

THE REGENCY PLAZA

# 上海公司项目介绍

 苏宁环球  
SUNING UNIVERSAL

上海公司 营销管理部  
2013.1.15

# 1、上海苏宁天御国际广场项目介绍

SERRIED WOODS DEEP-DYED  
INTERPRETATION OF FRENCH GARDENS HONOR

## 25载苏宁环球 挥师上海1号著作



苏宁·天御国际广场,25载苏宁环球,首驻上海代表作。  
项目占位大虹桥核心,东至丹巴路,南临苏州河,西邻本湖苑,北至云岭东路,围合17  
万平方米土地资产价值。  
以国际藏品级商务综合体营造尊崇化办公氛围,界定大虹桥、内中环法式生态办公  
的层级价值。  
苏宁·天御国际广场,独领百年潮流风华,将成为长风生态商务区乃至整个上海对  
话长三角、连通世界的重要产业平台及核心商务地标。

历经25年风雨磨砺,苏宁环球(深A000718)首度进驻上海,苏宁·天御国际广场项  
目在集团的发展战略中意义非凡。

——苏宁环球战略思考(2012年)







SERRIED WOODS DEEP-DYED  
INTERPRETATION OF FRENCH GARDENS HONOR

## 苏宁·天御国际广场 入主长风，复兴上海商道血统

无论是当年风云际会的老上海，亦或现下商政领袖云集的新上海，每一个值得载入史册的时代皆由传奇人物谱就，并通过建筑，完成时间和空间上的对接。如果从苏州河到外滩，是上海商道血统不断延续的脉络；从外滩到长风生态商务区，则是上海商道信信回归的历史轨迹。苏宁·天御国际广场，以苏州河商道领袖级官邸载誉立世，承接苏州河、外滩商道脉脉，复兴百年商道意志。

