



万科苏州 左岸项目介绍

中国·苏州·湖西CBD

开发商背景

- 世界500强万科集团与地方企业安泰共同投资，企业背景、资金实力雄厚。

区位优势

- **区位：**苏州园区湖西CBD核心，苏州城市对外展示窗口、城市现代风貌展示及影响力发生地；
- **交通：**项目位于城市中轴线苏州大道南侧，轨道交通条件良好（贴临地铁1号线星海广场站），可快速链接至城市主要节点；
- **配套：**项目15分钟生活圈内，教育、景观、医疗等资源均为苏州顶级配置；
- **氛围：**商务商业氛围成熟，CBD区域总计超107栋楼宇，主要行业为银行、律所、猎头；金融行业集聚，且湖西在品牌、规模等方面整体优于湖东；周边商业配套完善。

产品优势

- **设计资源：**李玮珉建筑师事务所、丹健国际、Gensler、伍兹贝格等多家国际一流设计院及设计师共同打造；
- **自身条件：**项目为超26万平米的综合体，有5A甲级总部办公、高端服务公寓、顶豪公寓（住宅面积段190-330m²）及核心商业，办公、居住、消费一站式实现；
- **物业加持：**项目拟由万物梁行（万科物业与戴德梁行合资）提供物业服务，保证项目长久稳定的产品价值。

区位优势

区位：苏州园区湖西CBD核心，是苏州城市对外展示窗口、城市现代风貌展示及影响力发声地；
配套：项目15分钟生活圈内，旅游、景观、办公等资源均为苏州顶级配置。



- 江苏苏州：人间天堂，最强地级市，常住人口1295.8万（江苏top1），GDP超过2.6万亿元（江苏top1全国第6），第一财经中国消费十强城市第7名、新一线城市商业魅力第5名；
- 苏州工业园区：中新两国政府首个合作项目，经开区发展水平排行六年全国第一。

- 项目1KM范围内云集苏州园区星海小学、星海中学等城市优质公共教育资源；
- 项目距离金鸡湖步行少于600米，周边云集湖滨公园、星海公园等城市公共绿化资源，靠近金鸡湖、东方之门等著名景点，旅游资源丰富，旅游客群、步行客群和居住客群三大客群，人口密集；
- 周围多个写字楼、高端住宅小区，具备长期消费能力。

区位优势

地块500m范围内金融产业集聚，含60余家银行机构；30余家证券机构；40余家保险公司；金融行业为湖西租户中的绝对主力，且湖西板块的客户在品牌/规模等各方面均优于湖东。



✓ 500m范围内银行分布情况



✓ 500m范围内保险分布情况

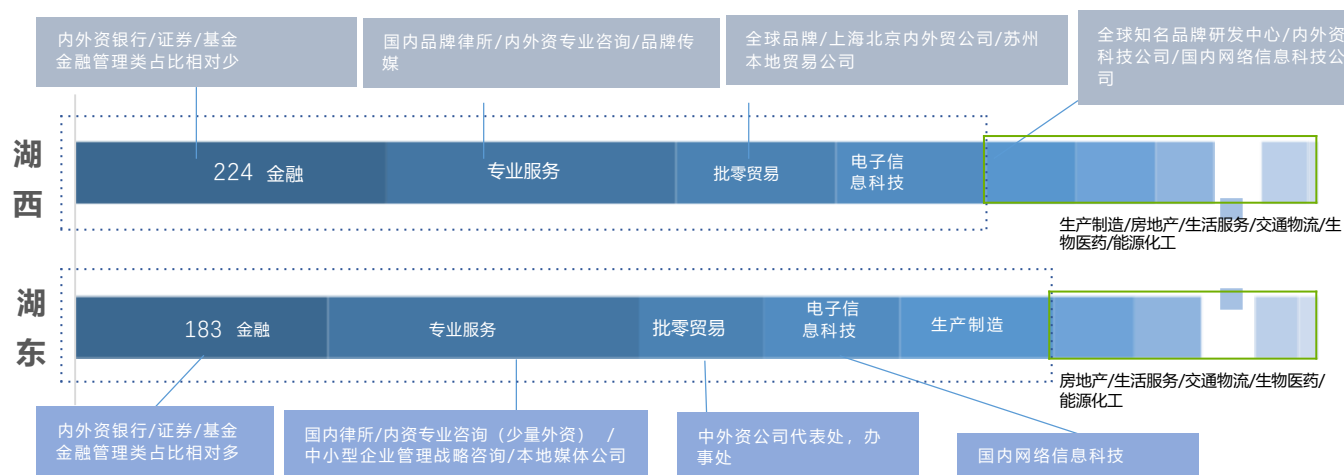


✓ 500m范围内证券分布情况

典型项目代表：

银行	江苏银行分行、上海浦东发展银行分行、平安银行分行、中国银行分行、平安银行分行、中国建设银行分行、光大银行分行、华夏银行分行、上海银行分行、恒丰银行支行、中国民生银行支行、中信银行支行、中国农业银行支行等
保险	华夏保险分公司、江泰保险经纪分公司、利安人寿分公司、平安养老苏州支公司等
证券	东吴证券、中泰证券营业部、平安证券、国元证券、世纪证券营业部、国都证券、光大证券、新时代证券、华林证券营业部等

