



北京复地时代中心

城市副中心运河CBD
甲级写字楼



复地时代中心 (VII-08-2)

复地时代中心雄踞通州东大门-通运门地铁6号线、S6、M103三线覆盖，位置优越。在优质资源圈的高地，建造副中心核心商圈内的百米建筑，围绕“以产促城、产城融合”的核心功能，打造以资源带动产业的金融集群，形成专属国际精英的金融交流平台，为企业腾飞助力。



北京复地时代中心-城市副中心运河CBD甲级写字楼

FORTE 复地
汇世界 会生活



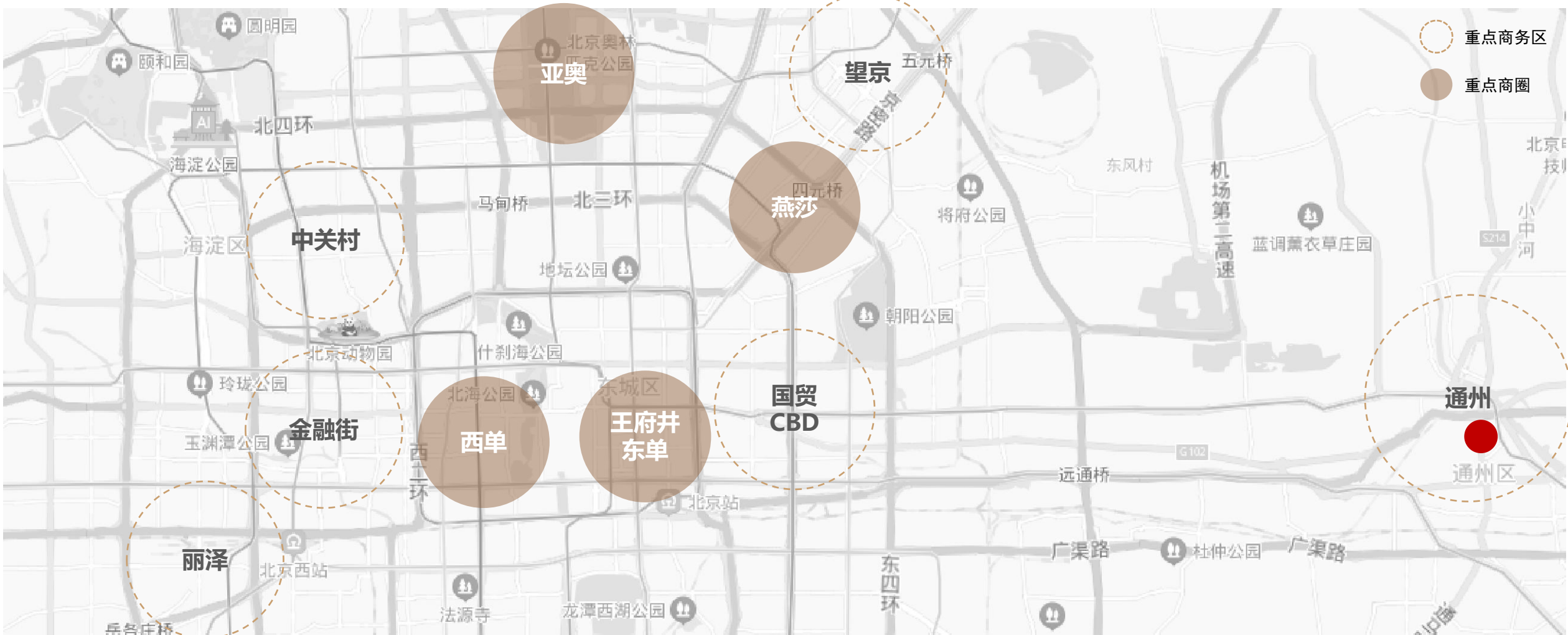
东关大桥视角效果图

宏观位置


FORTE 复地

汇世界会生活

城市副中心位于北京市域东部，长安街东延长线与大运河交汇处，距天安门约25公里，区位优势明显，交通便捷通畅，生态环境优良，历史底蕴深厚。已建成城市副中心的“黄金水道”和“城市名片”；2025年，再现大运河北首盛景；2035年，引领京津冀协同发展示范区；2050年，将成为中国文化与世界文明交流的重要承载地。



