



# 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

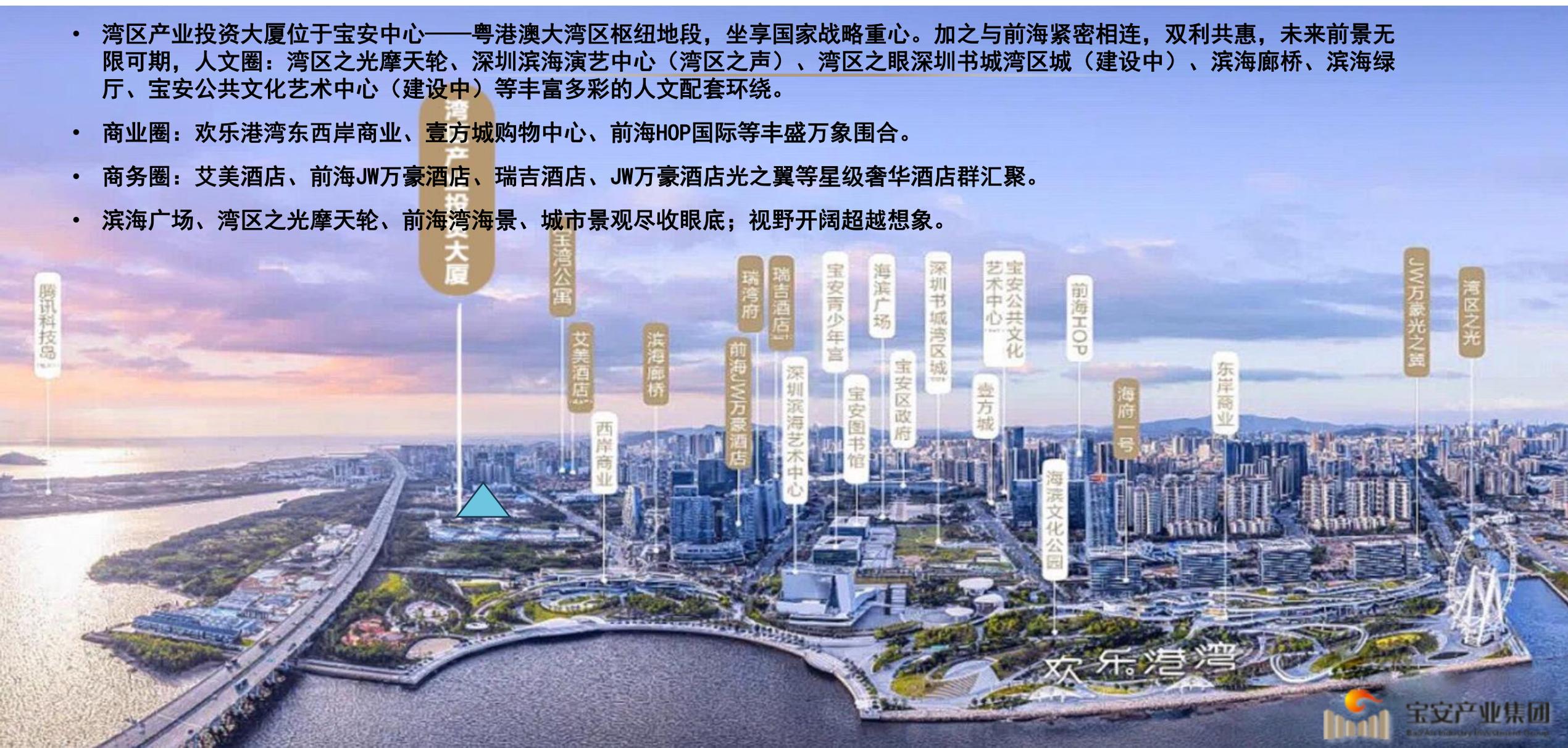


荣汇讯



# 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6000m<sup>2</sup>公交场站, 25条公交线

# 公交

综合体内设3000m<sup>2</sup>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

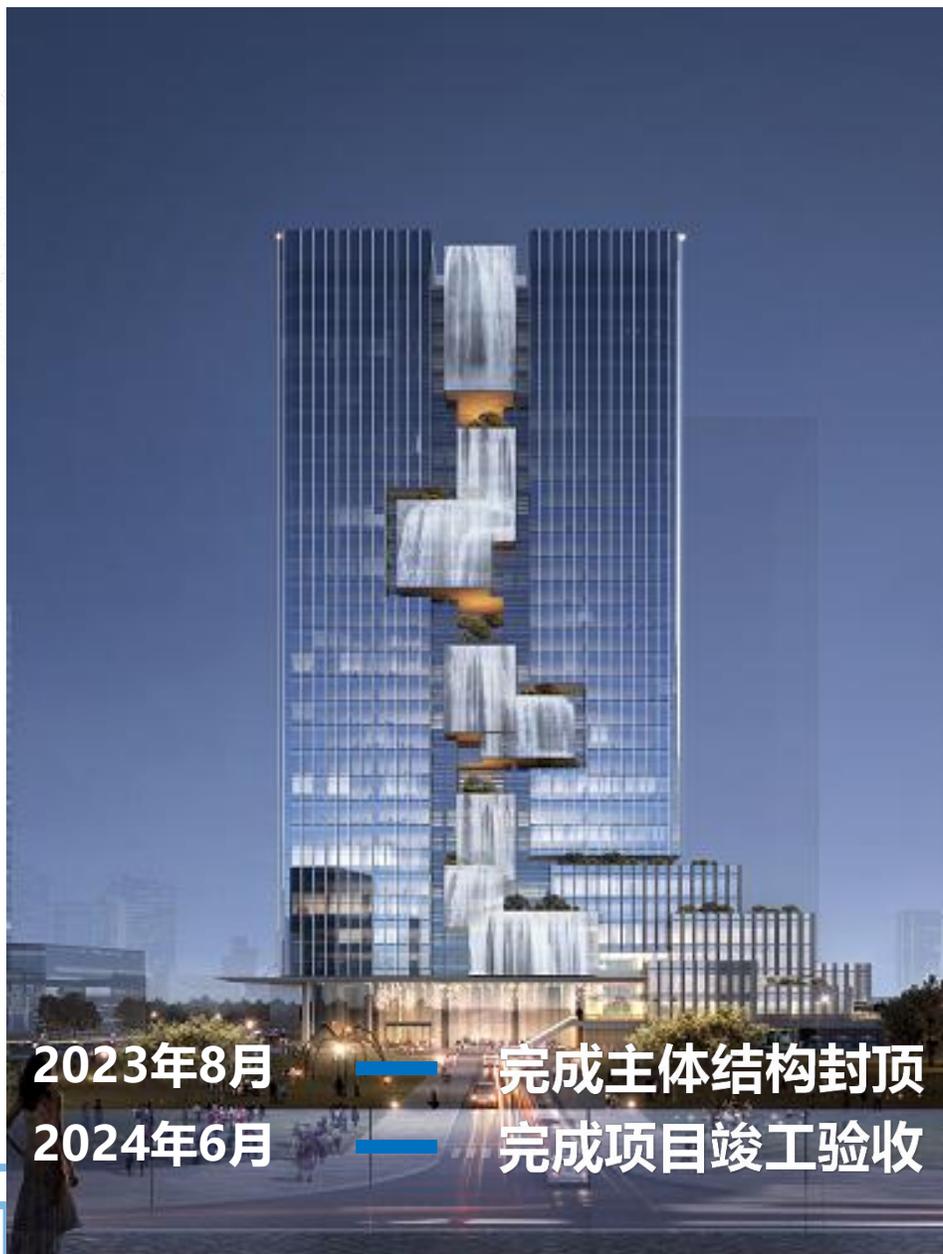


## 湾区产业投资大厦

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 <sup>2</sup>
总建筑面积	125625m <sup>2</sup> (地上98383m <sup>2</sup> , 地下27242m <sup>2</sup> )
计容建筑面积	95130m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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



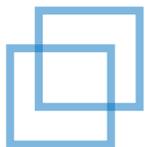
## 前海扩区

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 km<sup>2</sup>
- 机场片区30.07 km<sup>2</sup>
- 会展新城及海洋新城片区39.36 km<sup>2</sup>

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

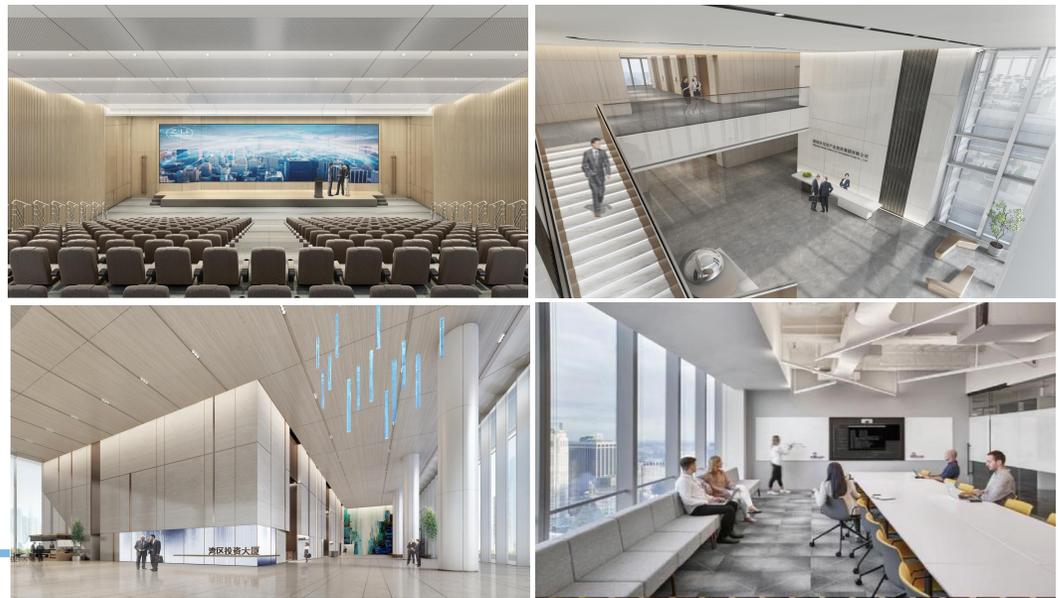
BAOAN



产业投资集团  
Bao An Industry Investment Group



“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1000m<sup>2</sup>，净高11.2m。2层配备3000m<sup>2</sup>的商业空间，3层配建1500m<sup>2</sup>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