目前园区湖西湖东板块主要写字楼项目（含租售）入驻企业行业统计（数量）



产品优势

物业加持：项目拟由万物梁行（万科物业与戴德梁行的合资公司）提供物业服务，保证项目长久稳定的产品价值。

关于我们

国内首家兼具中外基因的商业物业服务公司

2019年12月12日，万物云（前身万科物业）与戴德梁行宣布在大中华区成立合资物业服务公司，进一步强化双方的战略合作。

万物云空间科技服务股份有限公司（简称万物云）是万科企业股份有限公司下属控股子公司，其前身是成立于1990年的万科物业发展股份有限公司。万物云的业务包括：服务城市居民基于“住”的消费，承接政府基于营造宜人环境的服务管理外包，以及建设基于空间效率改善的云平台。

万物云包含Space（空间）、Tech（科技）和Grow（成长）三大模块。万物梁行为万物云旗下商业空间服务品牌。

戴德梁行是享誉全球的房地产服务和咨询顾问公司，通过其本土洞察与全球视野的商业解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家，设有400多个办公室，拥有50000名专业员工。在大中华区，22家分公司合力引领市场发展，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。核心业务涵盖估价及顾问服务、商业地产顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。平台化业务包括可持续发展服务平台、国企改革服务平台、粤港澳大湾区服务平台、新型城镇化平台、企业综合服务平台。

万物云

CUSHMAN & WAKEFIELD



区域公司

- 深圳区域 | 北京区域 | 上海区域 | 杭州区域 | 成都区域
- 武汉区域 | 沈阳区域 | 广州区域 | 香港区域

事业部

- 互联网事业部 | 阿里系事业部
- 跨国公司事业部 | 高端制造业事业部

项目整体情况

项目总建面约26万方，其中东塔住宅约5.97万方，中塔办公/公寓约6.71万方，西塔办公/SOHO约4.18万方，商业约3.24万方（含地下部分），地下建面约5.29万方。

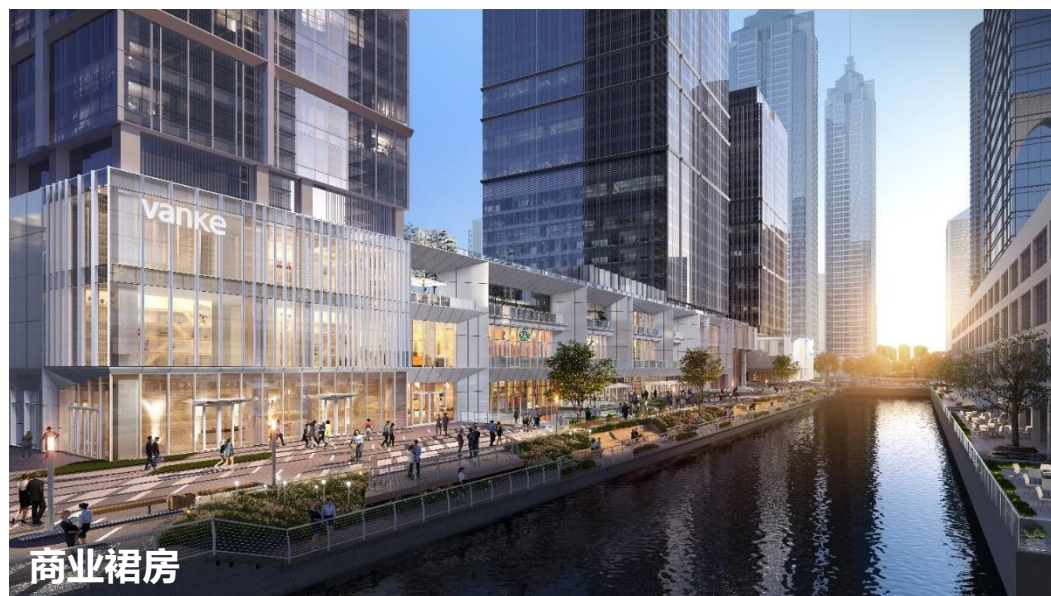


- 总建筑面积：262172.35m²
- 总用地面积：22818.25m²
- 综合容积率：8.72

- 东塔住宅：59712.5m²
- 中塔-办公/公寓：67169.92m²
- 西塔-办公/SOHO：41809.04m²
- 裙房-商业：32401.79m²

