧，打造亲生命城市公园，探寻健康生活的本真



服务式公寓之富豪标准——本案向美国CBCI申请审核，现已获得WELL铂金级预认证

包含空气、水、营养、光线、健身、舒适性、精神等，通过7大维度，解决业主的居住健康



WELL认证是建筑届的“奥斯卡”，是世界上第一部关注人类健康的建筑标准！

WELL认证

全球首套注重人类健康和建筑环境关系的国际标准

WELL认证，和他们有关？



比尔盖茨、克林顿、莱昂纳多（上图从左到右）等全球富豪级人物，分别为创始人及投资人等进行权威证言，并被克林顿纳入全球倡议和推广。

CBRE加州洛杉矶全球总部及国内戴德梁行上海总部、世邦魏理仕全球总部等，都导入了WELL认证。

WELL金级认证
健康领域“奥斯卡”

5年前，WELL认证标准，正式被引入中国。

健康时代的WELL认证，旨在为建筑使用者营造健康、舒适的工作及生活环境；是考量人类健康与建筑环境之间关系的里程碑，昭示着人类对建筑环境探索的更进一步。



WELL标准为健康领域“奥斯卡”，也是世界上第一部关注人类健康的建筑标准

美国众多一线明星均为其代言

凡在楼宇外部，看到有well的标识，人群可放心进入

富豪用心营造，跨越健康人居里程的全球化健康生活

服务式公寓之富豪标准——项目物业为富豪酒店物业，引入金钥匙国际联盟服务（五星级酒店标配），以国际政要级服务标准，为业主提供星级服务



毛里求斯总统入住富豪机场酒店



中国金钥匙品牌发展



国际金钥匙组织
U.I.C.O.

在1929年由费迪兰·吉列特先生及同伴提出的一个没有涉及政治、宗教和商业性质的服务理念。至今已发展成为全球唯一拥有92年历史的遍布40多个国家和地区的**网络化、个性化、专业化、国际化**的服务品牌。