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

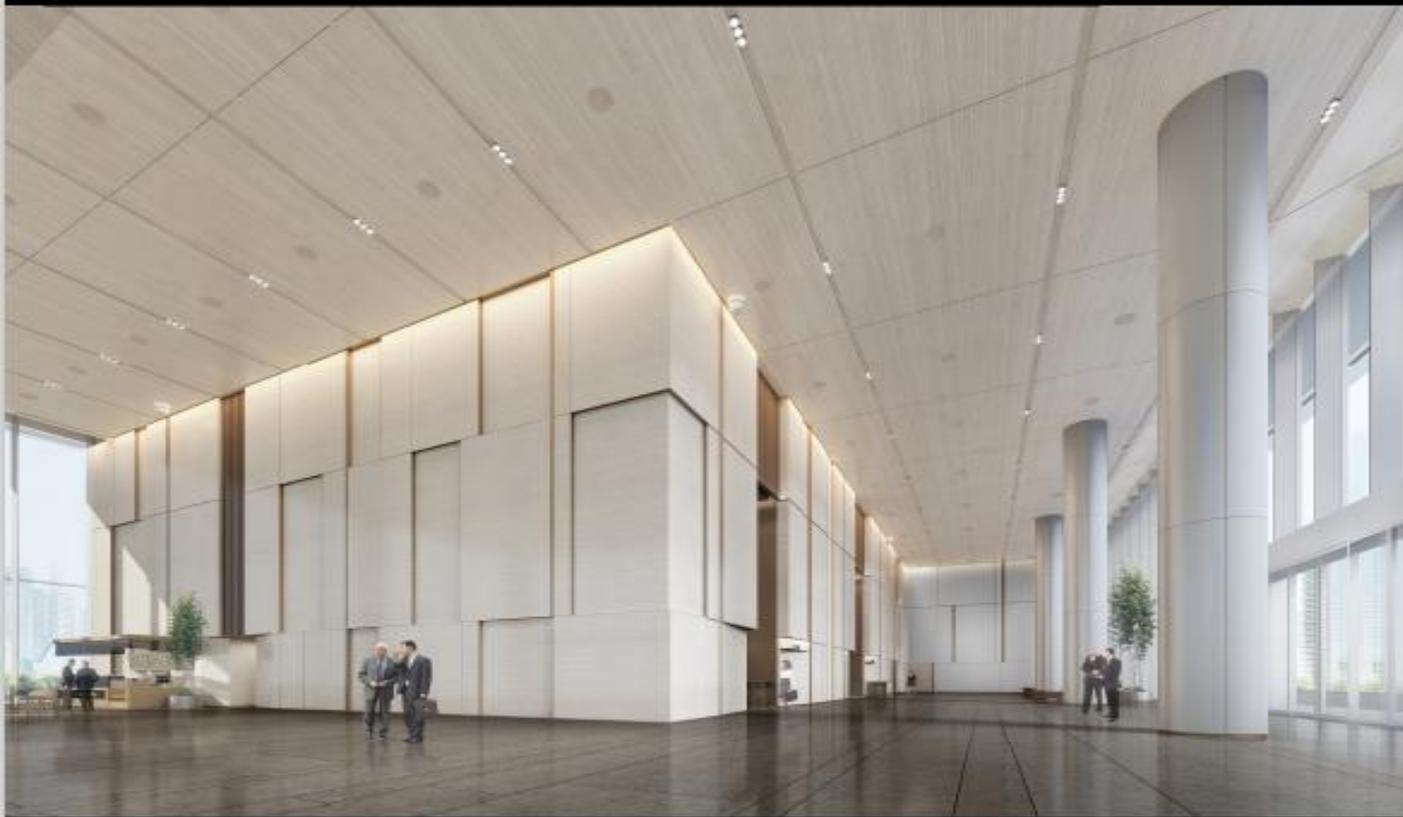
绿色生态建筑美学 打造都市绿洲

GREEN



宝安产业集团

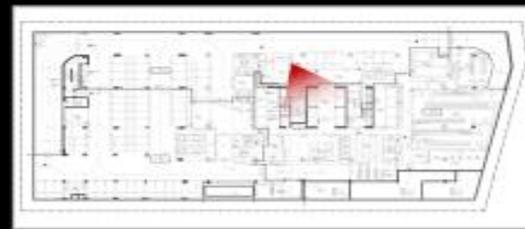
## 设计亮点 | DESIGN HIGHLIGHTS



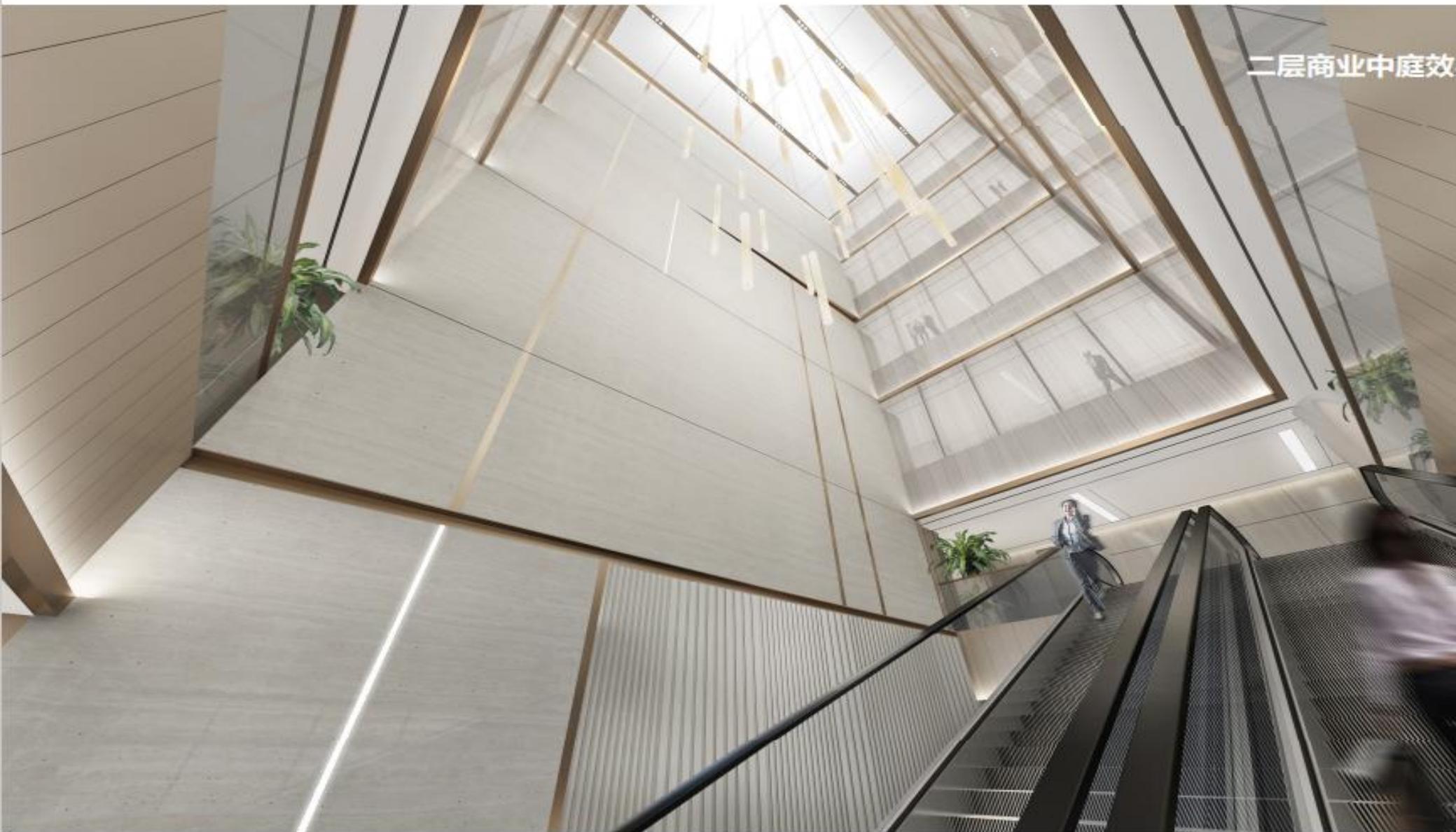
### 大堂空间亮点 BRIGHT SPOT

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。

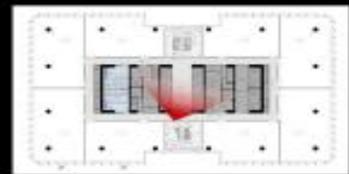
地下一层VIP电梯厅效果图 | EFFECT SKETCH



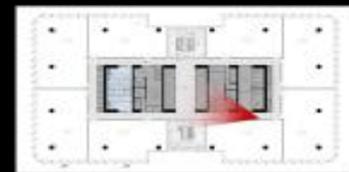
二层商业中庭效果图 | EFFECT SKETCH



高区电梯厅效果图 | EFFECT SKETCH

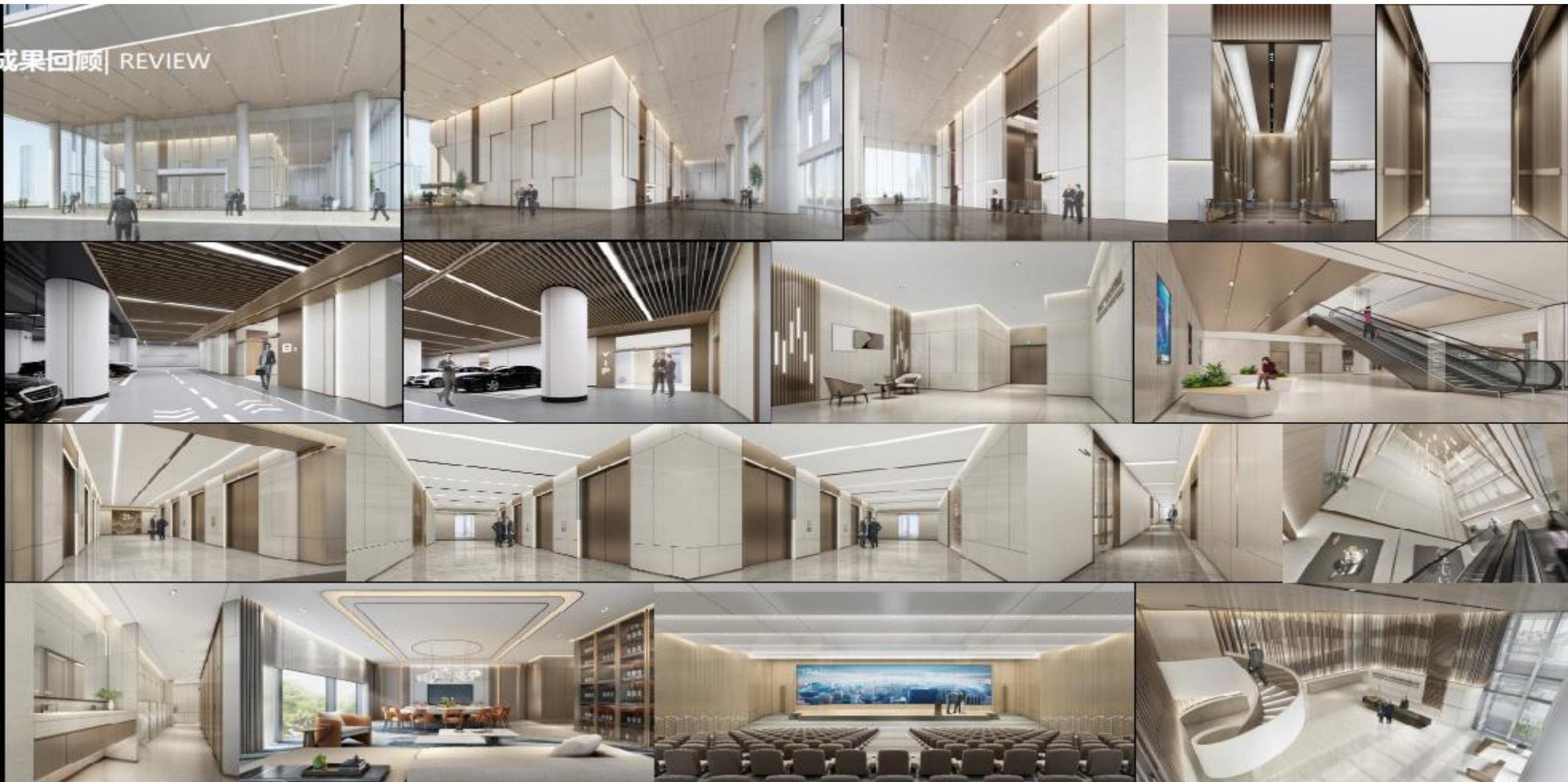


公共走道效果图 | EFFECT SKETCH



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

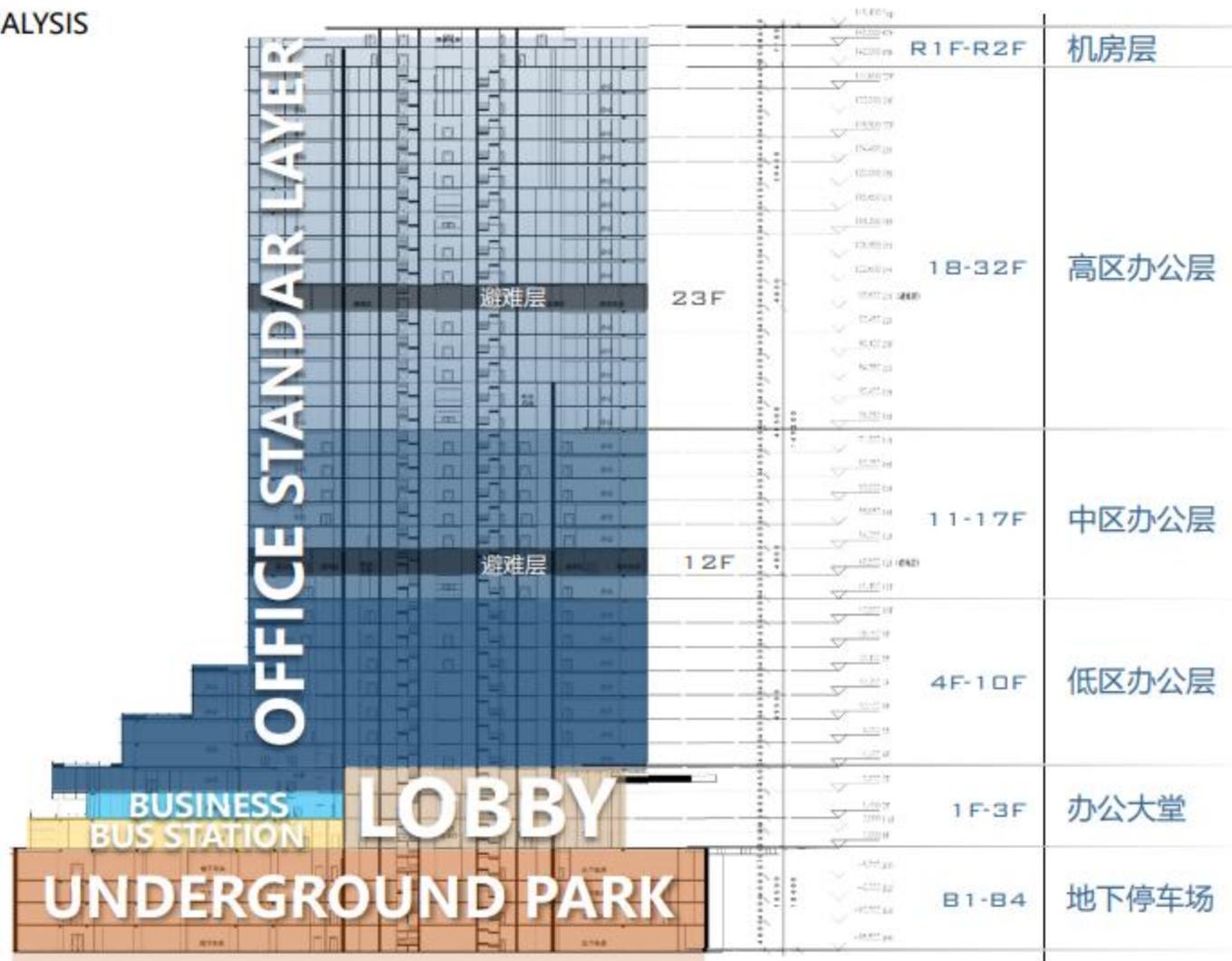
# 户型介绍



# 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



## 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 <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	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	<b>3层通高</b>	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	<b>3层通高</b>	20、21、22F	115	16.9*6.8
7	2层通高	24、25F	72	12*6
8	<b>3层通高</b>	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