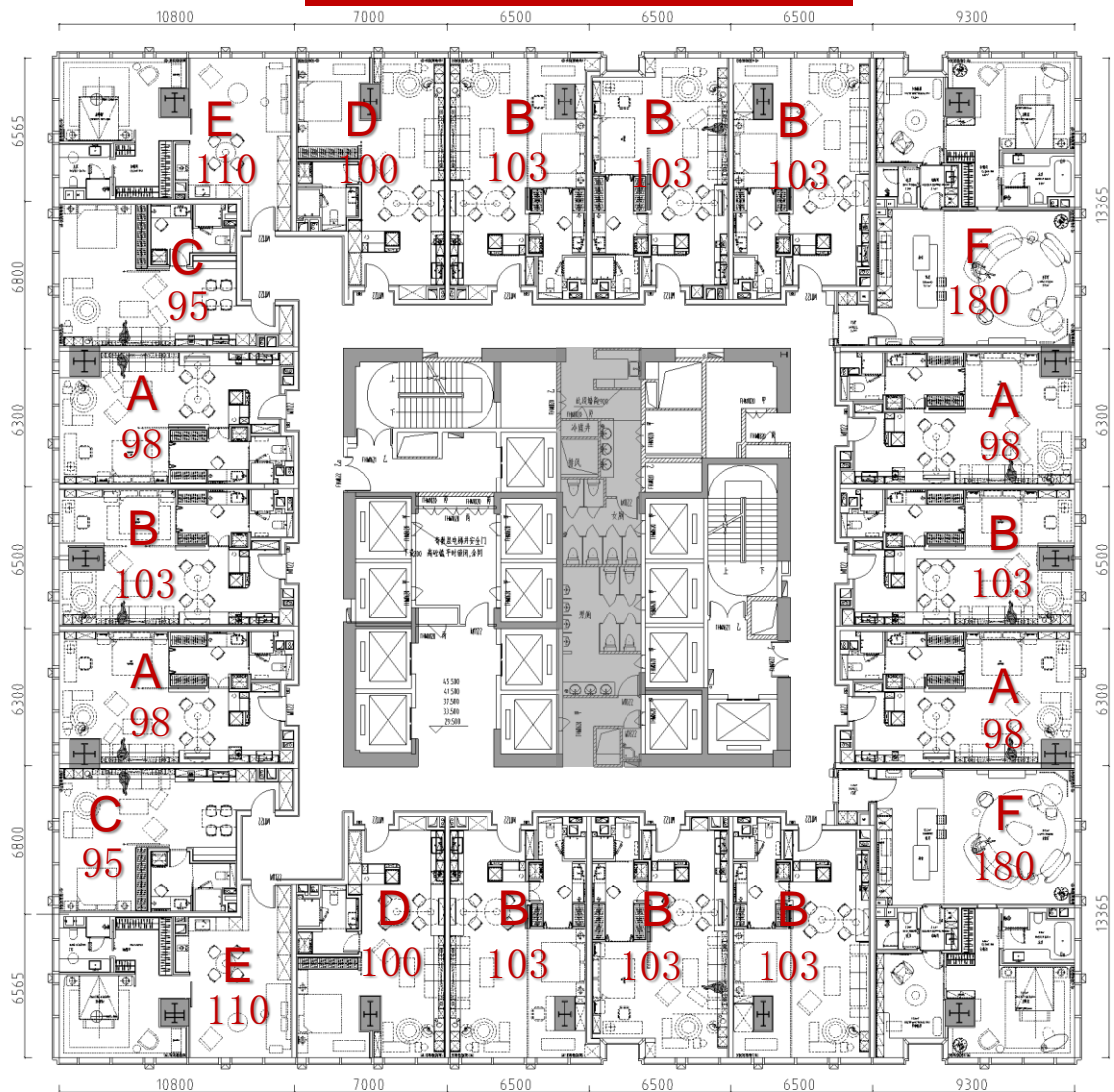
中塔一办公/公寓

中塔共有35F，其中4-35F为办公/公寓（B1-3层为商业部分），独立楼栋（3层与东地块商业联通），可满足定制化需要。



在售面积	约67169m ² （不含商业）
总楼层数	35层（1-3层裙房商业，4-35层办公，其中12、24层为避难层）
标准层面积	约2200m ²
标准层得房率	约66%
建设标准	国际甲级，绿色建筑设计三星
外立面	玻璃幕墙+铝板，断桥隔热铝型材、三层低辐射镀膜超白玻璃、进口五金件、高性能密封材料
层高/净高	中低区：4米/2.8米 高区：4.1米/2.9米
架空地板	12cm
楼板荷载	2.0KN/m ²
空调系统	VRF空调系统
电梯配置	12台客梯；2台消防梯/货梯

