

FORTE复地

汇世界 会生活

复星国际中心

国贸CBD之心 地标建筑

北京市朝阳区朝阳北路237号

国贸CBD 重点建筑

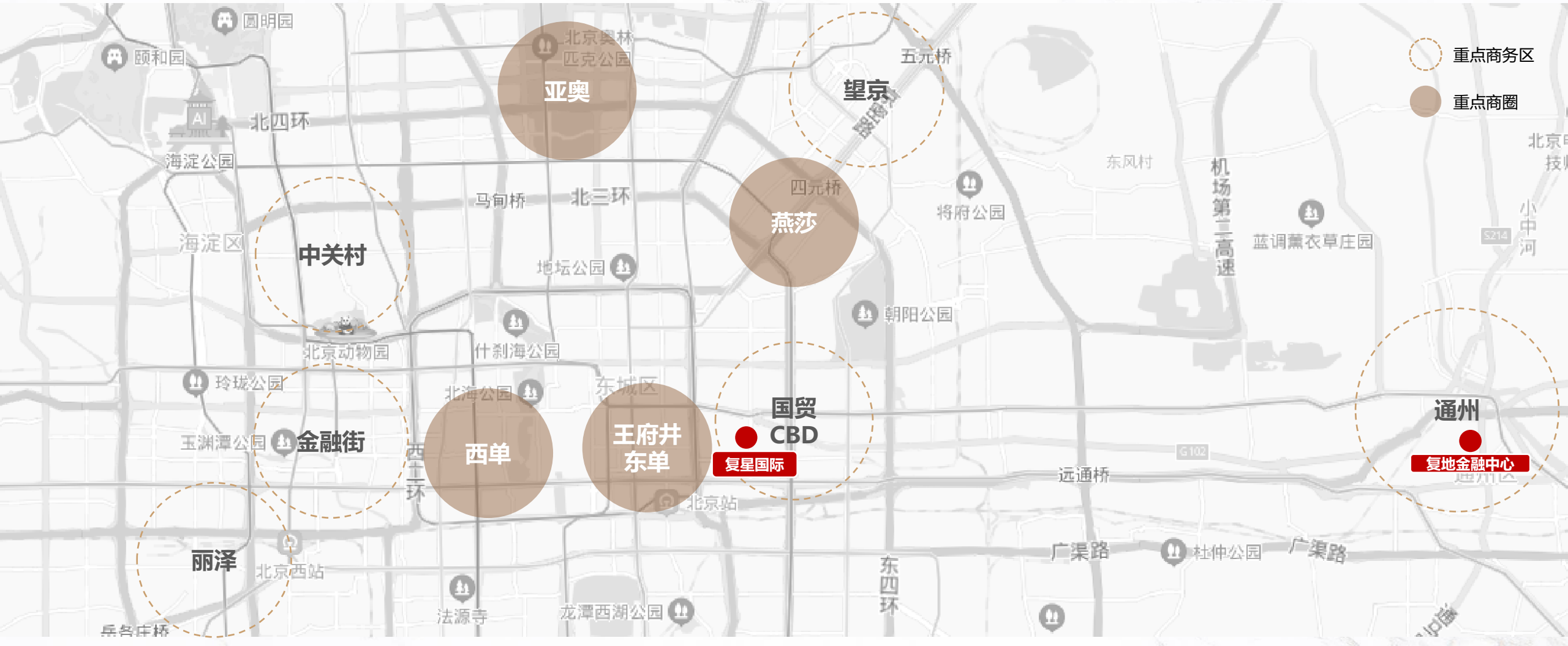
北京国贸CBD是世界500强企业中国总部所在地，也是中央电视台、北京广播电视台等传媒巨头汇聚之处，是国内众多金融、保险、地产、网络等高端企业总部的所在地，已成为亚太地区经济运行控制中心之一，全球经济资源和各类生产要素的集散基地、现代服务业的集中发展基地和经济文化的国际交流中心。。。。