Mr. Ferdinand Gillet (1895-1970)
创始人：费迪兰·吉列特先生

CONCIERGE “门房”
MAJORDOMO “大管家”
历史悠久

联合国秘书长潘基文入住富豪酒店



印尼外交部长入住富豪机场酒店



美国两栖部队第七舰队舰长



富豪酒店物业，参考金钥匙5C服务标准+6S管理标准，为业主提供贴心服务

富豪团队具备多重业态服务经验，全方位为业主解决生活需求

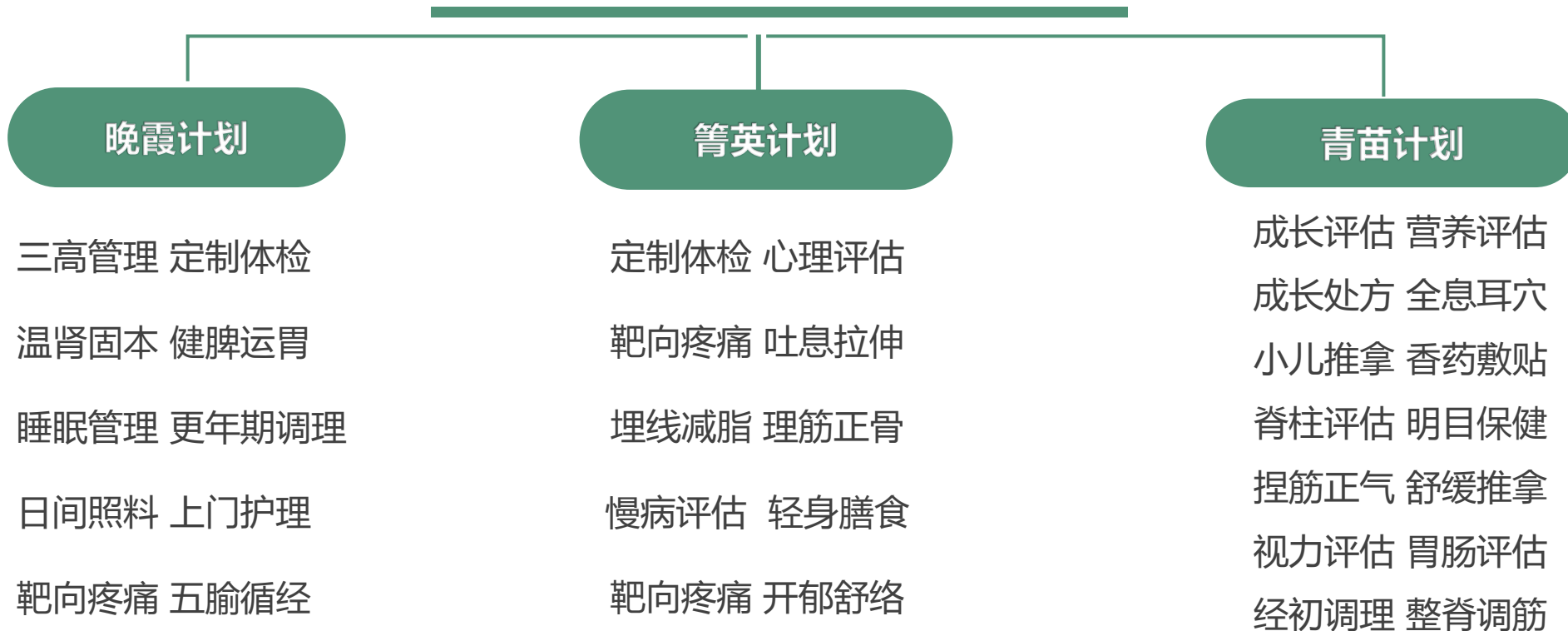
时时关注业主的需求变化，恰到好处地把握服务体验，给业主更多人文关怀



服务式公寓之富豪标准——

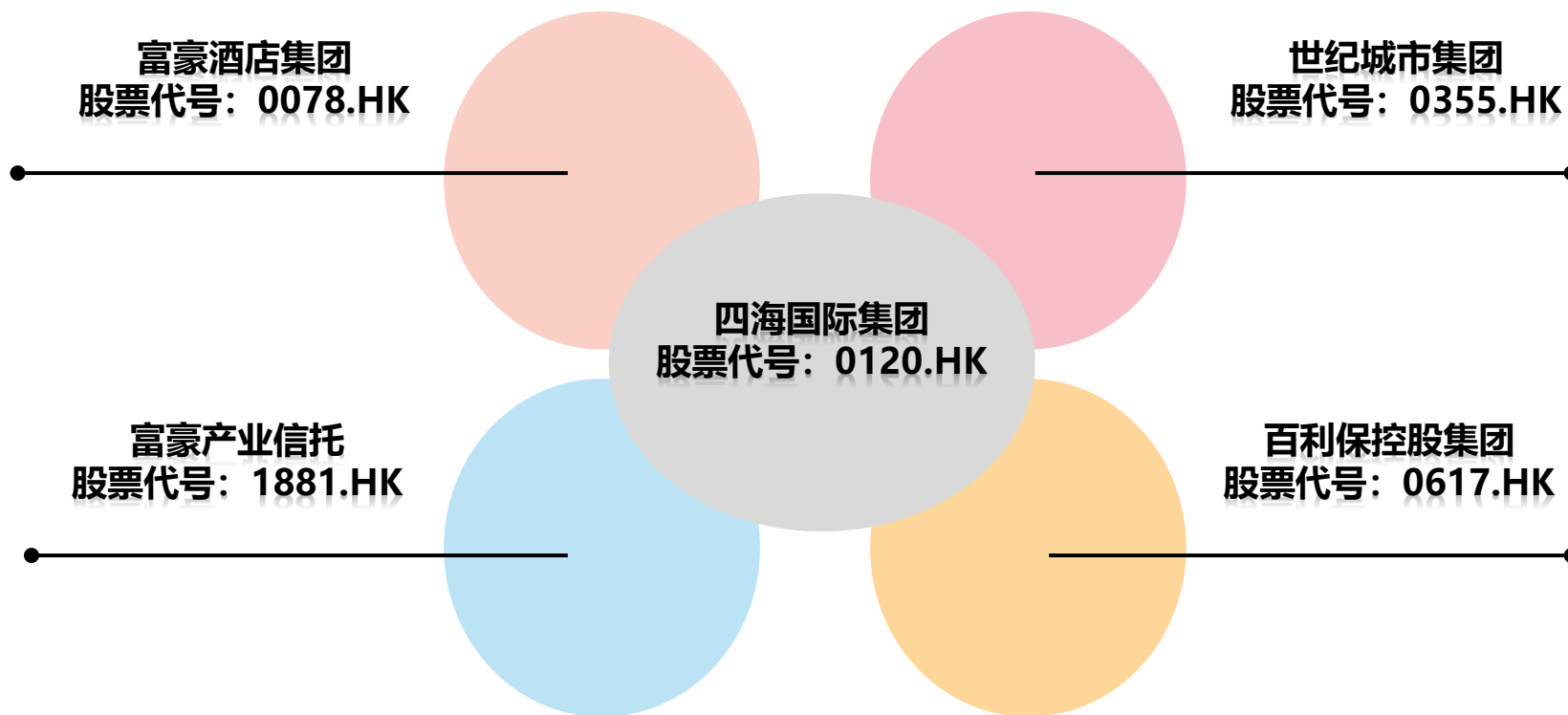
打造禧福康养中心，建立体系化的健康服务内容及标准，针对个年龄段进行定制化健康服务