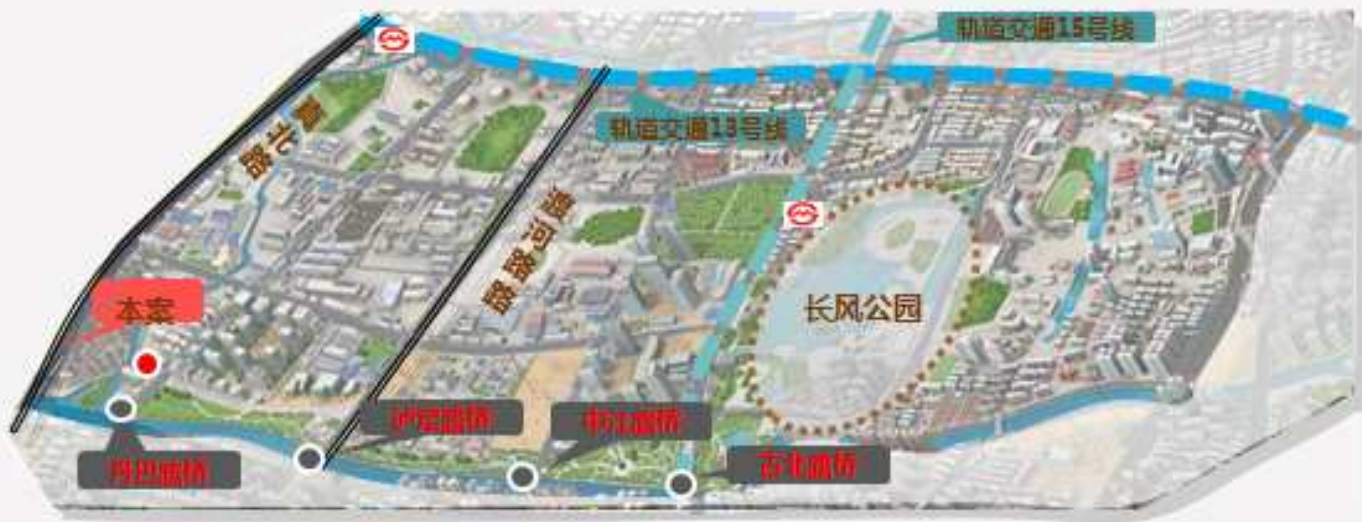


## 区位理解——轨道交通规划、跨河桥梁施工，极大地提升了长风板块交通可达性



### 轨道交通

1. 地铁2号线，通往大虹桥交通枢纽。
2. 地铁13号线，连接南京西路商圈。
3. 地铁15号线，途经虹桥开发区、古北开发区等区域。



### 城市干道

1. 真北路中环线建成通车。
2. 大渡河路拓宽至6车道。
3. 金沙江路拓宽至6车道。

### 跨河桥梁

1. 北虹路桥和古北桥
