



金泉汇  
AURORA GRAND

金泉汇项目推介



# CONTENT

01/ 项目优势

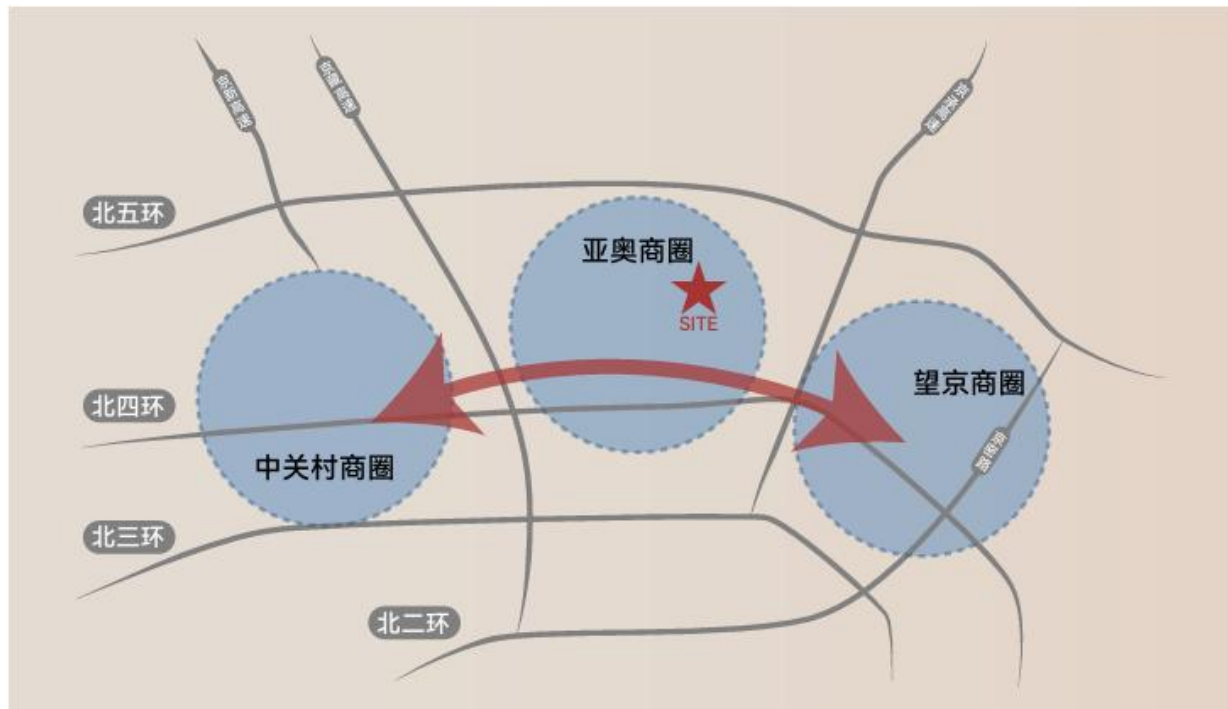
02/ 图纸资料

ONE

项目优势

AURORA GRAND

# 亚奥核芯 对望北中轴 双地铁枢纽



金泉汇位居亚奥核芯，快速链接中关村、望京两大商圈  
地铁5号线、15号线双轨交汇，大屯路东站地铁上盖  
便捷多轨换乘，通达首都机场及多个高铁站

# 大型国家场馆 顶流院校环伺



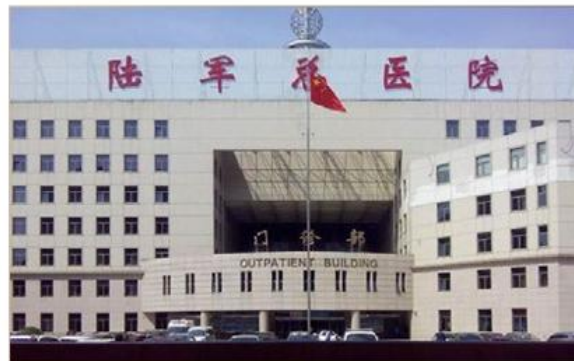
## 场馆

国家体育场  
国家游泳中心  
国家体育馆  
国家速滑馆  
国家网球中心等



## 博物馆/科技馆

中国党史博物馆  
中国科技馆  
中国考古博物馆  
北京奥运博物馆  
炎黄艺术馆等



## 医院

陆军总医院  
航空总医院  
解放军306医院  
北京中医药大学附属三院等



## 院校

中国科学院  
中科大  
香港大学北京中心  
对外经贸大学  
北京化工大学等

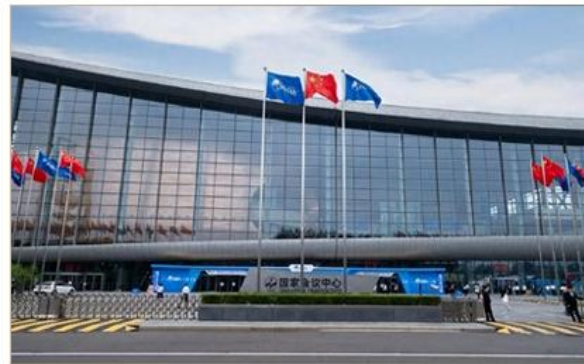
# 会议会展腹地 商务配套云集



北京国际会议中心



北京会议中心



国家会议中心



中关村论坛永久会址



北京国家科技会展中心



中国国际展览中心(朝阳馆)



中国国际展览中心(顺义馆1/2/3期)

# 坐拥国家公园 超级景观视野

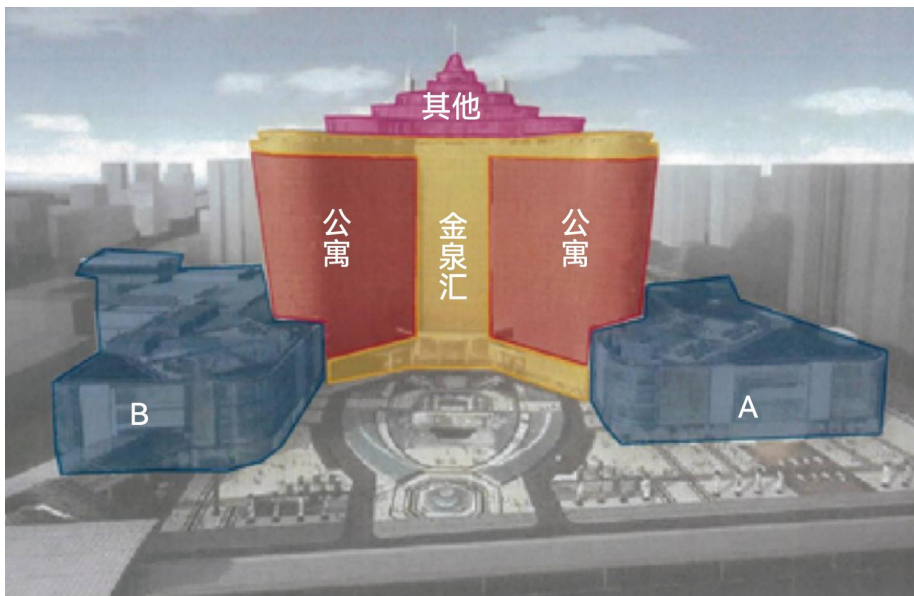


奥森公园航拍

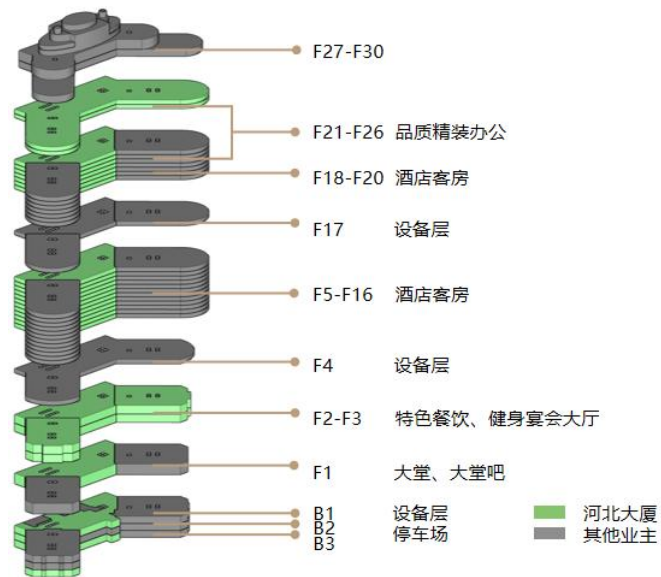


金泉汇景观实拍

# 国资产权稳定 金鑫汇达盘活



京 (2018) 朝 不动产权第 0044618 号
权利人 北京河北大厦有限公司
共有情况 房屋单独所有
坐落 朝阳区大屯里317号楼1至26层0101
不动产单元号 110105 025001 0800124 100050109
权利类型 国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质 出让 / 商品房
用途 酒店
面积 共有宗地面积96549.08㎡ / 房屋建筑面积9282382.04㎡
使用期限
权利其他状况 专有建筑面积: 74677.9㎡, 分摊建筑面积: 7384.14㎡ 房屋结构: 钢、钢筋混凝土 房屋总层数: 33, 房屋所在层: 1-26