禧福康养中心（不同年龄段，关注重点）



以防为主，节省医药费用，减少痛苦，保证生命的极致关怀！

富豪母公司四海国际集团，为香港上市企业，集团5大关联上市公司，涉及酒店、地产、金融、控股、文化等多个领域，并多次登榜香港实力财团榜单

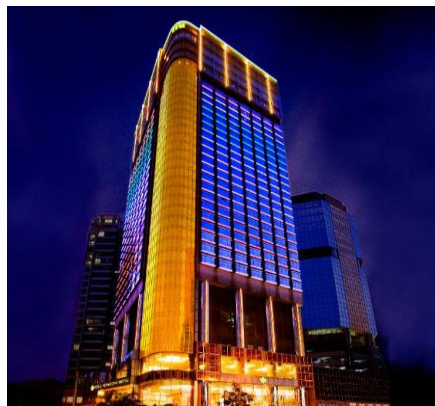
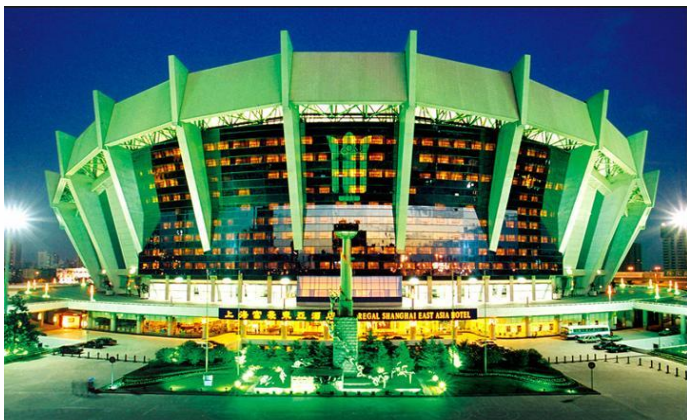


富豪酒店集团 上市港企



香港富豪酒店集团成立于1980年，同年在香港上市（股票代码：0078.HK），是香港世纪城市集团旗下重要成员、四海集团及富豪产业信托公司等上市企业，核心业务涵盖地产发展、酒店发展、建筑等行业。香港富豪酒店集团则是集团旗下酒店及地产业务的主要代表，也是全香港最具规模的国际酒店集团之一。

专注五星级酒店开发 亚洲酒店之王



源自1980年，富豪集团管理9500间客房及约100家餐厅和酒吧，多年来致力于为旅客提供优质的酒店服务及豪华设置，对细节一丝不苟的态度，令富豪成为亚洲杰出酒店品牌之一。

天津市内环线——最优质区位之一

三公里生活圈

交通篇：临东后广场，临地铁2、5号线，紧邻30条公交线（2条通往滨海），紧邻中、内环及快速路且距离滨海机场仅20分钟车程

行政篇：紧邻河东行政许可中心，临河东区政府，临天津市行政许可中心

教育篇：河东一幼、前程小学、天津七中师资力量雄厚不亚于和平学区房

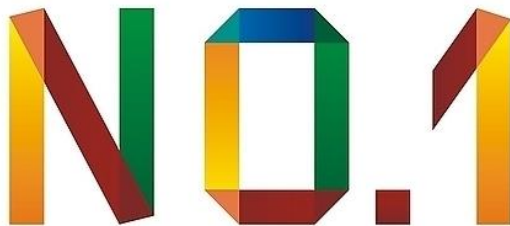
医疗篇：综合医院6个，专科医院3个

商圈篇：包括小白楼、滨江道在内6大商圈环绕

办公篇：天津市最集中办公区

酒店篇：五星级酒店10家

金融篇：国有类、地方类、企业类银行尽在周边



跳脱市场，打造天津河东NO.1

富豪集团管理——开启精质生活

富豪集团
管理输出

酒店：41年，9500家客房，100家餐厅及酒吧

地产：在香港开发过10个顶豪物业

飞机租赁

金融

物流

强强联手
优质合作

金钥匙联盟：坐在家享受5星级管家有偿服务

WELL预认证：享受美国顶级建筑要求空气、水、光、身体、营养、精神

康养服务：微医通开通各大医院线上绿色通道，身心健康管理永陪伴

智能化：从地库到大堂到电梯到机器人到户内(欧瑞博红点大奖系列产品)