2. 威宁路桥和中江路桥。

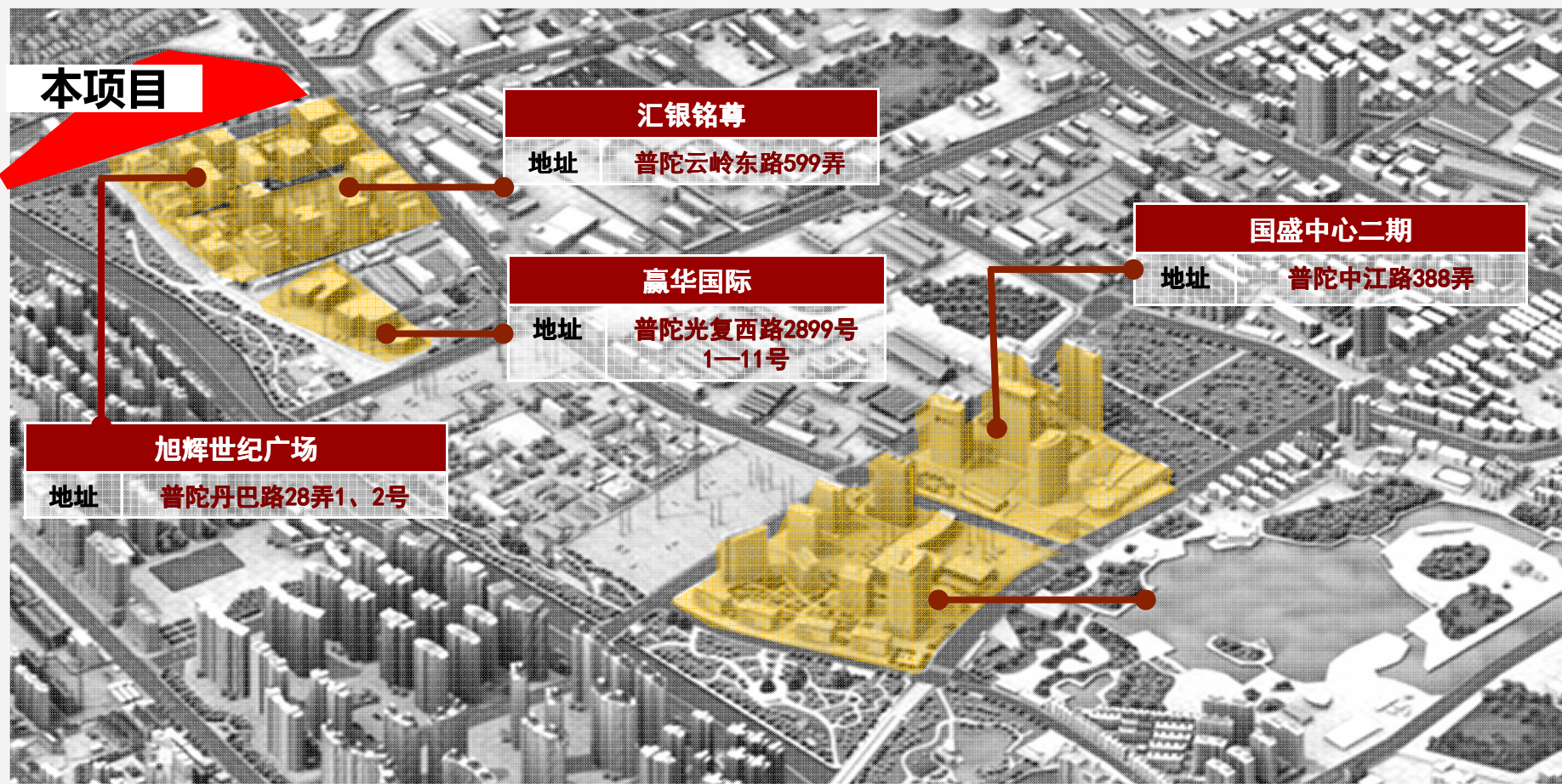
## 长风板块概况



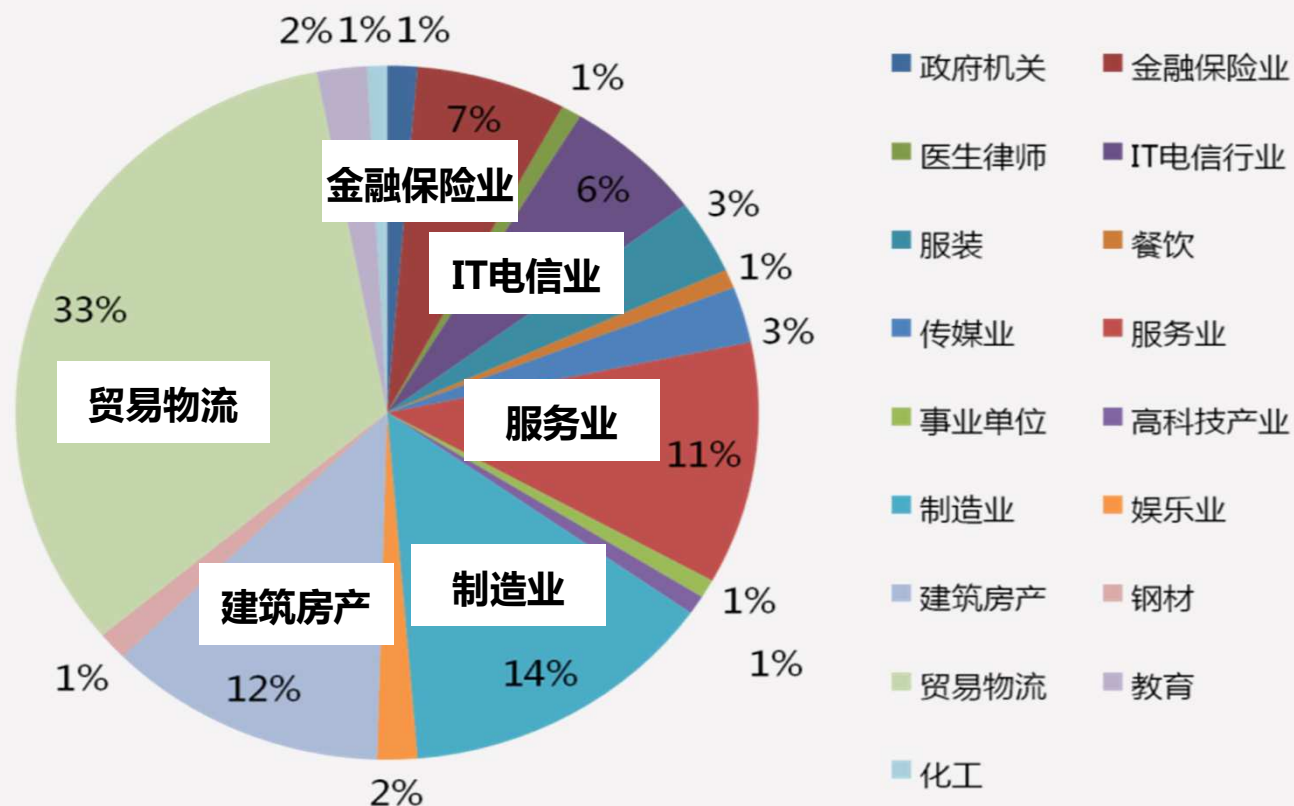
1. 长风生态商务区是上海唯一大规模综合性集中商务区
2. 整个长风生态商务区可规划开发的土地面积220万方，开发总量298.4万方。商办150万平方米，住宅124万，公建24.4万。
3. 目前长风板块商办综合用地已经出让完毕，未来土地供应基本为住宅用地



