



湾区产业投资大厦

BAOAN

BAOAN





01 项目区位及交通



BAOAN

海陆空轨 • 通达四方

10+5+2+1海陆空轨交通体系

- 10 | 妈湾跨海大道、广深沿江高速、深港西部通道、107国道、宝安大道、海滨大道、深中通道、滨海大道、穗深城际线、深珠城际线
- 5 | 地铁1、5、11、28 (规划中) 号四线汇聚，15号线 (规划中) 串联深圳金融科创高地 3000方公交首末站
- 2 | 宝安国际机场、香港国际机场
- 1 | 前海综合交通枢纽



荣汇讯



宝安国际机场

广深港高铁

广深港高铁

深中通道 (规划中)

广深沿江高速

湾区产业投资大厦

宝安中轴

宝安区政府

西丽站

深圳北站

深圳地铁

北环大道

山市

小铲岛

大铲湾码头

腾讯互联网+未来科技城

前海城市中心

前海湾

桂湾

深圳西站

深圳市福田区政府

福田中轴

福田站

福田区

前湾

深南大道

滨海大道

珠海市

深珠通道 (规划中)

广深港高铁

大铲岛

孖洲岛

妈湾港

妈湾

深圳湾口岸

深圳湾

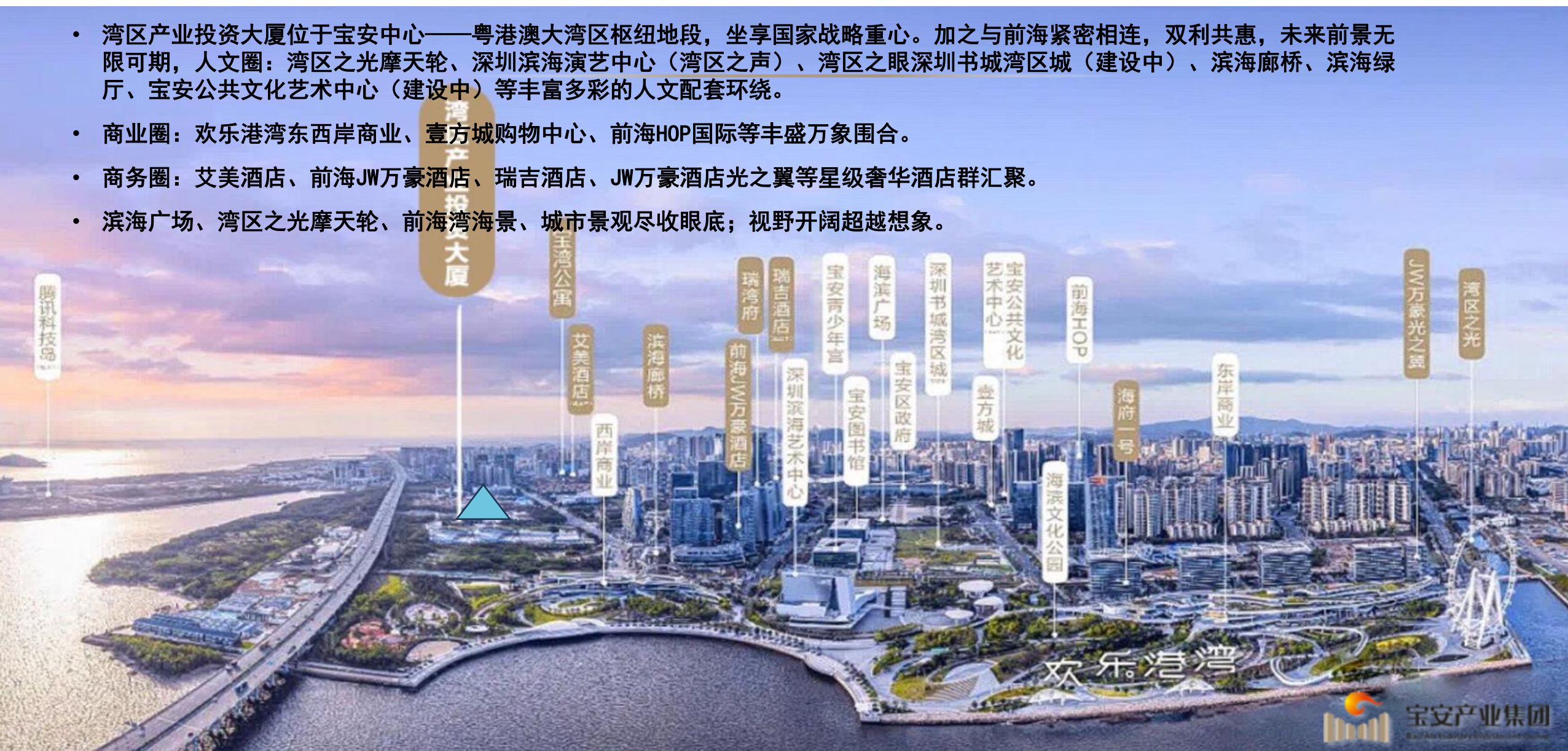
深宝城际铁路

香港

太子湾邮轮母港

成熟宝中，尽享醇熟城市配套

- 湾区产业投资大厦位于宝安中心——粤港澳大湾区枢纽地段，坐享国家战略重心。加之与前海紧密相连，双利共惠，未来前景无限可期，人文圈：湾区之光摩天轮、深圳滨海演艺中心（湾区之声）、湾区之眼深圳书城湾区城（建设中）、滨海廊桥、滨海绿厅、宝安公共文化艺术中心（建设中）等丰富多彩的人文配套环绕。
- 商业圈：欢乐港湾东西岸商业、壹方城购物中心、前海HOP国际等丰盛万象围合。
- 商务圈：艾美酒店、前海JW万豪酒店、瑞吉酒店、JW万豪酒店光之翼等星级奢华酒店群汇聚。
- 滨海广场、湾区之光摩天轮、前海湾海景、城市景观尽收眼底；视野开阔超越想象。



口岸

深圳湾口岸、蛇口客运码头、福田口岸

地铁

1号线、5号线、11号线

公交:综合体内设6000m²公交场站, 25条公交线

公交

综合体内设3000m²公交场站, 25条公交线

主干道

沿江高速、广深高速、宝安大道、107国道、月亮湾大道、深南大道、北环大道、滨海大道

城际

港深西部快轨、穗莞深城际线





02 项目信息及定位



BAOAN

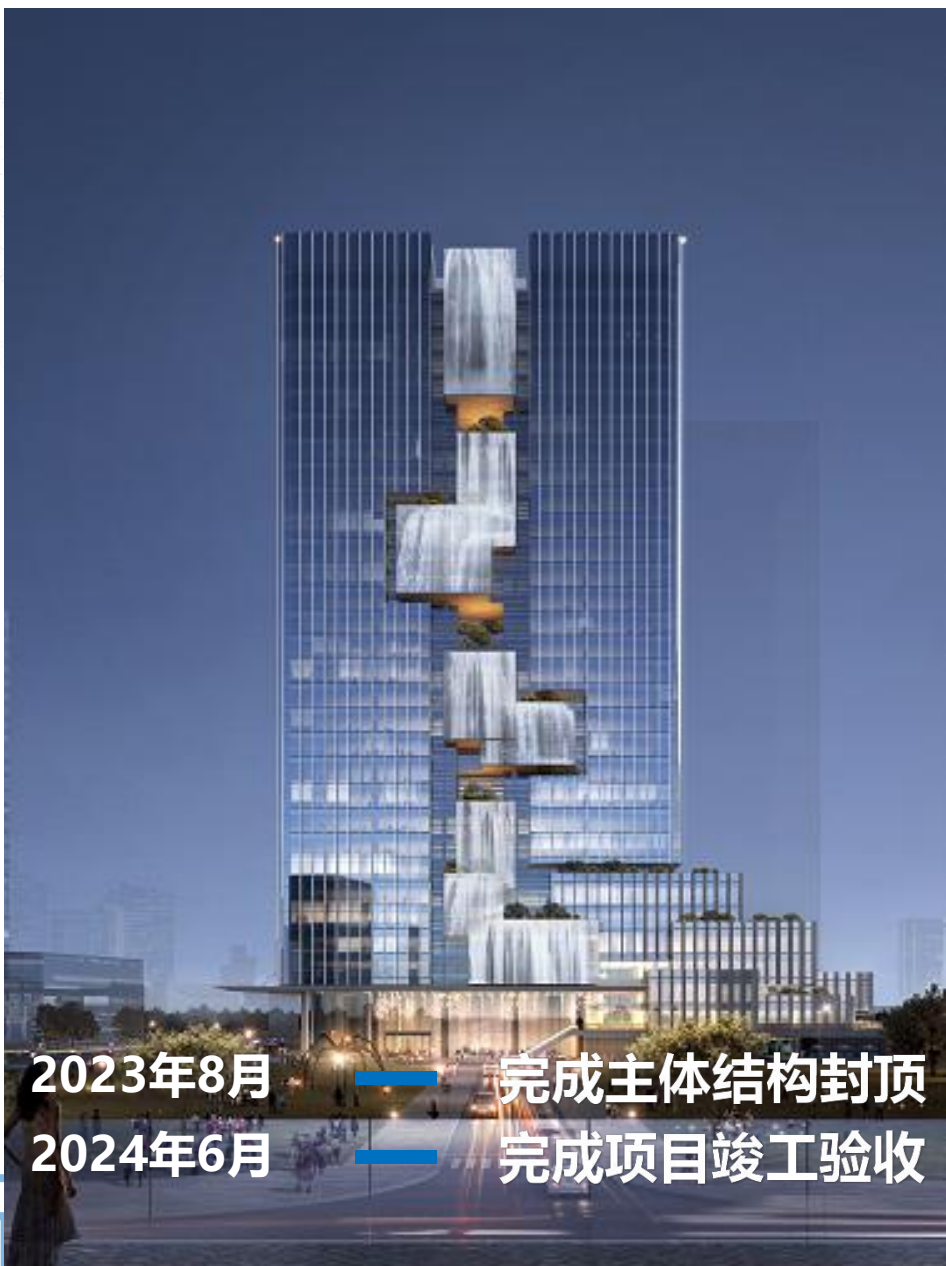


湾区产业投资大厦

2018年11月，宝安产业投资集团根据宝安区委区政府战略发展部署，拍下宝安中心区A002-0067商业用地，用于打造湾区产业投资大厦。项目是宝安产业投资集团倾力打造的湾区标杆示范性产业空间载体，大力促进宝安区产业集聚，引进重大项目落地。



项目地处宝安中心区西侧核心商务区，用地西北侧为裕安一路，东南侧为海秀路，北侧为香湾一路，西南侧约150米为S3广深沿江高速，距离西侧海岸约600m，与大铲湾“互联网+”未来科技城隔海相望，项目紧邻绿地公园，周边200m范围内9号延长线、28号线两条地铁线交汇，具有得天独厚的区位优势。



基本信息

用地面积	7927.6m ²
总建筑面积	125625m ² (地上98383m ² , 地下27242m ²)
计容建筑面积	95130m ²
层数	地上32层, 地下4层
高地	地上149.3m, 地下基坑深度23m
配建公交场站面积	3054m ²
容积率	12.0
可容纳办公人数	8000人
标准层办公得房率	60%~75%
建筑覆盖率	65%
绿化率	12%
停车位	420个 (可扩容机械停车位数量: 180个)

粤港澳大湾区
深圳先行示范区

双区驱动

深圳经济特区
深圳先行示范区

双区叠加

深圳综合改革试点
全面深化前海合作区改革开放

双改示范



前海扩区

根据《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》，**宝安区82.75平方公里范围纳入前海**，占前海扩区后总面积近70%，涵盖以下区域：

