

承载未来 理想绽放

Carrying Future Ideal Blooming



理想谷

央企品牌

中国铁建CCRC

中国铁建是全球最具实力、规模的特
大型综合建设集团之一



中国铁建

理想谷

2008年3月10日、13日，**中国铁建**分别在上海和香港上市。目前，中国铁建的经营范围遍及**全国32个省、自治区、直辖市以及全球130多个国家和地区**。公司业务涵盖**工程承包、规划设计咨询、投资运营、房地产开发、工业制造、物资物流、绿色环保、产业金融及其他新兴产业**。

- 2022年《财富》世界500强，中国铁建位列该榜单第39位
- “全球250家最大承包商” 排名第3位
- “中国企业500强” 排名第11位
- 31479项专利

- 87项国家科学技术奖
- 537项国家优质工程奖（45项金奖）
- 3182项省部级工法
- 172项中国建筑工程鲁班奖
- 150项中国土木工程詹天佑奖

第**3**位

全球250家最大承包商

第**39**位

《财富》“世界500强企业”

87项

国家科学技术奖

31479项

专利数量

项目的开发商是**中国铁建地产**，它隶属于世界500强企业——中国铁建，组建于2007年3月，注册资本金70亿元，拥有**房地产开发一级资质、工程设计甲级资质和物业管理一级资质**，是国资委批准的16家以房地产为主业的央企之一，为中房协常务理事单位，获中**诚信3A级企业**最高信用等级评定。2019年，首次实现新签合同额和销售额突破千亿，迈入**千亿房企**阵营。截至2021年底，企业总资产达2094亿元。



中铁建物业管理有限公司2015年被中国物业管理协会评为“综合实力百强企业”和“物业管理最佳顾问咨询企业”；连续三年获得“**蓝筹物业企业**”称号，2022年中国物业服务百强企业排名**20名**。



在京管理的主要项目有：中国铁建机关院区、总政玉泉路干休所、朝阳来广营国际城、乐想汇、铁建广场、海淀环保嘉苑、昌平青秀尚城小区、铁道兵纪念馆等多个5A级写字楼项目。

截至2023年2月，中铁建物业下属分公司60家，在管项目205个，在管理面积近4000万平米，从业人员12000余人，服务业主67万。

公司以“**管理服务品牌化，管理项目品牌化**”的双品牌战略为指导，始终以客户需求，市场发展为关注焦点，与“业主、商户、开发”真诚合作，通过对所服务项目精细化、专业化、前瞻性的运营管理，塑造项目市场品牌形象，带动项目市场价值的稳步提升，实现项目在区域市场内可持续发展，创造属于业主、商户、社会公众的共同价值。各类项目通过物业制度化、管理，促进商业保值、增值，促使您的产业价值不断提升。

中国铁建地产专注于房地产投资与开发，致力于“做中国最具价值的美好生活服务商”企业愿景，始终秉承“诚信创新永恒；精品人品同在”的价值观，以“建造关爱人与自然的建筑艺术品”为品牌主张。

截至2022年底，已在**北京、上海、广州、成都、重庆、贵阳、昆明、莫斯科**等**45个城市**（含9个国家级新区）布局**239个项目**，现有项目总建筑面积约**7700万平方米**，已开发面积约**6400万平方米**，实现了京津冀、长三角、珠三角等主要城市群的全面布局。十多年来中国铁建地产品质和服务持续提升，品牌口碑誉满全国，一座座高品质的楼盘在神州大地上跃然矗立，累计**为超百万业主打造美好生活**。



世界500强千亿房企 建造关爱人与自然的建筑艺术品

中国铁建广场（北京）

中国铁建广场由地产央企中国铁建巨资打造，总建筑面积38.75万 m^2 ，含6栋多功能综合性高层建筑、1栋写字楼、1座交通枢纽及超大型商业中心，以TOD模式为理念，依城轨13号线北苑站及规划中的大型公交枢纽而建，构建城轨、公交一体化快捷生活，将“半小时生活半径”升级为“5分钟生活半径”。



中国铁建广场（成都）

中国铁建广场是中国铁建集团在成都打造的首个商业综合体项目。项目位于成都东中环（成都理工大学旁），总占地约48亩，总建筑面积约24万方，汇聚大型购物中心、裙楼商业（沸街）甲级写字楼、SOHO公寓（35 m^2 全能百变公寓）、酒店式公寓（LOMO酒店）、SOHO办公6大物业。