星级酒店工艺：香格里拉、希尔顿、洲际以及富豪酒店专选的施工队伍

**项目位于天津市内环线以里，拟打造出一个集居住、休闲、商务办公为一体化的地标级别综合体
主要承接高端居住人群、商务办公人群**

一期：

4栋高层，512户

1号楼30层

2/3号楼34层

4号楼28层

二期：商业街-4层



三期：A塔-36层

三期：B塔-20层

三期：集中型商业minimall
(含酒店)

三期地块项目主要经济指标

经济指标		地块整体	A塔	B塔	商业
用地面积 (m ²)		6172.1	——		
总建筑面积 (m ²)		78233	——		
地上建筑面积 (m ²)		67739.07	37592.44	16553.78	13592.85
总车位数 (个)		344			
可售产品	A塔 (m ²)	36395.67	36395.67	0	0
	B塔 (m ²)	16553.78	0	16553.78	0
	商业 (m ²)	13306.7	0	0	13306.7
	车位 (个)	344	260		84

说明：商业自持2-4F（现规划业态为富豪酒店），共10777m²；

A、B塔将打造成商办产品,多重业态组合未来将成为河东的地标级综合体
现已接洽洲际酒店、雅诗阁等一线品牌,进行场地查看及市场研判工作,并针对旗下品牌,从市场各方面,对本案看好,合作意向较大,计划深度洽谈合作



➤A高塔高达172米, 36层, 将为河东新开路地标, 外立面使用铝板与石材, 充分展现Artdeco风格的建筑美感, 外形硬朗, 造型经典.

➤B塔, 20层, 商办产品, 主力面积105-173m²;

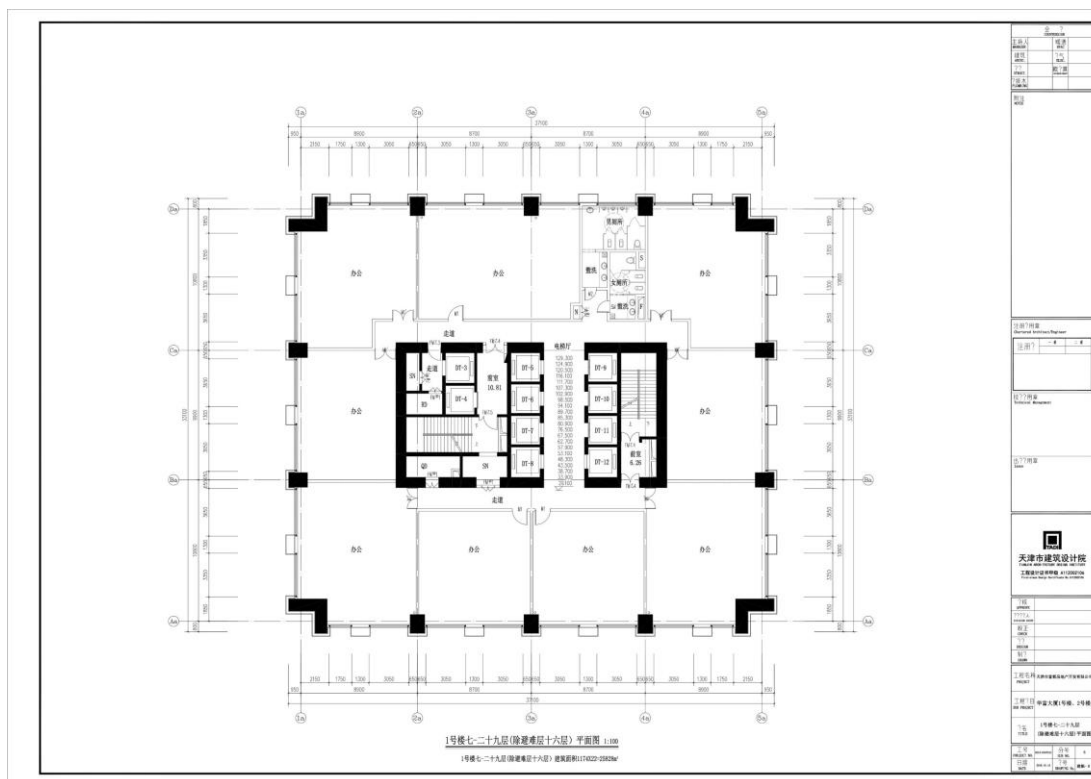
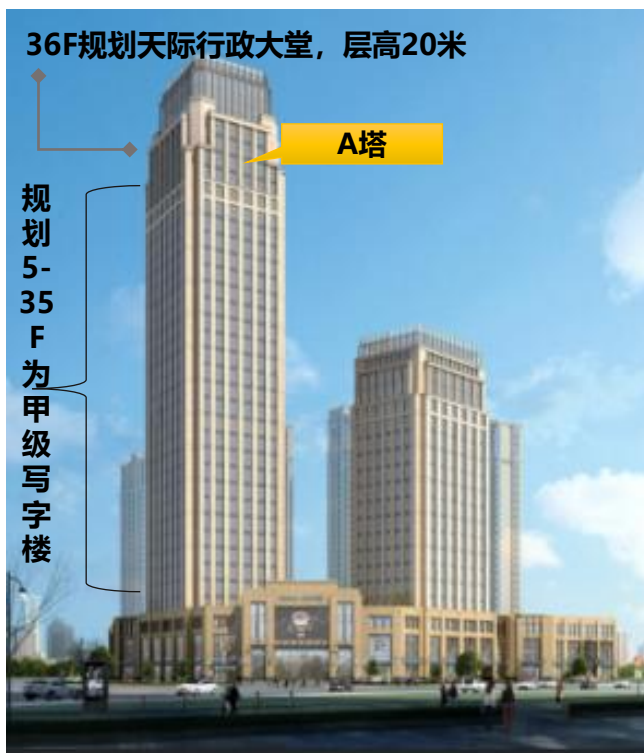
➤裙房商业, 共计4层, 其中1F为商业, 2-4F为富豪酒店.