- 宝安中心区及大铲湾片区23.32 km²
- 机场片区30.07 km²
- 会展新城及海洋新城片区39.36 km²

随着前海扩区，宝安**1/5**的范围加入前海，前海**2/3**的范围落在宝安，宝安一跃成为**国家战略主战场**。

上述范围内，**金融机构同步享受前海的金融政策支持**。



深圳市地方金融监督管理局 深圳市发展和改革委员会文件

深金监发〔2022〕1号

深圳市地方金融监督管理局 深圳市发展和改革委员会关于印发《深圳市金融业高质量发展“十四五”规划》的通知

各区政府（新区管委会），市直各有关部门，驻深金融监管机构：
《深圳市金融业高质量发展“十四五”规划》已经市政府同意。现印发给你们，请认真组织贯彻实施。



深圳市地方金融监督管理局



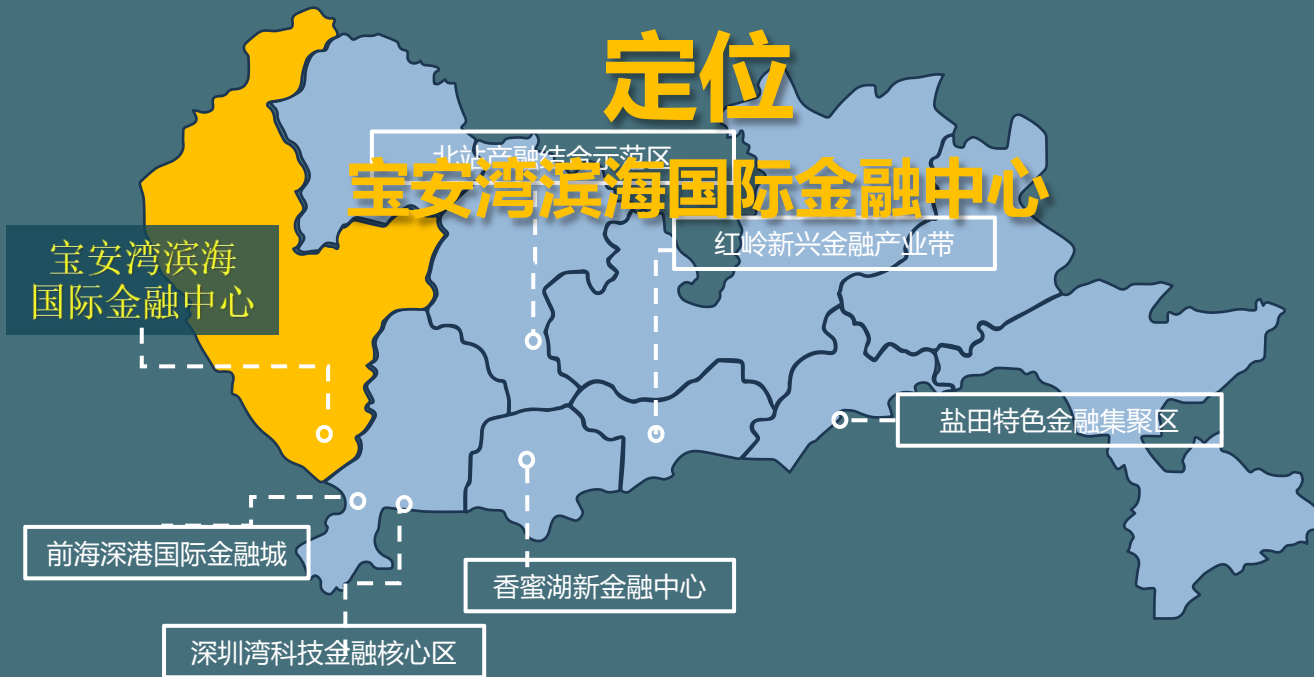
深圳市发展和改革委员会

2022年1月14日

规划定位

《深圳市金融业高质量发展“十四五”规划》提出：
建设市政府关于研究前海合作区国土空间规划工作的会议上明确：

强化宝安中心区金融功能



招商定位

宝安湾国际金融中心

围绕“**产业金融**”为核心，配合

好区委区政府谋划打造的

“**金融+科技**”组团，

主要面向**金融类、科技类、服务**

类等优质产业招商





03 项目设计

BAOAN





“高山流水”设计方案效果图



项目设计

- 1、项目按照5A超甲级写字楼标准建造，将达到国家绿色建筑二星级及国际LEED铂金认证标准。
- 2、首层设置公交场站，办公出入口为三层通高的办公大堂，面积1000m²，净高11.2m。2层配备3000m²的商业空间，3层配建1500m²高标准员工智慧餐厅，4层配建370平大型会议厅一个，140平中型会议厅一个。5-32F为办公空间，办公层每层配备了相应的公共卫生间及茶水间，保证办公人员的正常使用需求，在塔楼不同区域设置2-3层通高透空BOX。
- 3、项目采用16台1.8T日立高品质大容量客梯，目的楼层控制系统。空调系统采用集中式高效制冷机房，地下车库采用智慧停车、物联网照明系统。项目着力打造高端智能化系统，实现楼宇智慧办公、智慧管理一体化。

别致框剪设计 高端 · 艺术之大成

独特精妙的楼体设计，隐喻「高山流水」，以建筑魅力
成为大湾区+宝安中心一道独特风景线



OR D E N
E S I G N



B A Y & S E A S I D E

尖端视野，纵览湾区，宝中最佳景色尽收眼底

一线海景 · 纵览 湾区

都市绿洲 空间

至美

绿色生态建筑美学 打造都市绿洲

GREEN



宝安产业集团

设计亮点 | DESIGN HIGHLIGHTS



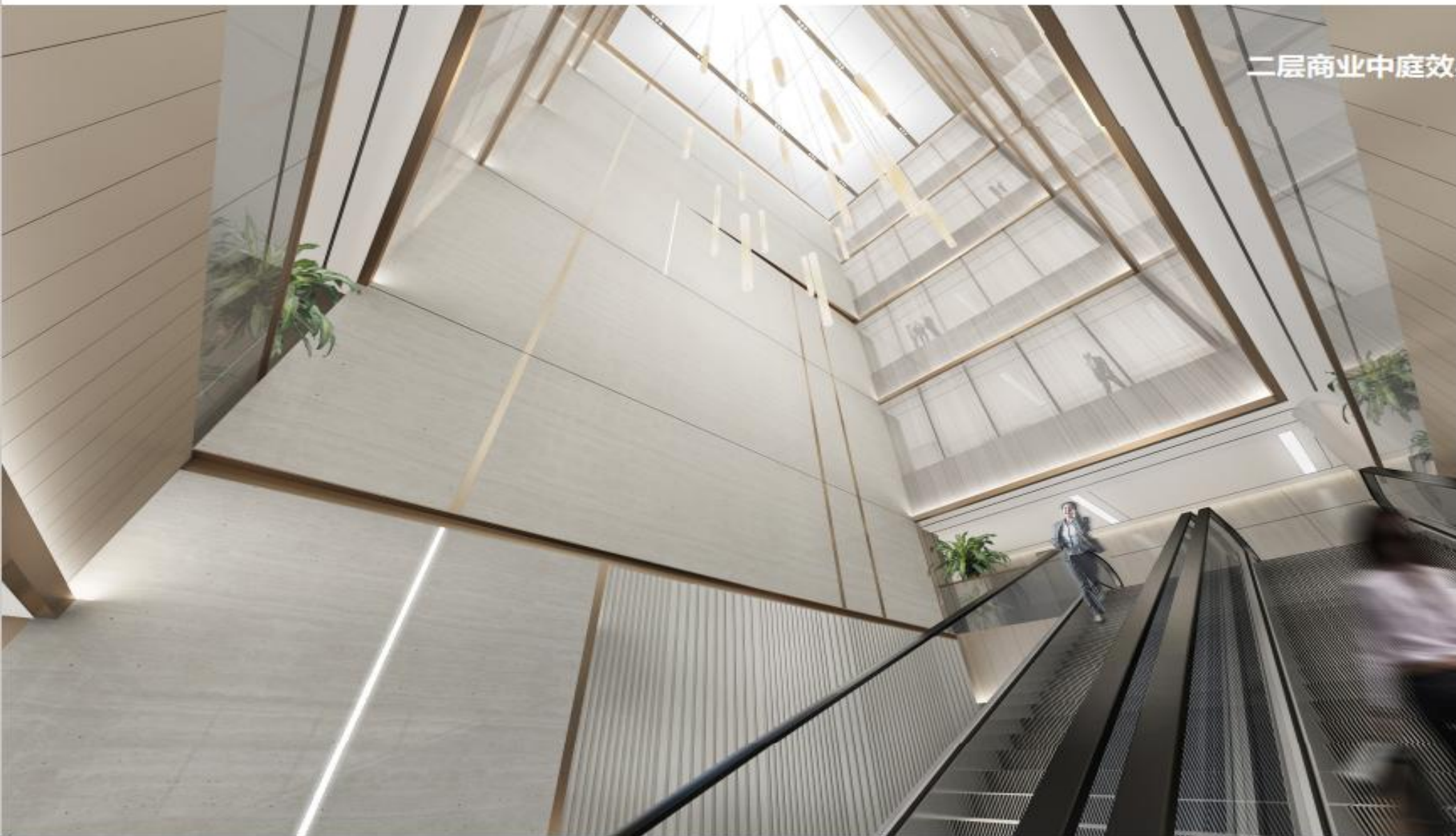
大堂空间亮点 BRIGHT SPOT

以山石的挺拔与稳健为形式元素，将体块层叠的核心筒墙面比作稳固的磐石；竖向的线条好似高山上源源不断的流水，又以外石内金的形态体现“金石为开”的设计意向。将建筑设计理念融入大堂的方案设计中，并将其升华，赋予美好的寓意。三个入口采用斜面设计，细节且精致，使空间品质感得到进一步提升。

地下一层VIP电梯厅效果图 | EFFECT SKETCH



二层商业中庭效果图 | EFFECT SKETCH



高区电梯厅效果图 | EFFECT SKETCH



公共走道效果图 | EFFECT SKETCH



J&A

成果回顾 | REVIEW



植入科技办公理念，提升写字楼品质



移动办公位

无惧出差
随时随地办公



超级中央前台

为您的企业节约
办公成本



企业展示系统

企业实力和形象
大大提升



三屏网真系统

媲美face to face
的商务沟通



智慧健康中心

让工作与健康
两全其美



智慧停车系统

彻底解决办公楼
停车难问题



VIP专属电梯

职权特享
电梯“说到坐到”



卓越云系统

便捷、安全共享
企业资源



掌上商务APP预约

节约办公时间
请享受商务生活



尊贵VIP会客室

合理利用空间
时速效率

户型介绍

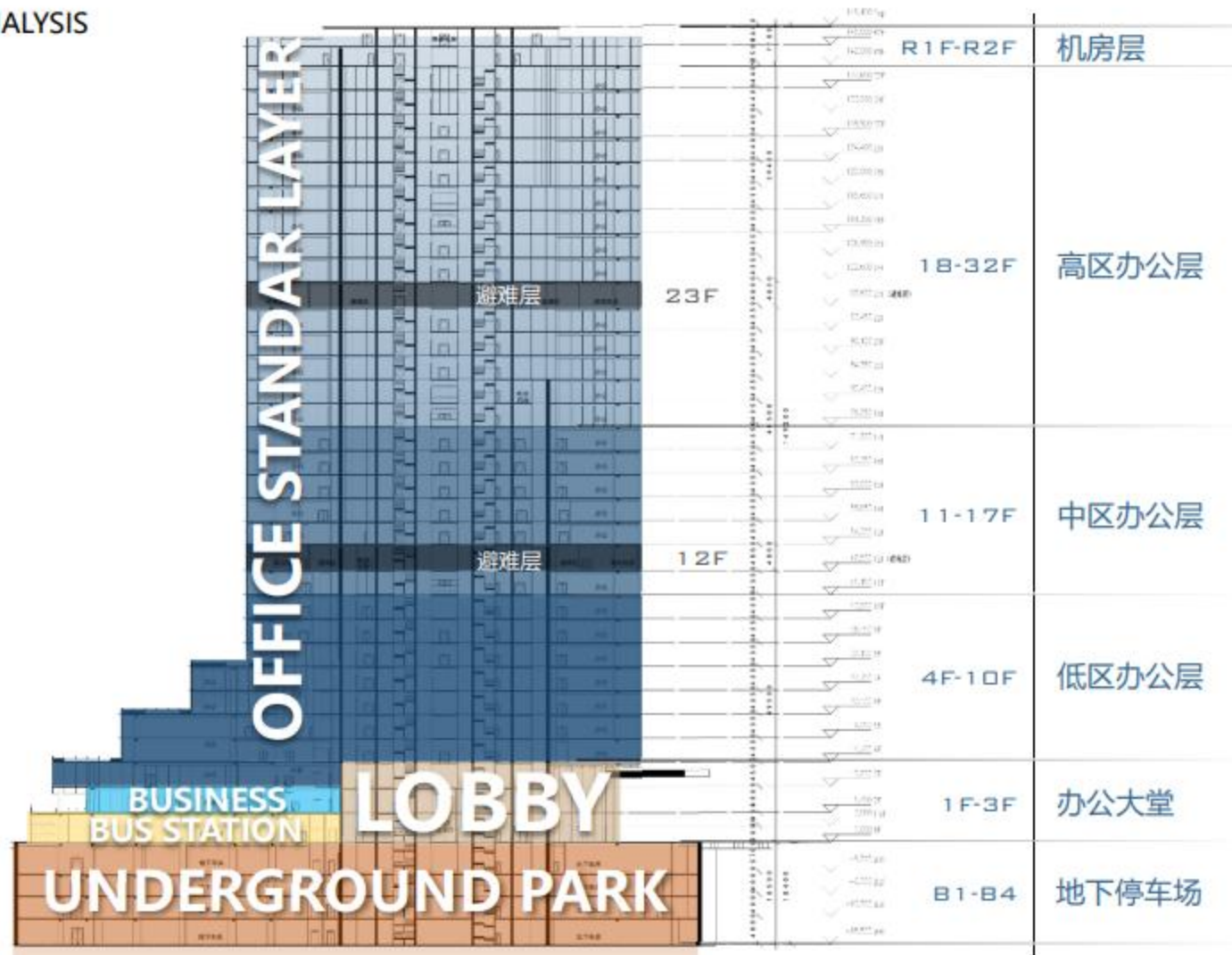


湾区产业投资大厦

建筑立面分析 | ARCHITECTURE ANALYSIS

建筑高度 149M

- 避难层
- 办公标准层
- 大堂
- 地下停车场
- 商业
- 公交站



J&A

电梯分布明细

层高：标准层4.35米

序号	电梯编号	电梯名称	电梯型号	数量 (台)
1	DTL1~DTL4	塔楼低区客梯	MCA-1800-CO150	4
2	DTM1~DTM4	塔楼中区客梯	HCA-1800-CO240	4
3	DTH1~DTH8	塔楼高区客梯	UCA-1800-CO360	8
4	DTX-1	塔楼 VIP 客梯	UCA-1600-CO360	1
5	DTX-2	塔楼货梯兼消防员专用功能电梯	HCA-1800-CO210	1