区位与交通

 北京首都国际机场25km, 车行30分钟

北京大兴国际机场62km, 车行60分钟



副中心交通枢纽3.6km, 车行10分钟

北京站22km, 车行30分钟

北京南站25km, 车行45分钟

北京西站30km, 车行60分钟



国贸CBD18km, 车行30分钟

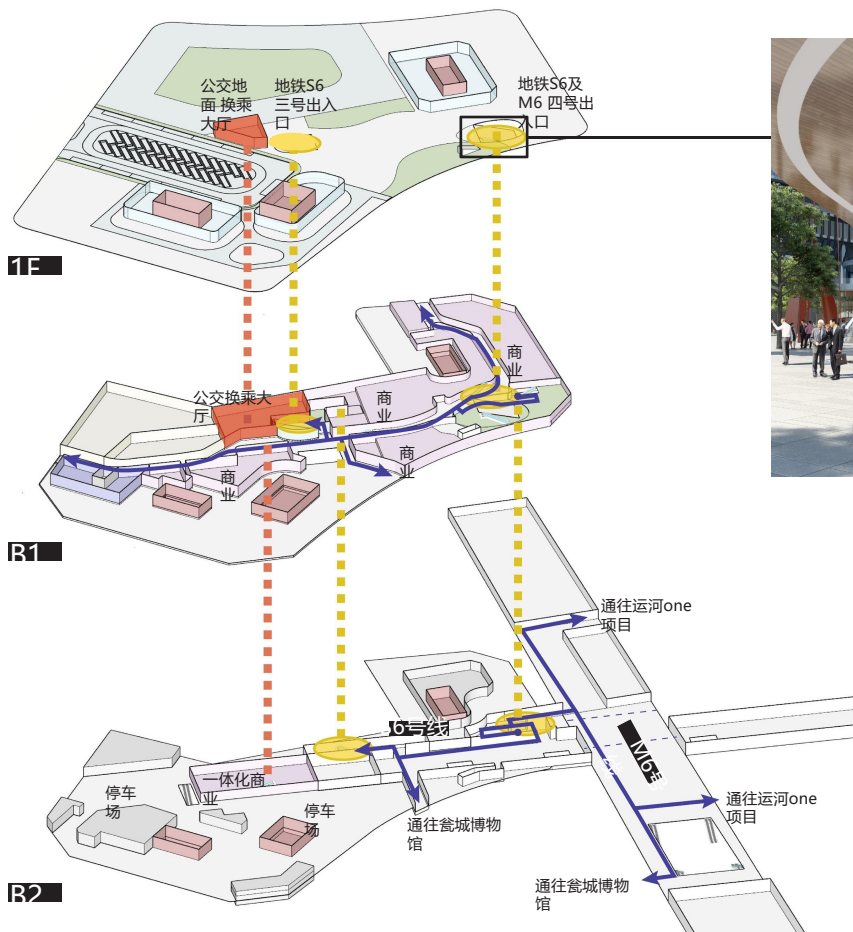
望京27km, 车行35分钟

金融街25km, 45分钟



轨道交通

- 本项目为TOD项目，规划地铁S6线下穿项目，项目连通地铁M6号线、S6线及M103线通运门站。
- M6线是一条贯穿北京市东西向的地铁线；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。
- S6线连接北京双机场，通运门站为S6号线、6号线及M103线的交汇换乘站。