中国铁建环球中心(广州)

中国铁建环球中心为建筑面积约30万 m^2 大型商务综合体，位于南沙区政府西侧，由8栋商办物业组成，涵盖写字楼、SOHO办公、商铺等产品，已有中国银行、公积金中心、大桥局、中铝等多家世界五百强企业入驻。



项目介绍

Introduction

园区内最具稀缺性的待开发地块



理想谷

天朗数据显示2013年至今本区域成交商服18宗，**中国铁建项目是园区内唯一一块待开发地块。**

环保科技园区内没有待取规证或施工证的项目。

序号	项目名称	起始价(万元)	起始经营楼面价(元/㎡)	规划用途	建设用地面积	规划建筑面积	成交金额(亿元)	综合楼面价	综合溢价率	竞得方	经营楼面价	成交日期	建设方案/工程规划	施工证	销售证	竣工备案
1	G-PARK龙湖云域	6.8	14579	商服	1.33	4.66	14.1	30229	107.35%	龙湖地产	30229	2016/6/2	/	2018/5/17	2019/6/20	2022/1/24
2	万科翠湖国际	6.35	12006	商服	1.76	5.29	6.42	12139	1.10%	神州数码 万科集团	12139	2015/10/28	2017/11/14	2018/1/11	2018/9/1	2020/6/3
3	万科翠湖国际	7.5	12089	商服	2.07	6.2	8.1	13056	8.00%		13056	2015/10/27	2017/11/14	2018/1/11	2018/9/1	2020/6/3

- 万科翠湖国际：占地38309平米，总建面15万平米，自持6万平米（4栋写字楼已出租荣耀）其中9栋写字楼均为现房销售，已售4栋房源，剩余5栋写字楼，共计30784平米，成交均价39547元/平米。
- 龙湖云域：占地13326.98平方米，总建面70434平方米，写字楼53000平米，项目已于2022年7月整售给山东浪潮集团，成交价33000元/平米。

260地块项目情况

一期地块（中国铁建环保嘉苑）
总建筑面积：6.72万 m^2
物业类型：自住商品房
房源总数：749户

一期

二期277地块（中国铁建理想谷）
总建筑面积：1.49万 m^2
楼栋情况：3栋企业独栋
销售情况：已售罄。

260待开发地块
占地面积：1.17万 m^2

二期230地块（中国铁建理想谷）
总建筑面积：2.58万 m^2
楼栋情况：7栋企业独栋
销售情况：已售5栋，两栋在售。



260地块为F1住宅混合公建用地：剩余公建业态可以打造办公和商业产品

地块指标：260地块占地面积约1.17万 m^2 ，地上计容面积约1.1万 m^2 ，地下面积1.5-2.5万 m^2 ，面积可根据具体方案审批。

建设周期：2年建设完成，达到交付条件。

260地块基础信息	
用地性质	F1住宅混合公建用地
占地面积	11758.829 m^2
地上建筑面积	10937.7 m^2
地下建筑面积	15000-25000 m^2
控制高度	24米
容积率	0.93
绿地率	30%
层高	4.2米—4.5米之间

项目周边区域形态较好，景观资源丰富；交通路网发达，商务通勤贯达四方



交通路网通达，三横三纵双地铁

高速/快速路：区域拥有多条高速及快速路，如：六环路、五环路及京藏高速等。

轨道交通：本案紧邻16号线温阳路站（约1.6公里）稻香湖路站（约2.6公里）。

地块方正平整，景观资源丰富

地块四至：东侧紧邻环保嘉苑小区；西侧与阅西山家园小区隔河道相望，绿化环境较好；北侧为中国铁建理想谷项目230地块，南侧也为中国铁建理想谷277地块。



齐物潭公园，环保科技园世外桃源

260地块向北步行100米可到达齐物潭公园，260地块与公园通过绿篱分割，公园回廊栈道、亭台楼阁、假山错落、山水相映成为园区中的世外桃源

教育资源丰富 餐饮、酒店氛围活跃

酒店设施齐全，餐饮氛围浓郁，教育资源丰富，可满足休闲、生活一站式的需求。

酒店：潇湘府商务酒店、稻香湖景酒店、五矿君澜酒店

餐饮：潇湘府、重庆老火锅

教育：北京市海淀区翠微小学温泉分校、立新幼儿园、北京101中学温泉校区。



比邻500强企业 产业聚集效应明显

260地块在环保科技园的内，区域积极探索政策先行先试，推动创新主体板块之间的深度合作，具备较强的科技创新实力，产业势力强劲，是大型实力企业的聚集之地。260地块紧邻国核电力、华为、荣耀、中国龙芯、中国人寿、联动天翼、中科海讯等高新技术企业，有不可比拟的产业聚集效应。