空间分配



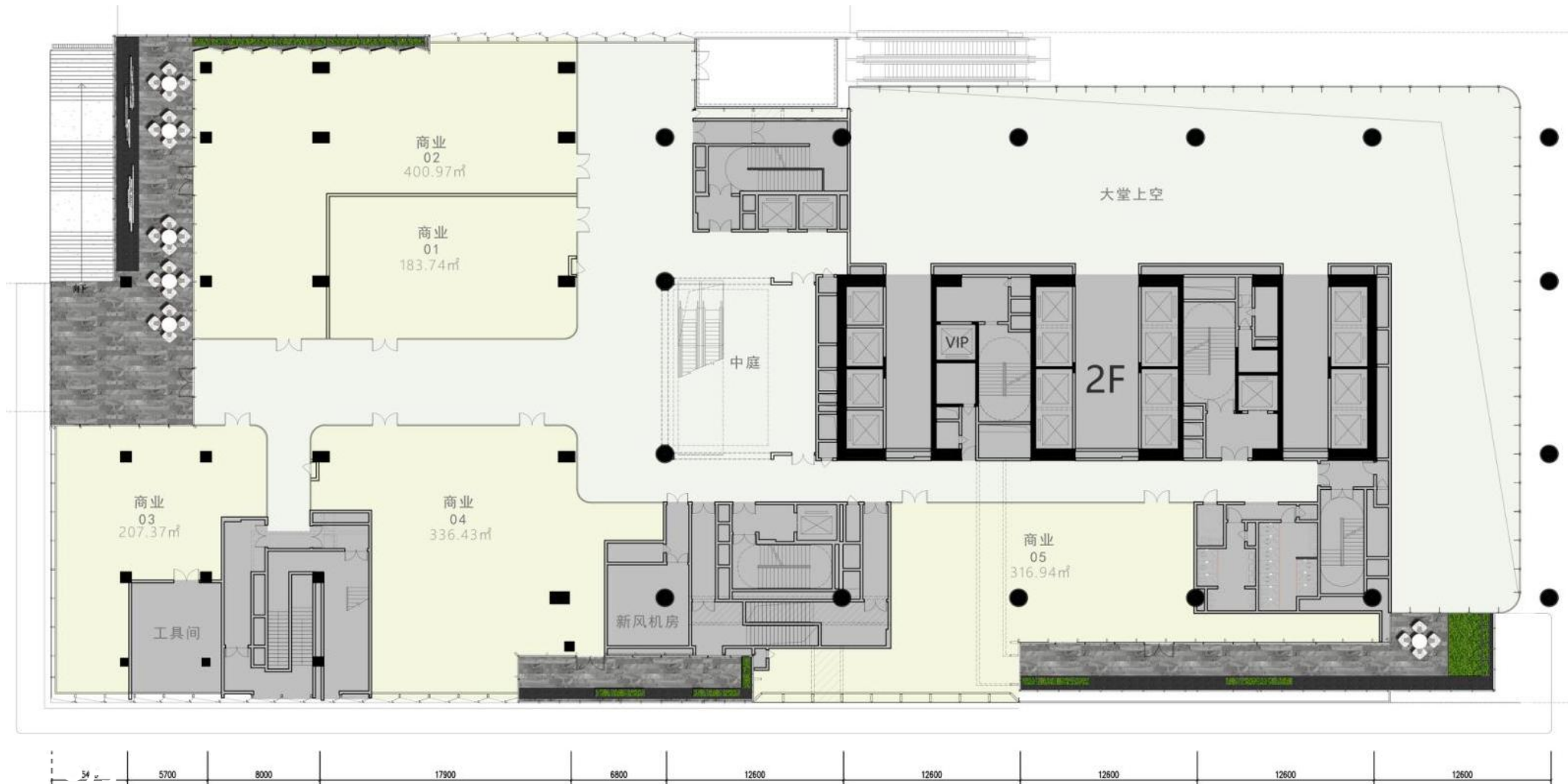
空间类型	楼层	面积区间 (m ²)	总建筑面积 (m ²)
办公	4-32F	2936.48-3777.70	85625.42
办公(公交场 站配套)	4F	/	675
食堂	3F	/	2808.45
商业	2F	250-500	3243.63
公交场站	1F	/	2378
地下停车场	地下1-4F	/	420个

楼层	计容建筑面积 (可用面积)	办公面积	
32	2939.43	2,939.43	展厅BOX-2
31	3263.56	3,263.56	展厅BOX-1
30	3039.12	3,039.12	BOX-3
29	3039.12	3,039.12	BOX-2
28	3263.56	3,263.56	BOX-1
27	3046.74	3,046.74	单层
26	3059.27	3,059.27	单层
25	3162.22	3,162.22	BOX-2
24	3334.81	3,334.81	BOX-1
22	3085.81	3,085.81	BOX-3
21	3046.54	3,046.54	BOX-2
20	3336.98	3,336.98	BOX-1
19	2936.48	2,936.48	单层
18	2999.06	2,999.06	单层
17	3336.83	3,336.83	单层
16	3116.21	3,116.21	BOX-2
15	3295.46	3,295.46	BOX-1
14	3150.47	3,150.47	BOX-2
13	3195.37	3,195.37	BOX-1
11	2970.36	2,970.36	单层
10	3084.65	3,084.65	BOX-3
9	3084.65	3,084.65	BOX-2
8	2994.74	2,994.74	BOX-1
7	3305.97	3,305.97	BOX-2
6	3551.94	3,551.94	BOX-1
5	3777.67	3,777.67	BOX-2
4	3884.29	3,208.40	会议室配套 BOX-1
3	2808.45		服务配套
2	3,243.63		配套食堂
1	2,377.82		公交场站
合计	94731.21	85625.42	

BOX详细信息表

序号	BOX类型	所在楼层	面积 (单位m ²)	空间尺寸 (l*b, 单位m)
1	2层通高	4、5F	127	23*5.5
2	2层通高	6、7F	74	10.6*7
3	3层通高	8、9、10F	61	10.6*5.8
4	2层通高	13、14F	74	12.4*6
5	2层通高	15、16F	89	12.7*7
6	3层通高	20、21、22F	115	16.9*6.8
7	2层通高	24、25F	72	12*6
8	3层通高	28、29、30F	89	12.7*7
9	2层通高	31、32F	131	12.7*10.3