M6及S6四号出入口透视图

1. M6, S6 地铁进出站流线
—— 地铁出入口流线
2. 公交与地铁人流换乘
—— 公交换乘流线

资产概述

FORTE 复地

汇世界 会生活



项目基本信息

地址:	地块位于城市副中心运河商务区, 东至东关南街, 南至新华大街, 西至东关中街, 北至东关大道。
土地使用年限:	商业40年, 综合50年
土地性质:	F3其他类多功能用地
土地面积:	25,627.84m ²
容积率:	3.49
总建面:	159,784.00m ²
地上建面:	89,600.00m ²
地下建面:	70,184.00m ²

各业态面积指标参数 (建筑面积m²)

办公	78,079.06m ²
商业	19,074.59m ² (含艺术中心1,274.33m ²)
公共服务用房	4,000.00m ²
公交用房	3,200.00m ²
地下车库、设备用房及其他	53,063.43m ²
戊类库房	902.07m ²
地上其他	1,464.85m ²

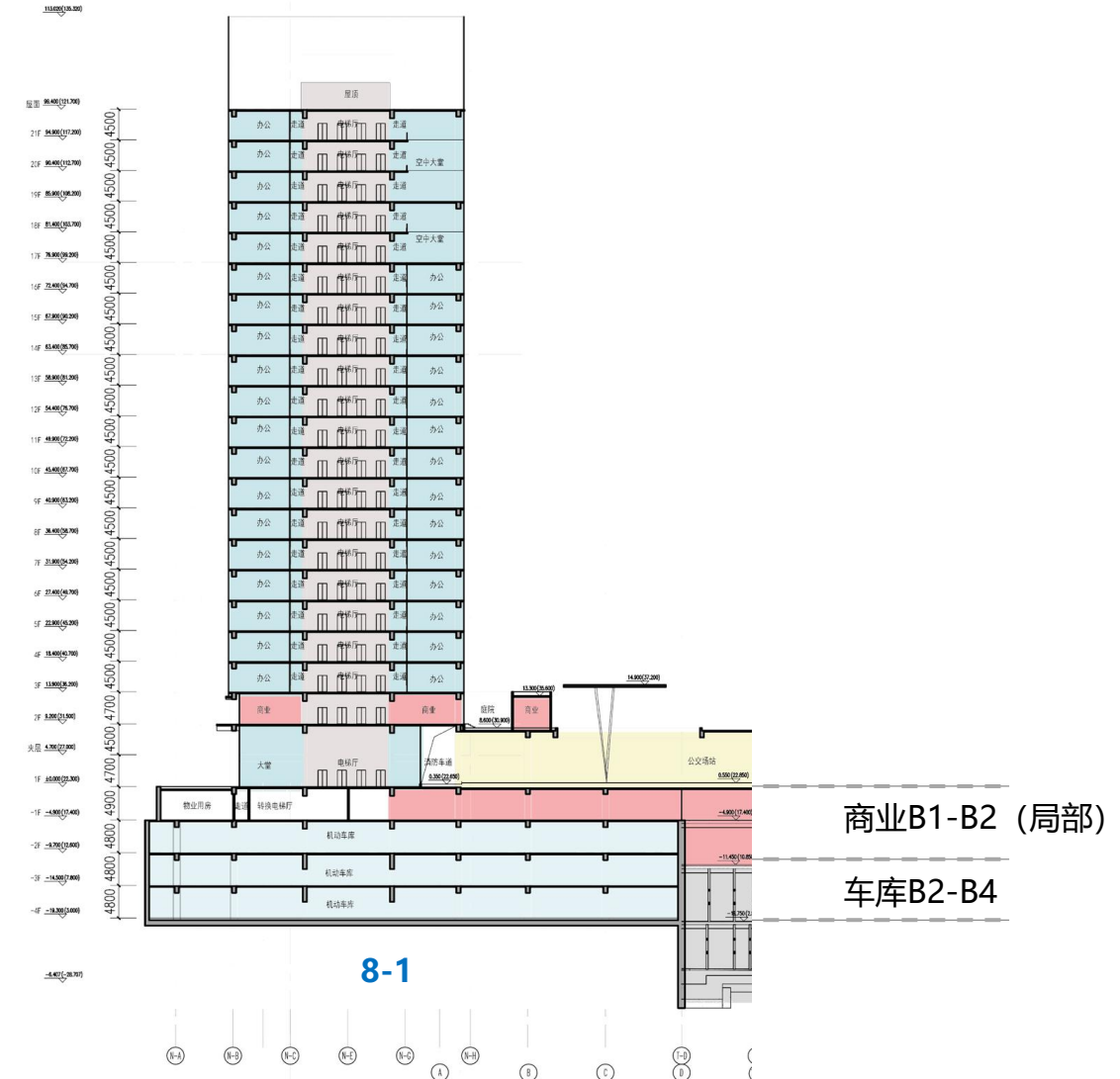
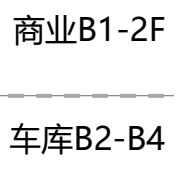
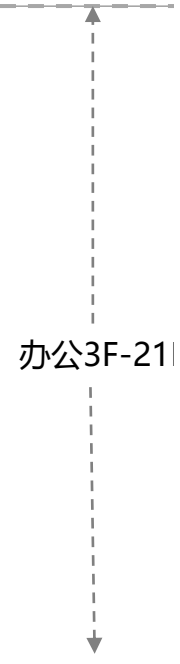
业态布局