## 长风板块在售项目分布统计



## 长风客户统计——以建筑房产、服务业、贸易物流、制造业等行业为主



1. 板块客户行业，主要以建筑房产、服务业、贸易物流、制造业等现代服务业为主。
2. 这几类客户行业，占到了客户总量的70%。



## 长风客户统计——入驻的建筑房产、生产制造业都是中大型企业

产业类别	企业名称	性质	企业说明
工程设备	纳尔科 ( NALCO ) 公司中国总部	外资	美国工业 5 0 0 强、全球最大的水处理和工艺过程处理化学品生产、供应和服务商
IT电信	博通公司	外资	全球宽带通信领域芯片方案的领导者，为用户提供高集成的数字视频，语音和数据的高速传输芯片方案
IT电信	Avnet	外资	财富500强公司，是全球最大的电子元件、计算机产品和嵌入技术分销商之一
服装	劲霸男装总部	内资	中国商务休闲服饰的开创性品牌，引领国内服装服饰潮流
生产制造	兴达国际	香港上市	轮胎子午线制造企业
生产制造	维氏钢刀	外资	高品质的世界军刀品牌，最大最古老的瑞士军刀制造商之一
生产制造	美国IFF	外资	全球总部位于美国纽约市，全球最大的香精香料创造及生产商
建筑房产	东渡集团总部大厦	内资	创于1989年中国深圳，主营业务为房地产投资开发
建筑房产	旭辉企业总部大厦	内资	主营业务为房地产投资开发
建筑房产	上鼎工程建设	合资	母公司中鼎工程系台湾第一大综合性工程企业，全球工程服务企业ENR排行名列百强
金融保险	慈济慈善基金会	台资	民间慈善机构
金融保险	中信资本	合资	中信集团旗下公司之一，核心业务包括房地产基金、资产管理及特项投资等

## 长风客户统计——大面积（整层、多层、独栋）购买客户，作为企业管理总部用途

名称	购置楼宇	购置面积	用途
劲霸男装	汇银铭尊	42000m <sup>2</sup>	管理总部
兴达国际	汇银铭尊	7000m <sup>2</sup>	管理总部
浦发银行	汇银铭尊	1522m <sup>2</sup>	管理分部
维士钢刀	汇银铭尊	1300m <sup>2</sup>	管理总部
凰司实业	汇银铭尊	1200m <sup>2</sup>	管理总部
中国国家电网	北岸长风	7500m <sup>2</sup>	管理总部
美国IFF（香精香料）	北岸长风	7500m <sup>2</sup>	管理总部
美国broad-com（创新半导体）	北岸长风	7500m <sup>2</sup>	管理总部
Nalco（水处理）	北岸长风	7500m <sup>2</sup>	管理总部
索迪斯	旭辉世纪	4459m <sup>2</sup>	管理总部



1. 区域的大客户代表，以国际性或长三角区域内的企业管理总部入驻意愿高



# 项目理解——品类组合丰富，涵盖市场三大类主流畅销产品

## 世界长风·国际商务综合体

CHANGFENG FINANCIAL PORT, INTERNATIONAL BUSINESS COMPLEX

包括 8 栋独栋企业公馆, 2 栋甲级 5A 写字楼, 1 栋五星级酒店(万豪酒店旗下的万怡管理), 3 栋国际办公楼, 是长风区对话长三角、连通世界的第一产业平台。

### 约17万方承载，张扬土地资本力

苏宁·天御, 共17万方建筑面积, 以当代上海难以再建的低密度规划形制, 张扬土地的无限价值。以现代服务业为主体产业的国际商务综合体, 为企业提供一站式商政解决方案。

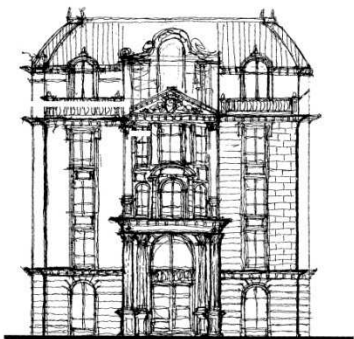
### 对话外滩原石形制, 激荡苏州河商道走向

沿苏州河与本读河规划, 苏宁·天御拥有80-130米滨水化走线, 确保主体建筑享有稀缺级水岸资源, 并汲取外滩式古典主义建筑风格, 与历史一起见证现代苏州河重新登顶上海金融高地。





# 项目理解——承袭外滩古典原筑灵感，尽显王者风范



## 独栋总部 百年企业的常青基地

西侧沿木浜港生态景观区规划了大小不等的八幢独栋别墅，单栋面积在2500-4150㎡，以中内环稀缺的花园式水景独栋别墅办公，适合大型企业作为总部办公。

1. 地下室层高：地下一层 5.5m, 地下二层 3.0m
2. 首层层高：5 米
3. 2-4 层层高：4.2 米
4. 顶层层高：5.5 米
5. 临木浜港的花园面积段：待定



## 甲级5A写字楼 全球资本中心影响力

沿丹巴路规划了三幢甲级写字楼，为内中环稀缺的古典建筑风格，其中一幢将是苏宁环球上海总部大楼（规划中）。另外两幢甲级写字楼单层面积约为1700㎡，可拥揽木浜港及苏州河的景观资源。