户型介绍



2层商业

户型介绍



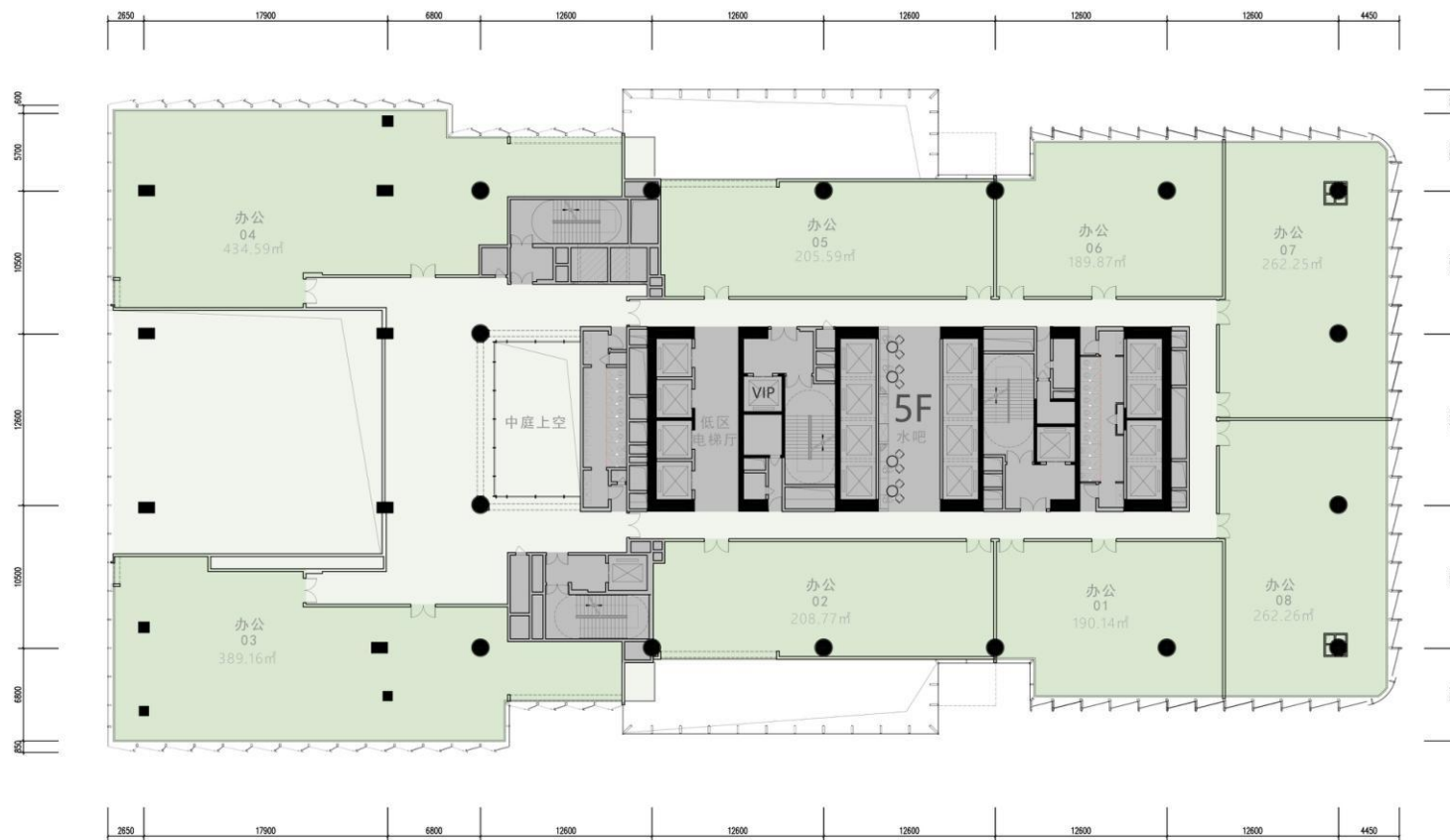
食堂3楼

户型介绍



四层平面图

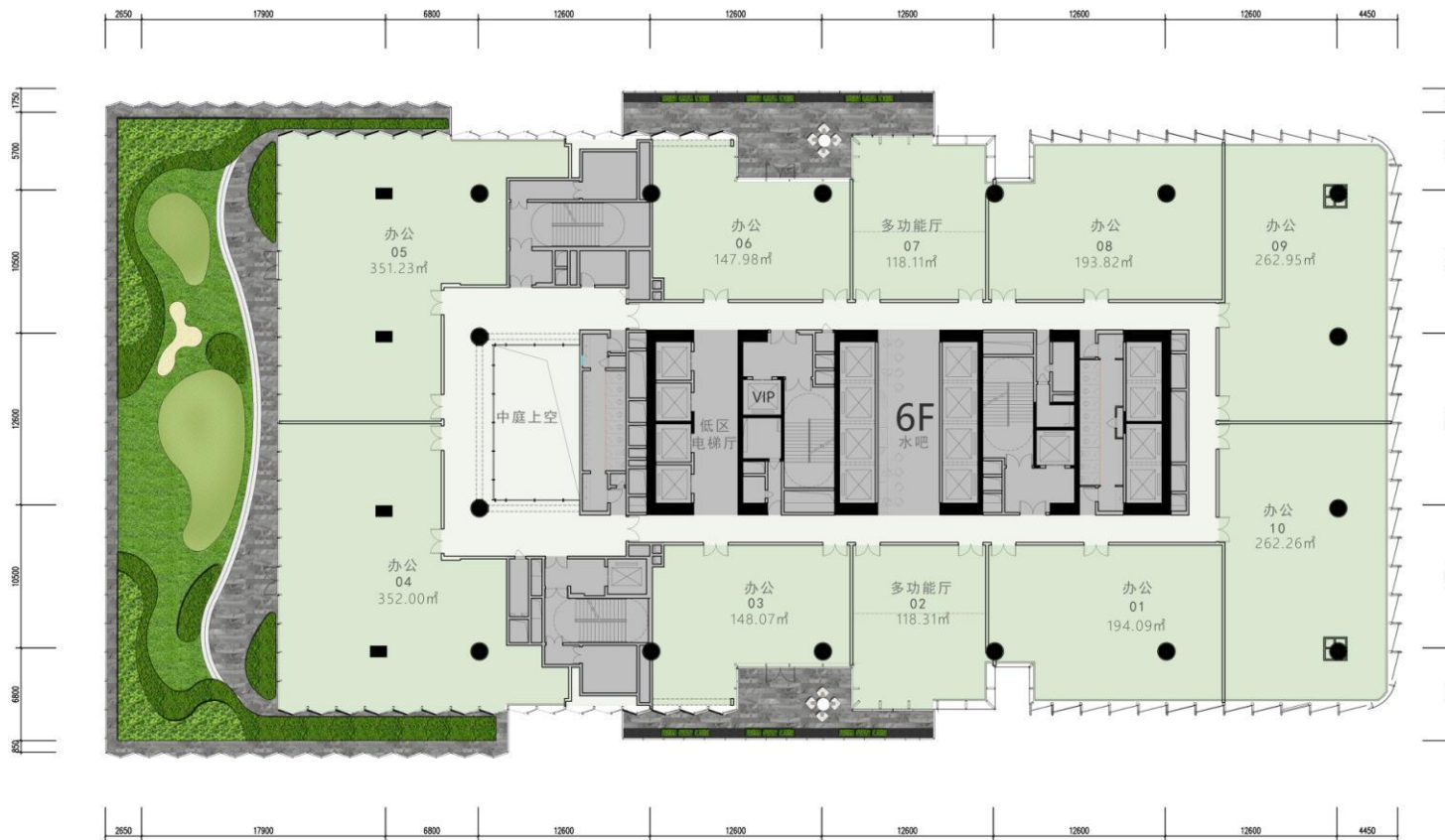
户型介绍



五层平面图



户型介绍



六层平面图

户型介绍



七层平面图



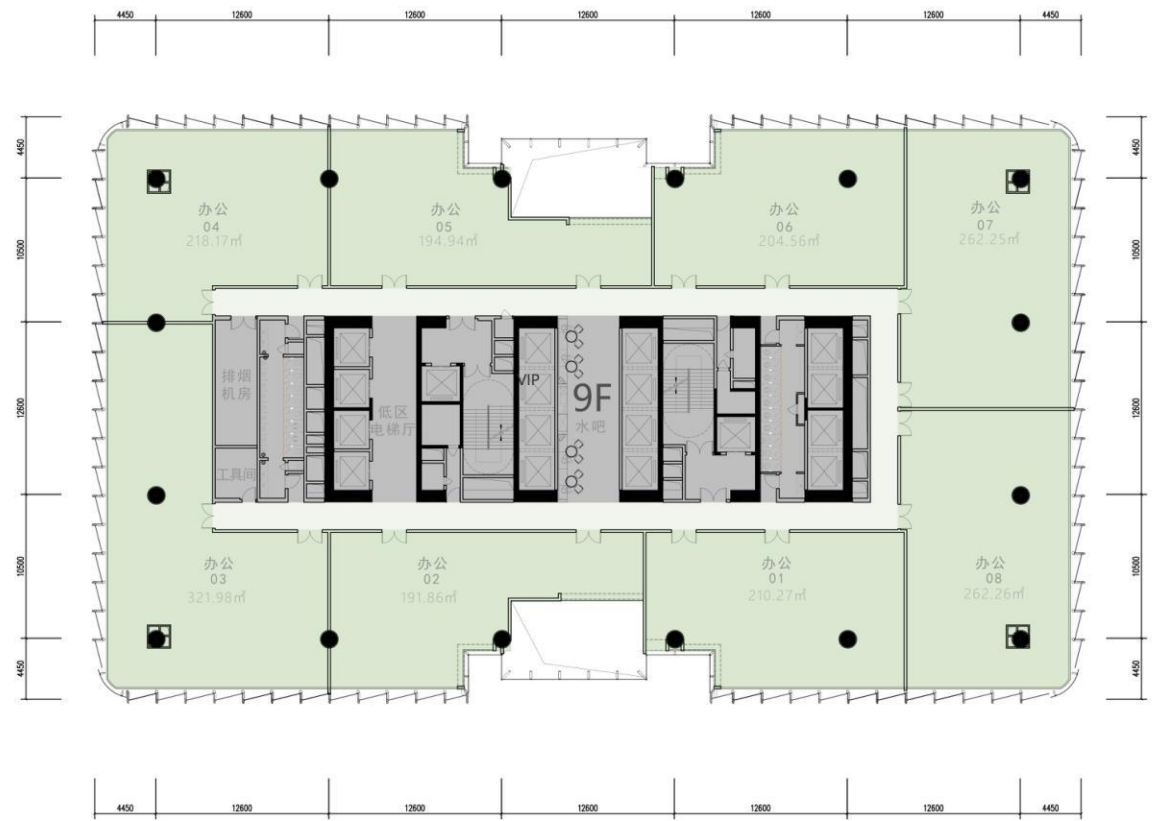
户型介绍



八层平面图



户型介绍



九层平面图

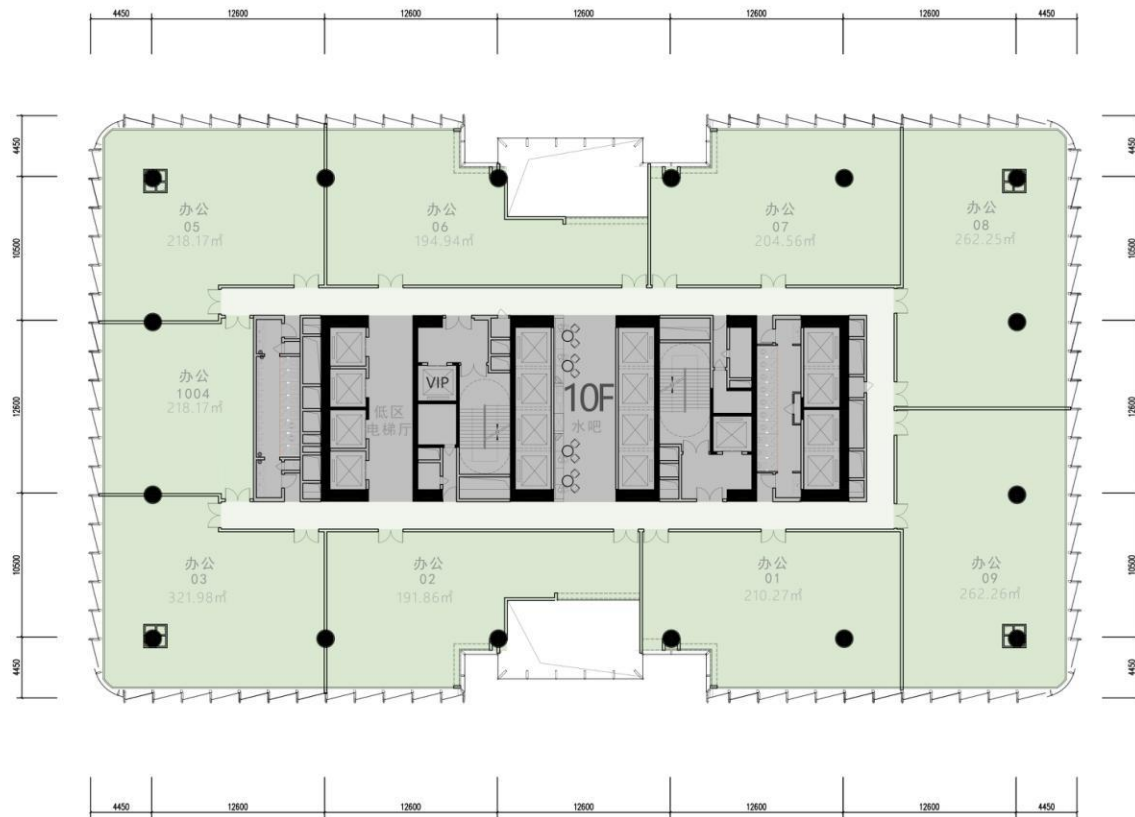
本层建筑面积: 2816.35㎡



湾区产业投资大厦