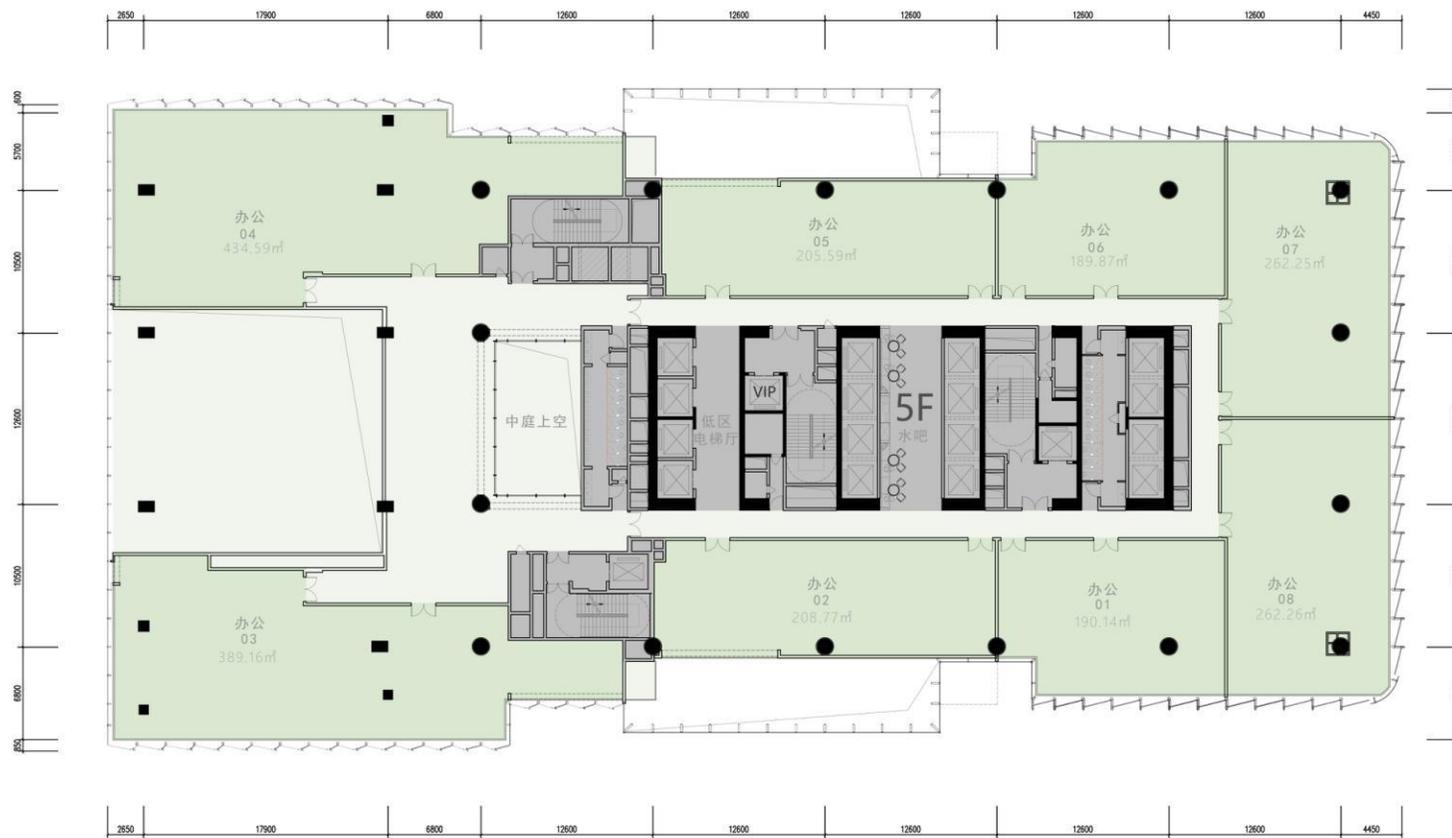
食堂3楼

# 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



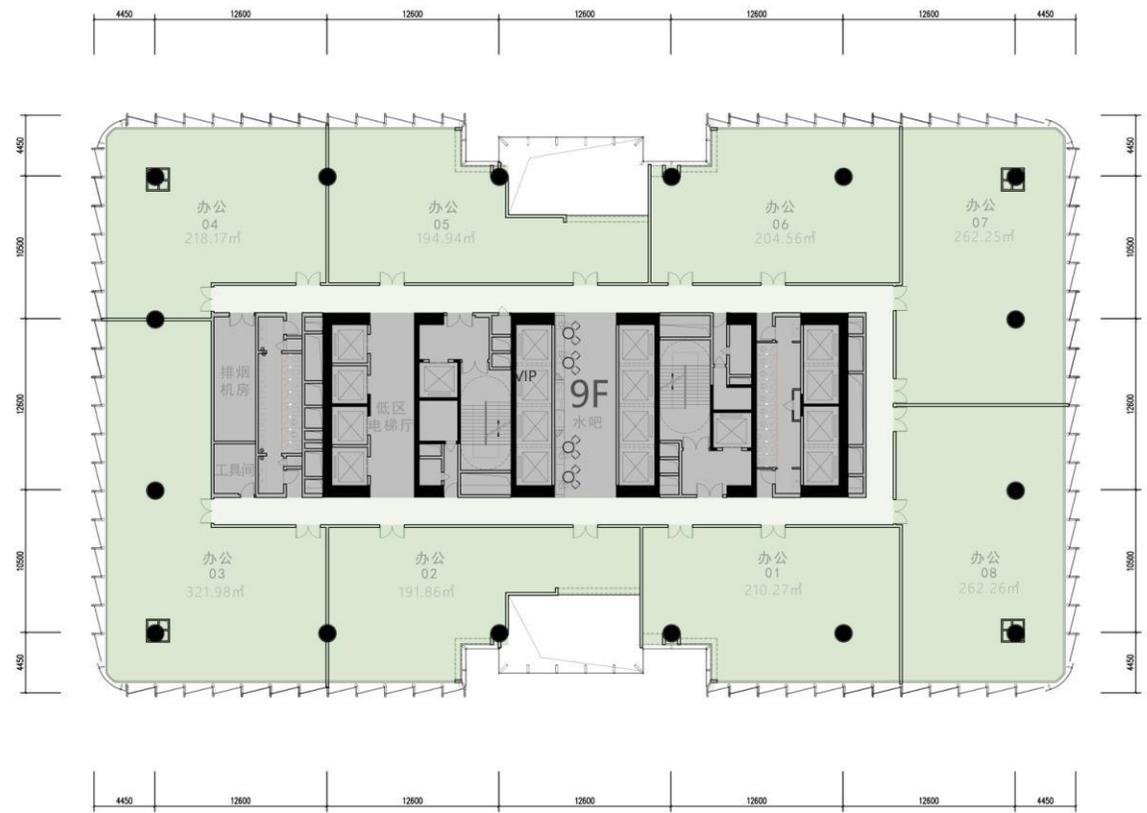
# 户型介绍



八层平面图



# 户型介绍



九层平面图

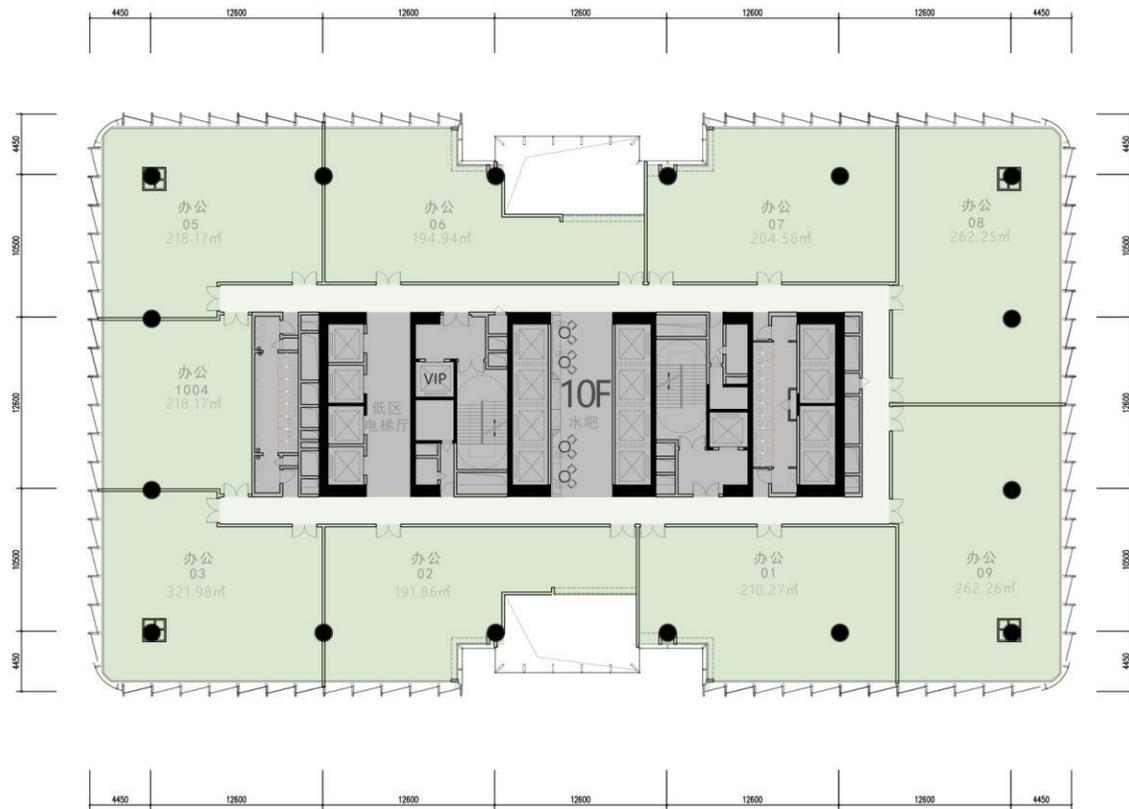
本层建筑面积: 2816.35㎡



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

