

东周项目 合作方案

深圳市光明区东周城市更新项目

目录 /CONTENTS

01 区位介绍

02 公司介绍

03 项目基本情况

04 项目开发及资金需求

05 合作模式

The background features a blue-tinted mountain landscape with a person standing on a rocky outcrop. A large, white, stylized arrow points from the bottom left towards the top right. The text '区位简介' is centered on the right side of the image.

区位简介



区位介绍



高质量发展

“8+5”产业集群发展加快建设。打造超高清视频显示、新材料、高端医疗器械、生物医药、智能传感器、精密仪器设备、安全应急与节能环保、现代时尚等8大战略性新兴产业集群，以及合成生物、脑科学与脑机工程等未来产业集群。**超高清视频显示产业集群已集聚335家规上企业**，包括华星光电、欧菲光、艾杰旭等国内行业龙头，初步形成从光学玻璃、偏光片、滤光片、模组到显示屏、整机的全产业链条，逐渐成为国内领先的超高清视频显示产业集聚高地。**新材料集群已集聚439家规上企业**，已初步在新型显示材料、锂电池材料、5G关键材料及二维材料等领域形成产业集聚效应；**拥有莱宝高科、三利谱、贝特瑞、星源材质、飞荣达、科创新源等一批具备领先优势的行业龙头企业。**

2025年综合性国家科学中心先行启动区的核心功能初步形成

2030年粤港澳大湾区综合性国家科学中心启动区全面建成

2035年世界一流科学城和深圳北部中心基本建成



光明区位于深圳市西北部，2018年2月，国务院批复成立深圳市光明区，9月19日光明区揭牌成立，是深圳市最年轻的行政区。目前下辖光明、公明、新湖、凤凰、玉塘、马田6个街道，37个社区。辖区总面积155.38平方千米，常住人口约115.09万人，户籍人口20.23万人。

光明对外交通便捷。区内南光、龙大2条高速北连东莞市，南接福田区、南山区，距深圳中心区、宝安国际机场、前海蛇口自贸片区仅30分钟车程；大外环高速贯穿深圳东西，地铁6号线串联宝安、光明、龙华、福田等区，6号线支线将与东莞市轨道交通衔接，13号线北延段将经光明直达东莞市松山湖；广深港客专与赣深客专、深莞增城际（规划中）途经光明，30分钟可达广州、香港。



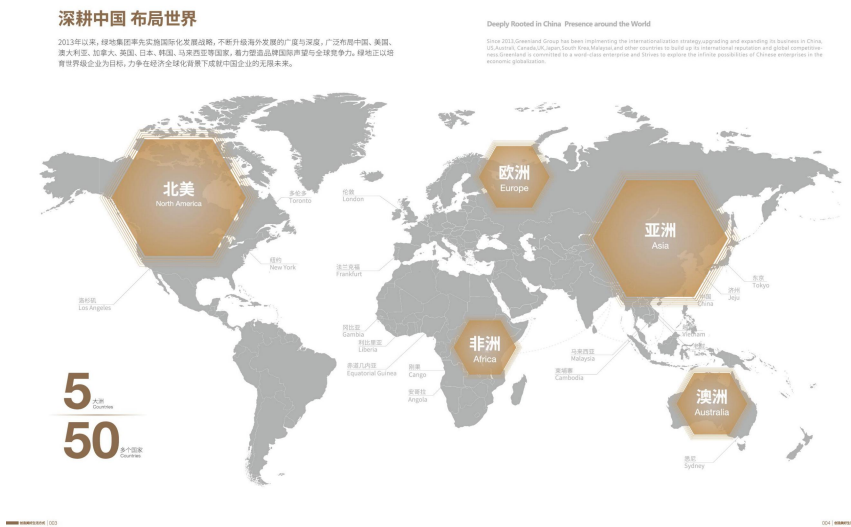
“支持优质企业 高质量发展”

光明科学城专栏

光明区始终聚焦实体经济发展，大力发展战略性新兴产业，培育发展未来产业，成为全市重要的先进制造业基地。2018年成立行政区以来，规上工业增加值从483亿元增加到921亿元，年均增速达8.3%，高于全市年均增速4.3个百分点。战略性新兴产业增加值为764.49亿元，占GDP比重达53.6%，规上工业企业数量从847家增加至1744家，高新技术企业从987家增长到1911家，专精特新企业达到744家。