➤意向进驻品牌:

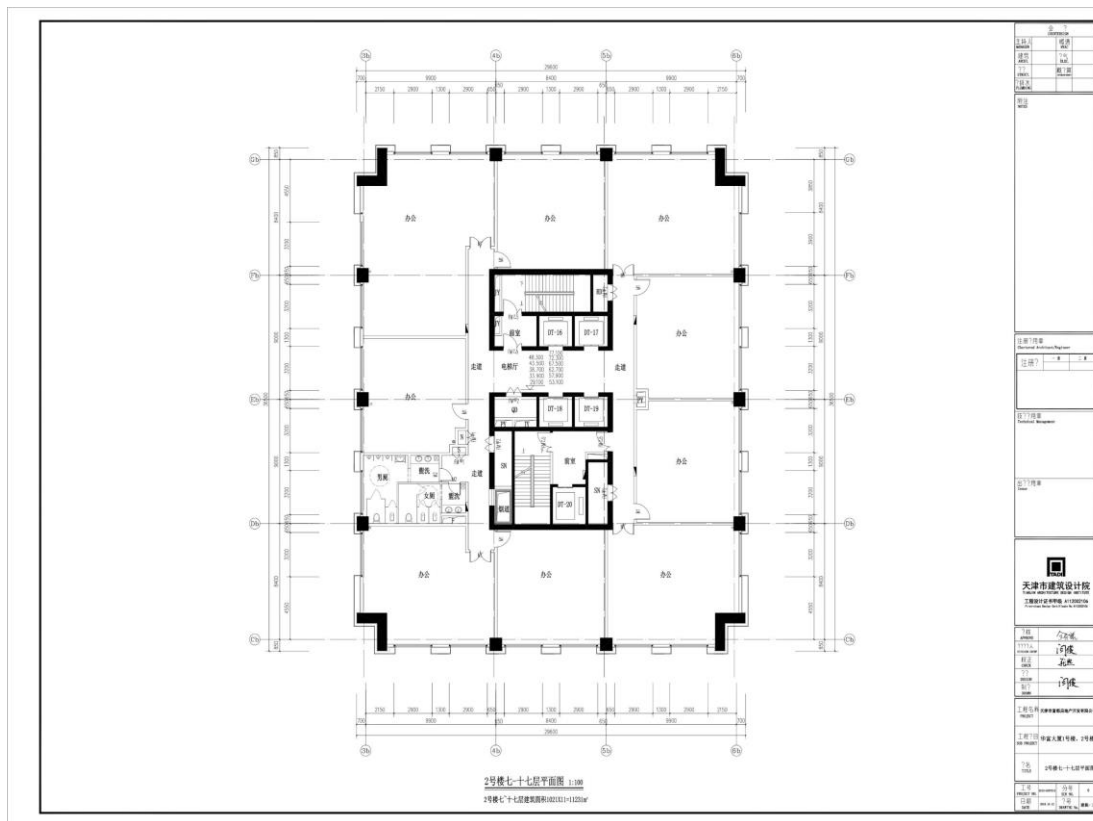
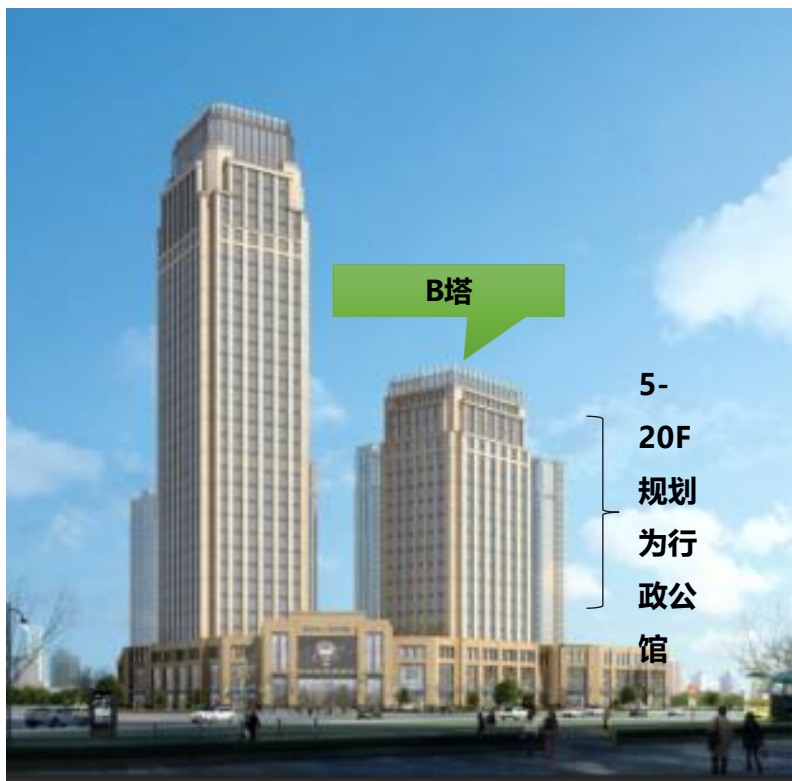
- ① 建设银行
- ② 国际创新创业产业投资合作促进中心
- ③ 播乐教育
- ④ 中国电子系统技术有限公司
- ⑤ 浙江商会、东奥教育