HONOR



定向开发

directed development

最具创新性的专属定制产品



理想谷

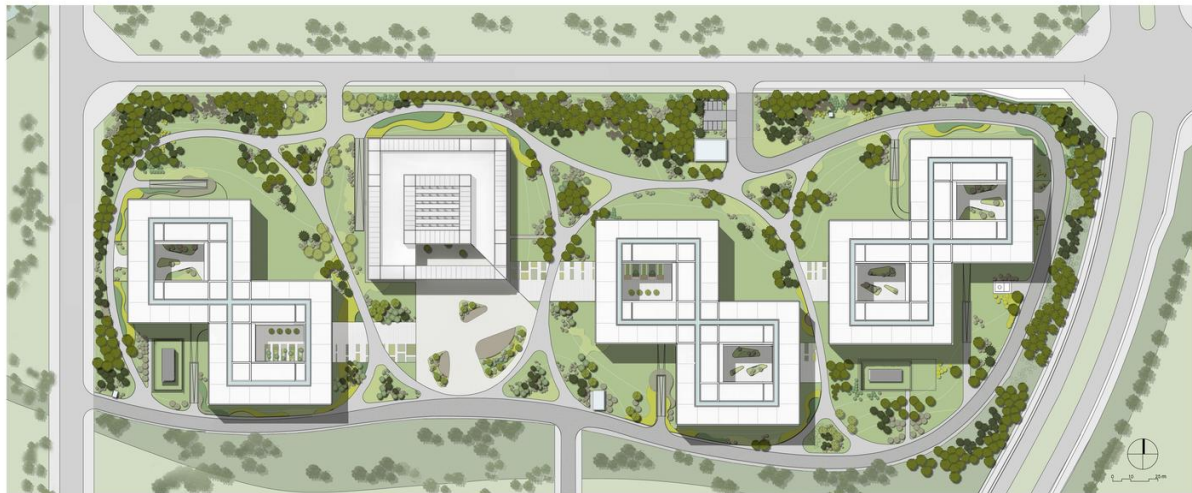
庭院式办公公园

庭院的生态景观时刻围绕办公时光，庭院式办公公园。
营造集室外办公、交流互动、休闲游憩、运动健身于一体的科技化公园。



附加值体现—庭院式办公公园理念

- 园区主题：环保 科技 低碳 高效
- 罕见低密度办公群 容积率0.93
