

深圳方大城 物业招商电话 租赁中心 华侨城写字楼出租

产品名称	深圳方大城 物业招商电话 租赁中心 华侨城写字楼出租
公司名称	深圳市海裕投资发展有限公司
价格	110.00/平方米
规格参数	方大城:物业招商 租赁面积:86-167-500-2200m ² 租赁价格:108-165元/m ²
公司地址	深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道195号 天利中央商务广场（二期）C1506
联系电话	0755-23310785 17727569135

产品详情

深圳方大城 物业招商电话 租赁中心 华侨城写字楼出租

方大城位于南山区，总占地4.4万m²，总建面33万m²，由4座办公塔楼、4层商业裙房及4层地下车库组成，是目前华侨城片区商务楼宇规模大、物业类型丰富的城市综合体，当之无愧的区域标杆。

33万m²商务旗舰总部

一手开发商直租

73-167-500-2200m²起商务单位自有组合

出租面积：73-167-500-2200m²

租金价格：108-165元/m²（可定制装修）

管理费+空调：30元/m²

空调开放时间：周一到周五（早八晚十）周六开放到上午12点

停车费月卡：600元，有红本可注册可备案

方大城基数信息：

项目位置：南山区龙珠四路2号方大城1号楼方大城

建筑层数：39层

办公体量：7.66万m²（T1）

商业体量：4万m²

层高：4.5m

停车位：2088个 96m²:1

价格：均价150元/m²，特价单位128元/m²

使用率：约70%

空调系统：特灵中央空调

电梯：16部进口日立

物业公司：方大物业

物业管理费：18+12空调服务费

入驻企业：方大集团（上市公司），平安（世界500强），爱科斯福通讯（世界500强），旗滨集团（上市公司），中建四局（国企）等

项目概况

一、项目介绍

1、总体规划

——打造华侨城地标商务综合体，引领双中心生态办公潮流

首创双首层立体式商业设计，配以大型空中广场，为高管、IT精英及创业家提供创意平台及休闲空间。

2、地标楼（1号楼）——国际尊享

以200米的地标姿态而立，以国际5A的品质标准而成，铸造国际商务，为商务人士重新定义尊享服务。

3、点式楼（2号楼）——简约灵动

不追求过度的奢华，不贪图过大的空间，只因“适合的，就是的”的理念，为成长型、新兴型企业提供“丰盛土壤”的商务空间。

4、板式楼（3号楼）——现代大气

力求每一个细节，都展示的一面，散发现代商务的大气。

5、Loft楼（4号楼）——创意惬意

以华侨城新潮的文创氛围相依，以塘朗山的绿色生态环境相融，以科技园的自由办公环境相随，创意LOFT为文化创意、IT科技等菁英提供定制化办公环境。

6、缤纷商业——精彩城市生活尽在方大城

集休闲、餐饮、文创、展厅于一体的品质生活中心，演绎“时尚?青春?现代?动感”活力乐章。

深圳方大城更新改造项目位于南山区龙珠四路2号，临近龙井地铁站。

方大城定位为配套完善的城市生态商务办公综合体，超越片区现有水准，打造产品，迎合市场需求并保持长久的市场竞争力。

方大城北临广深高速，南临北环大道，西侧紧邻龙珠四路，东侧为龙珠五路，项目分成紧邻的南北两地块。

依据深圳市南山区分区规划图，基地位于龙珠综合发展组团与侨城北产业转型片区交界处。基地周边配套资源稀缺，距离7号线龙井站约800米。

设计原则

- 1.办公建筑群距离地铁站约800米，内部无地铁规划，势必造成特定时间巨大的路面交通压力，需合理安排各种交通流线，让基地发挥的使用效率。
- 2.基地规划前周边配套有限，需将两地块地进行配套共享，让有限资源发挥效用。
- 3.建筑造型结合功能，创造具有标志性的区域中心。
- 4.坚持可持续建筑设计，实践绿色建筑。

一、一个城市新聚落

对于方大城的设计解读是为该区域创造一个充满活力、聚集人气的都市办公空间。

优越的地理位置及良好的交通连接以及基地周边的塘朗山自然景观等条件，为这个集生活、工作、购物、和休闲为一体的城市办公综合体提供了优越的环境。

希望通过创造一个拥有丰富的商业休闲设施的场所空间来吸引人群，而不仅仅是构建一个办公场所。

在两地块之间建立联系，以此方便的活动。项目所要求的公交首末站是整个设计中一个非常重要的设计元素和设计出发点，因为超过55%的将会通过乘坐公交到达基地。

这个事实成为该项目进一步发展的潜力。因此我们设想一个以公交车首末站带来人气的脉冲中心的动态的结构。动态的大量的和良好的交通连接将成为这个项目的品质保证。

二、空间枢纽

通过在两个地块中间设一个公交场站来有效率地满通集散。位于其上设计了具有混合功能的活力花园平台，动态地联接不同功能是本设计的特质。

不同功能、不同层次、不同类型的交叠在中心形成了一个空间——枢纽，这是一个没有尽端的动态循环。

这些分层可以创建一个有许多可能性的连续空间，其主要的特点是可以一次又一次地成长，不断移动和发展直到构建成一个建筑整体。

三、充满活力的露天广场

公交站上方设置的新型露天广场将零售空间、咖啡厅和餐馆、外部展示空间并连接的办公塔楼。

由于它位于地下停车场和公交总站之上，使得原本两个立的地块以动态的方式连接。该平台将成为一个充满活力的广场，不同类型的功能在此相互交融。

设计通过这个动态的花园平台连接两个分开的部分，并形成环境优步行广场，为场地注入的活力。此外这个广场也成为整个办公综合体的主，来吸引附近的大量的使用者进入。

广场吸引了来自四面八方的人并在基地上提供了各种与广场联系的活动，聚集人气使得广场周边商业得以很好的运营并满足多元性的需求。

每一层商业都延伸成为塔楼的一部分，并且各层商业及办公塔楼间都将通过回形的裙房建立强大的联系，同时在中心形成一个花园配套区。

四、个性化的办公空间

方大城由四栋办公塔楼位于广场的四角与裙房统一设计，在土地上将交通资源与配套资源进行直接共享，丰富的流线以满足不同需求人群的分流以避免高峰时期的交通拥挤。

主塔楼180M，主设置大进深城市广场以彰显其地标档次。板式Loft办公，结合了大层高与无柱大空间设计，可以满足任何类型的办公需求，创造个性化办公空间。

点式100M双塔，交相辉映，俯视花园远眺塘朗山。裙房不同功能的水平重叠与垂直的办公系统相连接，出色地完成了公共广场与商业、公交站和交通、办公和绿地的相互联系。

五、流线形动态立面

方大城建筑立面的形式，从自然界水流得到启发。意在把自然界瀑布流水的动态融合到建筑中。

在塔楼上通过杆件的疏密，强调从上而下的流线形体，并与裙房的造型无缝连接，形成类似瀑布流水的动态特征。

立面上竖向杆件对塔楼的形体比例进行了一定的分割,使得整体塔楼的造型更加挺拔和活泼，同时也起到了很好的遮阳的作用。