各业态面积指标参数(规划指标\建筑面积)

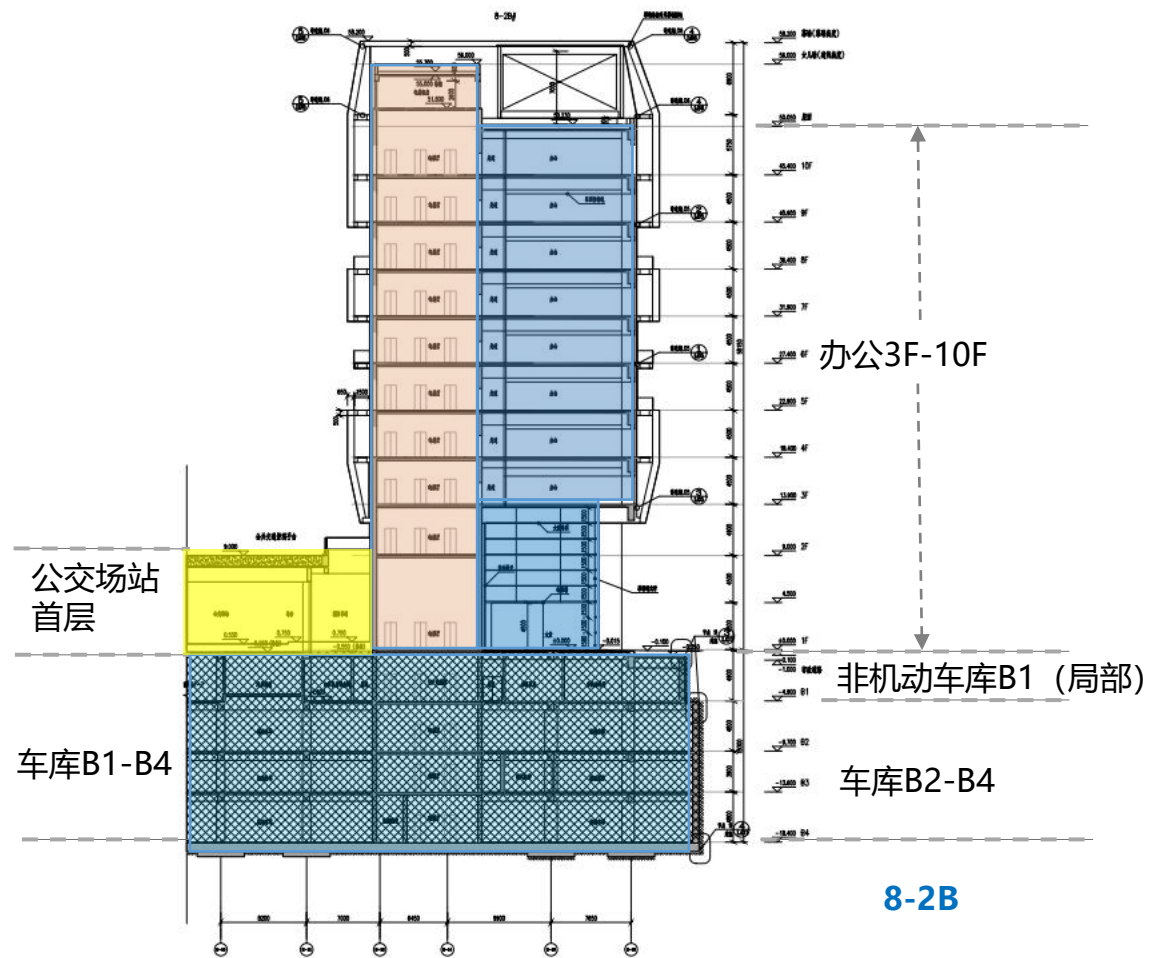
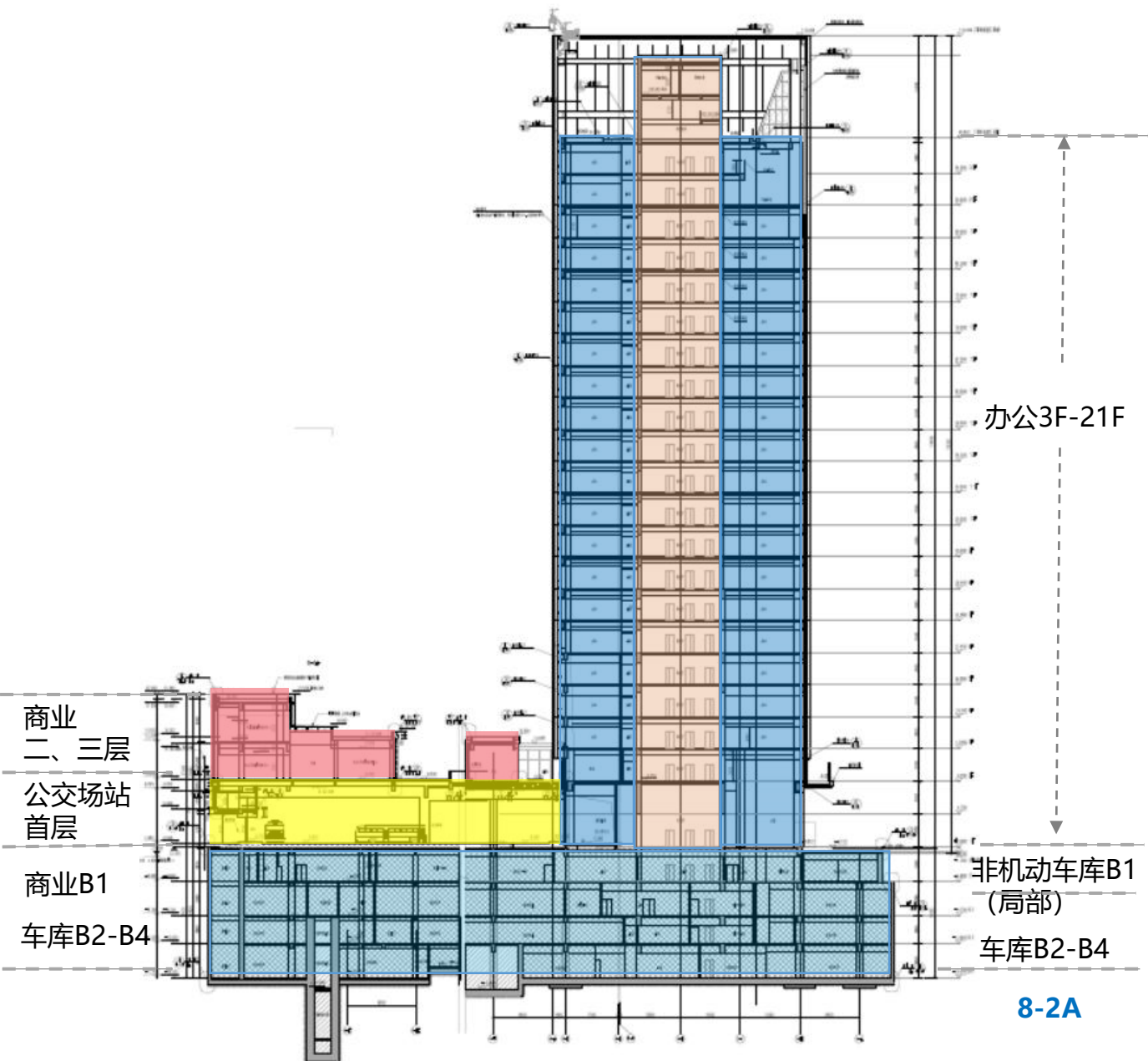
	8-1#	8-2A#	8-2B#	8-3#
楼体高度	108.3m	115.3m	59.2m	30.4m
层数	20	21	10	3
商业面积	1609.74m ²	932.02m ²	\	1892.37m ² (含1274.33m ² 艺术中心)
办公面积	32341.76m ²	35305.60m ²	10431.70m ²	\
地下建筑面积	70184.00m ²			