- 建筑与庭院错落布局，空间舒朗开阔



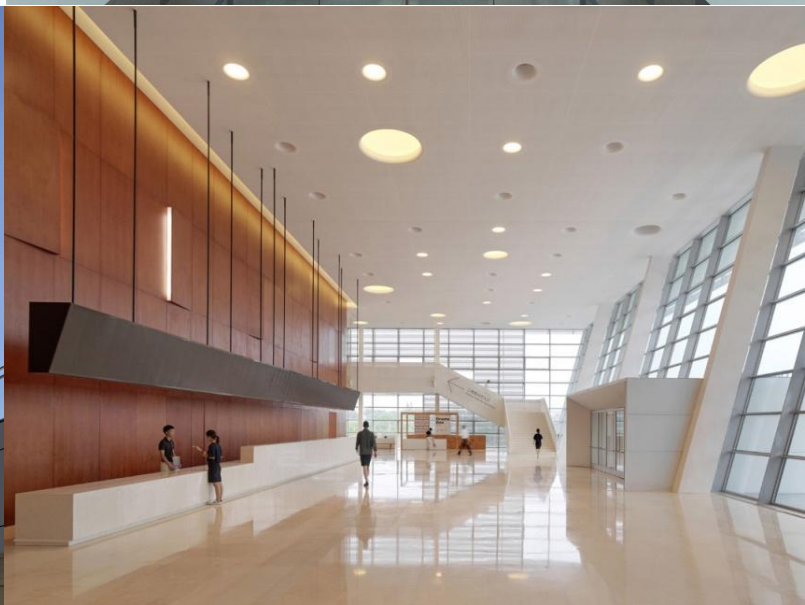
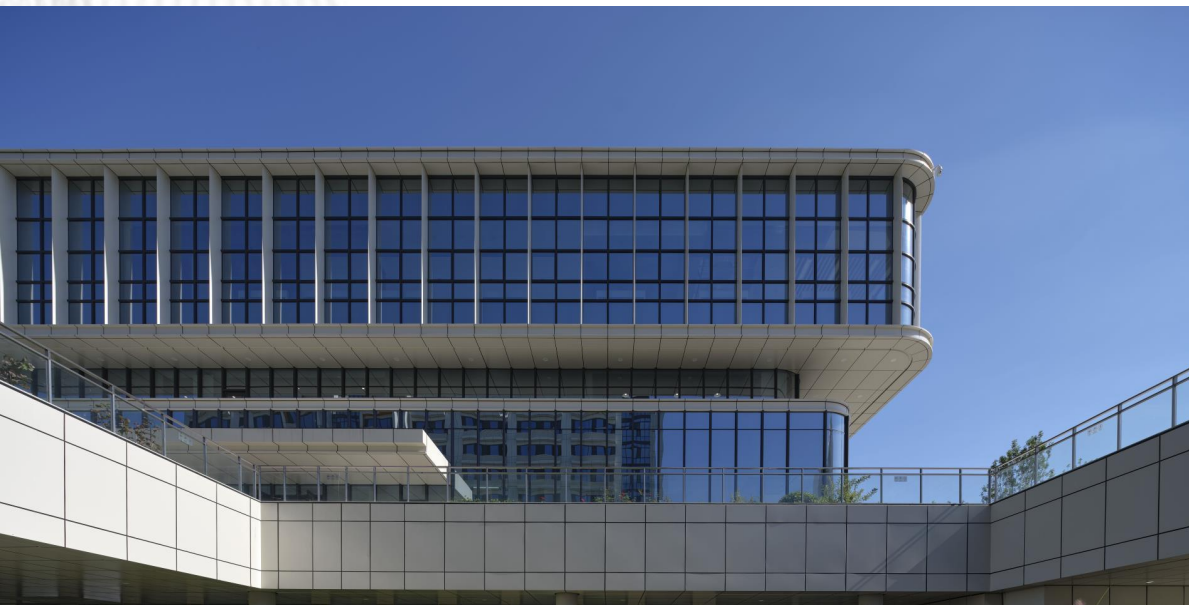


中国铁建

理想谷

附加值体现—尊贵定制化服务理念

- 贴近企业需求与发展塑造专属功能空间
- 专属外立面效果彰显企业底蕴与文化
- 以人为本，为奋斗者铸造激发工作灵感的创意空间
- 为企业与合作伙伴架起共赢的桥梁
- 建造关爱人与自然的建筑艺术品