A塔整层1262m²整层，主力面积118-198m²



平面图

B塔整层1075m²整层，主力面积105-173m²



平面图







裙房商业共计4层，均可销售，其中——

商业1F，主力面积70-460m²

业态规划：进口超市，中式餐厅、零售网红店



截止2021年10月已签署众多意向品牌，包含——

星巴克、肯德基、苏唐府、赵财记、COCO都可、八马、春饼故事、锅友、吉野家、馍界传奇

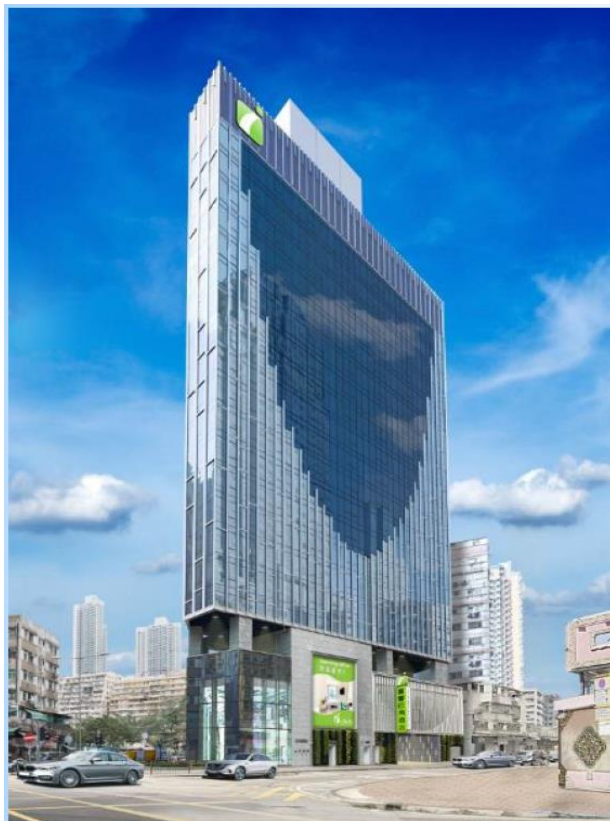
我司为中国百货商业
协会新零售专业委员
会会长单位



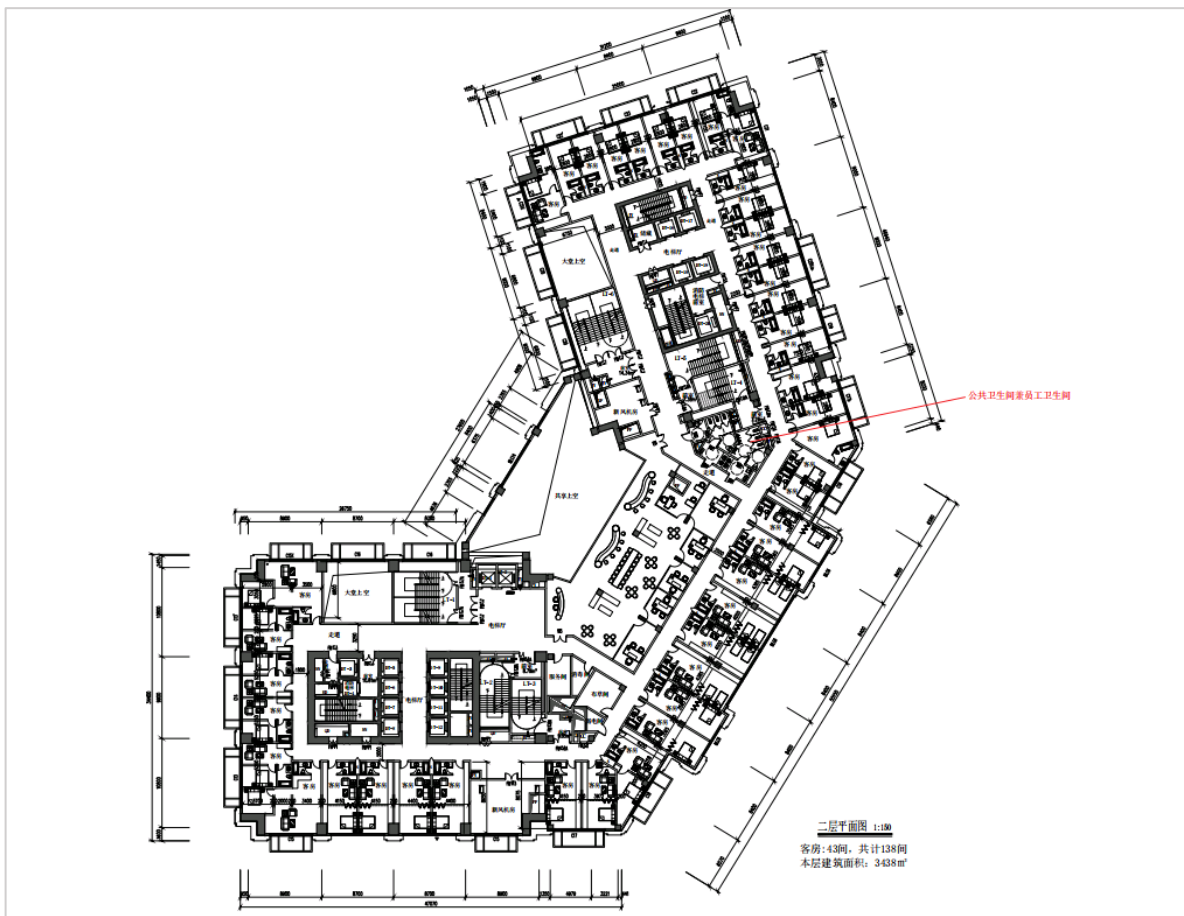
酒店2-4F，总建筑面积10777m² (可销售)