### 标准层 A1、A2 交付标准

#### 公共部位

1. 大堂挑高：A-1 大堂处层高 8.2m, A-2 大堂处层高 10.5m
2. 天地墙铺装材料：内装修未定 估计大理石、玻化砖、石膏板等
3. 电梯厅面宽：A-1 为 3.6m, A-2 为 4.0m
4. 电梯品牌、数量、轿厢荷载：三菱, A-1 设置一部消防电梯兼货梯 (1600Kg) 和四部客梯 (1350Kg), A-2 设置两部消防电梯兼货梯 (1600Kg) 和两部客梯 (1350Kg)
5. 卫生间洁具品牌：内装修未定 科勒、Toto 或同级别品
6. 中央空调、VRV 空调品牌、新风系统配置：中央空调 风冷热泵冷水机

#### 客户使用部位

7. 净层高：A-1 为 4.0m, A-2 为 4.2m
8. 吊有天花 铺设网格地板后的实用层高：办公区域为 2.8-3.0m, 走道区域约 2.6m
9. 网格地板每平方米荷载：厂商未定 约 2.5kN/m<sup>2</sup>





## 2010-2011中国城市建筑新地标

2010-2011 CHINA CITY BUILDING NEW LANDMARK, SHANGHAI ONLY

1. 石材立面 (石材名称, 石材档次等): 高档石材幕墙 (包含荔枝面 / 仿古面樱花红石材和黄金麻石材)
2. 建筑材料特性 (保温层设置, 材料环保等级等): 保温层为岩棉保温板, 外门窗玻璃为低辐射 Low-e 玻璃
3. 景观亮点 (景观大道, 水景, 植物品类等): 欧式风格, 景观水池, 音乐喷泉, 银杏等植物
4. 玻璃幕墙 (玻璃材质, 玻璃附性): 无

## 大师级团队的全球智慧

MASTER OF WISDOM GLOBAL TEAM



### 上海建筑设计研究院有限公司

简称 SIADR, 创建于 1953 年, 是一家国际领先, 具有建筑工程设计、城市规划及系统工程的甲级建筑设计院, 也是中国乃至世界最具规模的设计公司之一, 已创作的项目包括上海体育场、金茂大厦、浦东国际金融中心、上海证券大厦等。



### 葛乔治设计咨询 (上海) 有限公司

1990 年, 葛乔治 (George Grigorian) 在纽约创立, 是一家在现代、历史建筑领域内具有创造性的建筑与室内设计公司, 在住宅、商业、酒店等建筑与室内设计领域, 具备不凡的实力, 在建筑与自然、科技之间的平衡关系处理上, 堪称设计界的楷模。



### 泛亚国际景观设计有限公司

泛亚国际是具有世界级专业水准的设计师和规划师组成的团队, 多年来, 泛亚国际已经成功塑造了许多倍受好评和成功的住宅项目, 包括香港阳明山庄、香港迪斯尼乐园、北京奥林匹克选手村、奥林匹克水上公园及其他主题公园、住宅和大规模公共项目。