本图纸及面积数据仅供参考, 以政府最终查丈面积为准

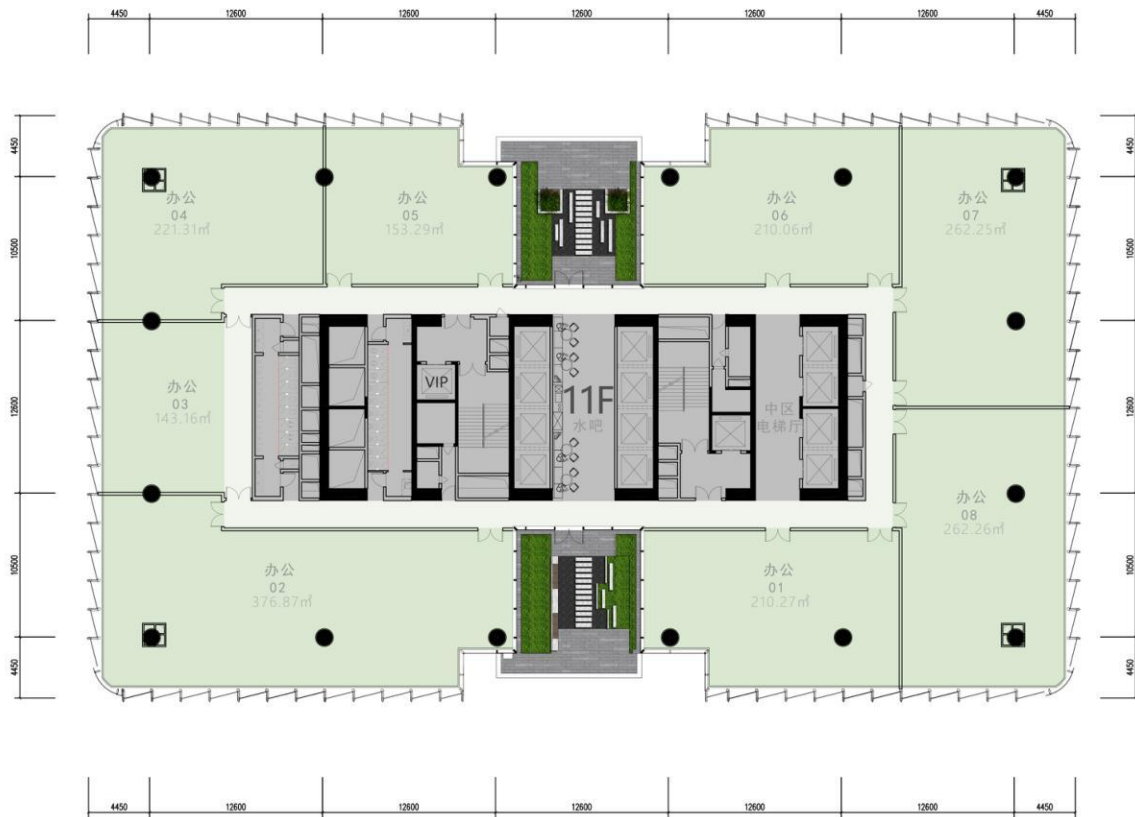
户型介绍



十层平面图



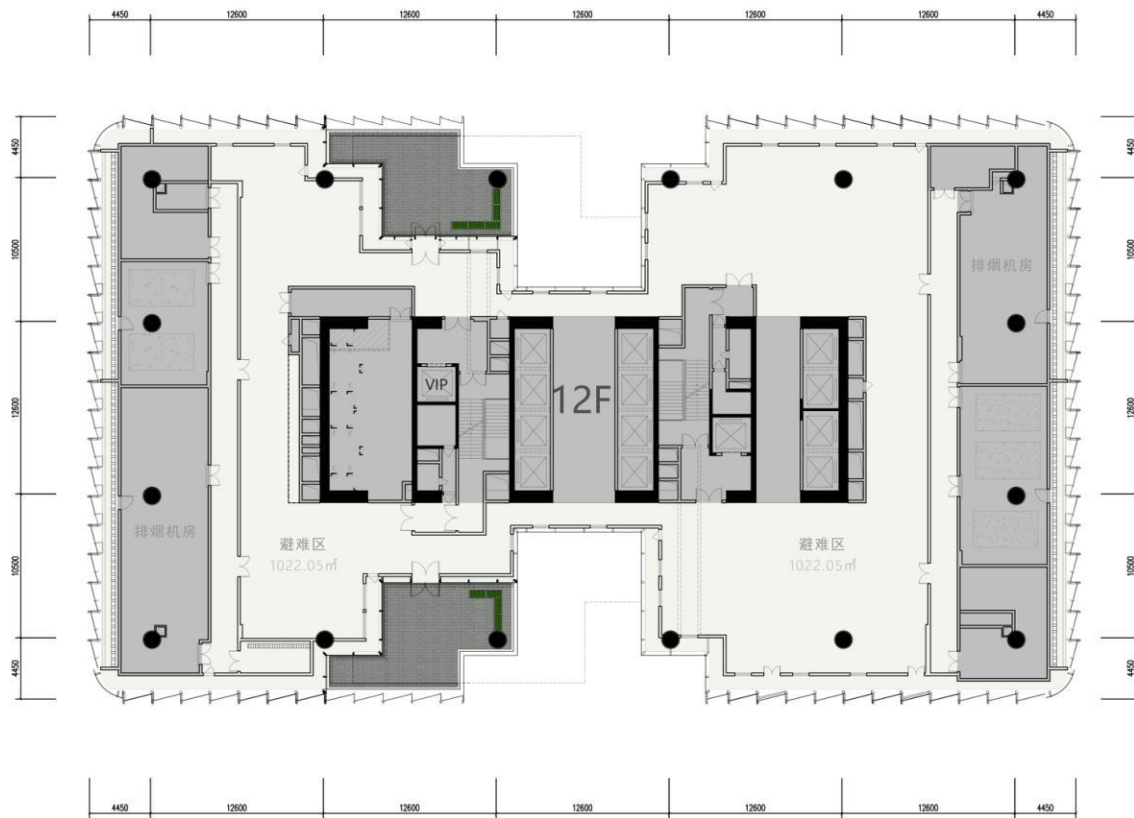
户型介绍



十一层平面图



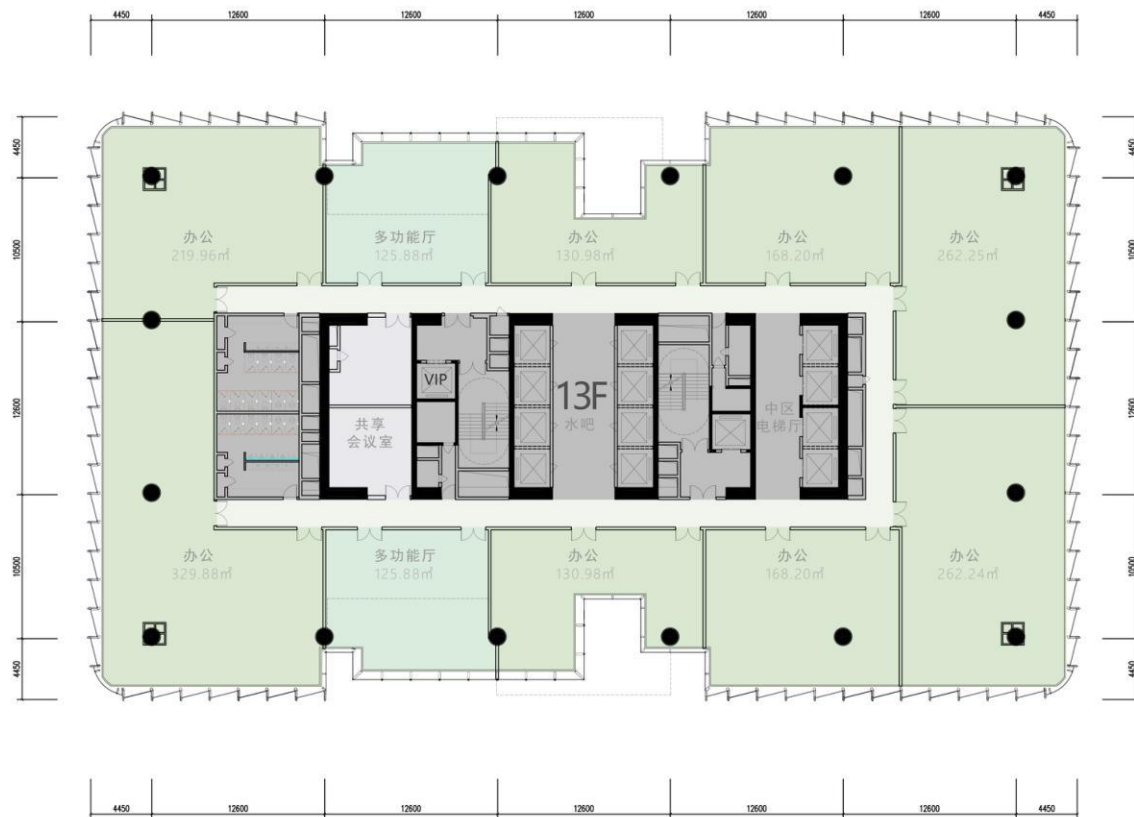
户型介绍



十二层平面图



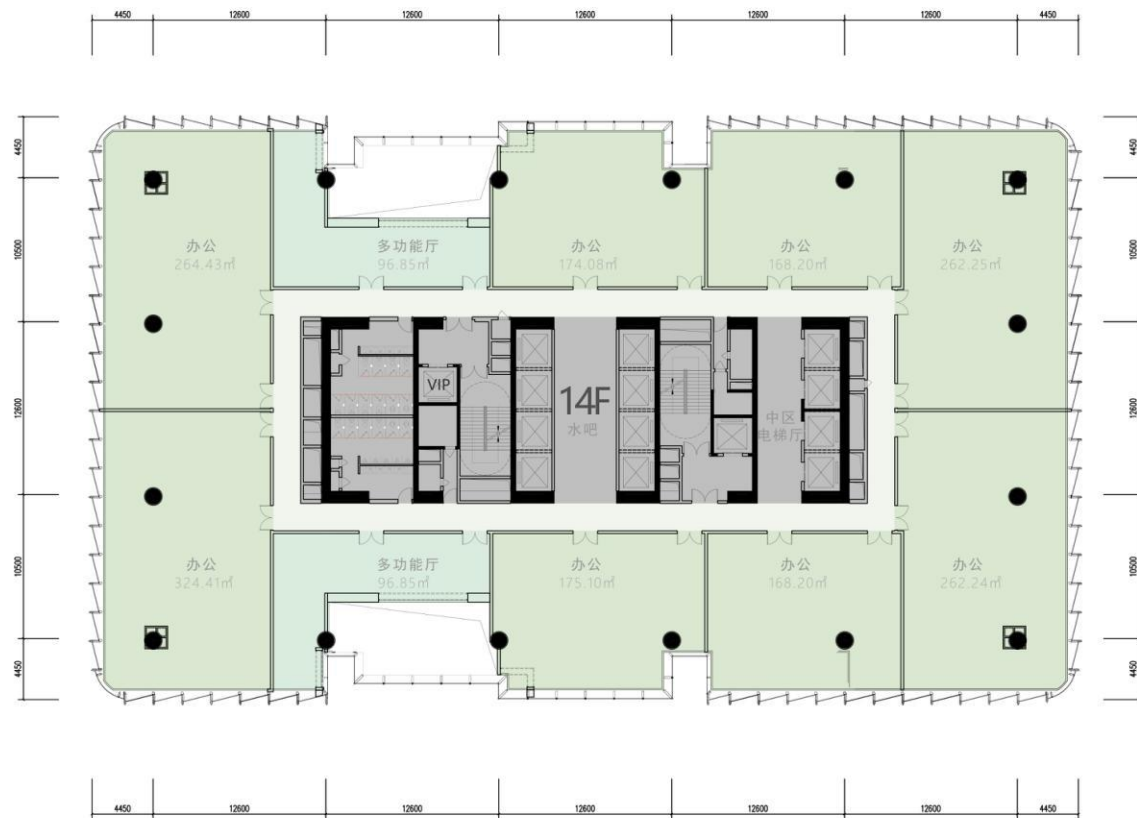
户型介绍



十三层平面图



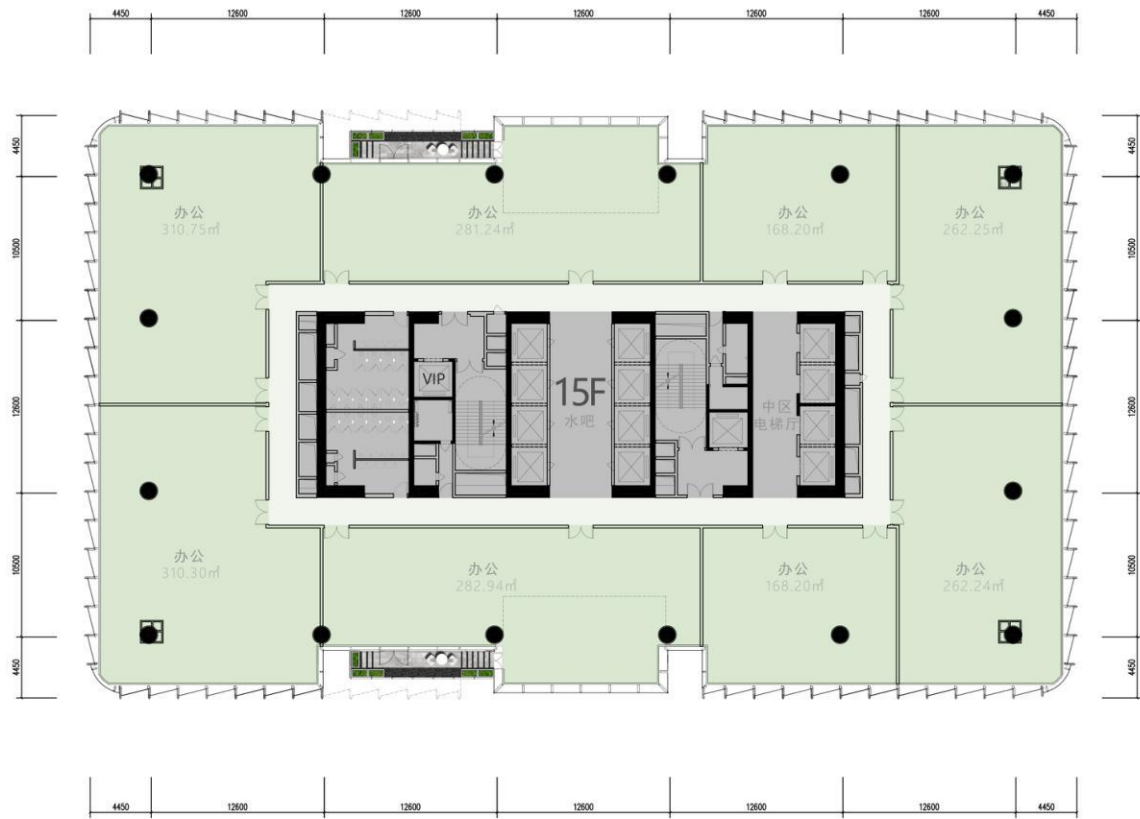
户型介绍



十四层平面图