附加值体现——大师级团队量身打造

- 建筑设计：华通设计顾问工程有限公司
- 园林设计、室内设计：国际大师团队

理想谷项目（1.0版本230/277地块）已经获得2022年德国标志性创新建筑奖，260地块将隆重启动2.0版本。



2022年德国标志性创新建筑奖
ICONIC AWARDS

附加值体现—双首层理念

- 充分挖掘土地价值，打造均好性空间
- 实现了真正意义上的人车分流
- 给业主带来了直接的尊贵感受



附加值体现—屋顶景观花园理念

- 楼体顶部预留屋顶花园，提升楼顶利用价值
- 屋顶花园可增加楼宇整体的附加值



附加值体现—下沉庭院理念

- 下沉庭院：丰富景观层次，提高地下舒适度
- 花坛与台阶结合，具有很强的人流引导作用
- 能够为地下空间引入阳光和通风，让生态景观时刻围绕办公时光



附加值体现—地下多功能空间理念

➤地下空间可以满足餐饮，会议，健身，科研等功能需要



附加值体现—精装修一体化设计与安装理念

- 建筑与室内一体化设计，为客户提供高标准解决方案。
- 室内设计与安装一体化，保证高质量的完成度。



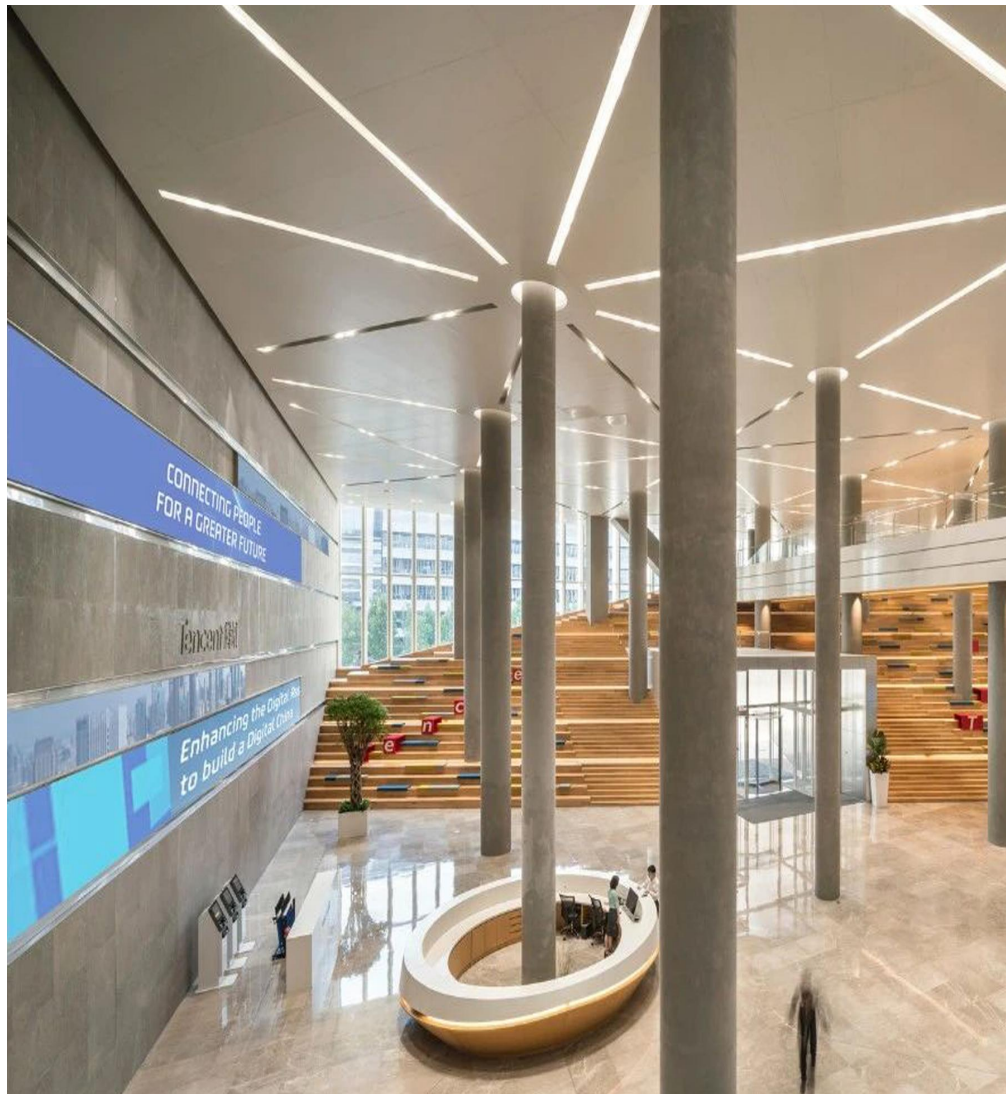
附加值体现—西山景观视野

- 视野广阔，对望群山，在露台连廊悠哉漫步，思绪与灵感豁然开朗
- 园区可向西借用玉泉山和西山的景观，西山美景尽收眼底



附加值体现—科技赋能理念

- 大空间办公，灵活分割，保证客户无障碍交流
- 约85%超高使用率
- 风机盘管加新风集中空调系统
- 太阳能集热系统将太阳能转化为电能，科技环保
- 环形步道贯穿全园，提供健身休闲空间
- 设有渗透铺装、雨水花园、储水模块、储电模块等科技生态
- 绿色三星建筑
- 可为企业提供燃气能源保障





中国铁建

中国铁建地产

CHINA RAILWAY CONSTRUCTION REAL ESTATE



为|美|好|生|活|而|越

始终秉承“诚信创新永恒；精品人品同在”的
价值观，是您最忠实的伙伴，为您铸造更优质的企业
发展空间，伴您走向更辉煌的巅峰！



中国铁建

理想谷