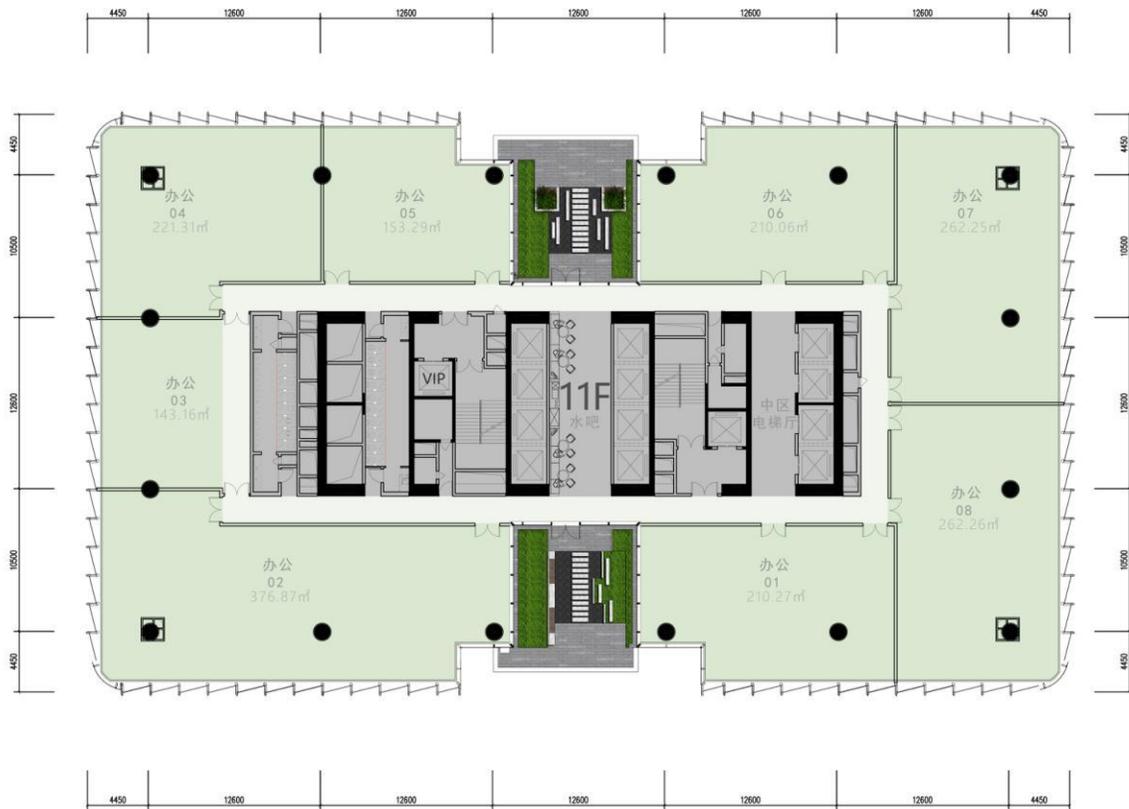
# 户型介绍



十层平面图



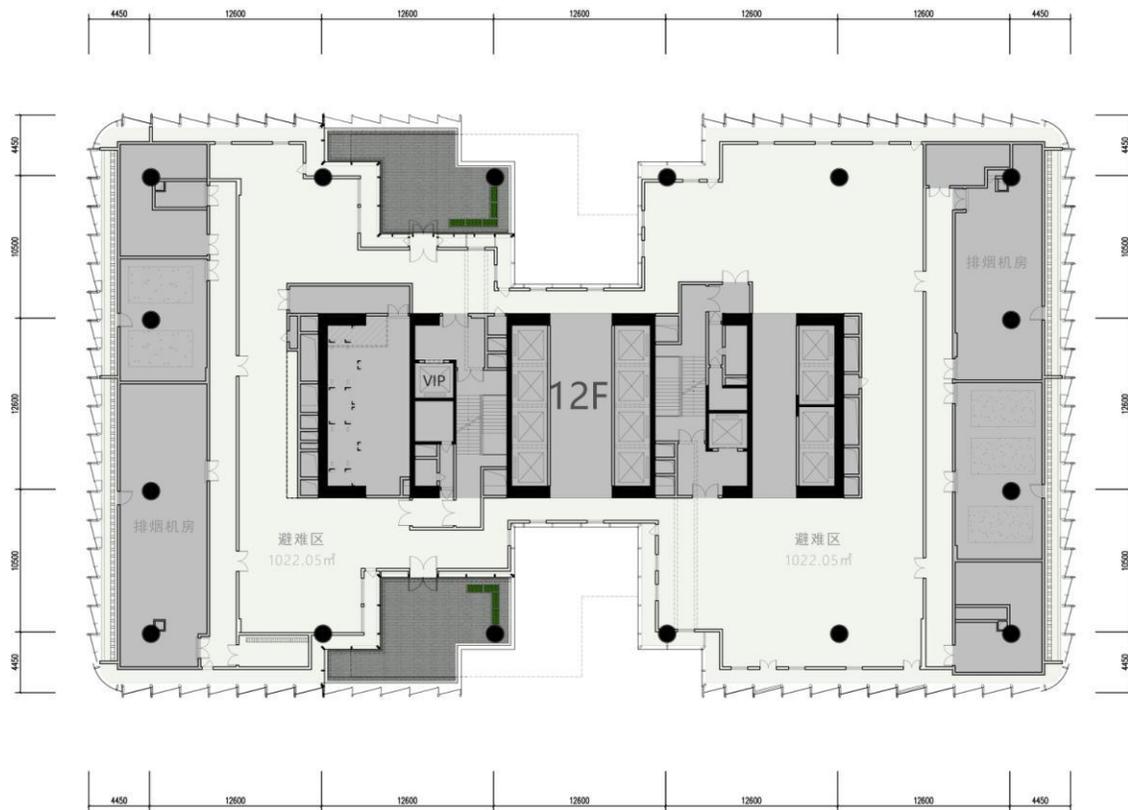
# 户型介绍



十一层平面图



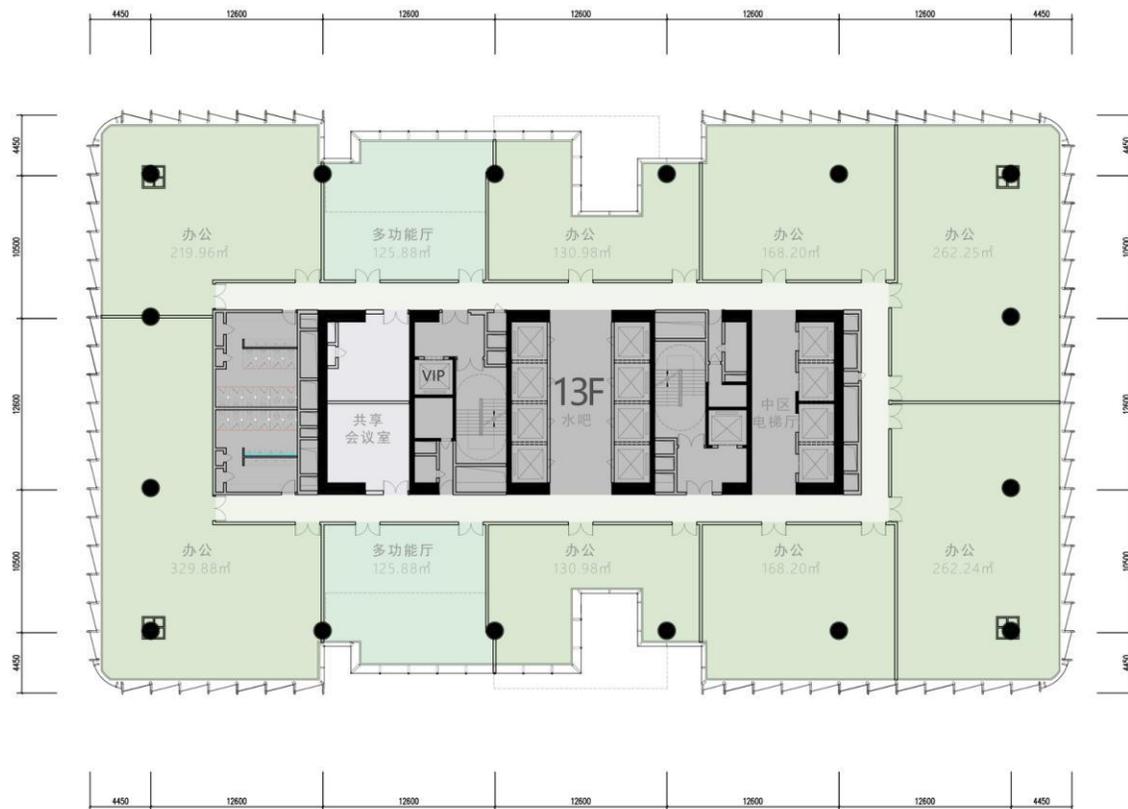
# 户型介绍



十二层平面图



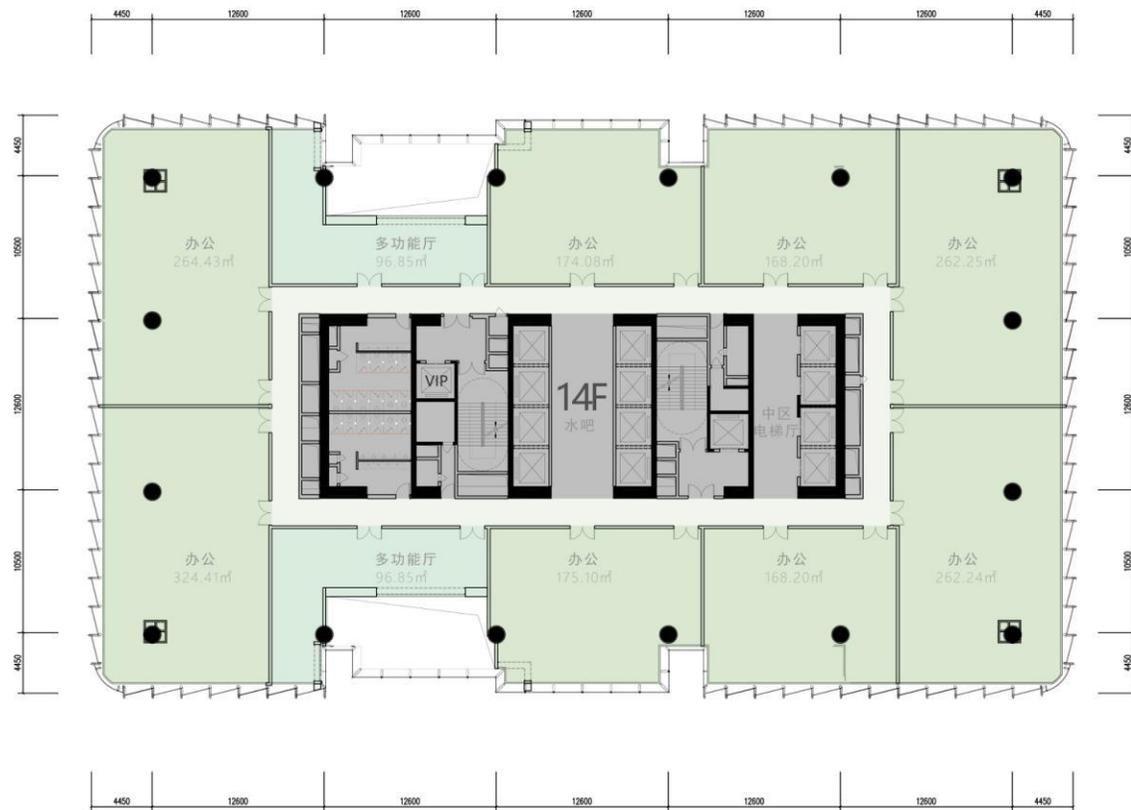
# 户型介绍



十三层平面图