意向品牌：I CLUB酒店，现规划138间客房

后期可与其他精品酒店合作，共同打造



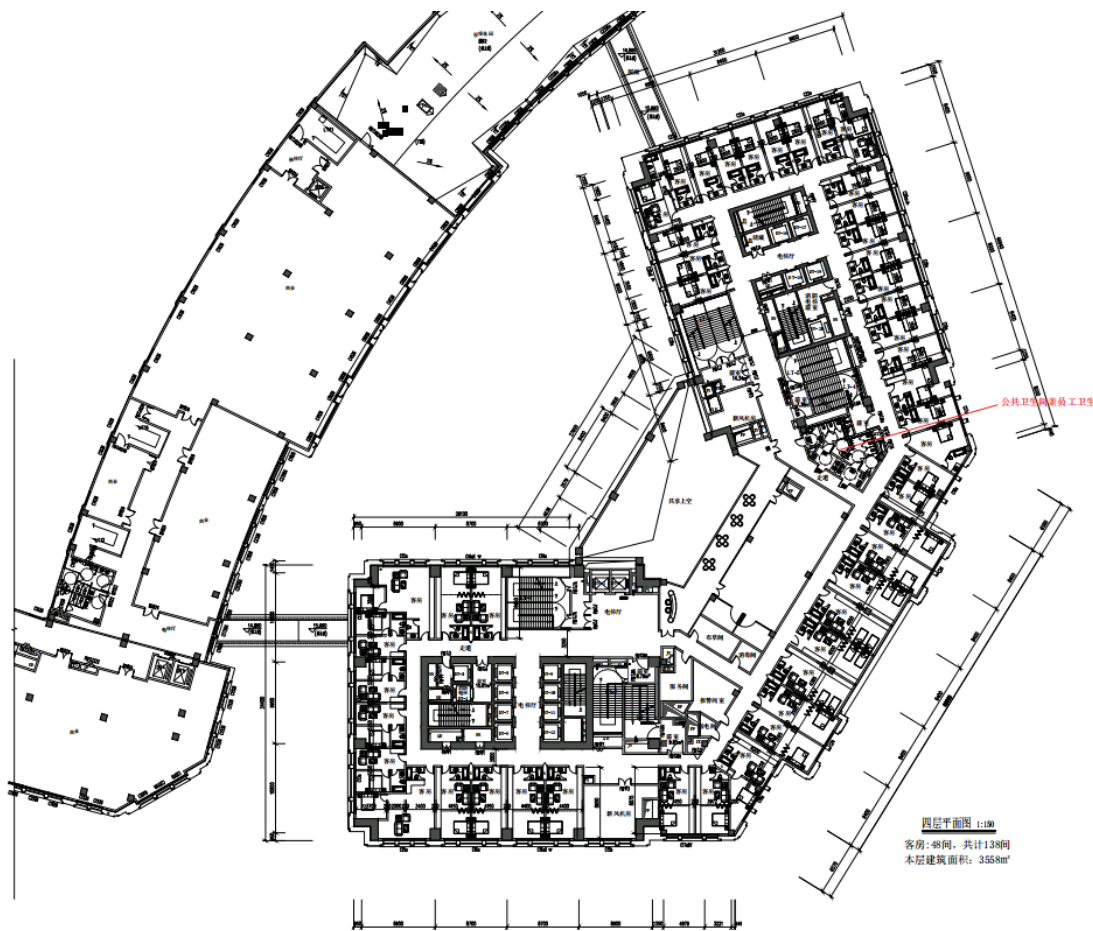
酒店2F平面布局



酒店3F平面布局



酒店4F平面布局



酒店房间数量及面积统计表

楼层	房间数	建筑面积 (m ²)
2F	43	3466.33
3F	47	3655.72
4F	48	3655.42
合计	138	10777

公寓市区内各项目成交价格2.5-4.7万/m² (含精装) , 写字楼成交价格1.7-2.3万/m²

本案地处河东内环核心位置, 预期未来公寓价格可实现2.5万/m² (含精装) , 写字楼价格可实现2万/m²



截止2021年10月, 本案二期商业街

去化约70%, 其中——

一层成交均价3.8万/m²

二层成交均价2.5万/m²

三层成交均价2.3万/m²

● 公寓项目 ▲ 写字楼项目

产品报价				
业态	套数	面积 (m ²)	均价 (元/m ²)	总金额 (万元)
A塔 (办公)	247	37592.44	20000	75185
B塔 (精装公寓)	137	16553.78	25000	41384
商业1F	15	2529.23	30000	7588
商业2F	23	3466.33	20000	6933
商业3F	25	3655.72	15000	5484
商业4F	24	3655.42	10000	3655
合计	471	67452.92	—	140229

A nighttime cityscape featuring a prominent skyscraper with a dark top section and a grid-like facade. The building is illuminated from within, and its base is lit up. To the right, another tall building with a glowing top section is visible. In the foreground, a multi-level highway interchange is lit up with streetlights, and cars are visible on the roads. The background shows a dense urban skyline with various buildings of different heights and styles, all illuminated against a dark blue night sky. The overall scene is a vibrant and modern city at night.

感谢聆听!