各业态面积指标参数(规划指标\建筑面积)

	8-4#	8-5#	8-6#	8-7#	8-8#
楼体高度	16.4m	22.6m	16.9m	16.9m	11.6m
层数	2	3	2	2	1
商业面积	251.13m ²	688.15m ²	572.98m ²	421.70m ²	688.00m ² (公交办公)
地下建筑面积	70184.00m ²				



业态布局





区位优势

运河商务区为副中心重点区域，此项目占据运河商务区核心位置，且位于金融产业新兴聚集区；



交通便捷

项目为地铁上盖，且具有三条地铁换乘优势；紧邻新华大街及东关大街，地上交通条件便利；



产品价值

产品配置标准高（约4.5米层高）；高使用率（约80%）；全玻璃幕墙，立面形象好；



设计优势

主楼及配楼布置灵活，可分可和，满足市场多种需求；无柱式设计，提升项目内部规划可塑性；



配套优势

承袭历史文脉，紧邻多个文化遗址；商业配套齐全，实现全时活力共享文化商业街区；



绿色建筑

绿建二星及LEED金级双认证、环保节能、设计感极强、选取环保、新颖、简约别致的玻璃、金属板、石材等，彰显时代建筑特色；

实景图 (全景)

项目进展

现场进展	已开工
不动产权证	2017年8月
建设工程规划许可证	2020年12月2021年4月
建筑工程施工许可证	2020年12月 2021年11月

合作模式说明

可实现的转让模式	股权转让/资产转让/在建工程等
----------	-----------------



重点企业

FORTE 复地

汇世界会生活

项目名称	企业名称
1 远洋乐堤港项目	-
2 世界侨商中心	华夏财险
3 财富港	邺之峰
4 新光大中心	邮政银行
5 保利大都汇	-
6 国际财富中心	-
7 希尔顿酒店	-
8 绿地中央广场	-
9 运河壹号	-
10 复地时代中心	-
11 复地金融中心	北京银行
12 合景中心	农业银行
13 复地中心	工商银行 建设银行
14 成大广场	三峡集团
15 富力中心	天安财险 中国银行 中建一局 绿教所