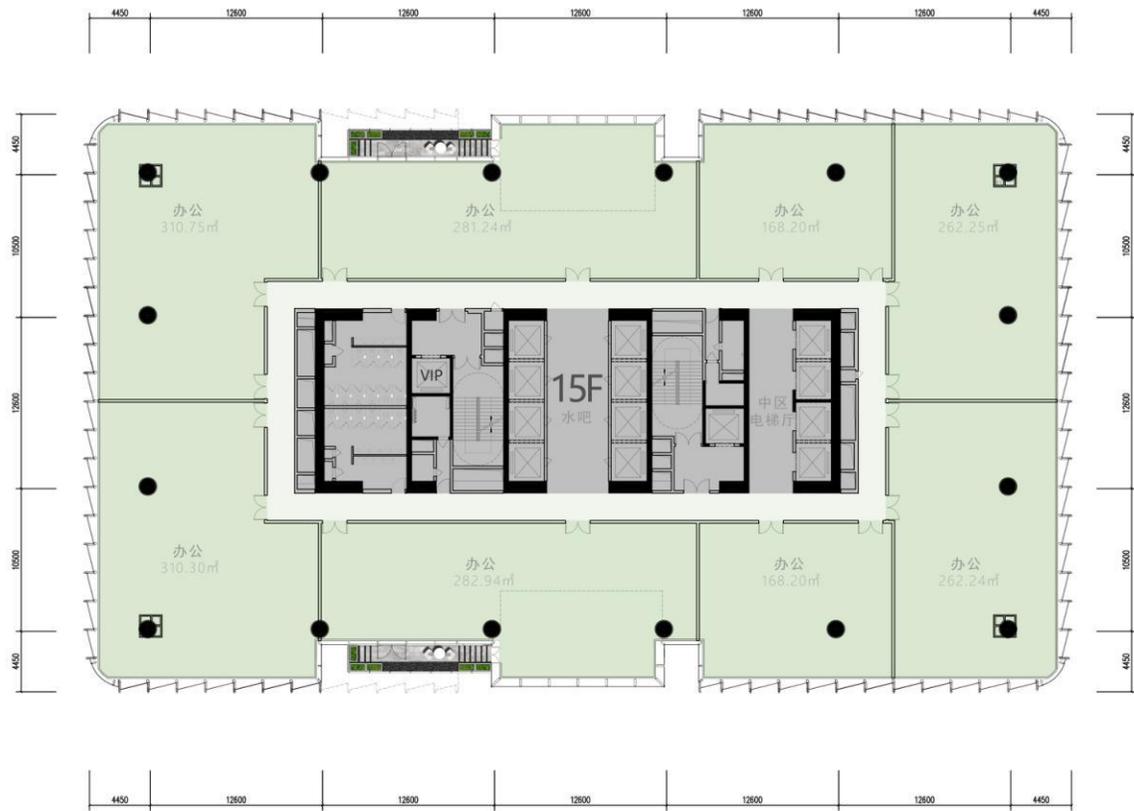
# 户型介绍



十四层平面图



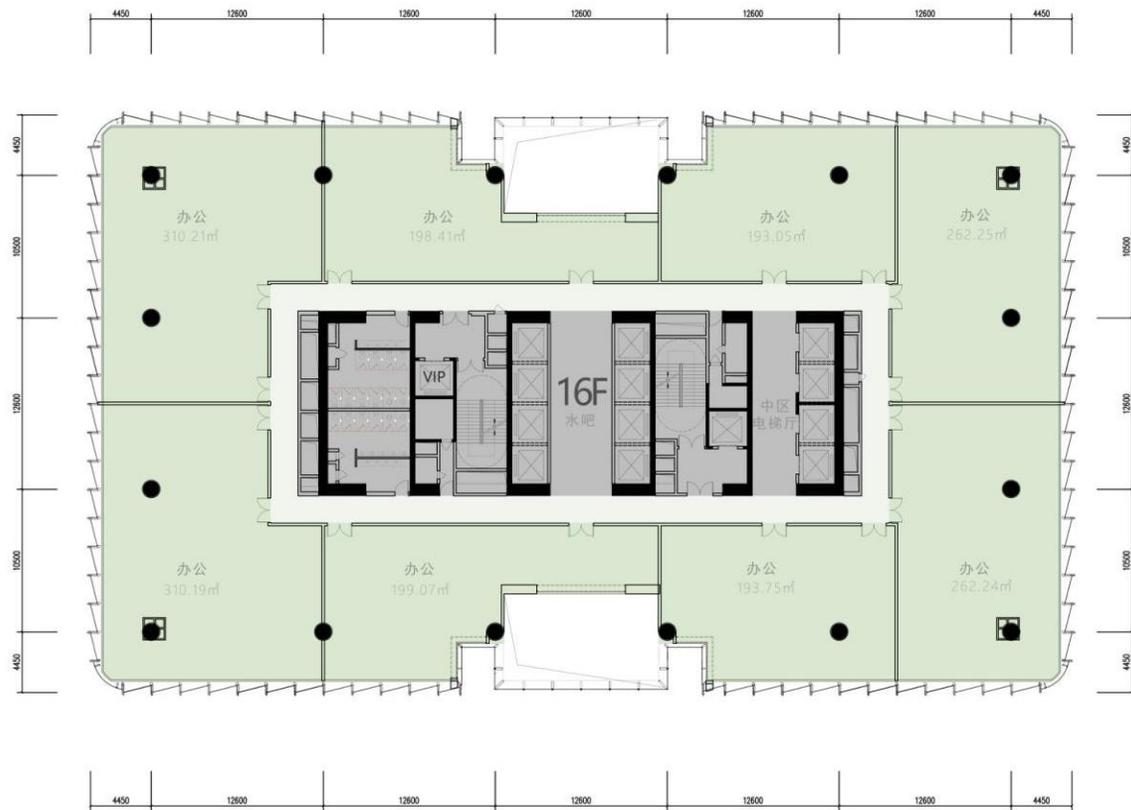
# 户型介绍



十五层平面图



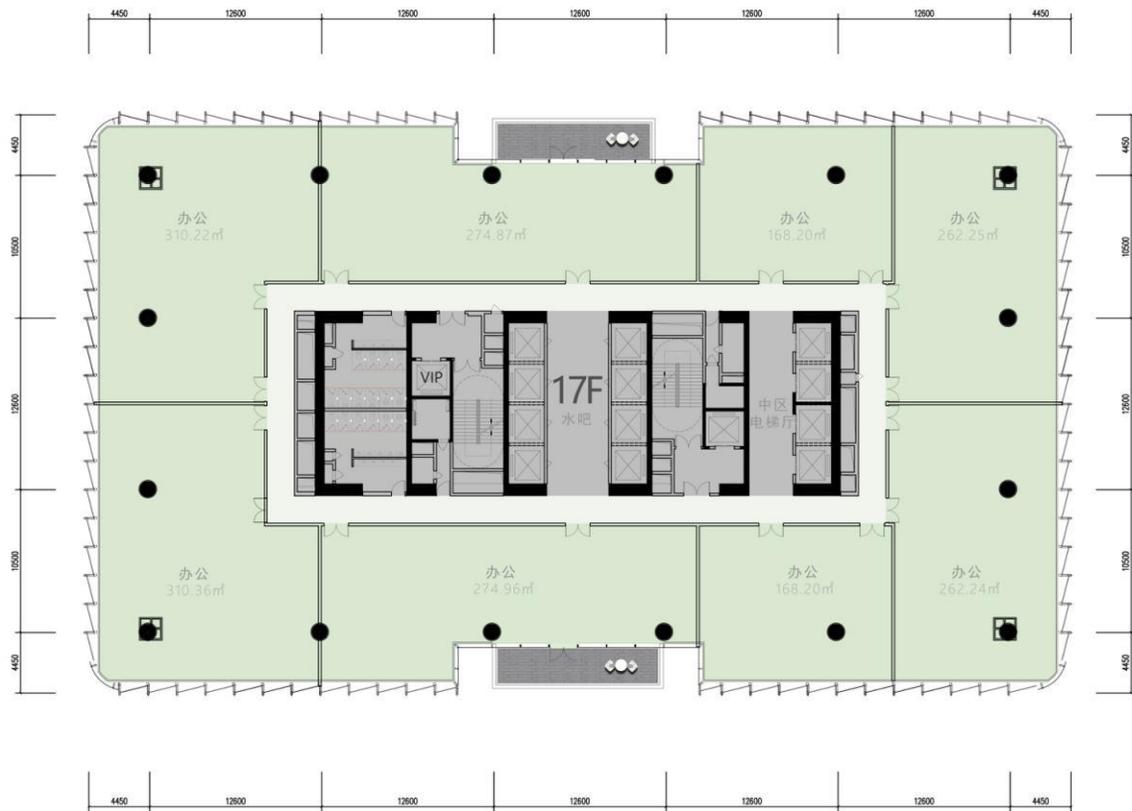
# 户型介绍



十六层平面图



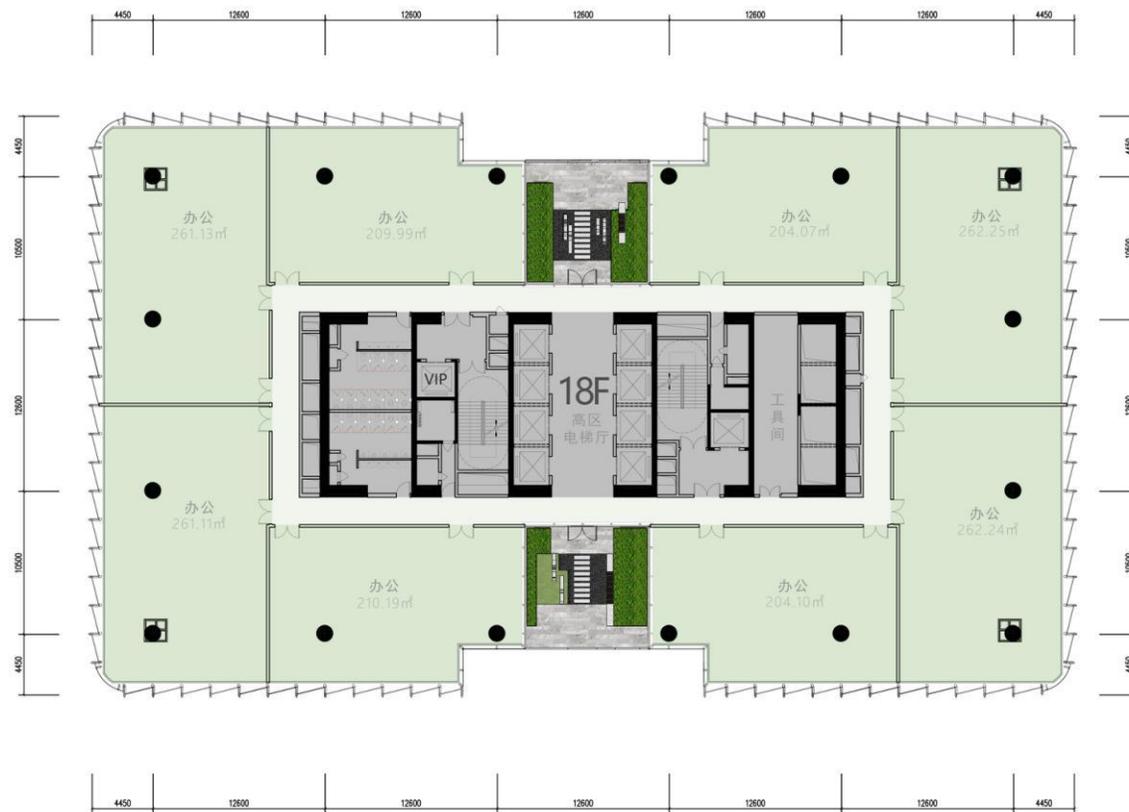
# 户型介绍



十七层平面图



# 户型介绍



十八层平面图