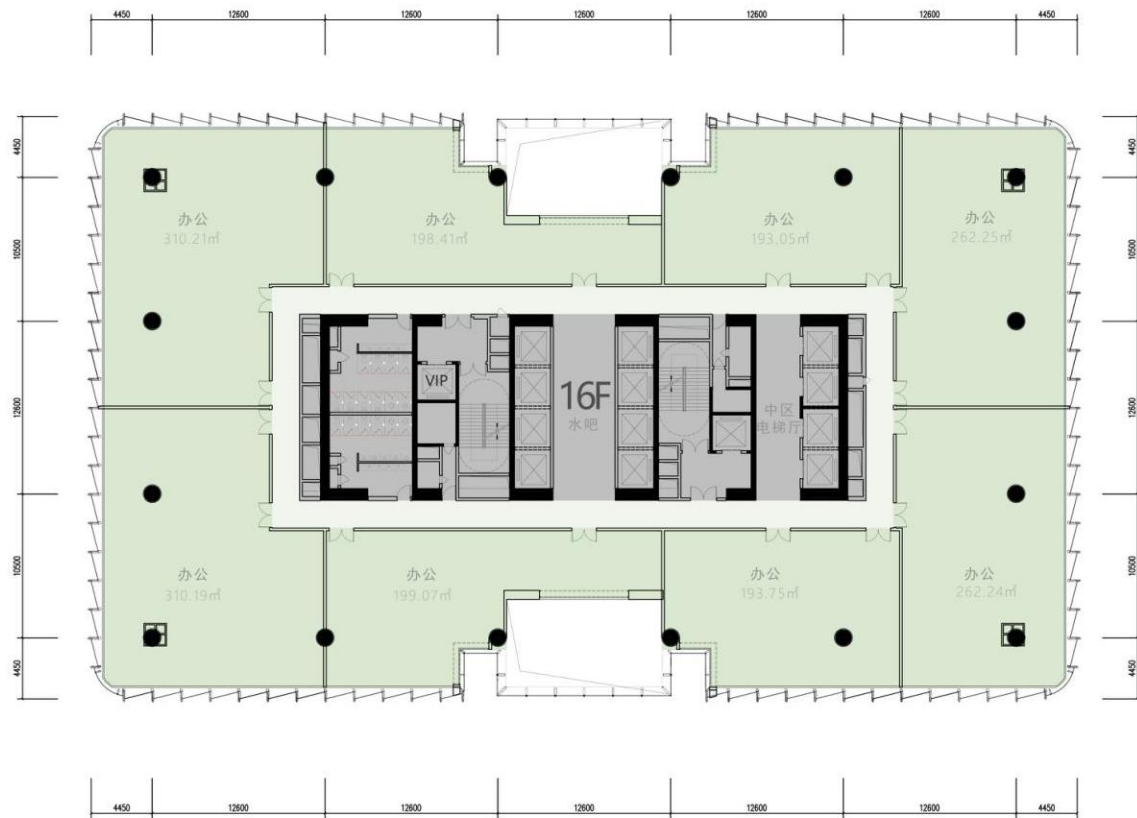
户型介绍



十五层平面图



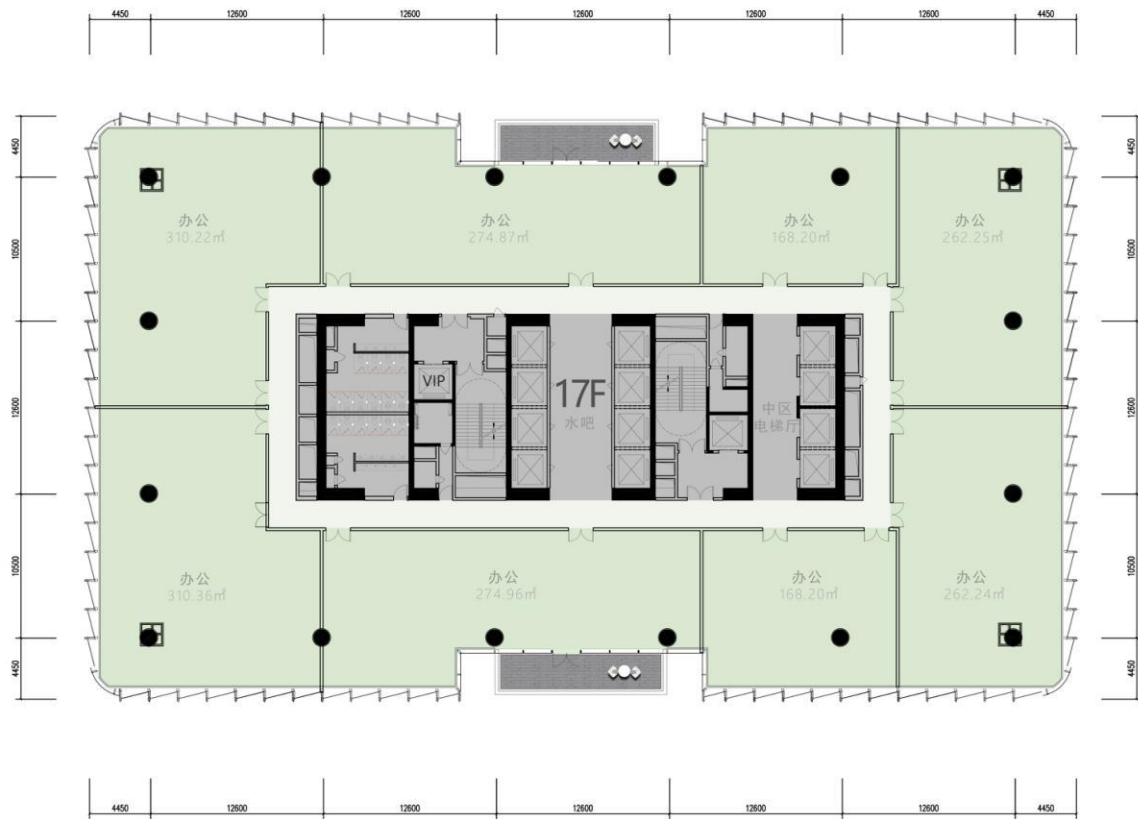
户型介绍



十六层平面图



户型介绍



十七层平面图



户型介绍



十八层平面图



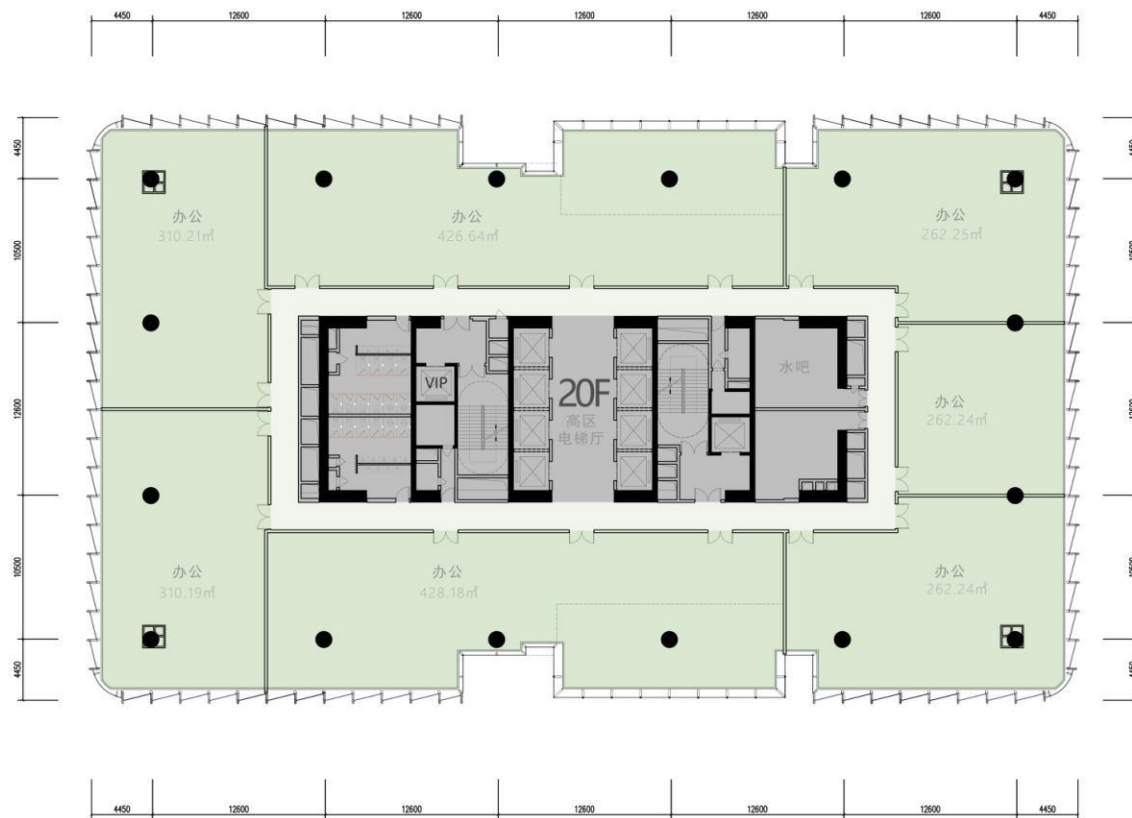
户型介绍



十九层平面图



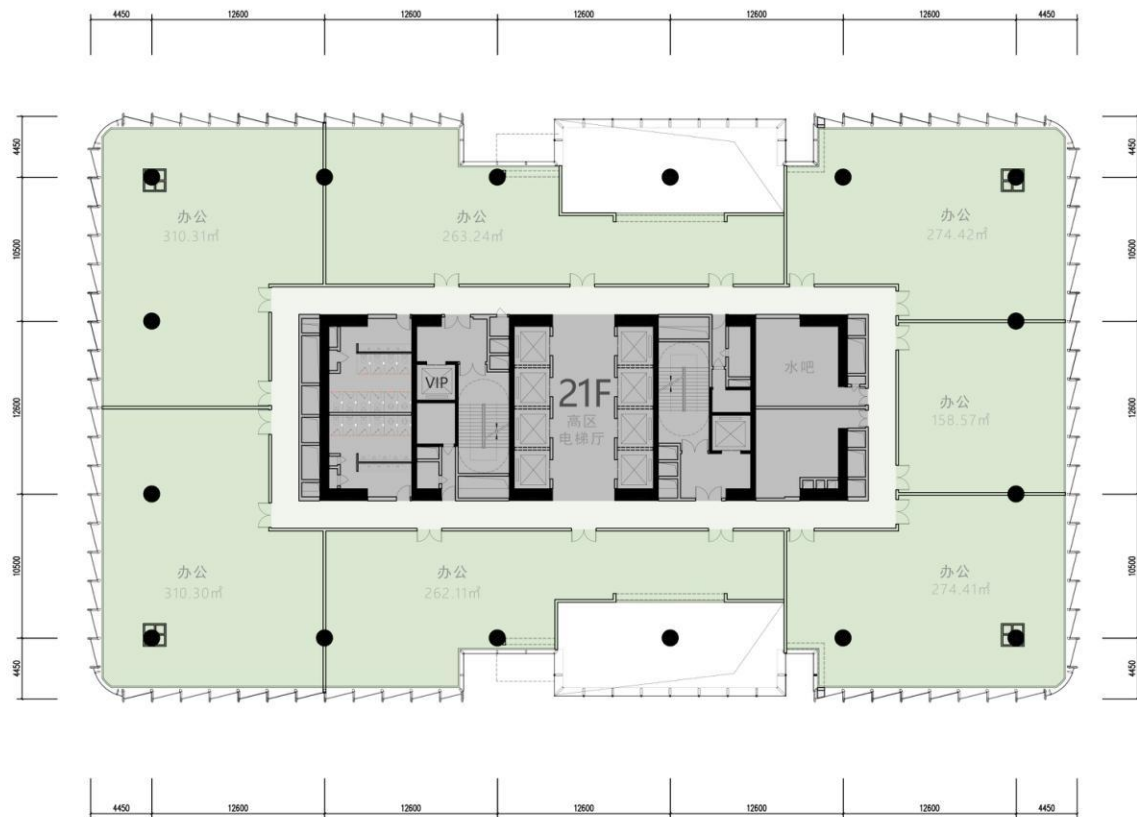
户型介绍



二十层平面图



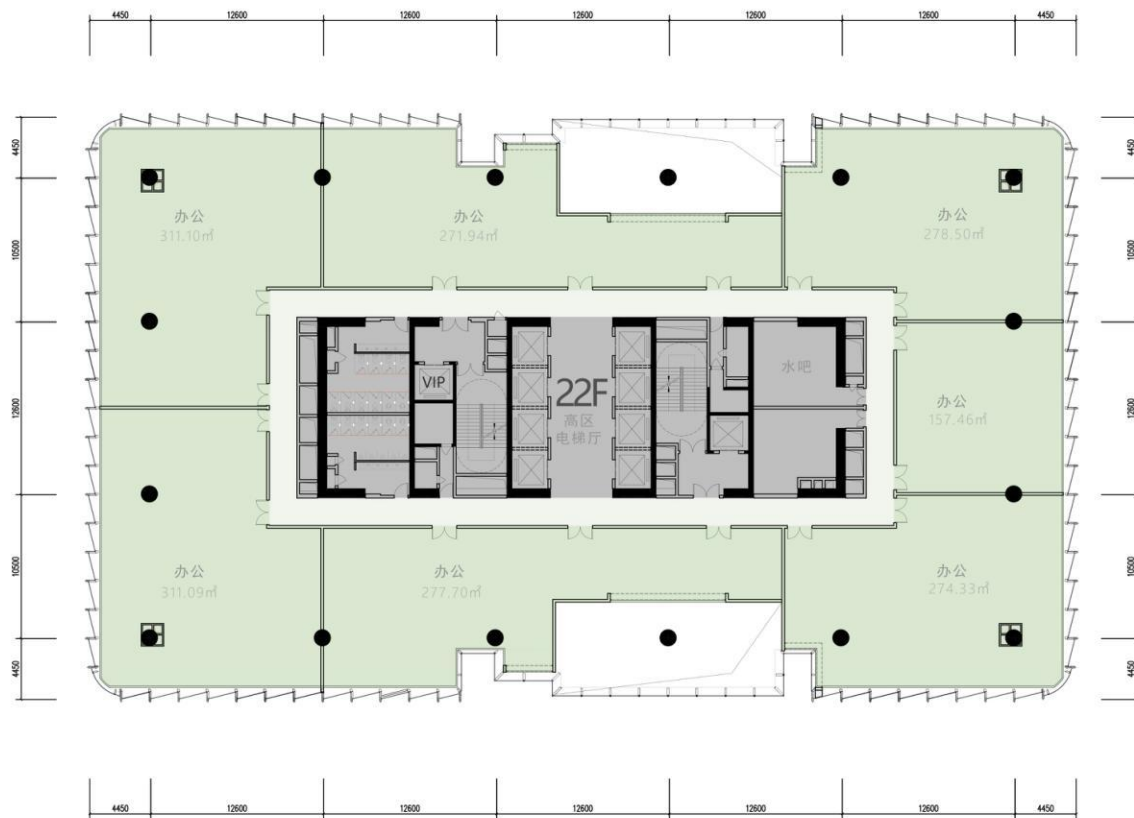
户型介绍



