

# 观湖北产业片区土地整备利益统筹 项目简介

## 一、项目区位

本项目位于深圳龙华中心区，片区规划为深圳市级功能中心，通过打造世界级 ICT 产城融合生态圈，高标准高质量建设龙华中心区。升级为“行政+科技+文化”综合服务功能，将成为深圳北部新中心。

项目紧邻梅观科技创新走廊，项目北侧紧邻富澜路，西侧紧邻安元大道，周边配套完备。



## 二、周边产业规划

观澜占据龙华 70% 产业，鹭湖中心城与九龙山数字城双核驱动，聚焦人工智能、生物医药等高新技术产业；华为、迈瑞、华润、汇川科技、稳健医疗、富士康、中光电、沃特沃德等龙头争相进驻。

### 三、项目指标

观湖北产业片区土地整备利益统筹项目留用地共计 7 宗（其中：可售住宅用地 3 宗，工业地块 3 宗，R3 住宅地块 1 宗），项目总占地面积约 10 万平米，总规划建设面积约 82 万平米，计容总建面约 60 万平米，其中：产业面积约 29 万平米，可售住宅面积约 20 万平米。



本项目首期推售地块为 10-03-02 宗地，首期地块总占地面积约 1.8 万平米，容积率约 6.0，总建筑面积约 15.5 万平米，总可售住宅面积约 9.5 万平米。

### 四、项目定位

首期地块定位为品质刚需盘，规划为区域品质标杆。按照深圳设计新规打造，得房率超 100%。主力面积为市场主流面积段，规划 75-140 平米 3-4 房产品。

## 五、客户定位

以龙华区地缘性刚需及刚改客户为主，辐射龙岗、福田罗湖等区域客户。

## 六、地铁及轻轨交通规划

项目 1 公里范围内有地铁 4 号线观澜站、22 号线松轩站（在建）及龙华轨道电车河东站。项目享有地上及地下的立体交通体系，可辐射福田、龙华等核心区域客群，地铁及轻轨交通体系便利。



## 七、公共配套

(1) 鹭湖四馆(三馆一院)——龙华最大的文化建筑群。规划图书馆、群艺馆、大剧院、科技馆，总建面约 22 万  $m^2$ ，是福田市民中心文化馆（6.2 万  $m^2$ ）面积的 3.5 倍

(2) 澜体育中心（在建）建面约 7.2 万  $m^2$ ，覆盖 3000 人综合运动馆、篮球馆、游泳馆、羽毛球馆、小球馆室外足球馆、网球馆等(直线距离 2 公里)

(3) 观湖文体中心（已封顶）建面约 7.3 万 m<sup>2</sup>，包括图书馆、音乐厅、文化馆综合体育馆等（直线距离 2 公里）

## 八、教育文化配套

项目自带 2 所幼儿园，周边规划 3 所九年一贯制学校，并享受百年名校—观澜中学学位。

项目周边小学学校有振能学校、观湖外国语学校、鹭湖实验学校；初高中学校有观澜中学（百年名校）、振能学校、观湖外国语学校、鹭湖实验学校

## 九、医院及商业

项目 2 公里内有深圳市龙华区中心医院、深圳龙华第二人民医院两所医院，1 公里范围内配置 40 万观澜壹方天地。

## 十、项目品质

项目外立面采用公建化设计，现代简约风格，高品质打造，采用铝板+玻璃幕墙+涂料形式呈现。



项目通过品质打造小区主入口、楼栋单元入口及地下车库入口大堂，打造”三重归家大堂”，实现尊崇入户体验。

园林风格采用现代东方园林，品质景观打造，功能配套完善。项目规划约 300 平米的泳池区域，成人泳池面积约 150

平米。



架空层主题泛会所功能（构建 4 大主题 8 大功能），包括：休闲会客厅、室内健身房、4 点半学堂、儿童活动区等。