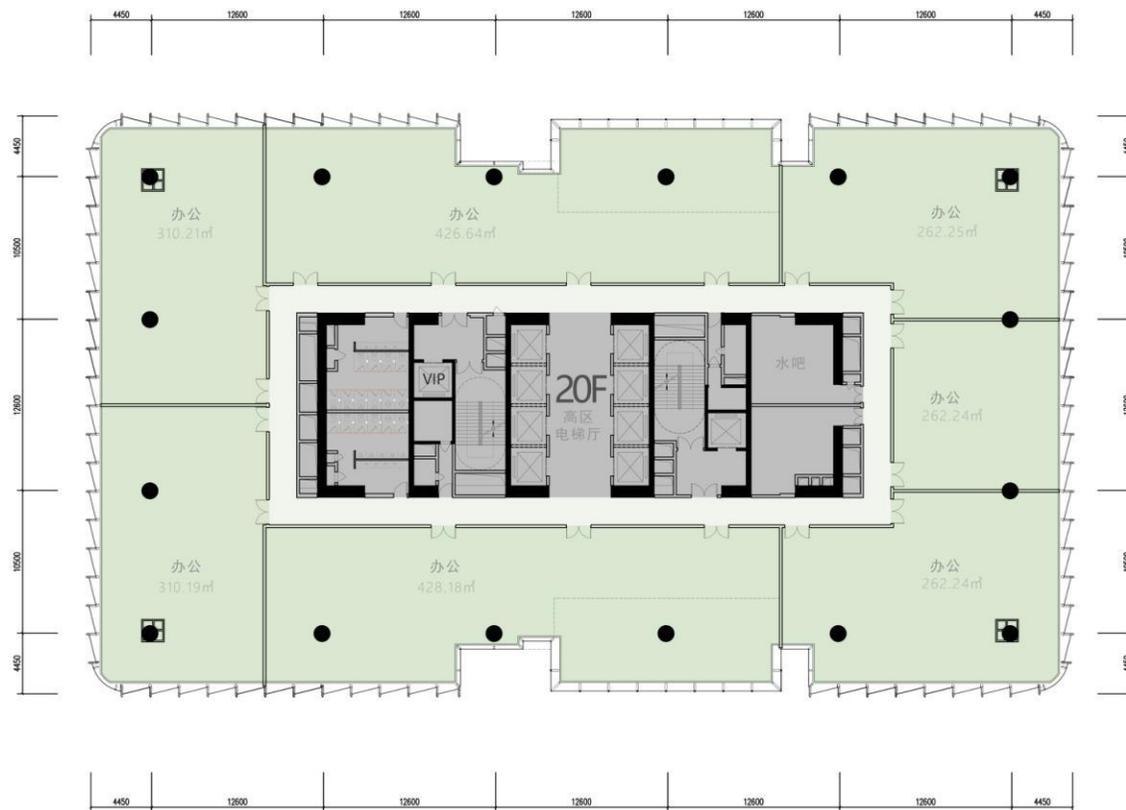
# 户型介绍



十九层平面图



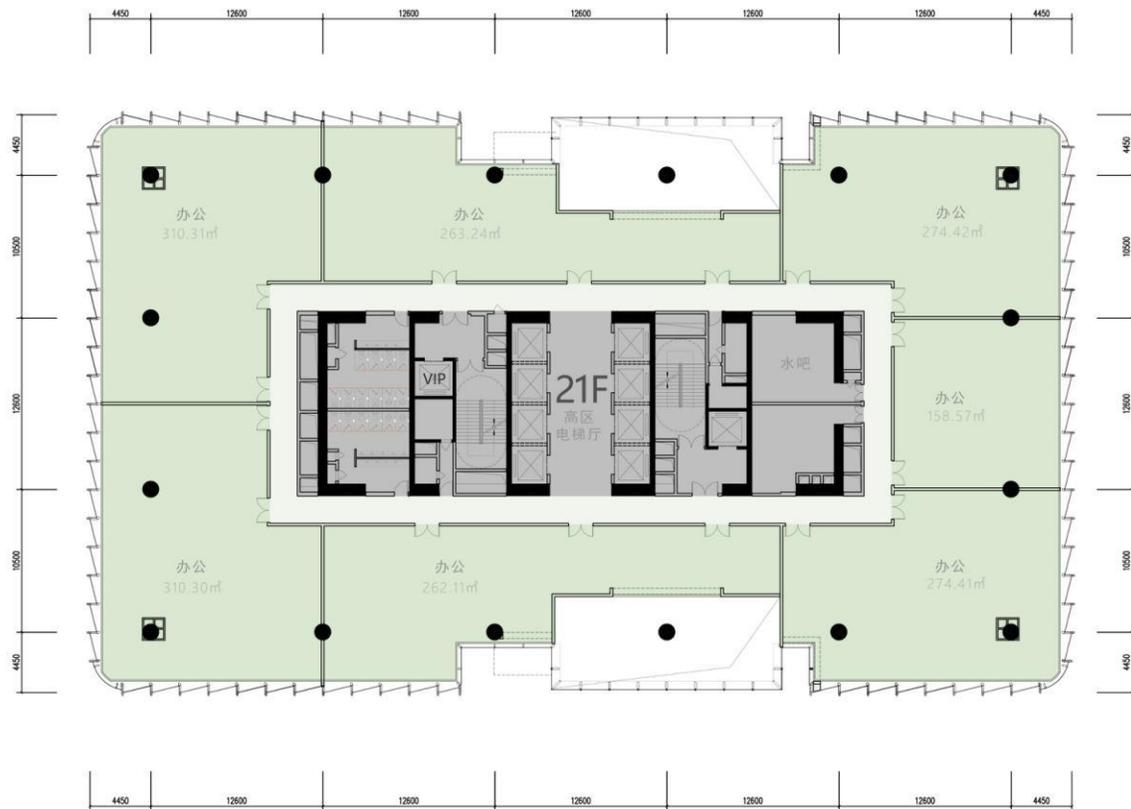
# 户型介绍



二十层平面图



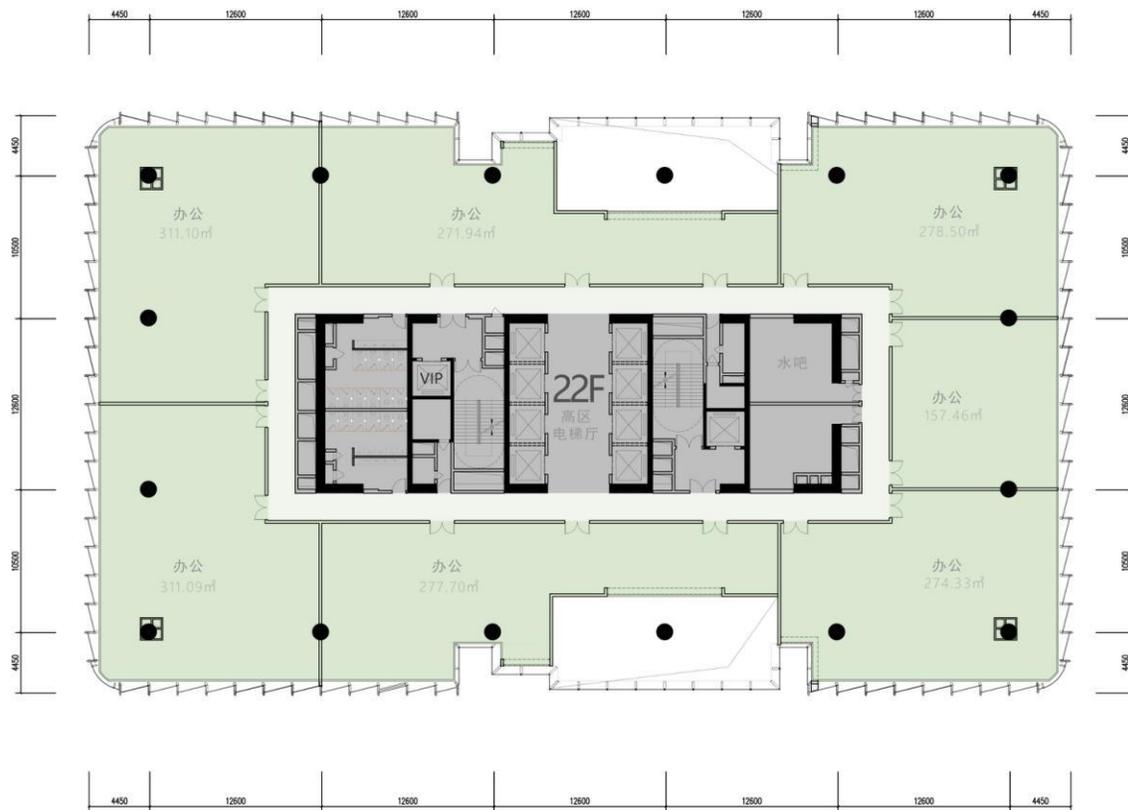
# 户型介绍



二十一层平面图



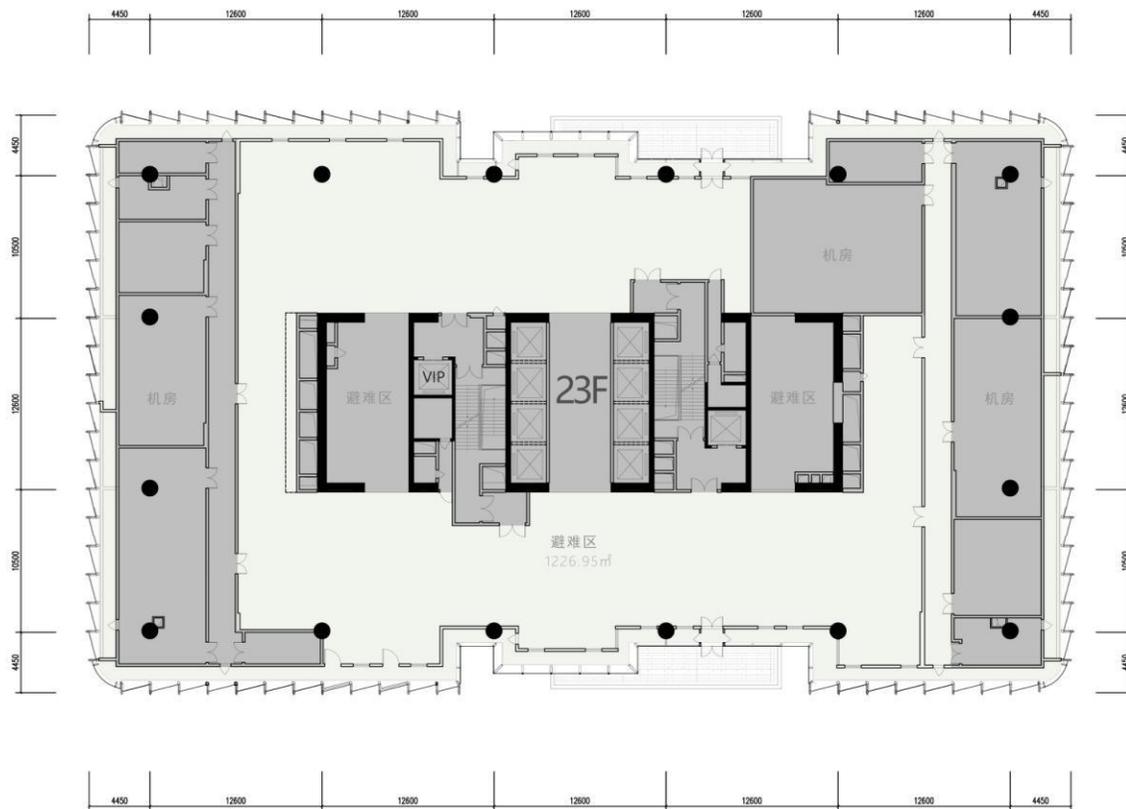
# 户型介绍



二十二层平面图

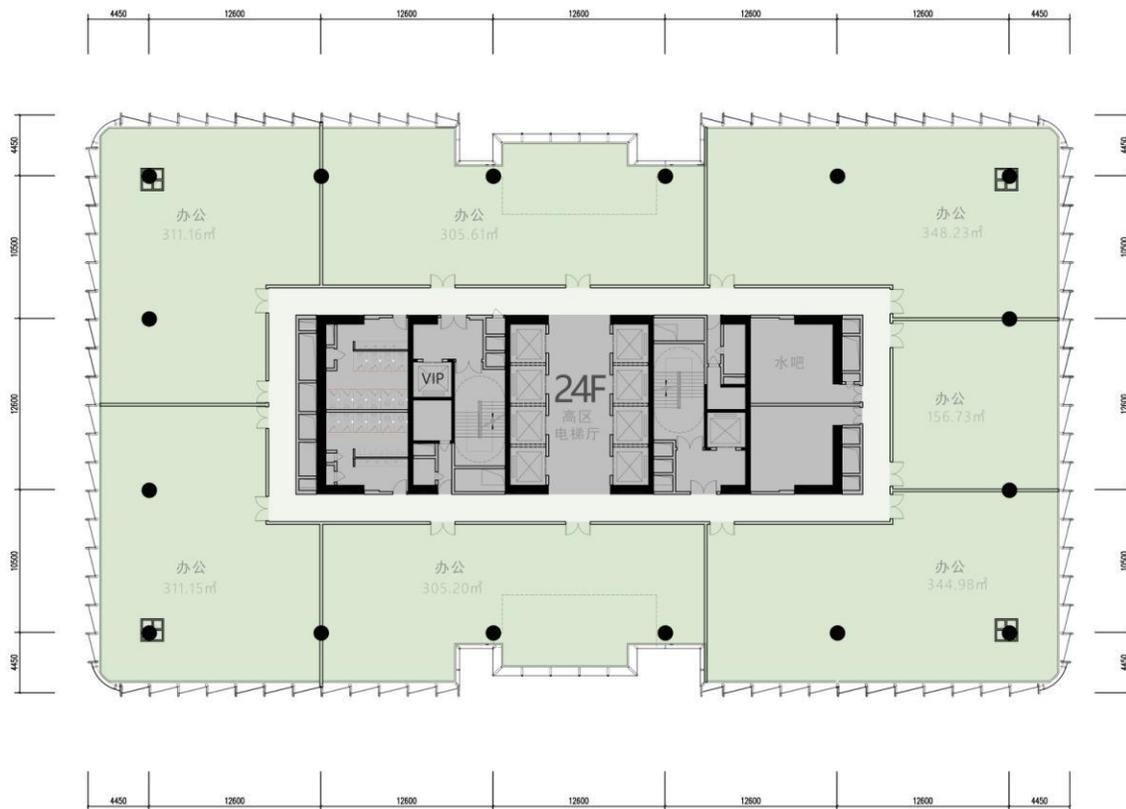