二十一层平面图



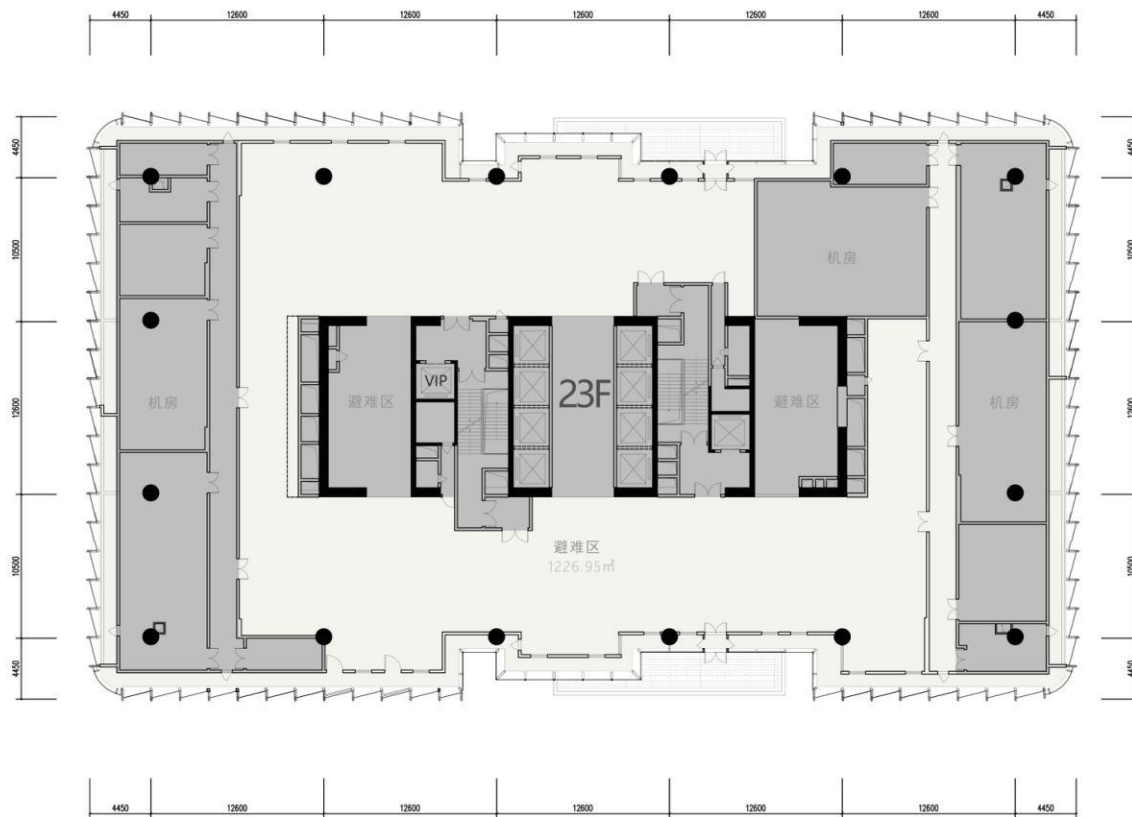
户型介绍



二十二层平面图

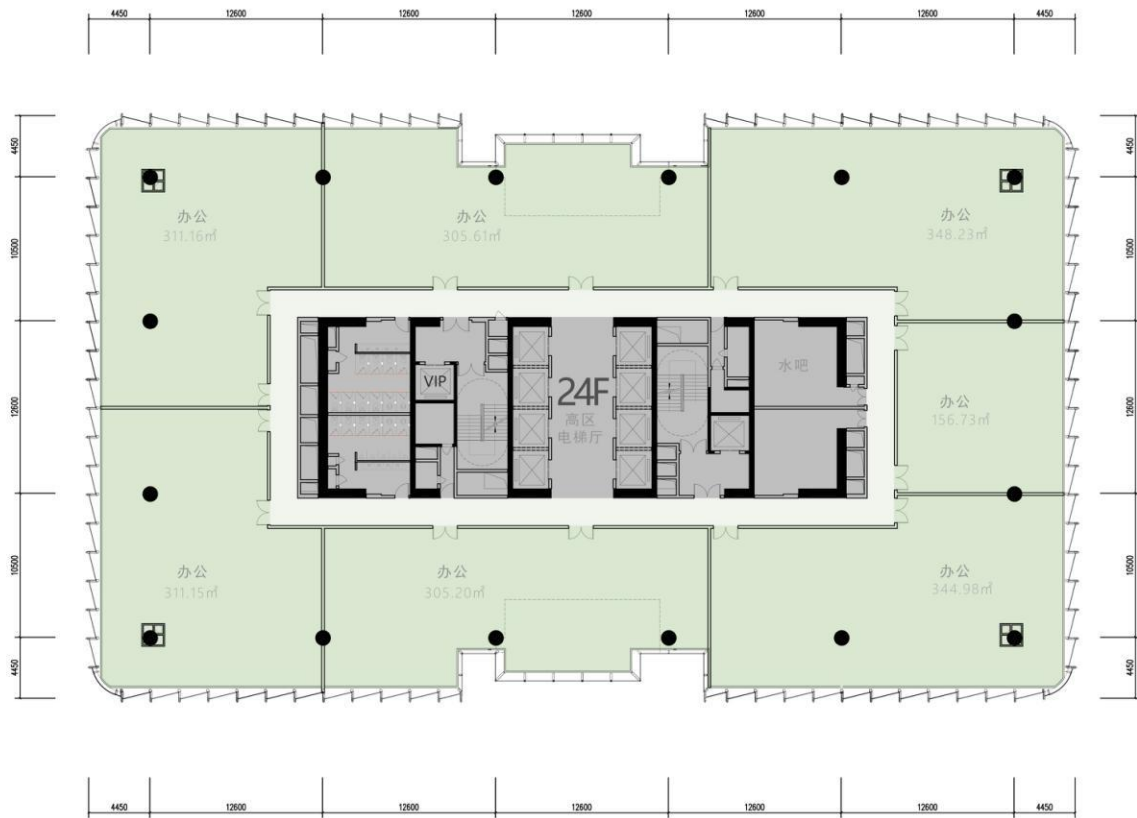


户型介绍



二十三层平面图

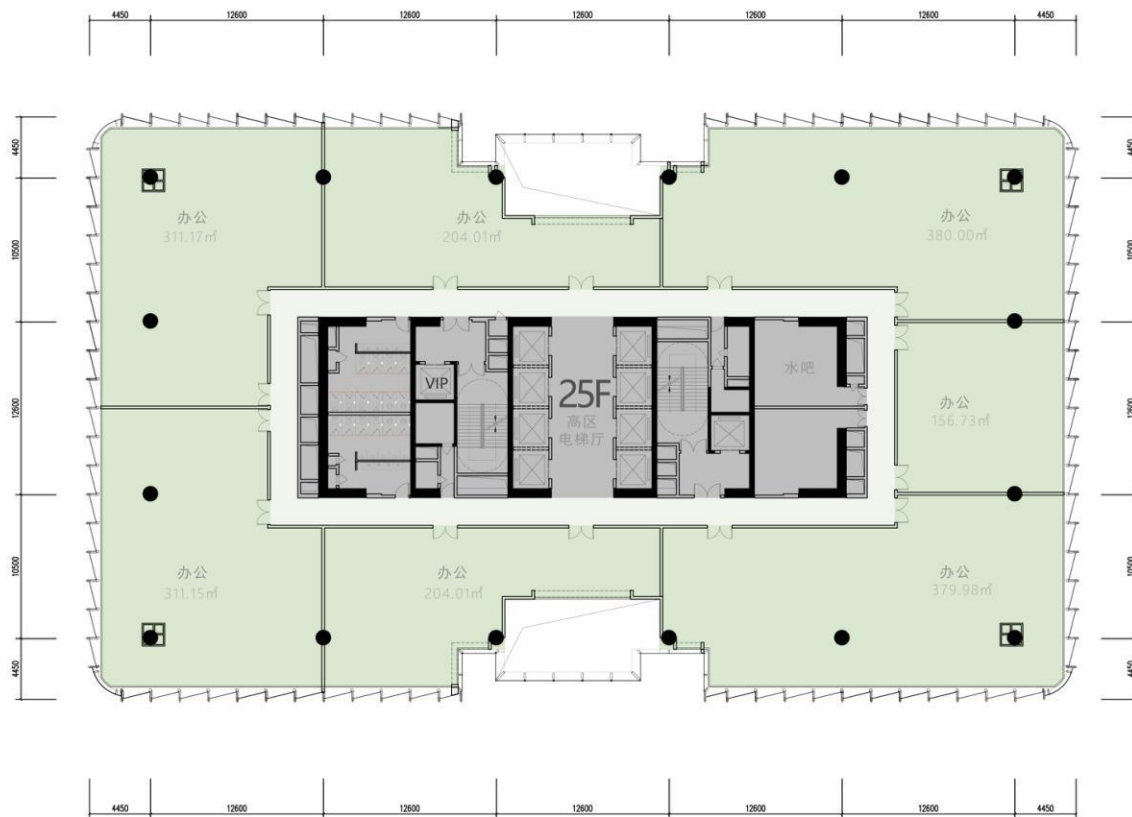
户型介绍



二十四层平面图

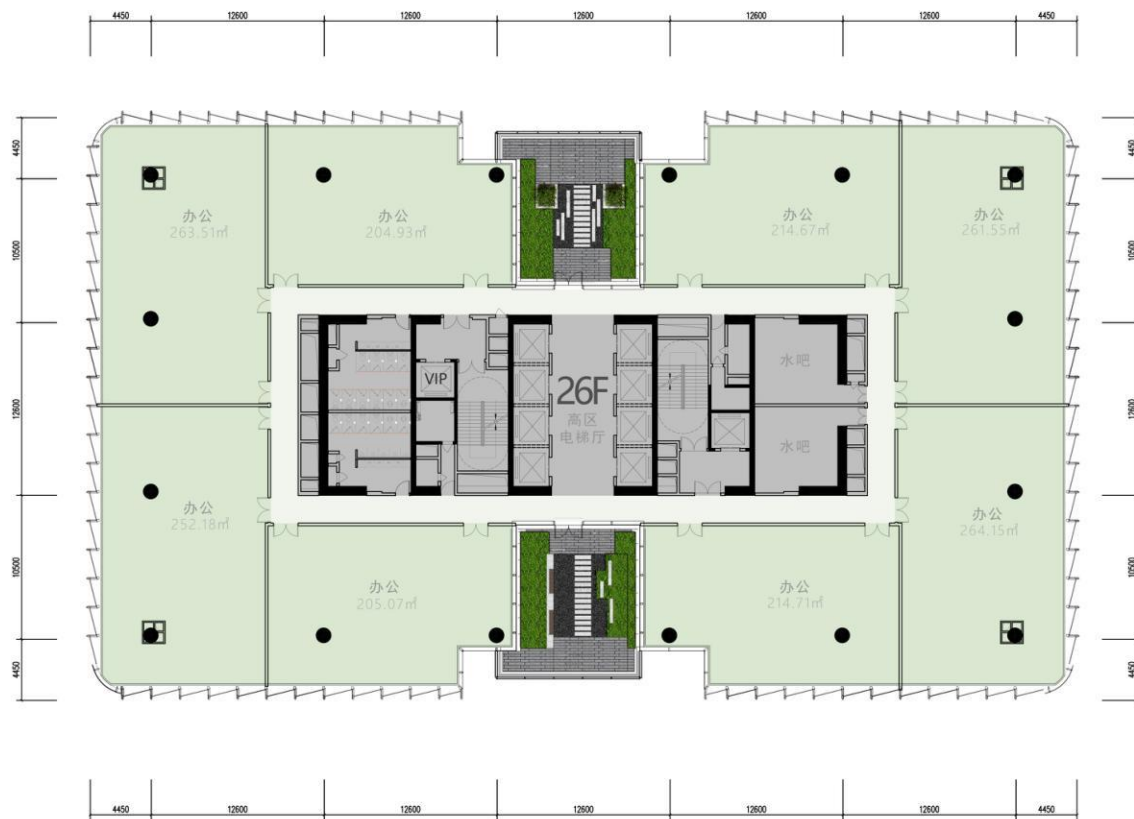


户型介绍



二十五层平面图

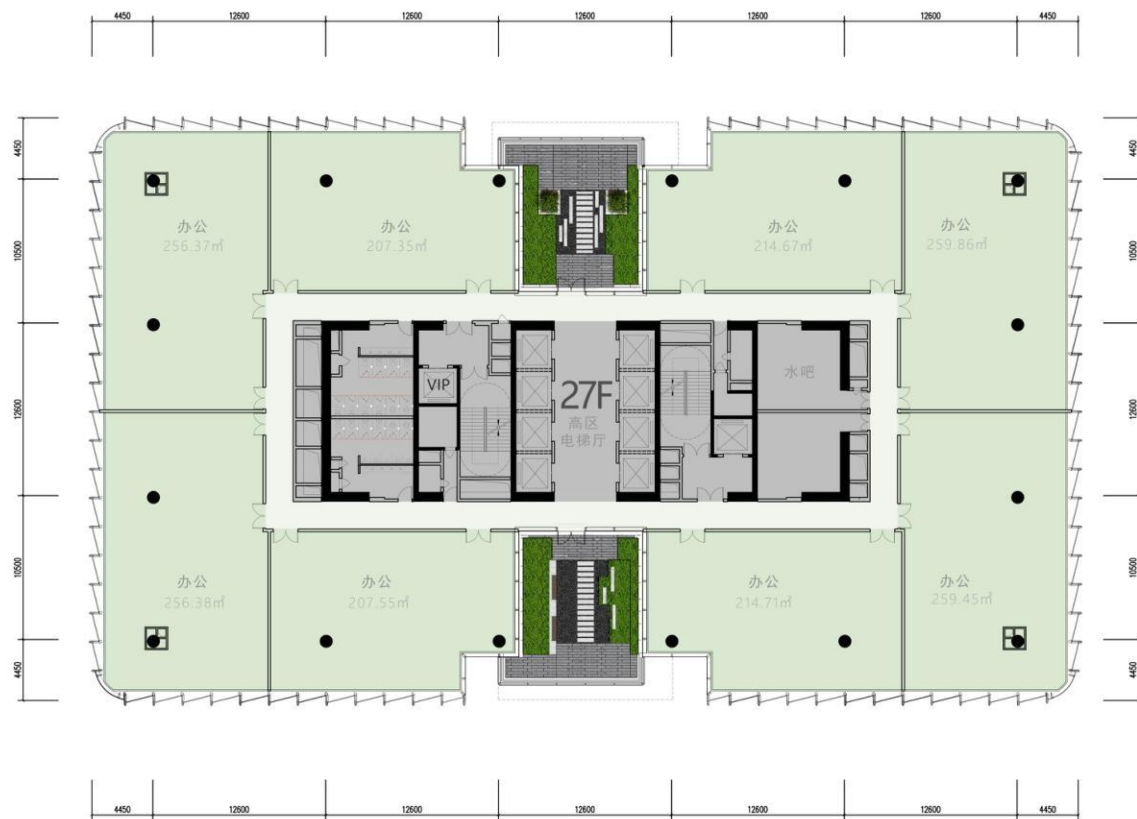
户型介绍



二十六层平面图