- 主楼整体建筑面积: 22.4万㎡
- 产权人: 北京河北大厦有限公司
- 隶属于: 河北省国资委
- 不动产权: 京2018朝第0044618号

- 金鑫汇达承租并改造运营: 8.2万㎡
- 运营期: 10+5年
- 产权性质: 酒店

金鑫汇达投入巨资整体装修, 倾力打造以“酒店集群为主, 超酷商业为辅”的城市地标综合体——“金泉汇”计划于2025年12月全新亮相。

# 关于金鑫汇达

About Jin Xin Properties

## ➤ 金鑫汇达

金鑫汇达有限公司诞生于存量物业大资管时代，专注于不动产投资、城市更新存量资产运营管理，为社会提供可持续性价值服务的公司。

## ➤ 核心业务

公司致力于以资产管理增值服务为目标，为合作方提供目标资产收并购、项目可研咨询、产品规划及工程管理、营销代理、招商服务、系统化运营管理等一揽子解决方案。

## ➤ 核心团队

操盘团队核心成员均来自于一线地产开发、商业管理、物业公司中高层管理。

## ➤ 价值期许

运用最前沿的物业资管理念和充分的落地可行性方案，以及多元的资源整合能力实现资产物业的价值收益最大化。

TWO

图 纸 资 料

AURORA GRAND

# 项目总体规划

## 项目整体规划业态框架

### ➤ 酒店业态:

F5-F20, 预计4.2万m<sup>2</sup>, 约500-600间客房。

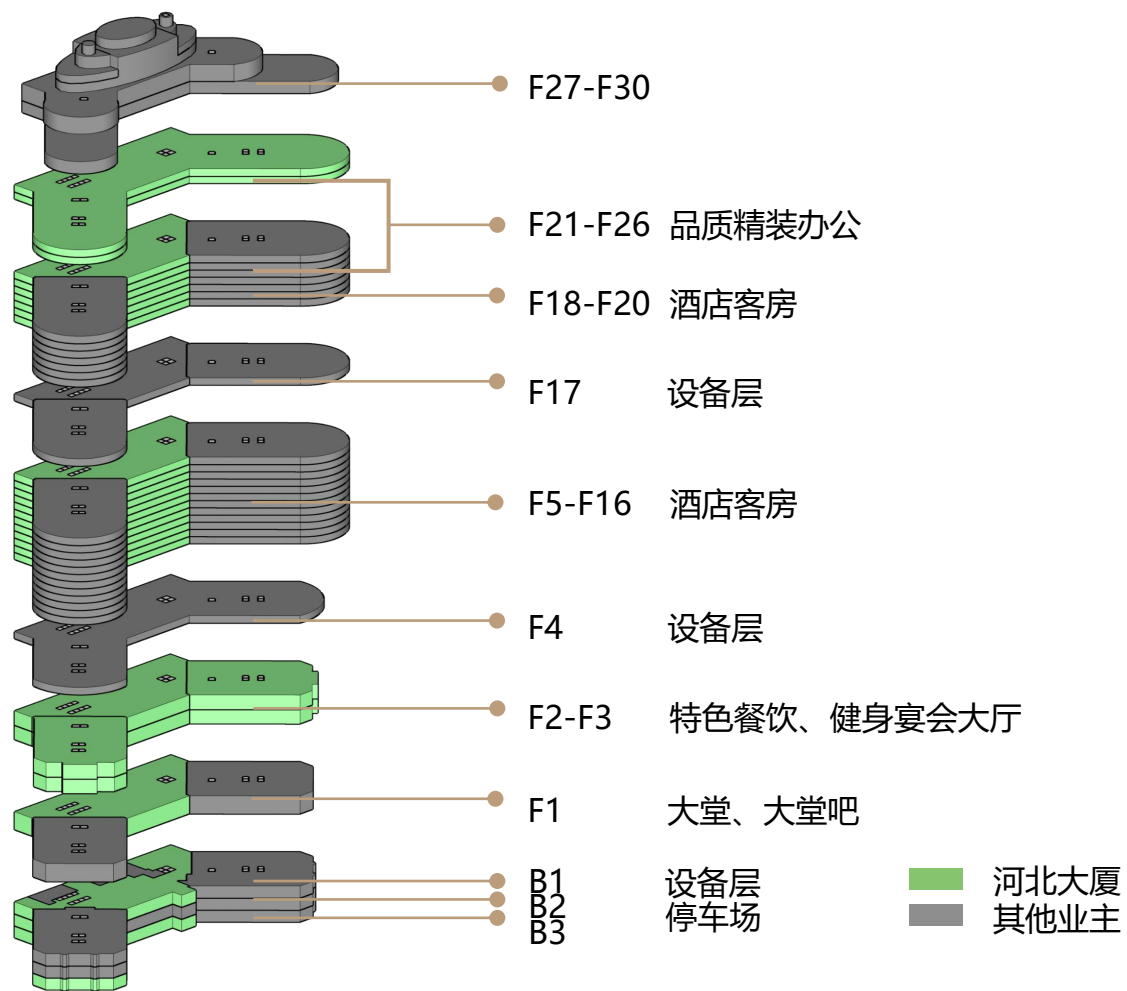
### ➤ 办公业态:

F21-26, 约2.5万m<sup>2</sup>, 标准层主力户型200-300m<sup>2</sup>/套, 少量500m<sup>2</sup>/套。

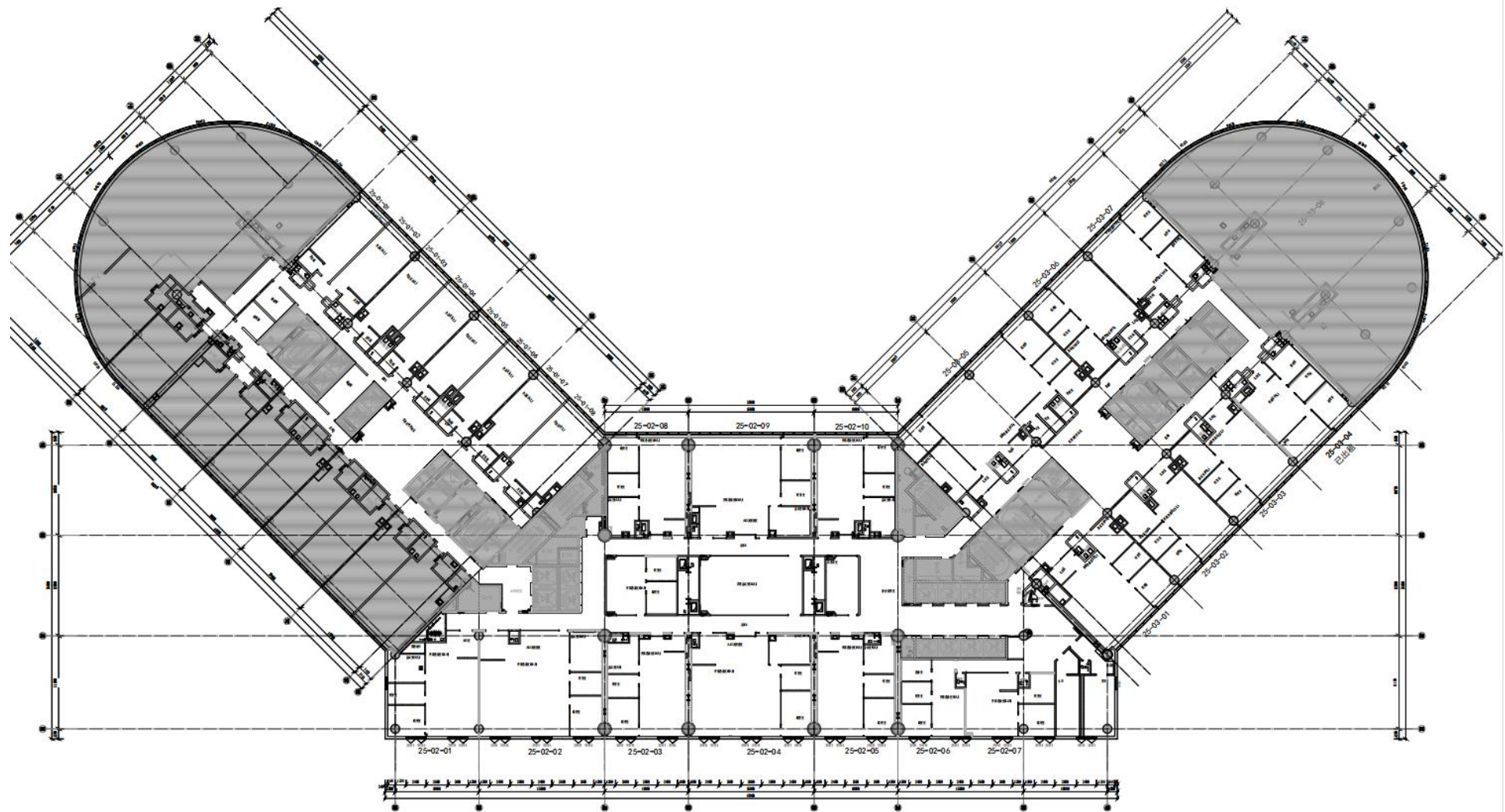
### ➤ 商业业态:

F2、F3约1.3万m<sup>2</sup>, 主营业态商业, 配套休闲康体、餐饮、宴会厅、沉浸式剧场/影院、主题精品店、零售等。

除康体娱乐配套外, 主力户型100-300m<sup>2</sup>。

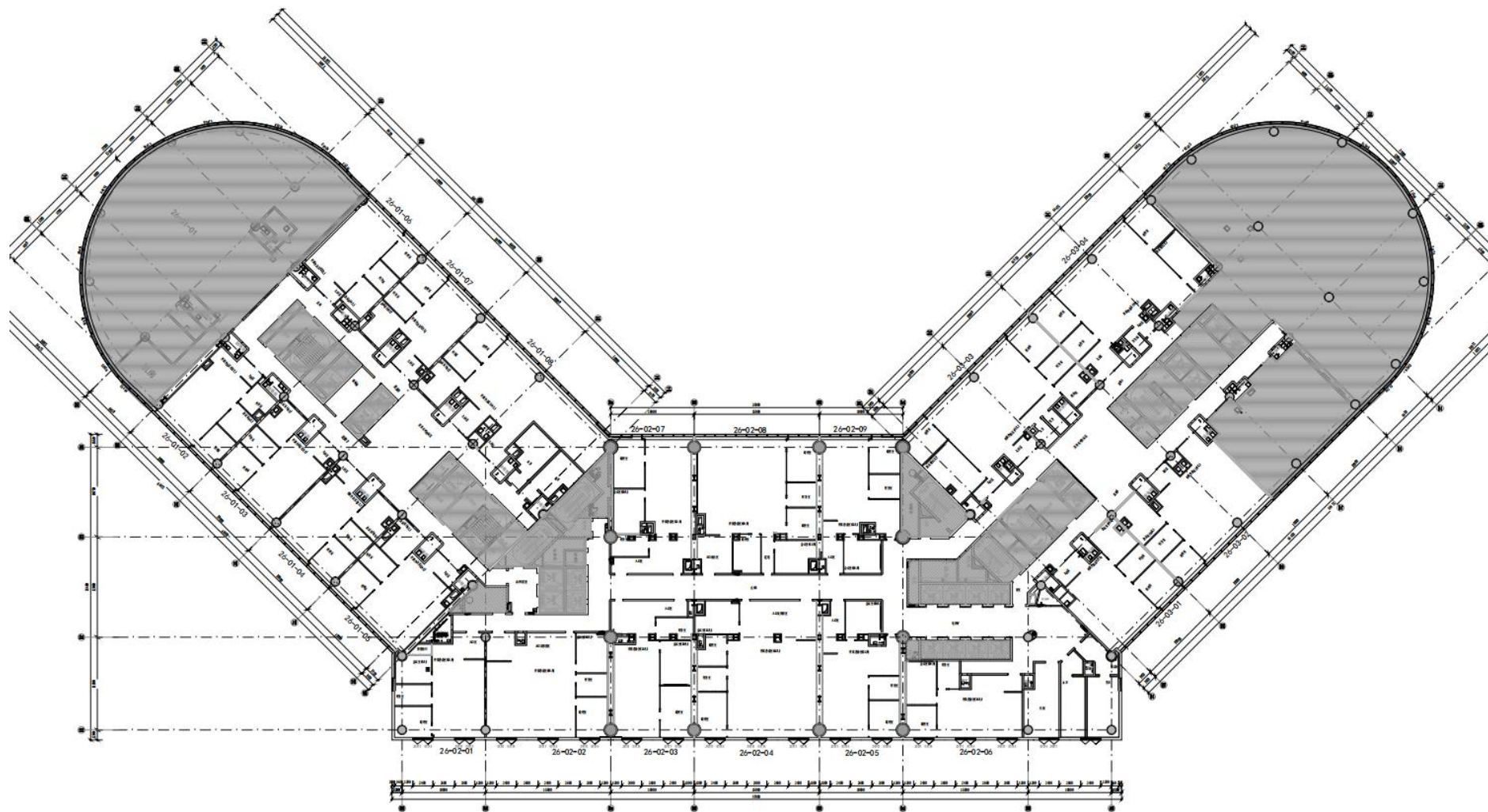


# 办公 空间规划平面图 (示意)



25F 整层办公平面布置图

# 办公 空间规划平面图 (示意)



26F 整层办公平面布置图