# 户型介绍



二十三层平面图

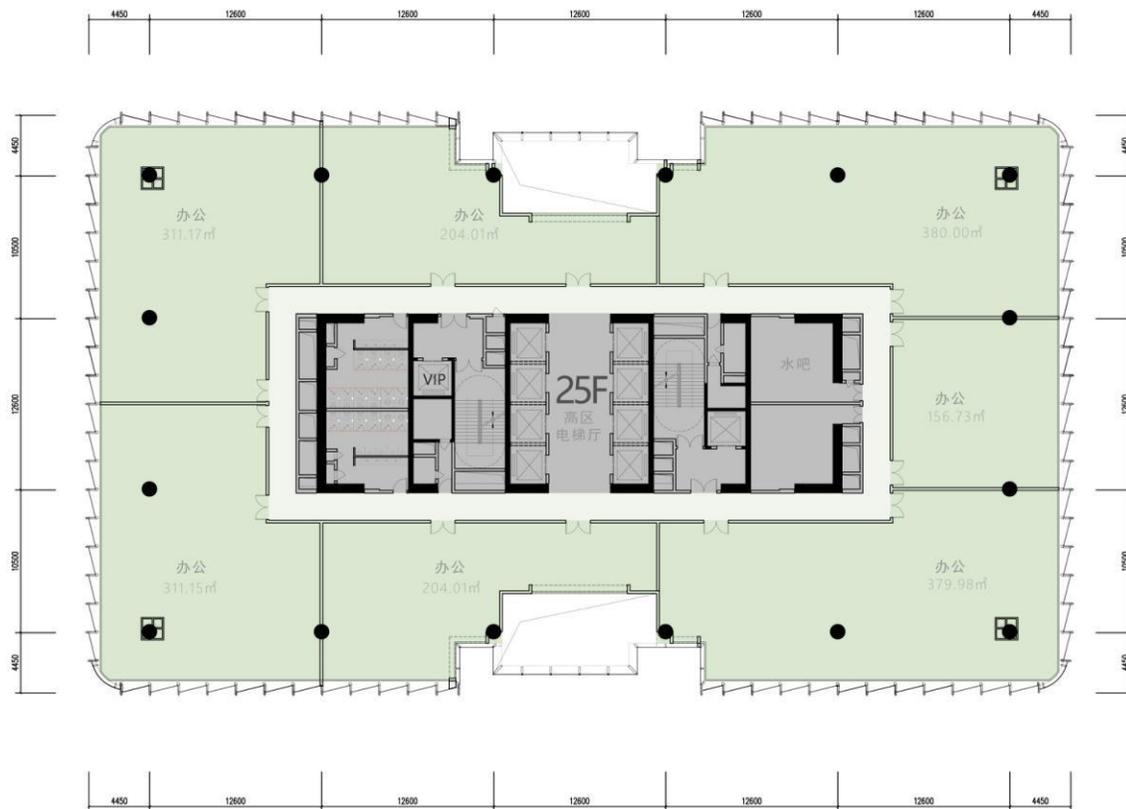
# 户型介绍



二十四层平面图



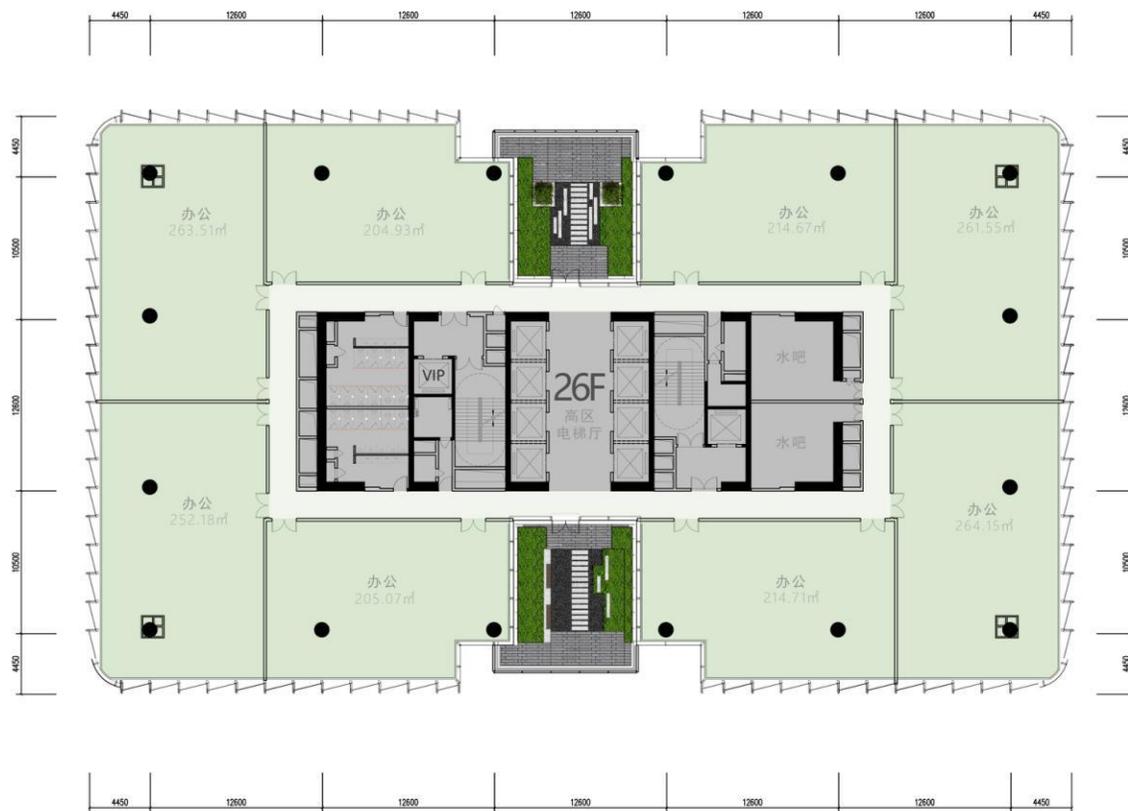
# 户型介绍



二十五层平面图



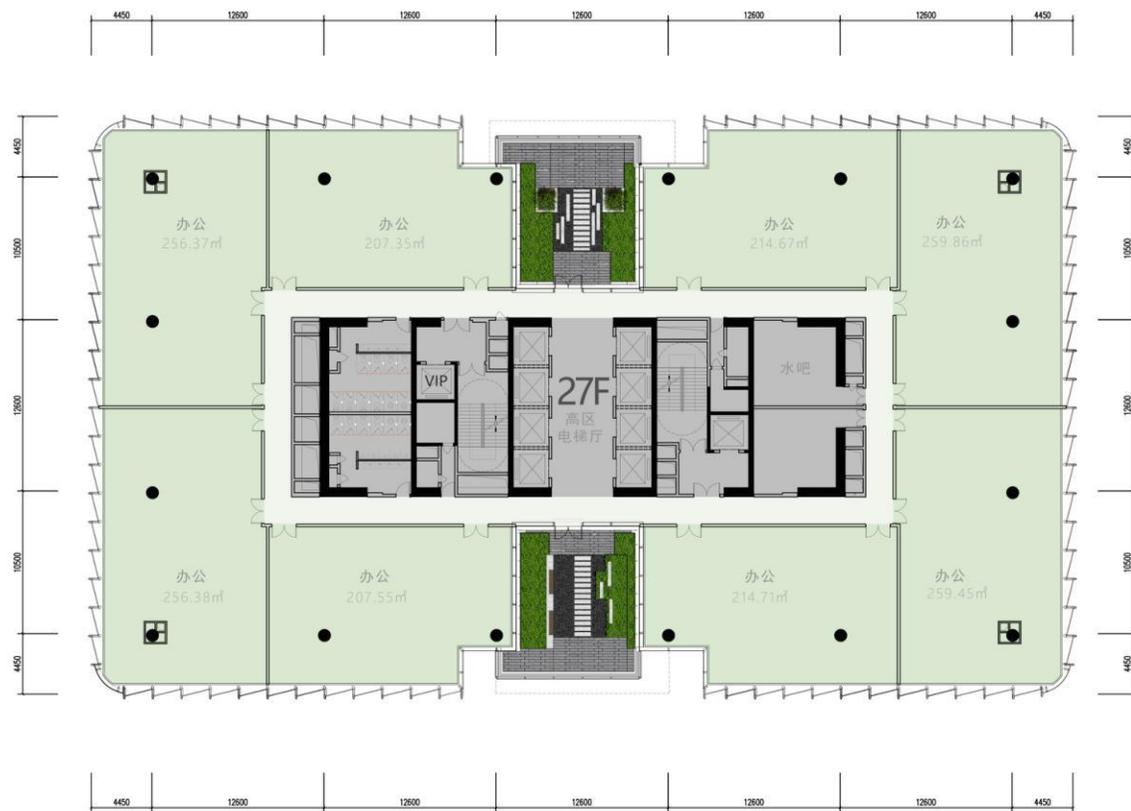
# 户型介绍



二十六层平面图



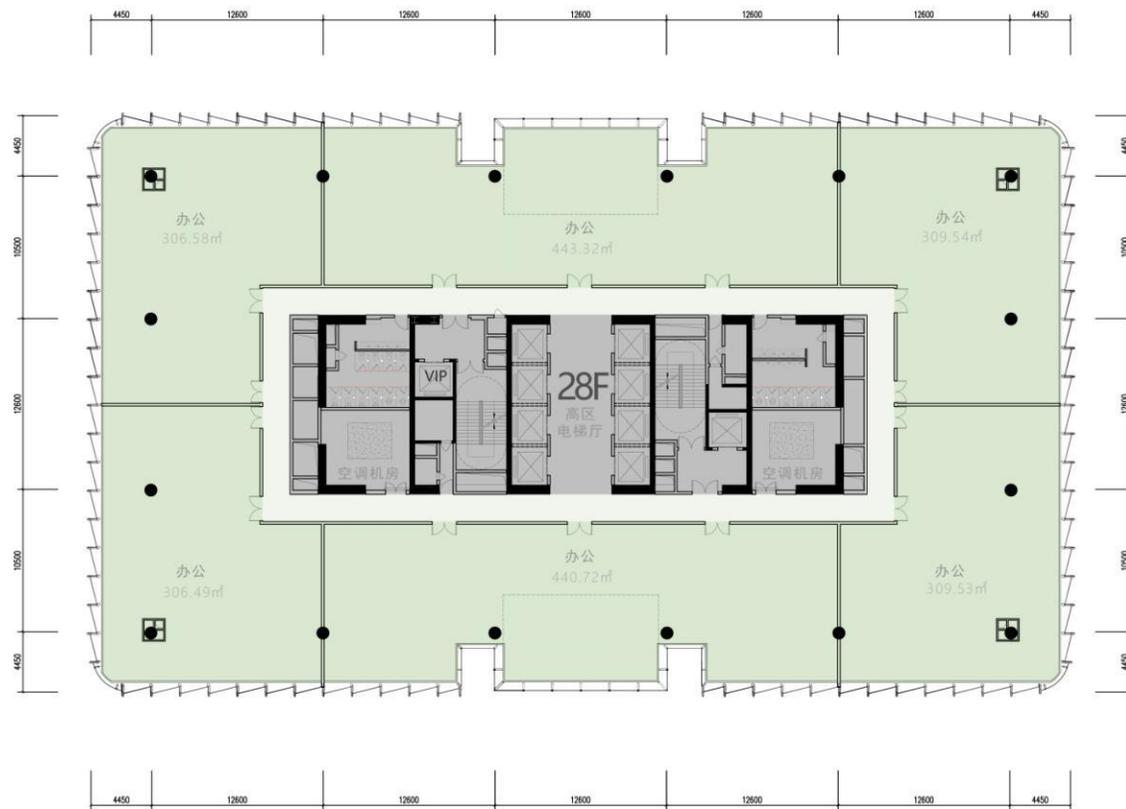
# 户型介绍



二十七层平面图