* 图片源于网络（示意图）

宏观位置

项目属于北京市东三环内，位于国贸CBD片区，距天安门约7公里；
辐射望京、燕莎、王府井和金融界各大商圈，近邻东二环，区位优势明显，交通便捷通畅。



交通与区位



北京首都国际机场28km，车行45分钟
北京大兴国际机场51km，车行60分钟



北京站6.5km，车行20分钟
北京南站10km，车行30分钟
北京西站15km，车行40分钟
中心交通枢纽27km，车行35分钟



三里屯700米，步行8分钟
国贸CBD2km，10分钟
望京10km，20分钟
金融街15km，35分钟



微观位置



微观位置说明

复星国际中心地处东三环内朝阳北路与南三里屯路交汇处，东临东三环、南接长安街，区域内拥有中国尊、国贸中心等国家地标。

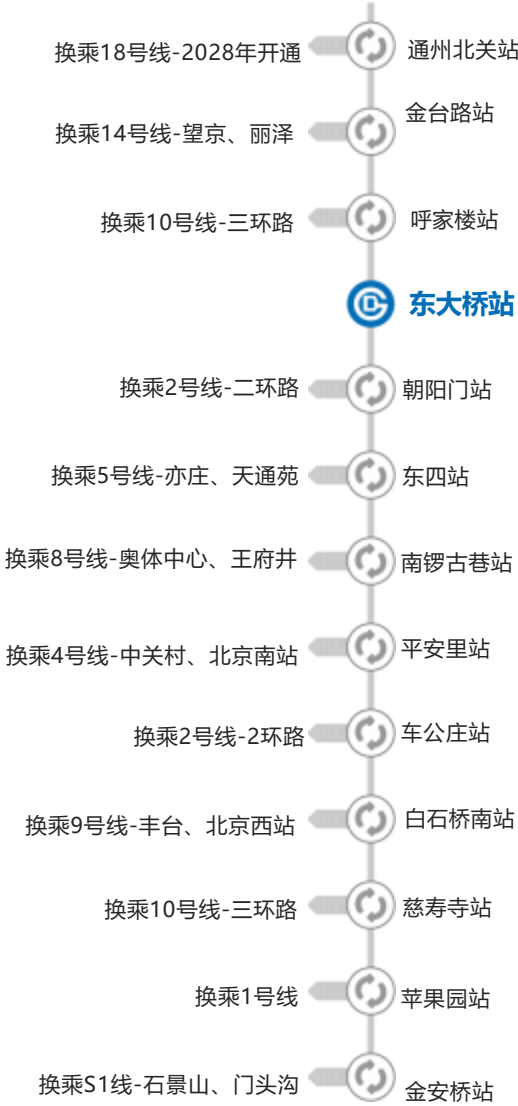
城市级地标级

- ①中国尊
- ②国贸中心
- ③中央电视台
- ④嘉里中心
- ⑤环球金融中心
- ⑥三里屯太古里
- ⑦工人体育场

地铁交通

地铁6号线是与1号线平行的一条贯穿北京市东西向的地铁主动脉线路； 地铁6号线全长53公里， 共设有32座车站， 通过10个换乘站连接北京地铁线路网络。

地铁10号线是延三环开设一条环状条线， 共46站， 在呼家楼地铁站与地铁6号线交汇。



项目实景图



项目实景图

项目入口及大堂



电梯间及闸机



项目实景图（商业配套）



投资亮点



核心商圈极度稀缺商办资产

项目为东三环内统一产权高品质国际甲级写字楼，占据国贸CBD核心区位，亚太领先的租金标杆商办片区，国内外企业争先入住项目；



成熟运营稳定收益

项目吸引金融、科技、传媒等产业头部企业入驻，良好的租户结构和集团资源确保出租率常年保持约90%，租金收益稳定；



商务配套完善

居于国贸、三里屯、燕莎等顶级商圈，三公里内可达中国尊、新央视、北京财富中心、三里屯太古里等金融时尚地标，商务配套成熟完善；



交通便利快捷

紧邻地铁10号线和6号线地铁站，5分钟可达东三环、及东二环，交通四通八达，便利快捷到达主要交通枢纽及核心商业区；



未来巨大增值空间

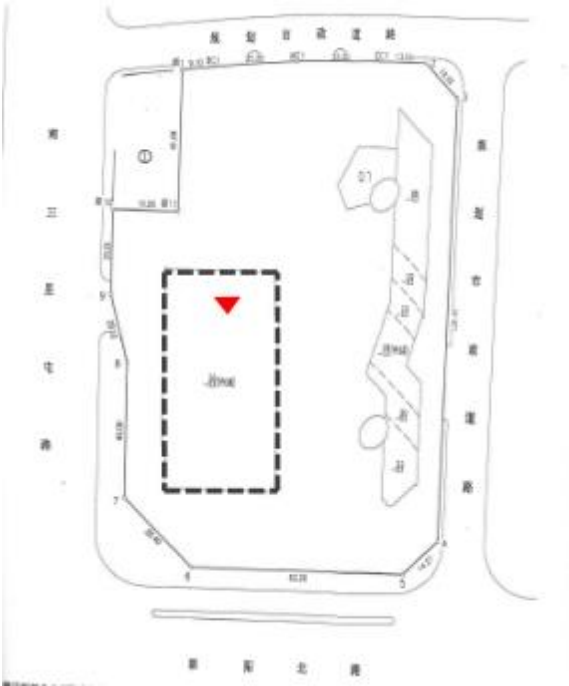
通过产业带动及深度运营吸引优质实力企业进驻，租约到期后通过转租、续租将能实现较大的租金提升，从而享有未来资产增值。