# 01 精装品质办公



# ▶ 01 精装品质办公



# 01 精装品质办公



# ▶ 01 精装品质办公



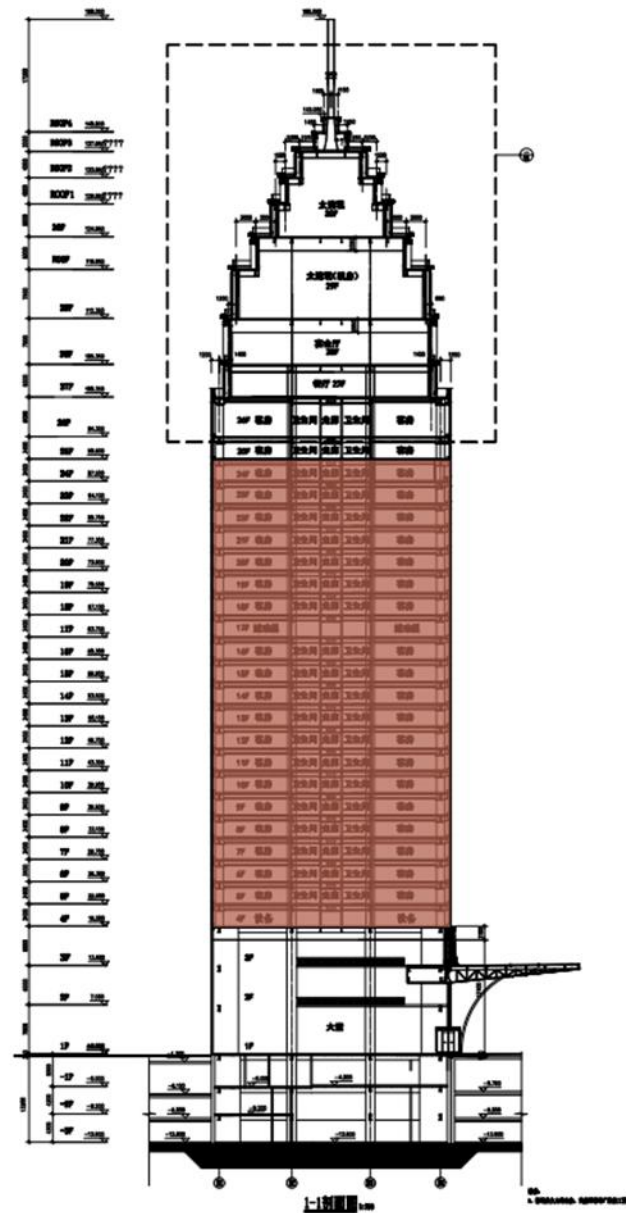
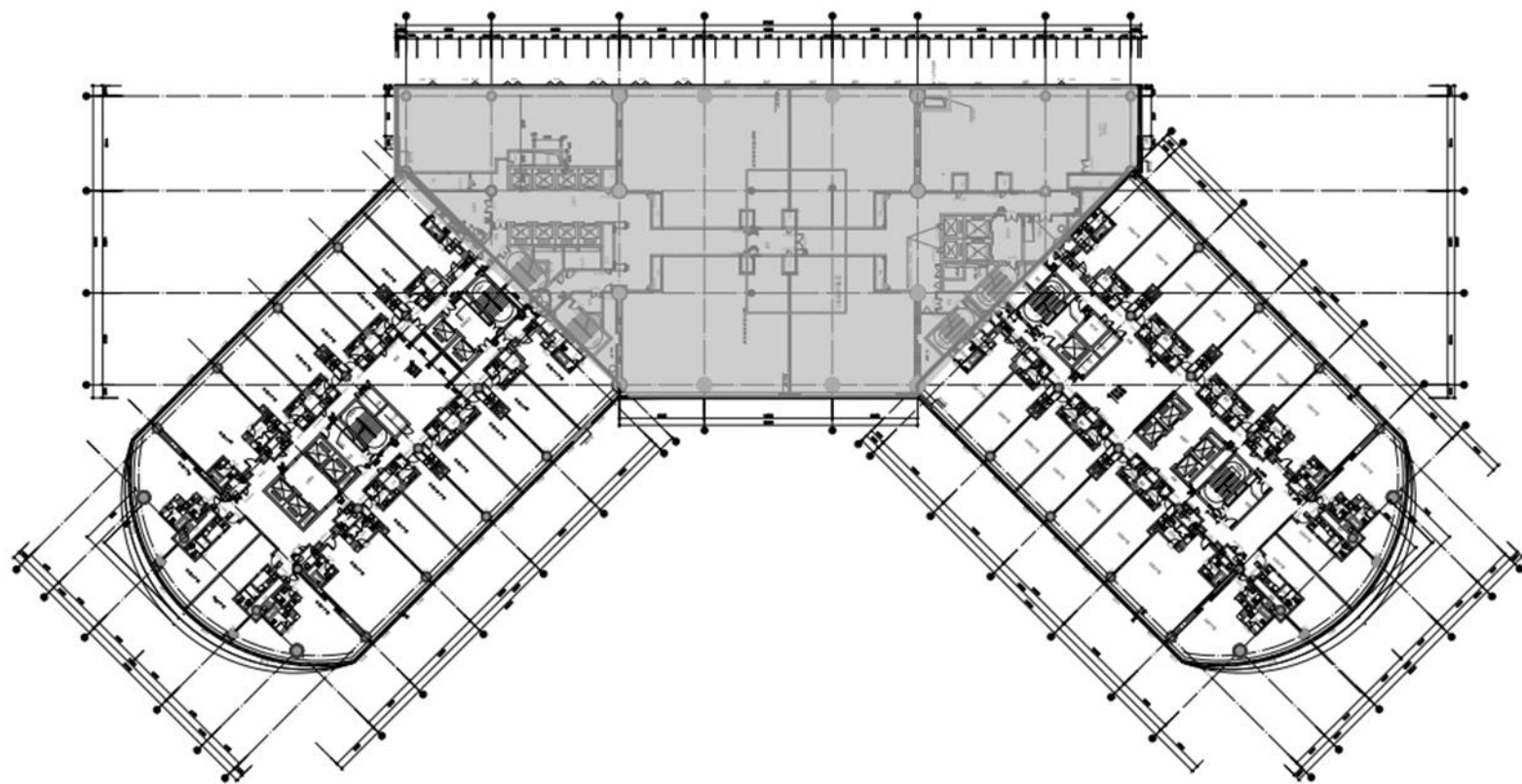
# ▶ 01 精装品质办公



# ▶ 01 精装品质办公



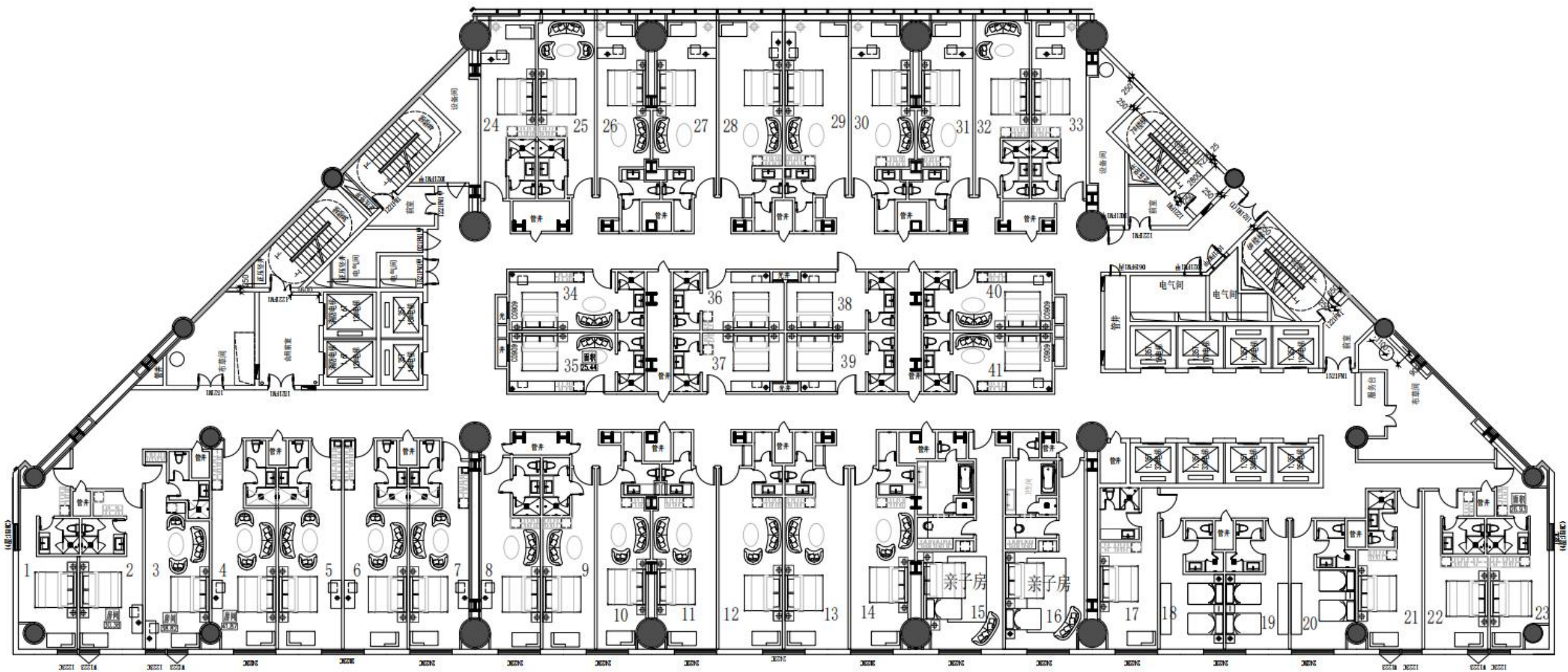
# 酒店 标准层平面 (示意)