销售竞品对标

项目名称	合景中心	成大广场	富力中心	复地金融中心A座
图片				
位置 (细化到区)	通州区运河核心区IX-04地块F3其他类多功能用地	通州区运河核心区IX-07地块F3其它类多功能用地	通州区运河核心区IX-09、08、13-A地块F3其它类多功能用地项目	通州区运河核心区IX-02地块F3其它类多功能用地
物业类型	甲级写字楼	乙级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼
总建筑面积 (m ²)	32,518.27	151,904.2	63,686.09	54,029.35
交易面积 (m ²)	28,822.73	135,000	60,215.28	52,593.44
产品档次	甲级	乙级	甲级	甲级
竣工时间 (年)	2020	2020	2022	2018
成交总价 (亿元)	15.87	62	29.56	28.26
成交单价 (元/平方米)	56,083	45,925	49,088	52,304
卖方名称	北京恒城房地产开发有限公司	北京富润万嘉房地产开发有限公司	北京富力通达房地产开发有限公司	北京复地通达置业有限公司
买方名称	农业银行	三峡集团	中银投	北京银行
交易用途 (投资or自用)	自用	自用	自用	自用
交易方式 (资产or股权)	资产	资产	资产	资产
交易时间	2021年4月	2020年2月	2019年4月	2017年12月

区域土地市场成交情况

2015年至2022年，城市副中心仅成交8宗商办用地，拿地企业基本为央国企及政府招商引资企业。其中：华夏银行及北投为副中心总部建设需要；京投、首旅、北京城建为建设大型文旅项目并自持10年；华润、首开为建设商业综合体，持有年限与土地出让年限一致。目前副中心土地稀缺，物业投资价值和发展潜力高。

	地块1	地块2	地块3	地块4
成交时间	2022-01-05	2021-10-26	2021-05-19	2019-10-17
地块编号	副中心0101街区FZX-0101-0902地块 京土整储挂(通)[2021]096号	张家湾车辆段综合利用供地项目 京土整储挂(通)[2021]077号	北京城市副中心FZX-0229、0230地块 京土整储挂(通)[2021]032号	北京市通州区潞城镇FZX-0901-0162地块 京土整储挂(通)[2019]029号
地块位置	潞城板块副中心01组团； 北至运河东大街，西南至通州杨坨六街，东至紫云中路	梨园板块副中心12组团； 东至六环西侧路，西至规划绿地和颐瑞东路，南至颐瑞南路，北至高楼金东路、规划绿地和规划公交首末站。	梨园板块副中心12组团西北部（政务中心东部）； 北至FZX-0902-0028规划科研用地，南至明德街，西起FZX-0902-0027规划绿地，东至前北营路	潞城板块潞城镇（政务中心东部万象汇） 东至FZX-0901-0163地块西边线，南至FZX-0901-0163地块北边线，西至创新路北至勤政东街
与本项目距离	项目东南3.5KM	项目东南6KM	项目东6KM	项目东5.6KM
土地面积（㎡）	29,992㎡（44.99亩）	204,418㎡（306.63亩）	17,148㎡（25.72亩）	28,003㎡（42.00亩）
容积率	4	1.5	3.1	2.5
总建筑面积（㎡）	119,967㎡	302,000㎡	53,159㎡	70,008㎡
	华夏银行股份有限公司	京投、首旅、北京城建	北投	华润、首开
面积规划 (每种业态的具体指标)	纯商业办公 计划建设银行总部	建设文旅区内（张家湾）商娱综合体。分为集中商业、度假酒店、文旅小镇三大组团，定位为“具备独特客流集聚能力的商业娱乐综合体”，业态包括 奥莱MALL、星级酒店（350间）、文旅小镇（低密度商业+酒店）等	已开工 建设北投集团总部大楼 (首家入驻城市副中心的市属国企)	商业综合体。地下4层，地上6层，局部7层，建筑高度40M。除商业业态外，涵盖全民健康服务中心、全龄教育服务中心、文化创新中心等服务设施。
总成交价	16.53亿元	50.67亿元	6.92亿元	9.78亿元
楼面地价	13,779元/㎡	16,778元/㎡	13,018元/㎡	13,970元/㎡
特殊出让条件	无特殊出让条件 建设要求：绿建III星； 需地源热泵站一处	1.地上地下全部自持10年 2.张家湾车辆基地施工中，现状保留	无特殊出让条件	竞得人对该项目100%自持经营，持有年限与土地出让年限一致。

复地时代中心

欢迎垂询!



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该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。