资产概述

土地信息

地址	朝阳区中纺街30号、 32号
产权性质	出让
土地用途及使用年限	综合、地下车库： 50年，2004.08.31-2054.08.30
土地面积	13,508.90m²



基本信息

产权面积 (平方米)	地上面积	57,360.13
	地下面积	14,875.01
	总产权面积	72,235.14
办公面积 (平方米)		54,417.38
商业面积 (平方米)		2,942.75
使用率 (%)		71%
业态分布	办公楼层	3-27F
	商业楼层	1-3F
	车库楼层	B1-B3
建筑高度 (米)		99.95
标准层面积 (平方米)		2,200
层高 (米)	大堂	12.5
	标准层	3.59
	商业楼层	首层 5.1 , 2F 3.9
	地下楼层	3.3
净高 (米)	大堂	11.0
	标准层	2.7
	商业楼层	首层 4.0 , 2F 3.0
	地下楼层	2.3
停车位数量 (个)	地下产权车位	290
	地下非产权车位	209
	地面车位	40
	总车位	539

经营信息

投入使用时间	2008年
物业费信息 (元/平方米/月)	办公物业30、商业物业46 (均含空调费) 空调加时费: 1、2000平米以下每小时960元; 2、 2000平米以上0.48/平米/小时
停车位收费	月租1000元/个, 临停10元/小时
出租率	90%
交易方式	股权交易 (物业资产包括一栋办公楼及公寓底商资产)

资产概述（写字楼）



楼体结构	
建筑结构	框架核心筒结构
玻璃幕墙	双层LOW-E玻璃
进深（走廊至玻璃幕墙）	约8.9m
走廊宽度	2.1m
柱间距	8.8m-11.1m（轴线）

楼板承重	
写字楼	2.0kN/m²
商业	2.0kN/m²

空调系统	
品牌	开利中央空调
类型	两管制风机盘管+新风
新风量	30m³/小时/人

保安系统	
系统类型	视频监控、门禁、巡更等安防系统

电梯系统					
	品牌	区域	数量	承重	速度
客用电梯	日立	高区：2部B4-31F 3部B1-31F	5	1350kg/m²	高区：3.5m/s
		低区：2部B4-19F 3部B1-19F	5	1350kg/m²	低区：2.5m/s
服务梯	日立	商业货梯 B2-3F	1	1050kg/m²	2.0m/s
	日立	货梯 B4-31F	2	1050kg/m²	2.0m/s