计租面积: 2840.36 $\text{m}^2$  层高: 3.4米

注: 4-24层共21层, 其中4层(电梯S层)为设备层, 17层为避难层整体一致, 电梯跳号13/14

# 酒店 标准层客房排房图 (示意)



# 酒店 客房精装示意



超豪云顶总统套房/董事长私享会



标准房（短房）平面图

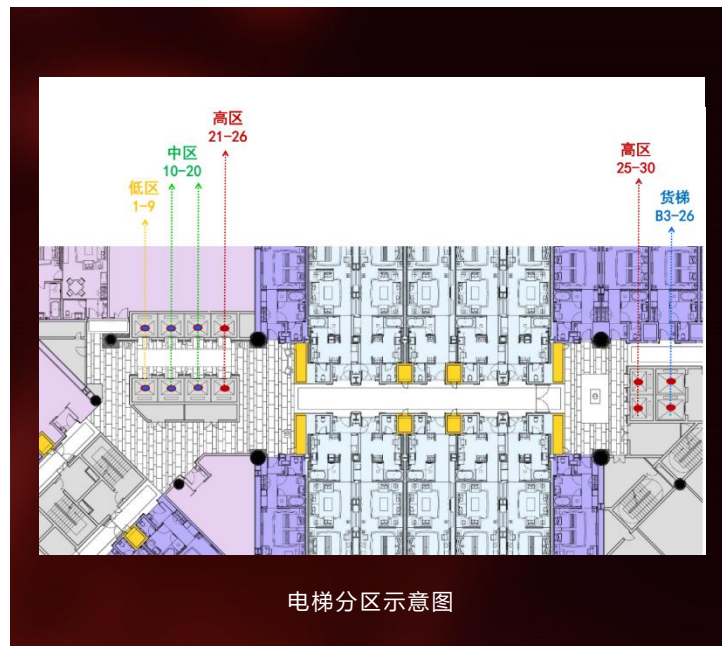


标准层客房

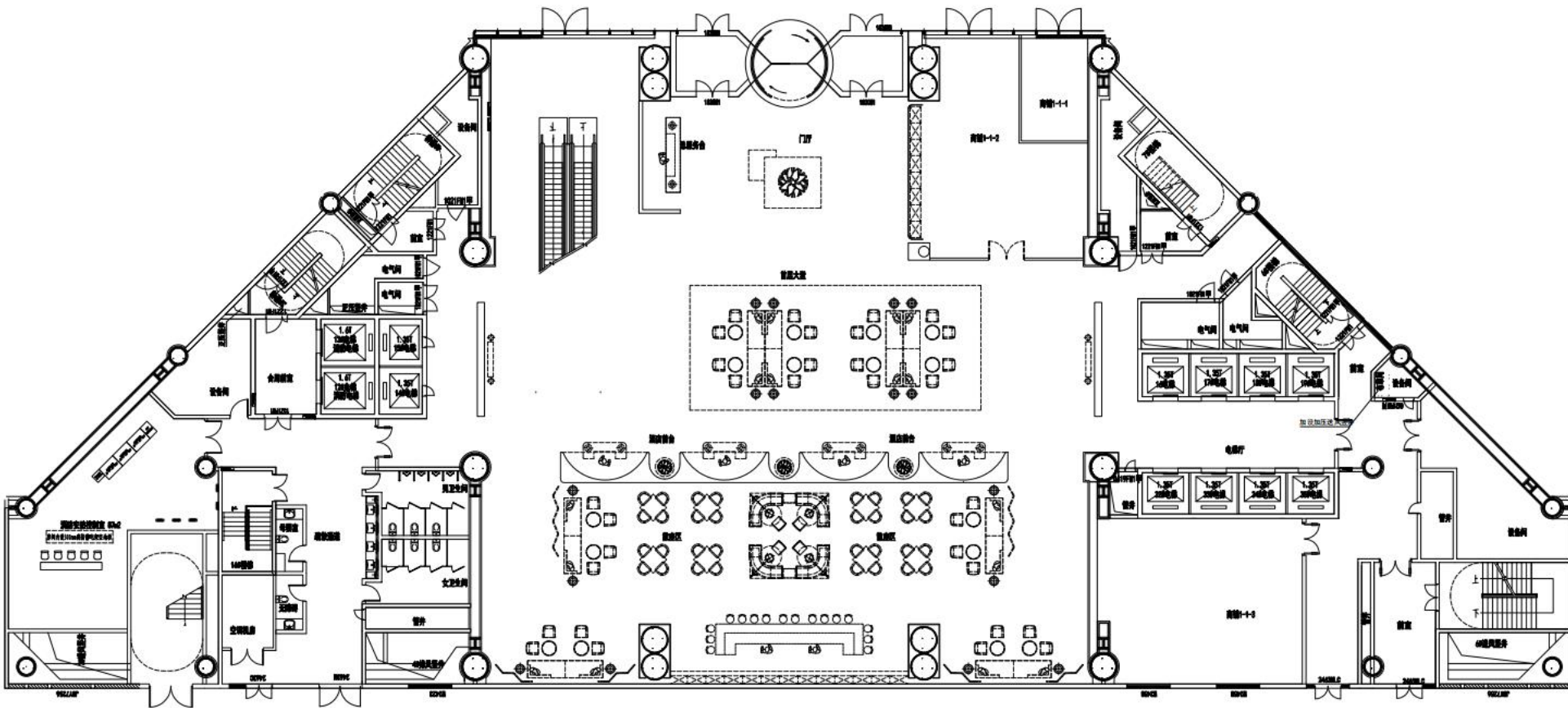


客房效果图

# 酒店 公区示意



# 商业 空间规划平面图 (示意)



首层19.5米共享大堂平面布局

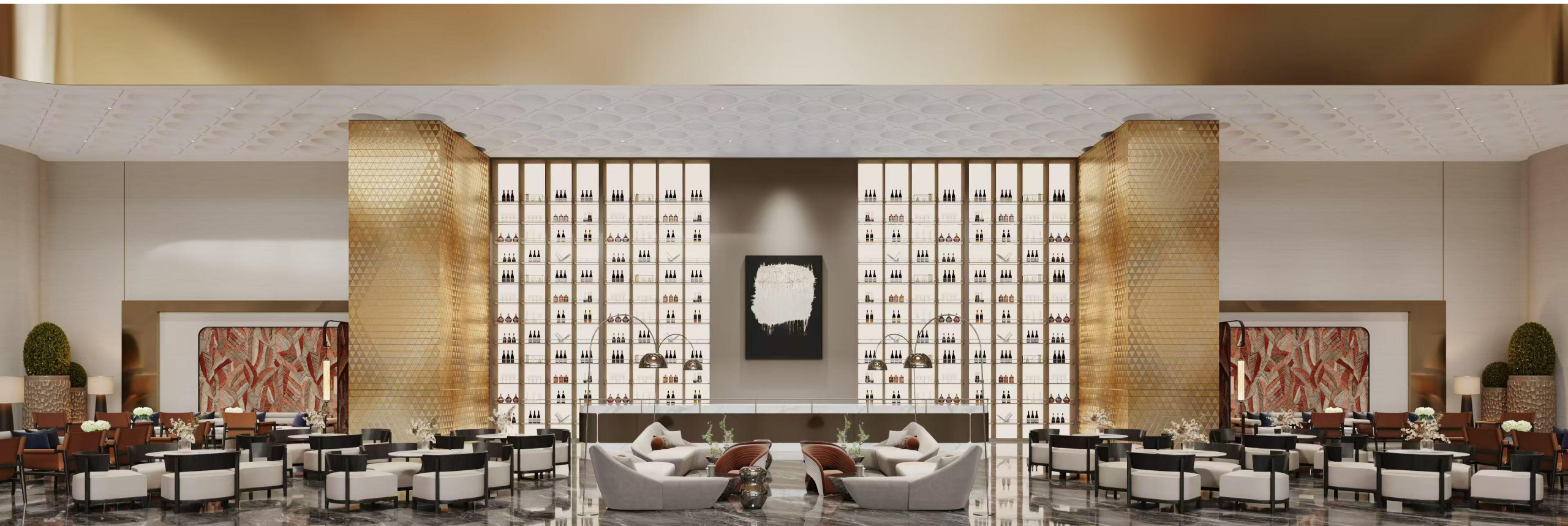
# ▶ 首层共享大堂



# ▶ 首层共享大堂



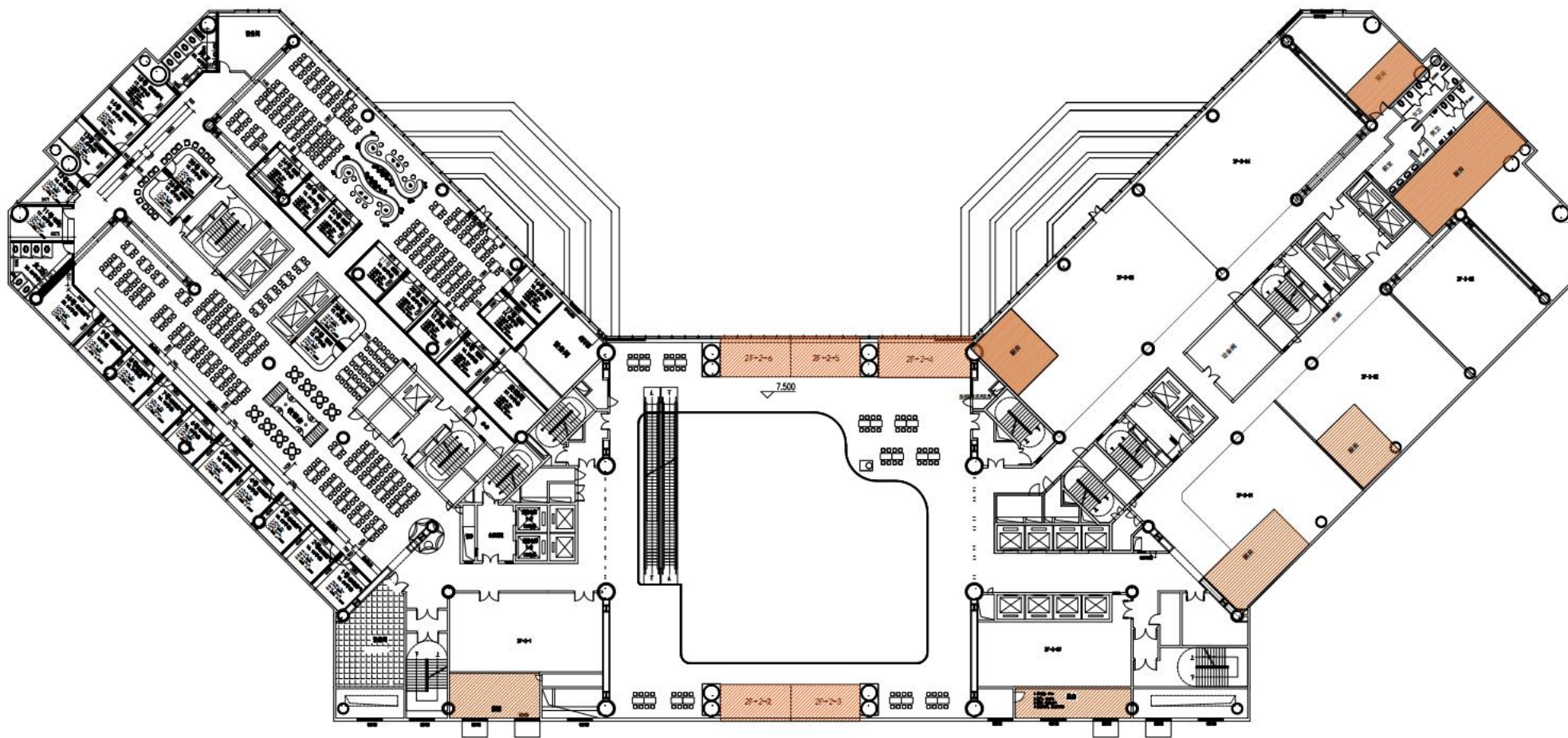
# ▶ 首层共享大堂吧



# ▶ 首层共享大堂电梯厅&洗手间

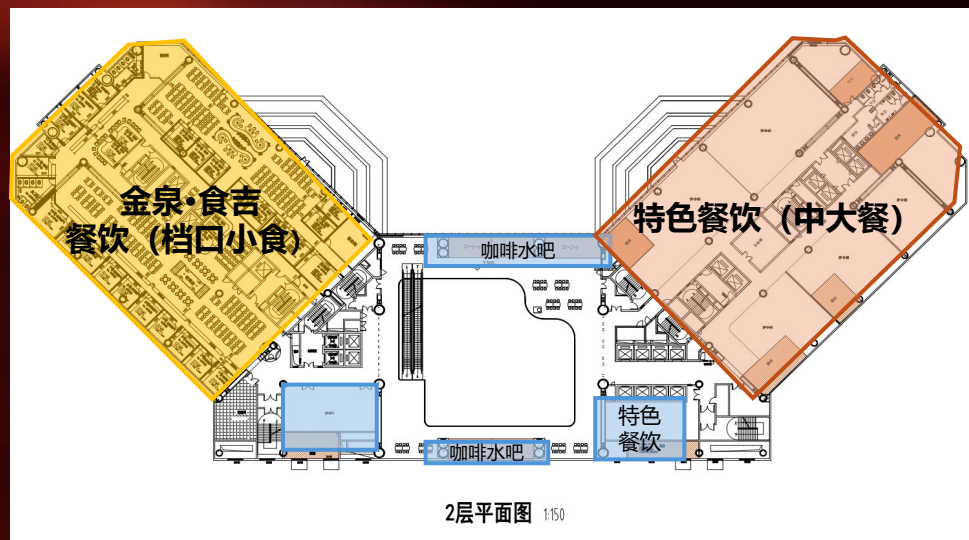


# 商业 空间规划平面图 (示意)



二层整体平面布局