公司介绍



绿地控股 600606
1.87 +0.01 +0.54%

资料 题材

公司概况 财务分析 股本股东 分红融资

基金持仓

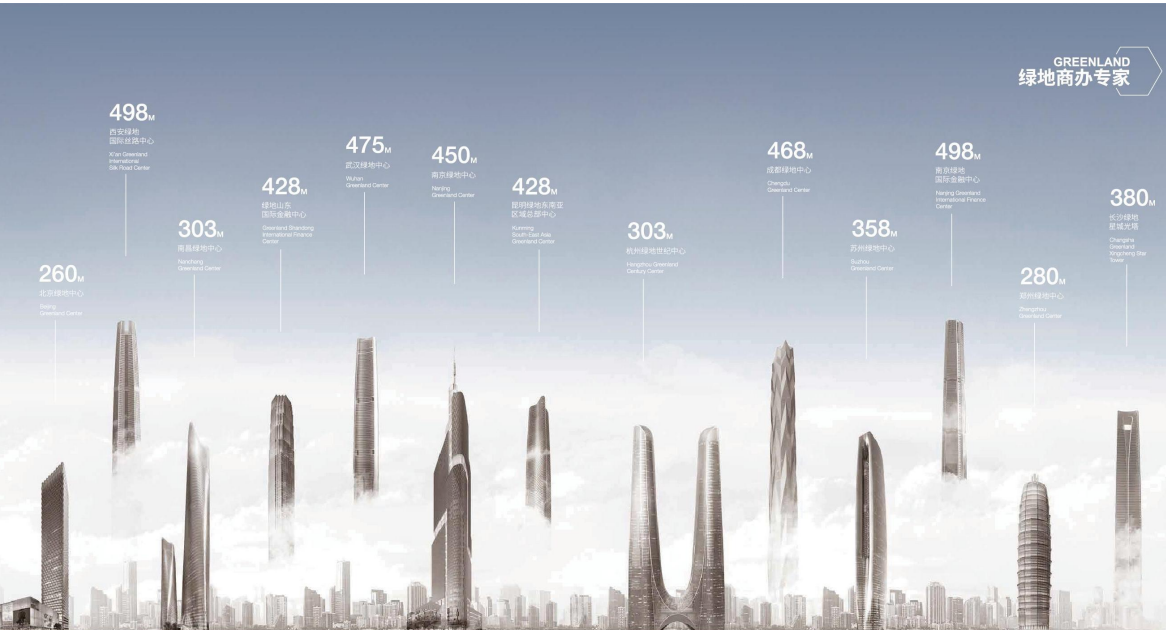
合计	111.79亿	79.54%	+0.61%
上海格林兰投资企业(有限合伙)	36.38亿	25.88%	未变
上海地产(集团)有限公司	36.29亿	25.82%	未变
上海城投(集团)有限公司	28.88亿	20.55%	未变
中国证券金融股份有限公司	4.08亿	2.90%	未变
上海市天宸股份有限公司	3.11亿	2.22%	未变
香港中央结算有限公司	1.13亿	0.80%	-9.81%
中国银行股份有限公司-招商沪深300地产等权重指数分级证券投资基金	5639.19万	0.40%	-2.72%
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	5438.07万	0.39%	+3.01%
中国工商银行股份有	4510.89万	0.32%	新进

- 绿地控股集团有限公司(简称为“绿地”或“绿地集团”)是一家全球经营的特大型企业集团,创立于1992年7月18日,总部设立于中国上海,是上海市第二大国企,在中国A股整体上市**绿地控股(600606.SH)**,并控股香港上市公司**绿地香港(00337.HK)**。
- 成立32年至今,绿地已在全球范围内形成了**“以房地产、基建为主业,消费、金融、健康、科创等产业协同发展”**的多元经营格局,实施资本化、公众化、国际化发展战略,发展业务遍及全球五大洲五十多个国家,**连续十三年入国《财富》全球企业500强,2024年位列第291位。**

绿地简介

房地产

房地产开发作为绿地集团两大核心主导产业之一，形成了集超高层、国际会展中心、现代产业园等多种功能性产品分类，汇聚全球优质产业资源，打造区域与经济发



GREENLAND 绿地商办专家



国际会展中心

绿地在全国建成及在建会展综合体项目12个，总建筑面积超过470万平方米，是国内拥有场馆数量最多、展览面积最大的城市开发运营服务商之一。同时更为注重发挥综合效应，致力于建设“展商商贸综合片区”构建以会展为核心的产业链，打造集高端业态与便捷生活于一体的复合“生态圈”。

International Convention and Exhibition Center
Greenland has invested in 12 exhibition nationwide, with an exhibition area of more than 470 million square meters and become one of the urban development and operation service providers with the largest number of exhibition areas in China. Greenland pays more attention to the industrial chain with exhibition as the core, and creates a composite "ecosystem" integrating high-end business forms and convenient life.