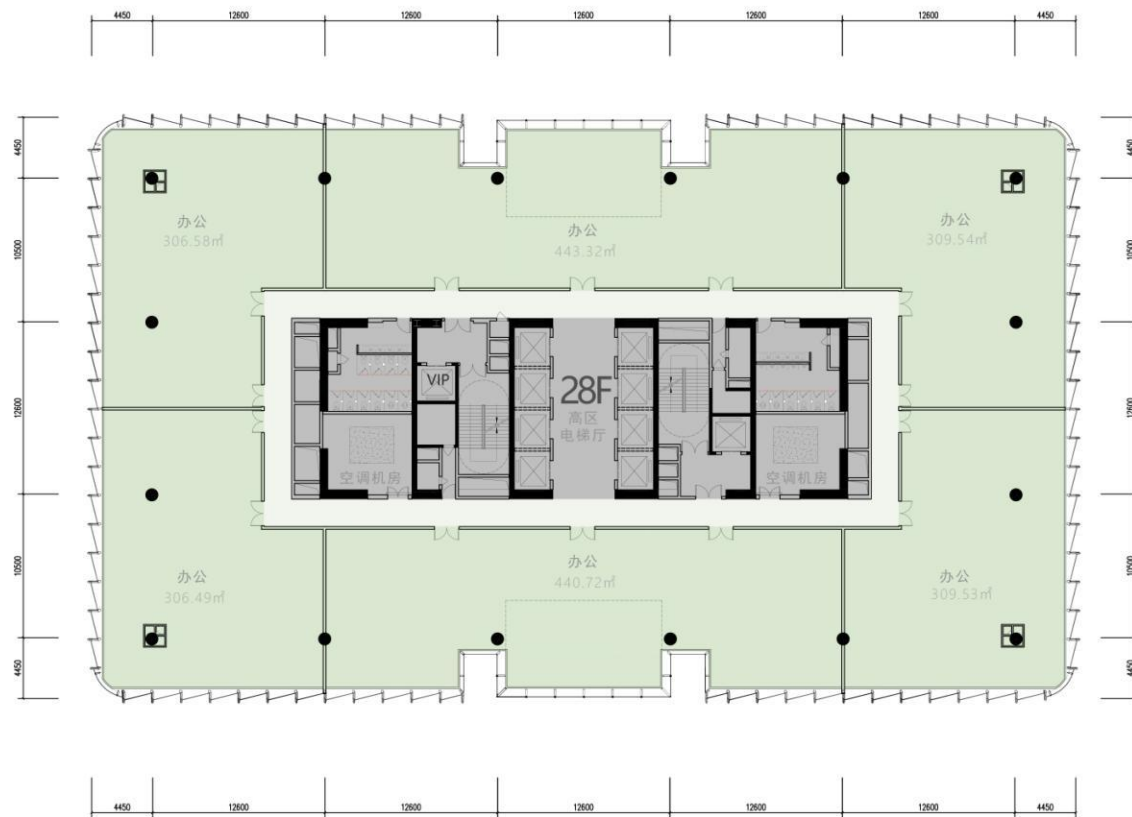
户型介绍



二十七层平面图



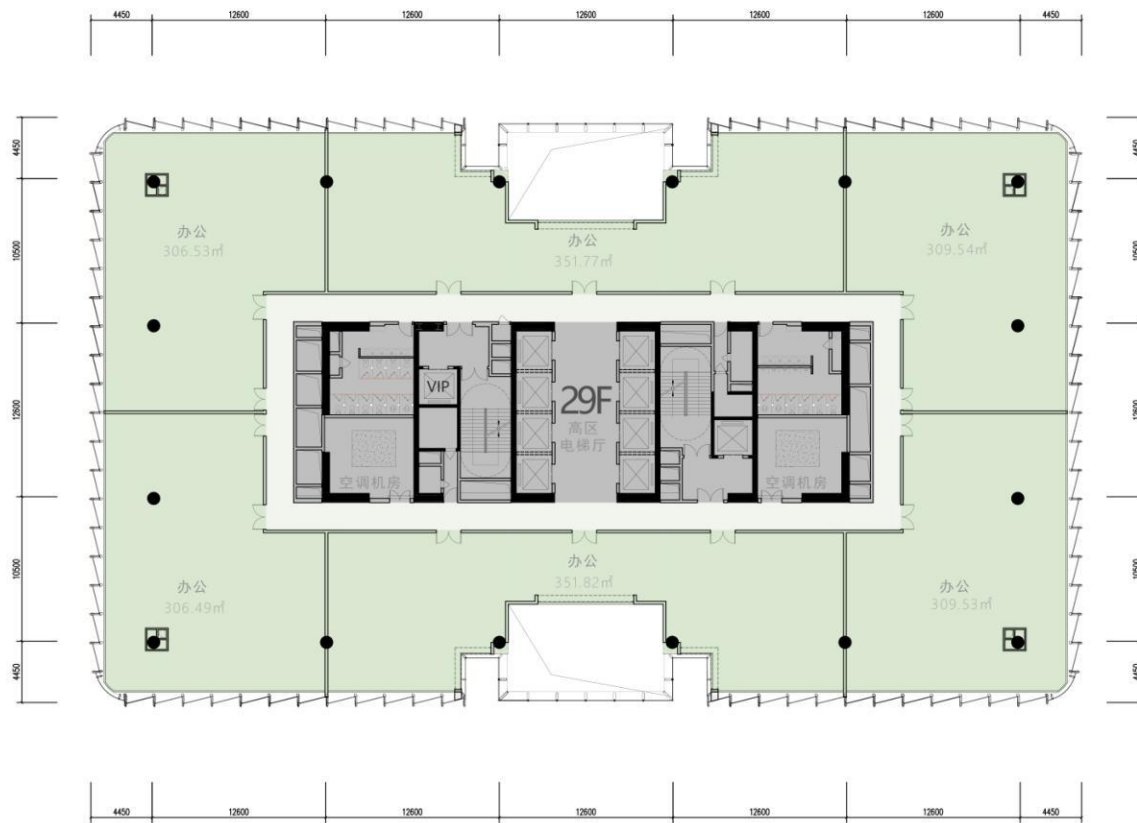
户型介绍



二十八层平面图



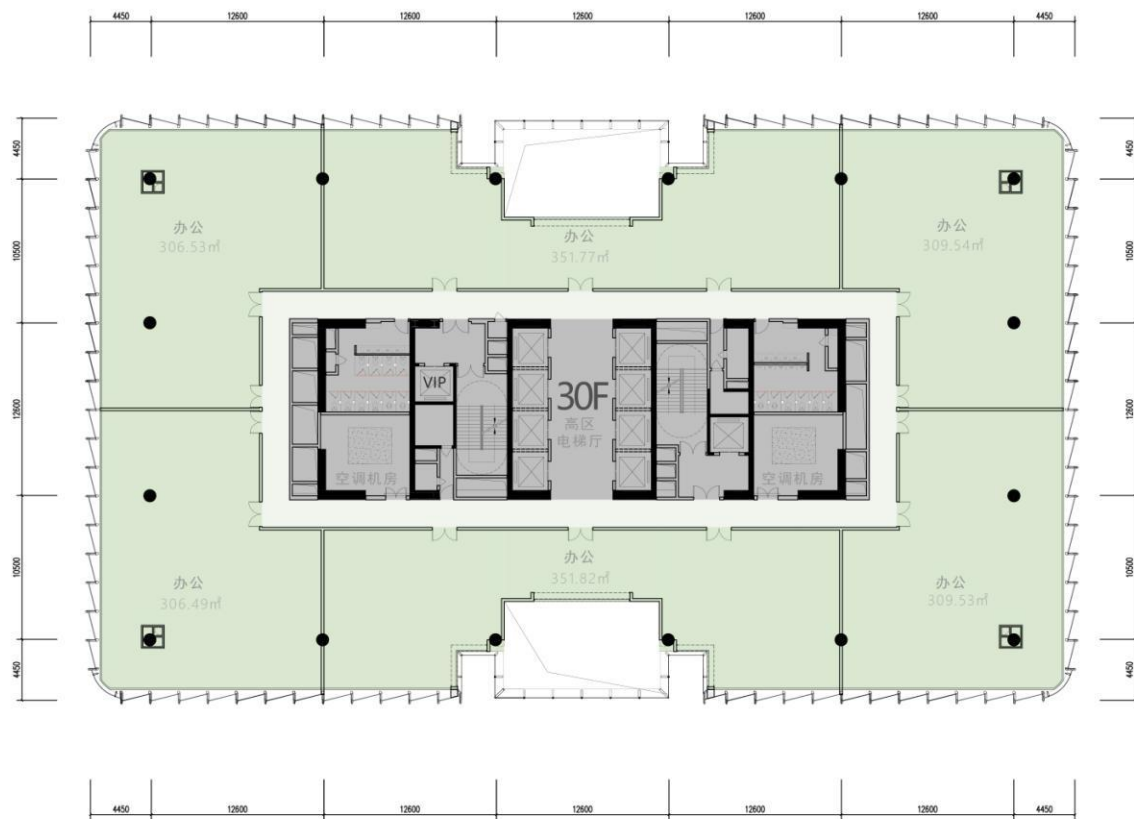
户型介绍



二十九层平面图

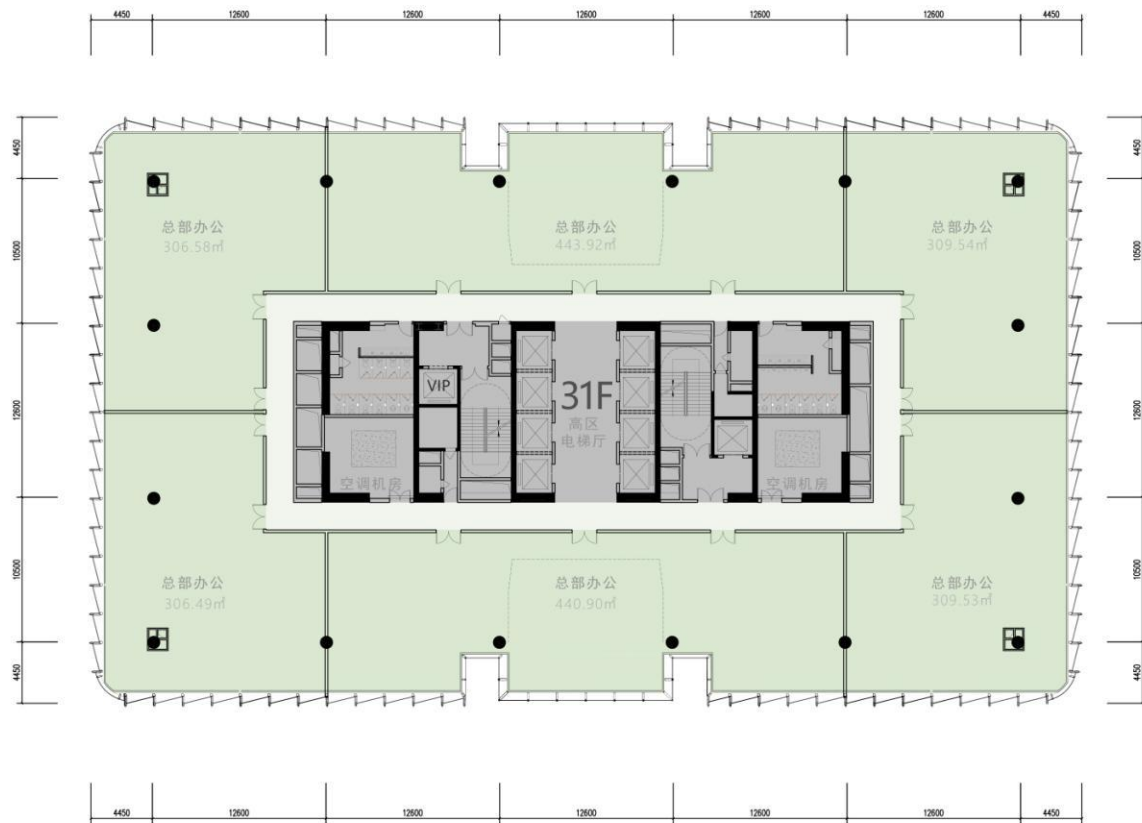


户型介绍



三十层平面图

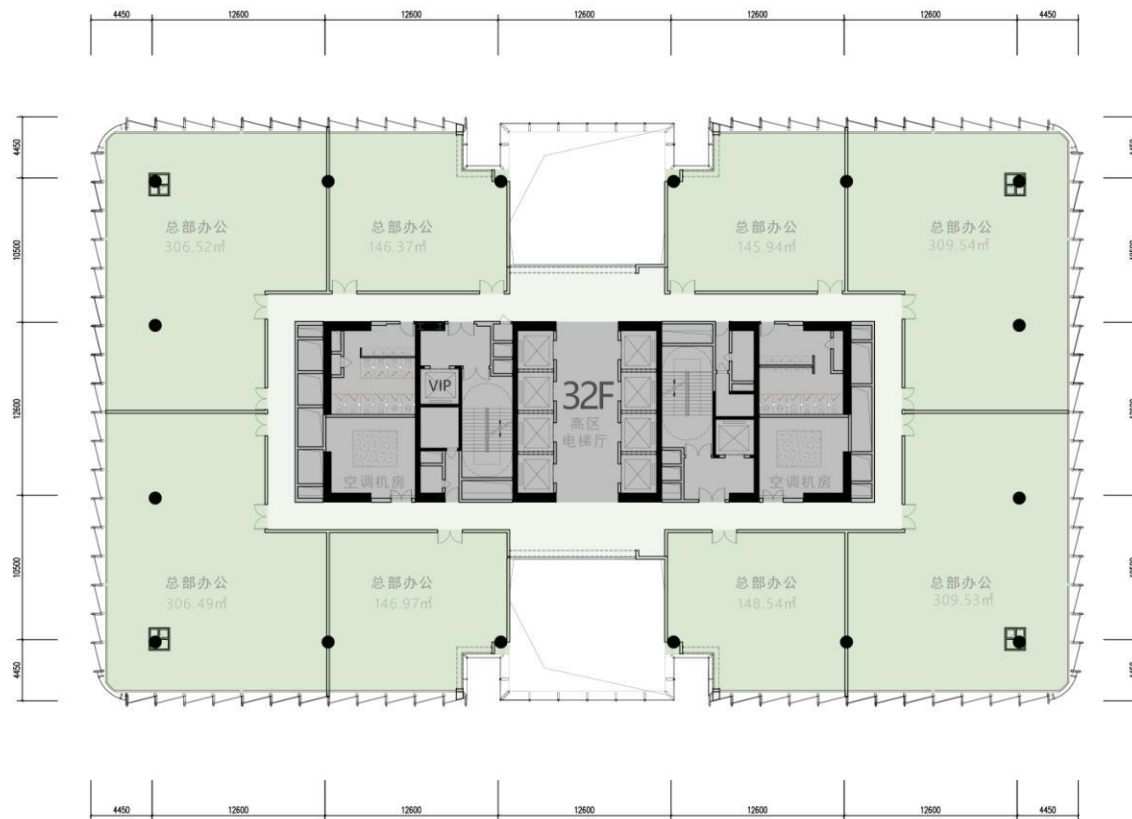
户型介绍



三十一层平面图



户型介绍



三十二层平面图





感谢观看
Thank you.