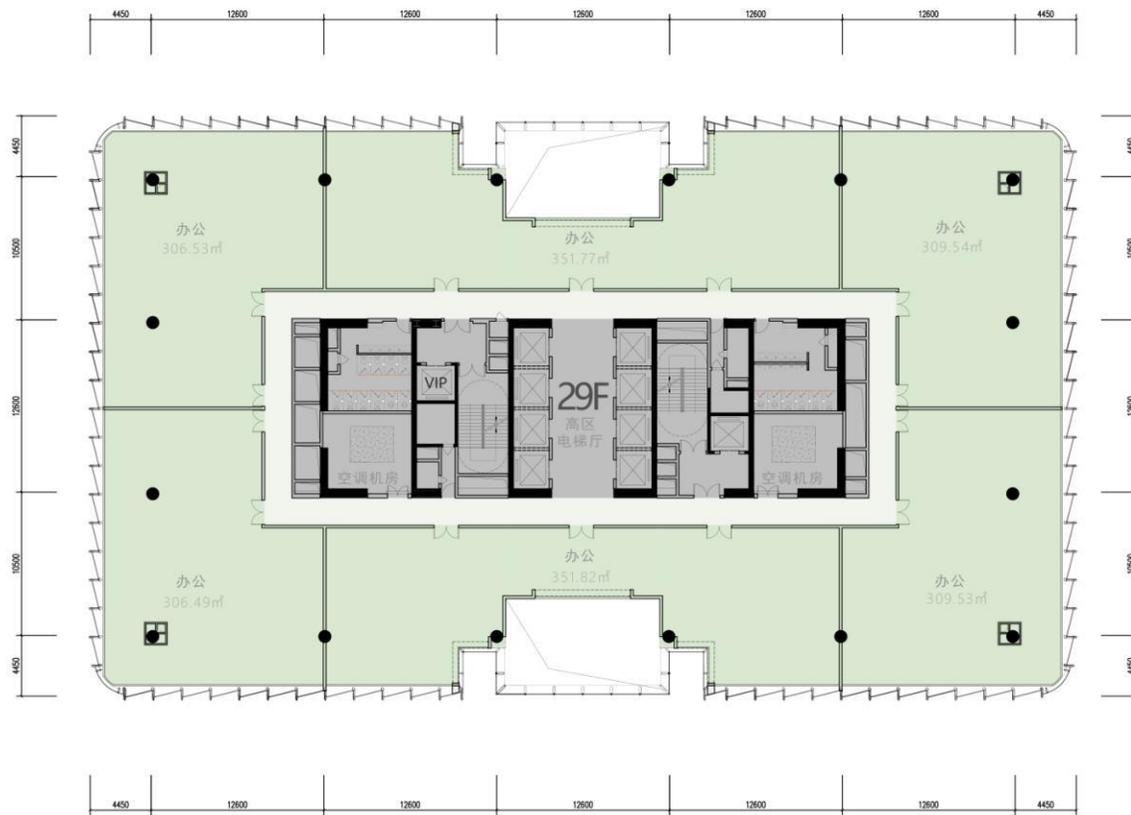
# 户型介绍



二十八层平面图

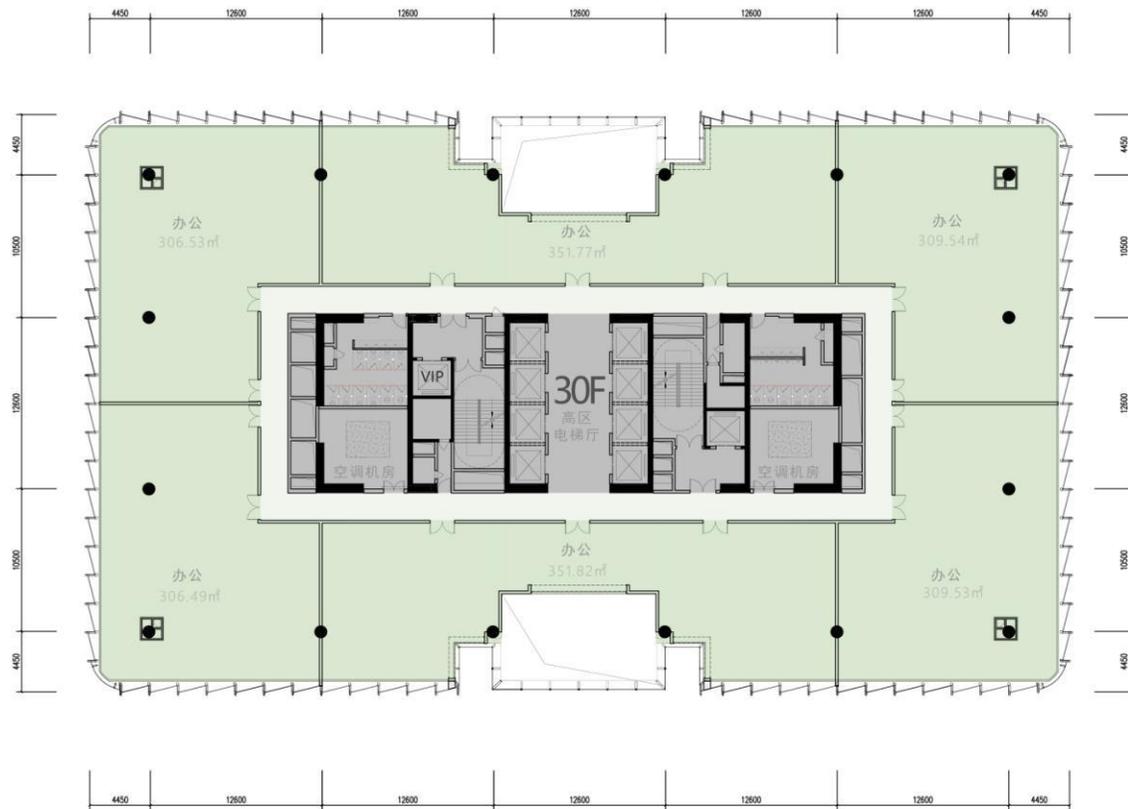


# 户型介绍



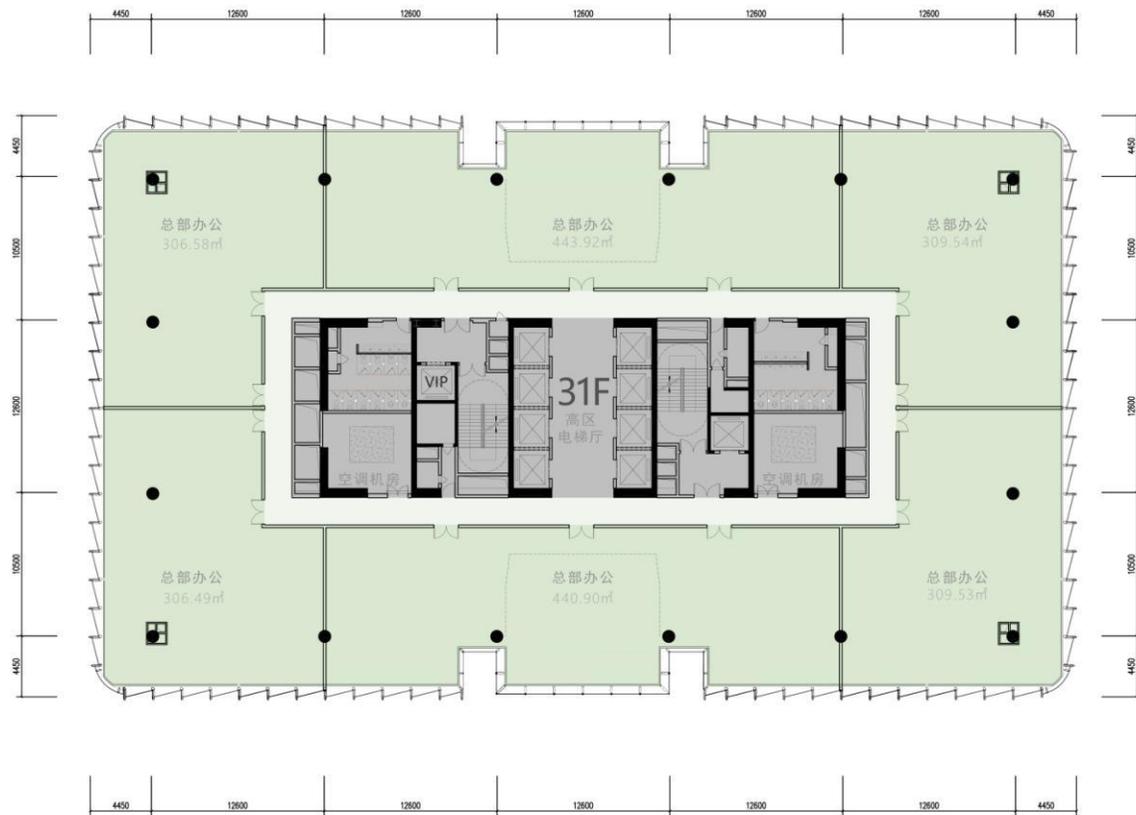
二十九层平面图

# 户型介绍



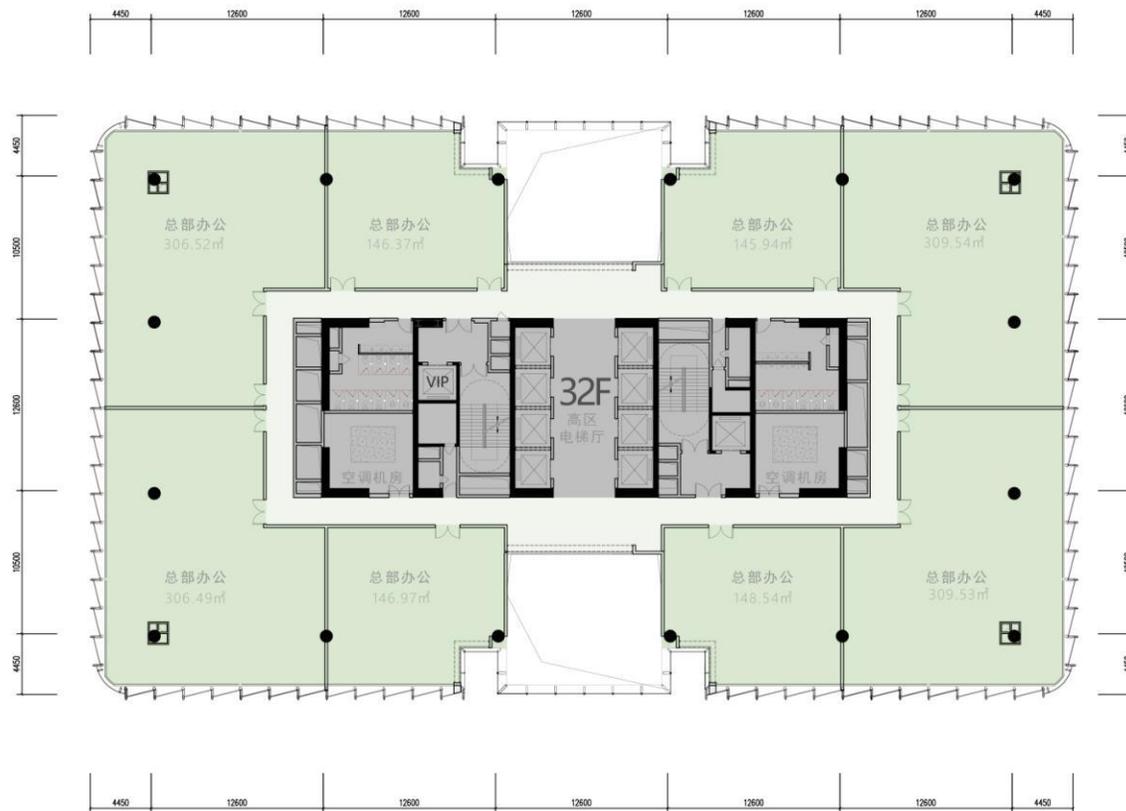
三十层平面图

# 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.