# 商业 F2业态布局规划 (示意)



F2业态布局示意



商业业态：F2—单元打造金泉特色美食街——泉食荟

F2挑空中庭区域设置餐饮（咖啡、水吧）等业态

F2三单元打造特色餐饮（中大餐）为主——泉食轩。

# 商业 F2业态效果 (示意)



泉食荟示意图

商户品牌意向洽谈中，最终以签订正式租赁合同为准。

# 商业 F2业态效果 (示意)



泉食荟示意图

商户品牌意向洽谈中，最终以签订正式租赁合同为准。

# 商业 F2业态效果 (示意)

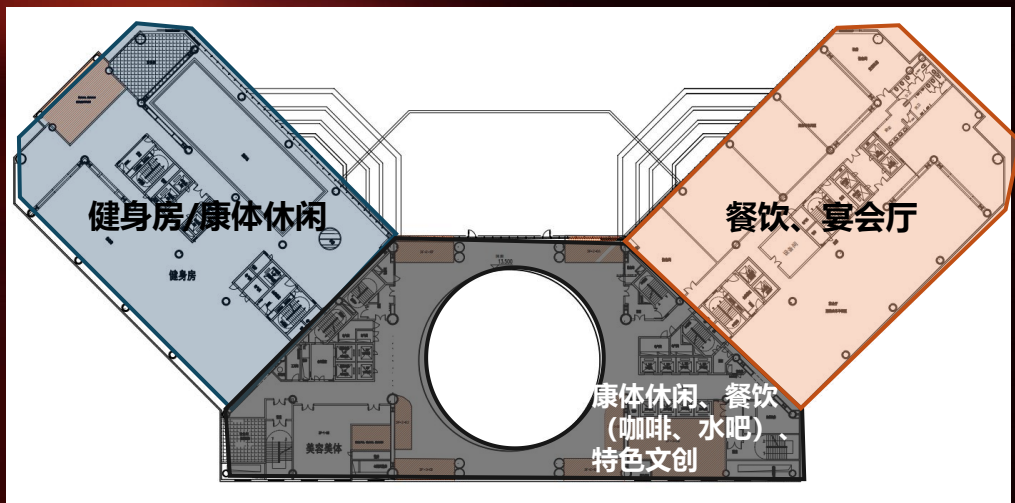


泉食荟示意图

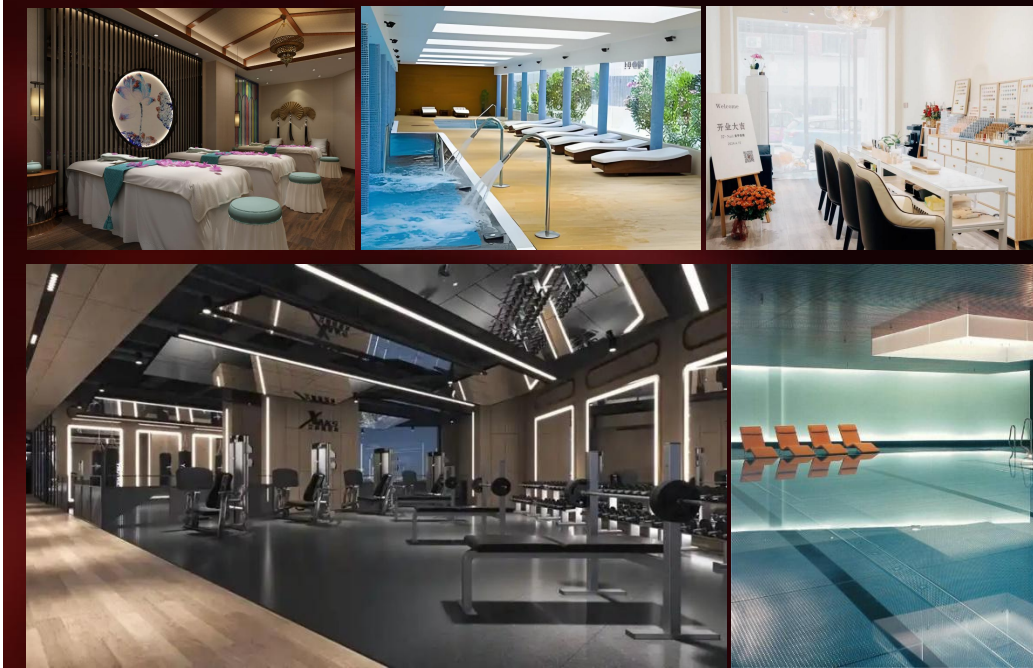
商户品牌意向洽谈中，最终以签订正式租赁合同为准。



# 商业 F3业态布局规划 (示意)



F3业态布局示意



F3业态效果示意

商业业态：F3一单元（北段）主要以健身、康体休闲、美容SPA等为主；  
F3二单元主要以康养休闲、餐饮（咖啡、水吧）及特色文创业态为主；  
F3三单元（南段）主要以中大型餐饮、以及宴会厅为主。