城市更新产品

URBAN RENEWAL PRODUCT

不断的实践中，绿地坚持城市和谐发展，遵循“适度改造、有机更新”的原则，打造一系列城市更新作品，历史与现代并不是不可调和的对立面，历史记忆的温存与现代快捷生活可以完美地融合在一起，这是绿地为创造美好生活方式给城市交出的满意答卷。

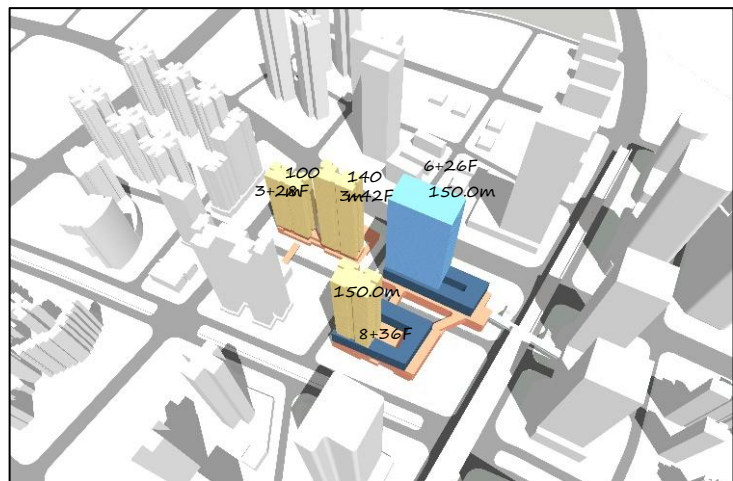
In constant practice, Greenland insists on harmonious urban development and follows the principle of "moderate transformation and organic renewal" to create a series of urban renewal works. History and modernity are not irreconcilable opposites. The warmth of historical memory and modern fast life can be integrated perfectly. It is a good report delivered by Greenland to create a better life-style for the city.





项目基本情况

2015年8月24日，绿地集团收购深圳市钰鏊龙投资有限公司（项目公司）67%股权获取项目



□项目累计股东净投入13.25亿，
□二期约总货值约45亿

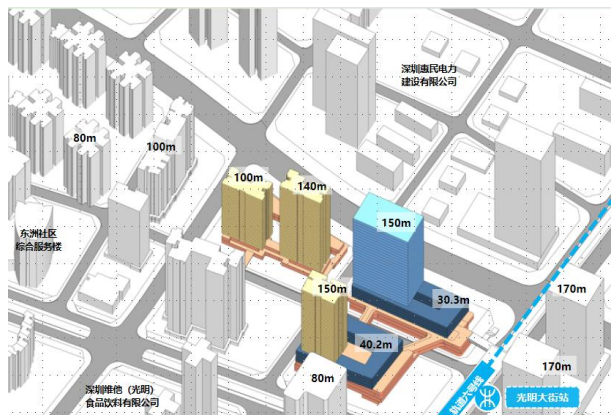


属城市更新项目，位于深圳市光明区东周片区紧邻城市主干道，对外交通便捷；轨道6号线与地块直接连接。全期占地63亩，总建面35.73万㎡。分两期开发，其中一期（14.73万㎡）已交付。二期（21万㎡）处于拆迁阶段（已达双95%），业态包含住宅，办公，商业属于自成体系的综合体TOD项目。

二期指标									
用地编号	01-01	01-03	01-04	01-05	合计				
用地代码	C1	C1+R2	G4	R2					
用地性质	商业用地	商业用地+二类居住用地	广场用地	二类居住用地					
用地面积	6977.2	6876.4	2263.9	8572.1	22425.7				
容积率	8.72	6.94	0.00	5.67	7.01				
总建筑面积	75600	65130	0	69400	210130				
其中	其中	其中	计容建筑面积		60850	47700	0	48600	157150
			住宅	0	20000	0	43300	63300	
			商业	15000	21300	0	5300	41600	
			地上商业	11700	9700	0	5300	26700	
			商业转办公	3300	11600	0	0	14900	
			地下商业	0	0	0	0	0	
			办公	45850	0	0	0	45850	
配套	0	6400	0	0	6400				
不计容建筑面积（预估地下车库）		14750	17430		20800	52980			
计容面积调整值		4000	7630		-11630				
计容面积调整幅度		7.04%	19.04%		-19.31%				
建筑限高		150	150	0	150				
配套设施		自行车存放地与换乘中心占地150m ²	文化活动中心4000m ² （要求放1F、2F）、公交首末站2400m ² （要求放1F、-1F）、地下公共充电站占地700m ²						



项目整体形态



项目货值情况



- 公建化立面、形体规整，**建筑布局较为均匀**，避免空间过分拥挤和过分空旷；
- 城市界面**通透合理**，打破原来封闭界面。凸显出沿光明大街的标识性
- 多层地表，打造**旗舰级商业内街**，激发创意与活力。

分期	业态	合计		
		面积	整体均价	货值 (亿元)
二期	可售超高层住宅	43,047.00	45,000.00	19.37
二期	可售办公	40,748.00	28,000.00	11.41
二期	商业	23,784.00	38,000.00	9.04
二期	商业(花园办公)	10,777.00	30,000.00	3.23
合计		118,356.00	36,374.67	43.05



项目开发及资金需求

开发计划



东周项目二期开工前须重点解决**拆迁资金、实施主体确认所需监管资金及补缴土地款所需资金**问题，以上资金来源拟通过**战投合作、贷款融资**等形式逐步解决。具体如下：



主要资金需求

资金需求：补缴土地金约**4亿**（9月30日前）

征信措施：缴纳土地款后，土地抵押，股东担保

还款来源：二期预售后销售回款

未来可期 聚势而上