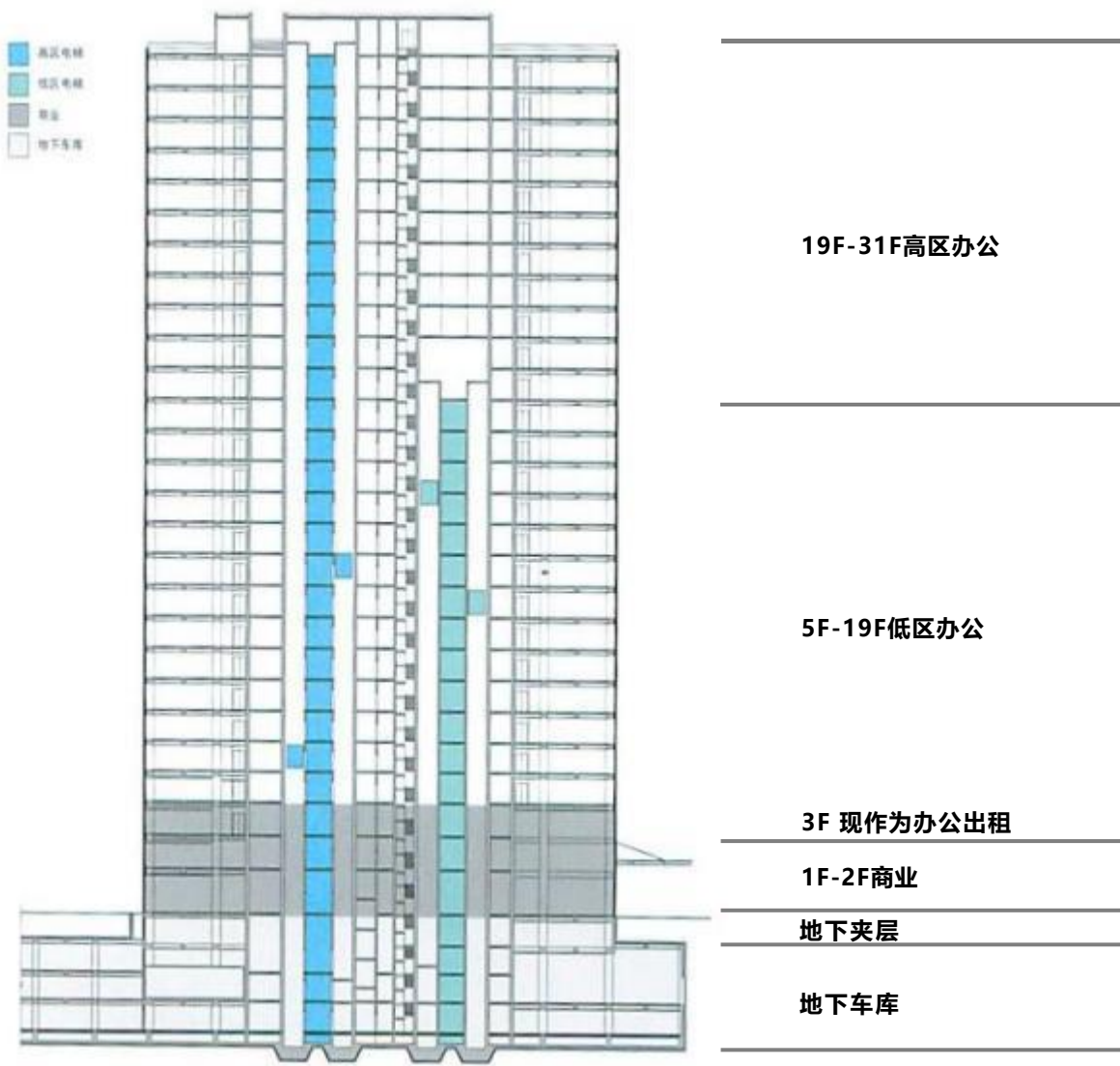
供电系统	
供电方式	10KV双路供电
单位供电量	75VA/m²

网络系统	
网络供应商	光电新创

资产概述（写字楼）

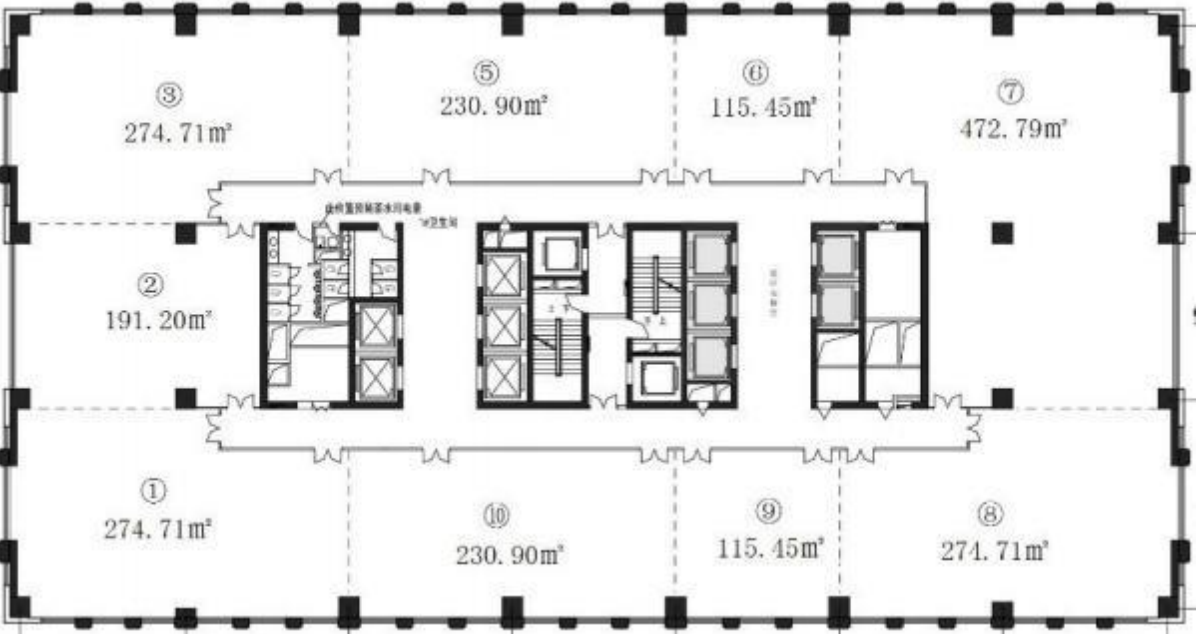
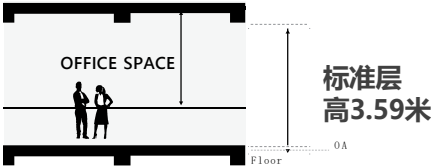
楼层	产证建筑面积（平方米）	用途	停车位（个）
31F	2,263.11	办公	-
30F	2,229.36		
29F	2,239.36		
28F	2,239.36		
27F	2,239.36		
26F	2,239.36		
25F	2,239.36		
23F	2,239.36		
22F	2,236.96		
21F	2,183.25		
20F	2,183.25		
19F	2,183.25		
18F	2,183.25		
17F	2,180.82		
16F	2,180.82		
15F	2,180.82		
12F	2,180.82		
11F	2,180.82		
10F	2,180.82		
9F	2,166.7		
8F	2,166.7		
7F	2,166.7		
6F	2,166.7		
5F	2,166.7		
3F	1,600.37		
2F	1,602.77	商业	地面40
1F	1,339.98	商业、大堂	
地下夹层	1,883.27	员工餐厅、物业用房	-
B1	6,090.41	车位、库房	135
B2	6,901.33	车库	155
B3	-	人防	209
合计	72,235.14		539