# 商业 F3业态效果 (示意)



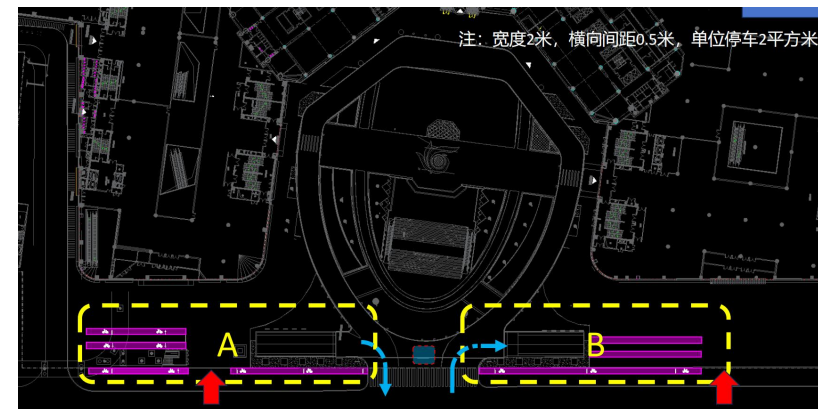
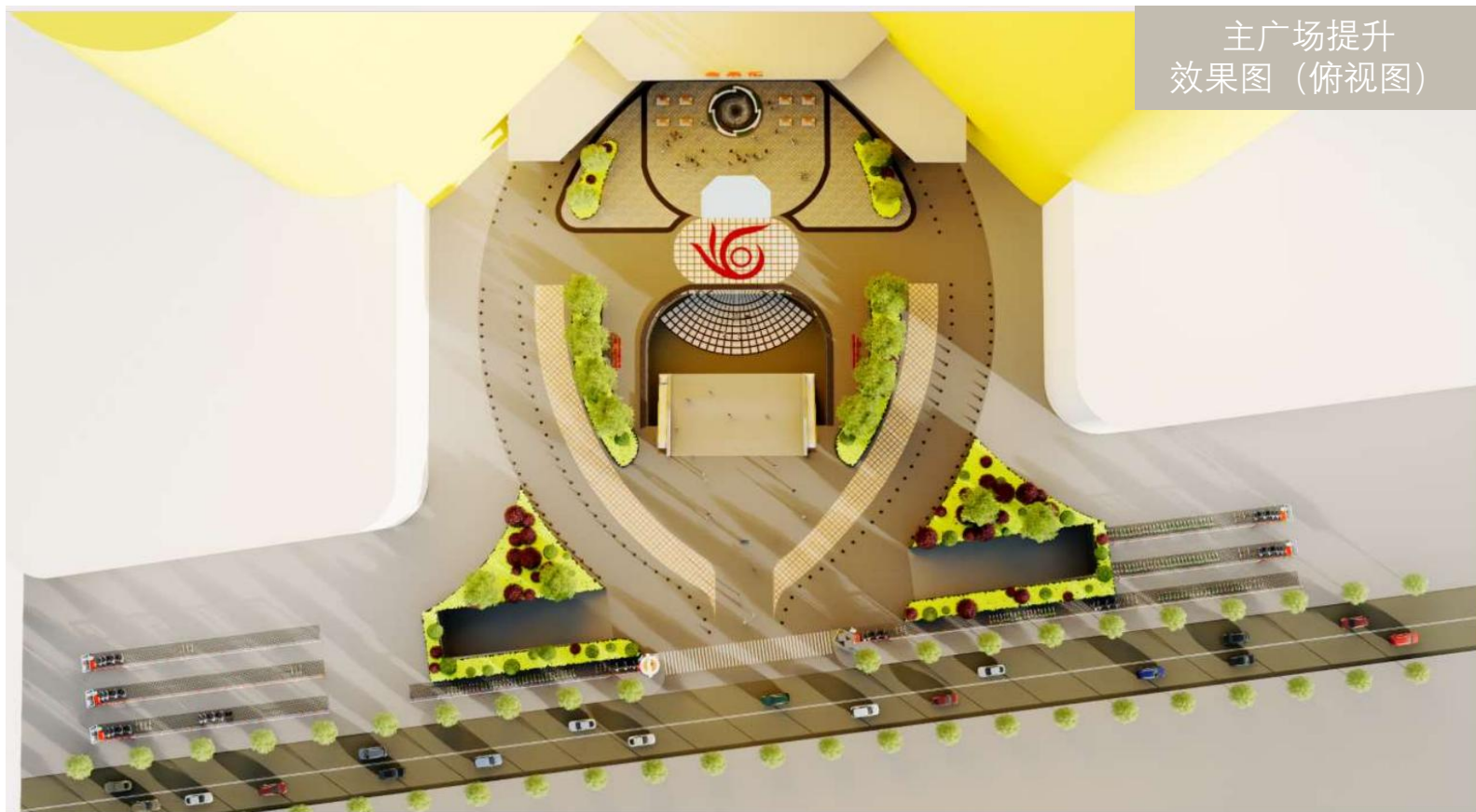
意向业态效果示意