中塔标准层平面



中塔标准层平面数据

类型	户型	面积	标准层数量	户型数
类型一：开间一室	A	98	4	116
	B	103	8	232
	C	95	2	58
	D	100	2	58
类型二：转角一室	E	110	2	58
类型三：转角两室	F	180	2	58
总计			20	580

标准层交付标准

标准层电梯厅：
 地面：石材
 墙面：局部石材+肌理漆+乳胶漆
 顶面：乳胶漆

标准层走道：
 地面：仿石砖
 墙面：局部石材+肌理漆+木饰面
 顶面：乳胶漆

103户型交付标准

客餐厅：
 地面：地砖
 墙面：墙布
 顶面：石膏板吊顶

卫生间：
 地面：地砖
 墙面：墙砖+石材
 顶面：石膏板吊顶

西塔-办公/SOHO

西塔位于该项目单独地块，共有23F，其中4-23F为办公/SOHO（B1-3层为商业部分），可满足定制化需要，具有独栋楼宇冠名权。



在售面积	约41809m ² （不含商业）
总楼层数	23层（1-3层裙房商业，4-23层办公）
标准层面积	约2100m ²
标准层得房率	约70%
建设标准	国际甲级，绿色建筑三星
外立面	玻璃幕墙+铝板，断桥隔热铝型材、三层低辐射镀膜超白玻璃、进口五金件、高性能密封材料
层高/净高	4米/2.8米
架空地板	10cm
楼板荷载	2.0KN/m ²
空调系统	VRF空调系统
电梯配置	8台客梯；1台消防梯/货梯

商业

商业为东/中/西塔楼的裙房B1-3层，分布在项目东西地块，主要为东地块商业、西地块商业及链接东西地块商业的地块间商业部分（B1层和3层）；商业总建筑面积约3.2万平米（以实测面积为准），其中西地块商业约为0.75万平米，东地块商业约2.45万平米（含地块间商业部分）。

	西地块	地块间	东地块
L3	绿色	黄色	黄色
L2	绿色	白色	黄色
L1	绿色		黄色
B1	橙色	橙色	橙色



3F	<p>共赴饕餮 社交会馆/健康管理/饕餮品鉴</p>	<p>休闲交友</p> <p>商务交流</p> <p>城市营销</p> <p>体验分享</p> <p>夜生活 运动健身</p>
2F	<p>偷享半日 网红餐饮/生活方式/设计师零售</p>	<p>商务交流</p> <p>会友聚餐</p> <p>体验分享 解压活动</p>
1F	<p>翩然踏至 首店/形象旗舰店/跨界集合/轻餐/咖啡旗舰</p>	<p>快闪体验</p> <p>体验分享 夜生活</p> <p>会友聚餐</p>
B1	<p>四方食事 主题餐饮/商务生活服务/轻餐</p>	<p>会友聚餐</p> <p>生活服务 夜生活</p> <p>社交分享 市集淘金</p>

B1层平面图



	无餐饮条件		健身中心 GYM		超市 SUPERMARKET
	有餐饮条件		客梯 PASSENGER LIFT		货梯 SERVICE LIFT
	主力店 ANCHOR		内部公共 INTERIOR PUBLIC		后场 BACK OF HOUSE
	下沉广场 SUNKEN PLAZA		住宅 RESIDENTIAL		公寓/办公 Apt/Office

L1层平面图



 无餐饮条件	 健身中心 GYM	 超市 SUPERMARKET
 有餐饮条件	 客梯 PASSENGER LIFT	 货梯 SERVICE LIFT
 主力店 ANCHOR	 内部公共 INTERIOR PUBLIC	 后场 BACK OF HOUSE
 下沉广场 SUNKEN PLAZA	 住宅 RESIDENTIAL	 公寓/办公 S.aprt/Office

L2层平面图



	无餐饮条件		健身中心 GYM		超市 SUPERMARKET
	有餐饮条件		客梯 PASSENGER LIFT		货梯 SERVICE LIFT
	主力店 ANCHOR		内部公共 INTERIOR PUBLIC		后场 BACK OF HOUSE
	下沉广场 SUNKEN PLAZA		住宅 RESIDENTIAL		公寓/办公 S.aprt/Office

L3层平面图



无餐饮条件	健身中心 GYM	超市 SUPERMARKET
有餐饮条件	客梯 PASSENGER LIFT	货梯 SERVICE LIFT
主力店 ANCHOR	内部公共 INTERIOR PUBLIC	后场 BACK OF HOUSE
下沉广场 SUNKEN PLAZA	住宅 RESIDENTIAL	公寓/办公 S.appt/Office

THANKS !

期待和您的合作！