*数据源于房地产权证



写字楼标准层

平面布局为方正矩形，长61.8米，宽31.2米；
核心筒对称设计，百变空间灵活多变；
360度环型视野，可直观国贸商务区景观。



*数据源于竣工备案表



标准层实景图

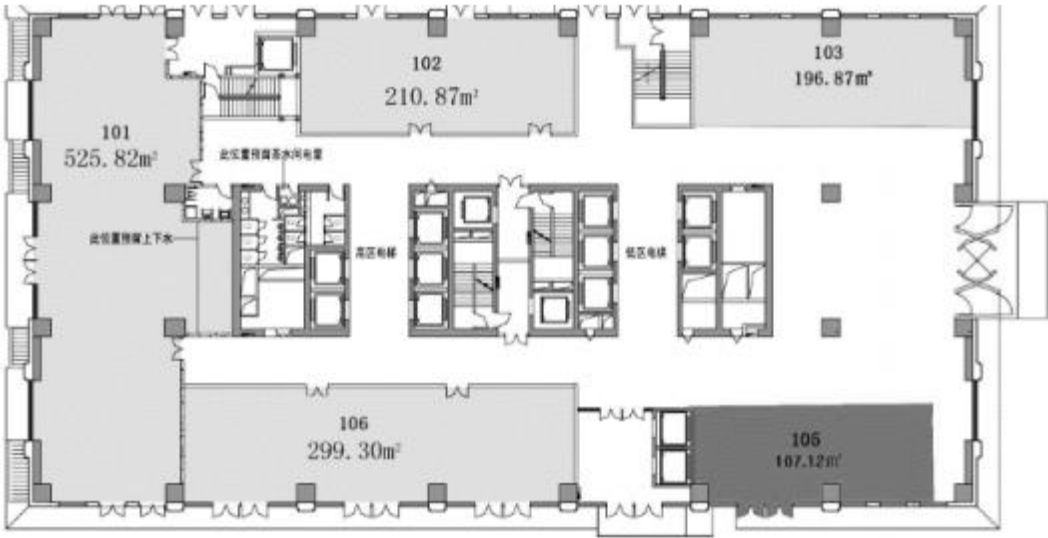
写字楼大堂及商业楼层

楼层	单元号	面积 (m²)
2F	201	1,602.77
	101	525.82
1F	102	210.87
	103	196.87
	105	107.12
	106	299.30
	合计	2,942.75

二层



首层



公寓底商

楼层	单元号	面积 (m²)
2F	202	154.81
	203	230.85
	205	329.67
1F	101	227.05
	102	179.23
	103	41.71
	105	111.41
	106	323.54
合计		1,598.27

二层



首层



写字楼租赁对标

	万通中心D座	泰康金融大厦	嘉铭中心	博瑞大厦
照片				
位置	北京市朝阳区朝阳门外大街甲6号	朝阳区东三环北路38号院1号楼	北京市朝阳区东三环北路27号	东三环北路甲26号
等级	乙级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼
总建筑面积 (平方千米)	3.3	6.5	9	7.8
层高 (米)	3.6	3.6	4.3	3.7
标准层面积 (平米)	1,500	2,100	1,466	2,100
空调	四管制	4管制-VAV	4管制-VAV	两管制
电梯	6部客梯, 1部货梯	15部客梯, 2部货梯	14部客梯, 1部货梯	17部客梯
竣工时间 (年)	2008	2008	2010	2012
出租率	78%	86%	94%	80%
物业费 (元/平方米/月)	28	33	30	32
有效租金 (元/平方米/日)	10	10-12	11-14	11-13

写字楼销售对标

项目	SK大厦	兆泰国际中心	LG双子座大厦	万科时代中心（三元）
照片				
位置	朝阳区建国门外大街甲6号	北京市朝阳区南大街10号	朝阳区建国门外大街乙12号	霄云路甲26号
物业类型	写字楼	写字楼	综合体	写字楼
办公建筑面积（平方万米）	107,627	52,838	111,390	65,010
竣工时间	2006年	2014年	2005年	2021年
成交总价（亿元）	90.6	24	80.46	27
成交单价（元/平方米）	84,180	56,777	72,233	81,818
卖方	SK集团	兆泰集团	LG控股	万厚资本
买方	和谐健康保险	普洛斯资本	GIC	中信保诚
购买目的	投资	投资	投资	自用办公
交易方式	资产交易	境内股权	境外股权	境内股权
交易时间	2021年5月	2021年2月	2020年2月	2020年12月

复星国际中心

— FOSUN INTERNATIONAL CENTER —

国贸CBD之芯 邀您共创时代辉煌

F O S U N I N T E R N A T I O N A L C E N T E R

免责声明

此文件中关于项目的资料仅供参考，不构成任何要约或合约的一部分。对项目有兴趣者应从自身需求出发，结合专业人士的意见，自行检查和评估判断。开发商的雇员或代理人或销售人员或中介等不得对本项目资料作出任何性质的表述或保证，项目开发商亦不会就这些表述或保证或依赖此文件内容承担任何责任或承担任何损失，最终项目成交以买卖双方签署的协议为准。未经项目开发商书面认可，此文件不得以任何方式转载整体或任何部分