意向业态效果示意

商户品牌意向洽谈中，最终以签订正式租赁合同为准。

# 园区 主广场环境提升 (示意)

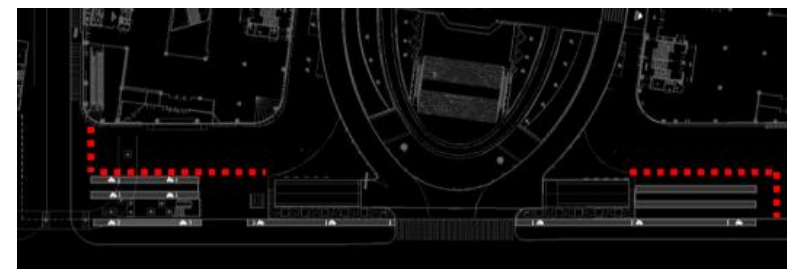


**广场提升:** 增设A, B两个区域电动自行车车位, 总停车位数量240个。

# 园区 主广场环境提升 (示意)



主广场提升  
停车效果图



**停车提升：**增设A, B两个区域的车档，将电动车有序管理，内部广场人车分流，为日后商业运营物业管理创造条件。

# 园区 主广场环境提升 (示意)



**广场logo提升：**现状位置影城LOGO移走，换成金泉汇中英文标识雕塑，艺术字体与中英文结合，体现时代感国际化。

# ▶ 园区 主广场环境提升 (示意)



**广场logo提升：**现状位置影城LOGO移走，换成金泉汇中英文标识雕塑，艺术字体与中英文结合，体现时代感国际化。

# 园区 主广场环境提升 (示意)



**绿化提升：**现状大乔木（五角枫）保留，进行修剪维护。现状地被移除，重新搭配设计，球篱结合，底层设计迎春。营造色彩与造型的层次感。考虑冬季效果。方便物业管理。

# 园区 主广场环境提升 (示意)



## 广场休闲空间提升:

在广场适当空间增加户外休闲座椅, 结合花池营造舒心多彩氛围。

## 下沉广场提升:

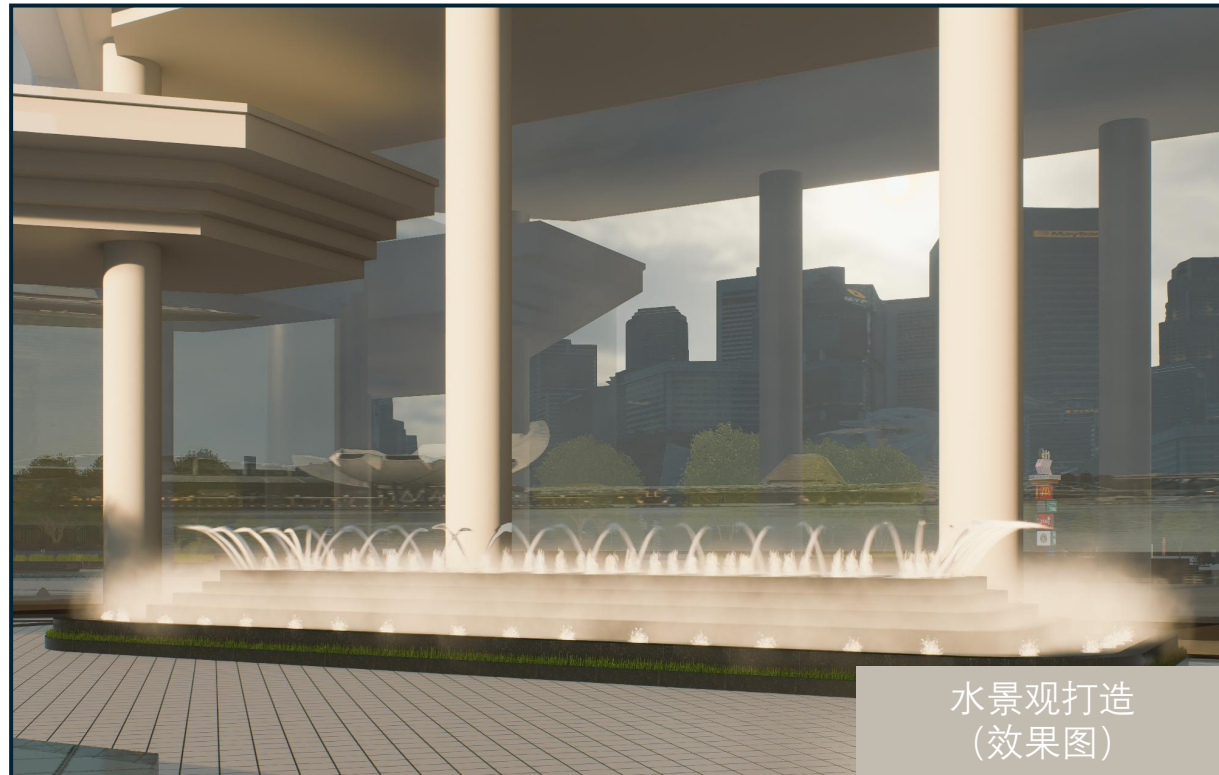
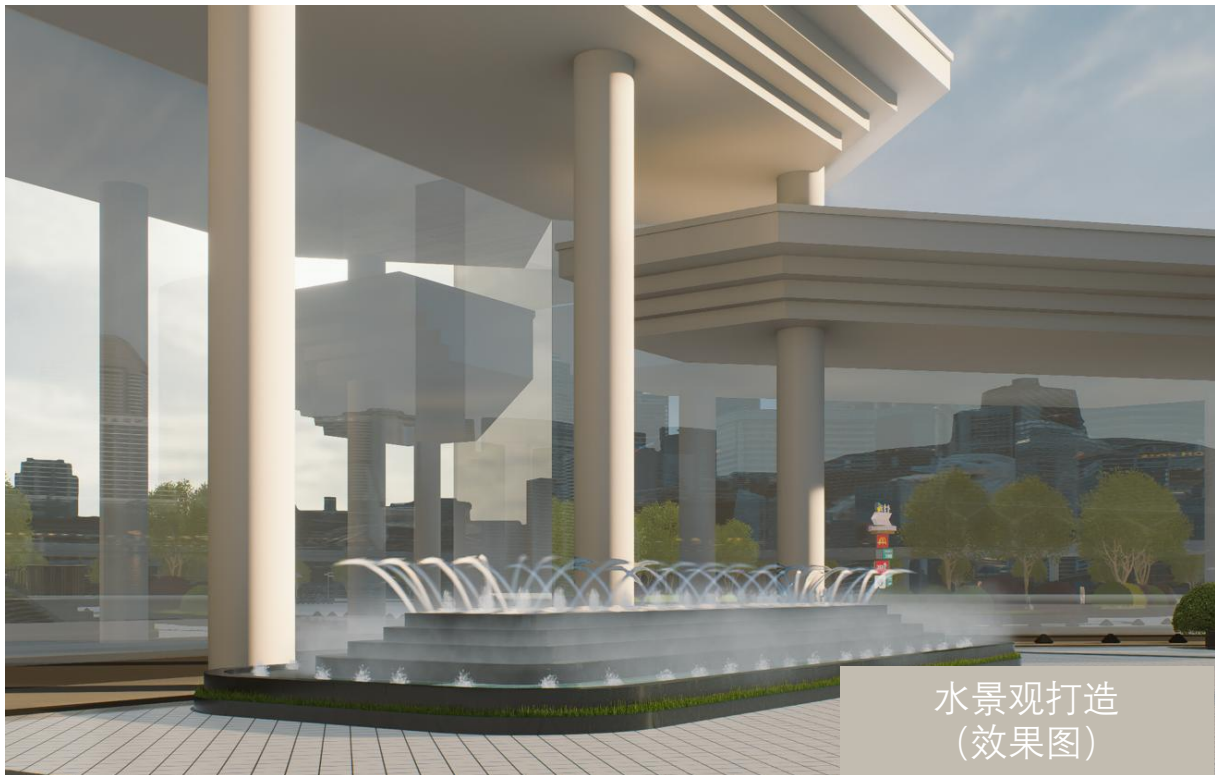
利用现状下沉楼梯, 打造一个色彩视觉空间。增揽广场人气, 提升周边商业价值, 创造一个网红打卡地。

# 园区 主广场环境提升 (示意)



**logo立柱提升:**  
东侧主入口处增加一个精神堡垒, 造型现代简约, 兼顾夜景效果

# 园区 主广场环境提升 (示意)



## 水景观提升:

1. 拆除现状景墙, 设计雕塑喷泉一组。
2. 造型为台地式叠水, 上层喷泉为一排玉柱造型, 水流依托叠层台地造型流入下层。下层设计一圈牵牛喷泉, 形成多层次水景观。
3. 内设LED夜景照明。



26层云端高端办公/私享会所示意图



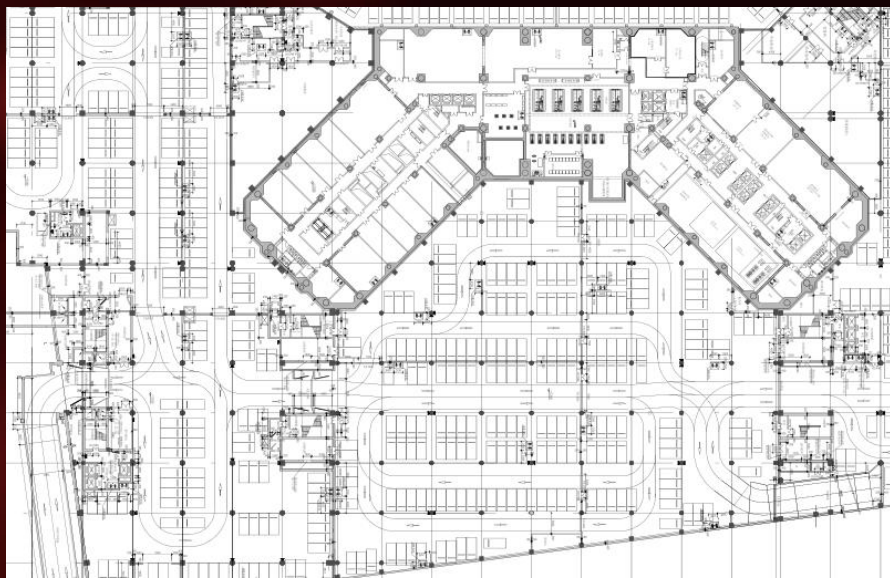
实景图

西南侧毛坯房

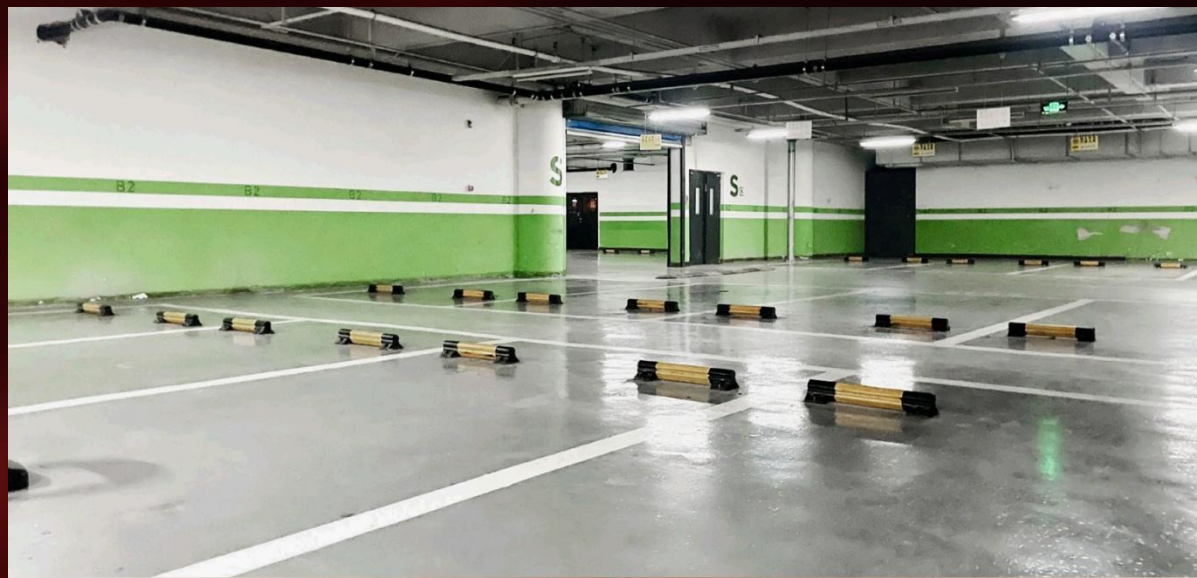


西侧景观远眺

# 配套 B3停车场



B3停车场平面图



停车场现状

THANKS

AURORA GRAND