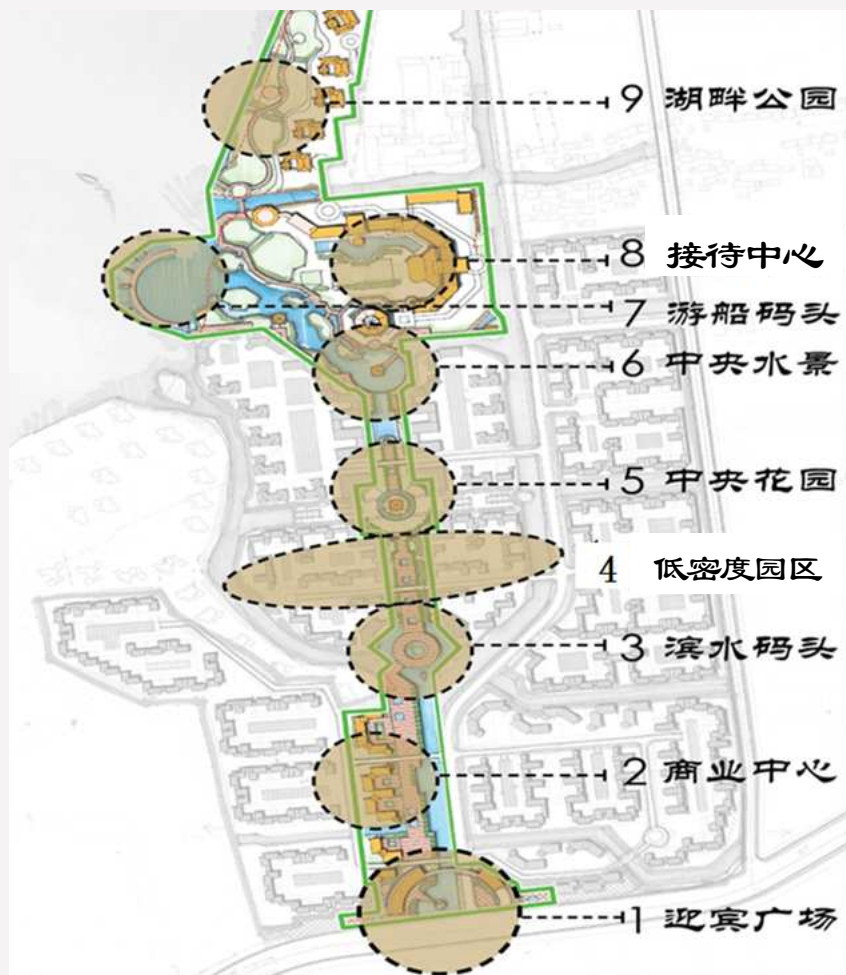


### 第一太平戴维斯物业顾问公司

Savills 是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。公司于 1855 年创立, 具有悠久的历史传统与超群的增长态势, 目前已在美洲、欧洲、亚太、非洲和中东各地设立了 200 家办事处及联营机构。

## 2、上海朱家角项目介绍





景观核心卖点——一根景观主轴贯穿整个项目

打造淀山湖畔全程1250米的景观  
绿化带，9个主题性节点  
提供开放性公益面积达10000平米

# 1 迎宾广场

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





# 1 迎宾广场

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





# 2 商业中心

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





# 2 商业中心

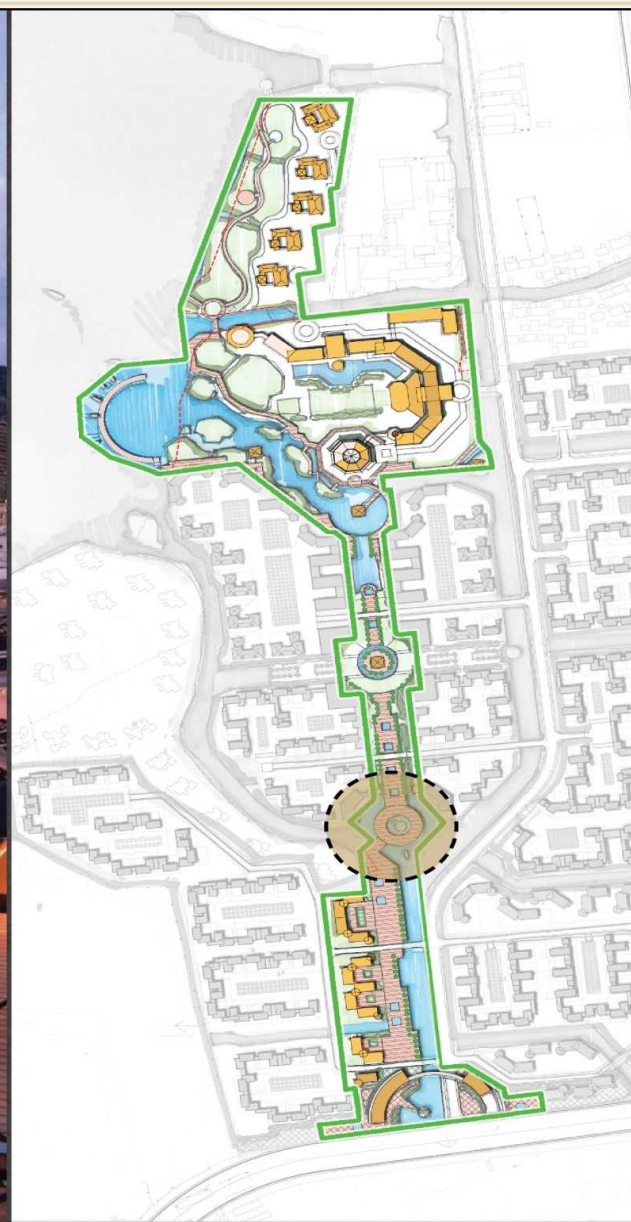
SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





# 3 滨水码头

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





# 4 低密度园区

## 1.2 形象效果

UNIT DESIGN





# 5 中央花园

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





# 6 中央水景

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





# 6 中央水景

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





# 7 游船码头

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





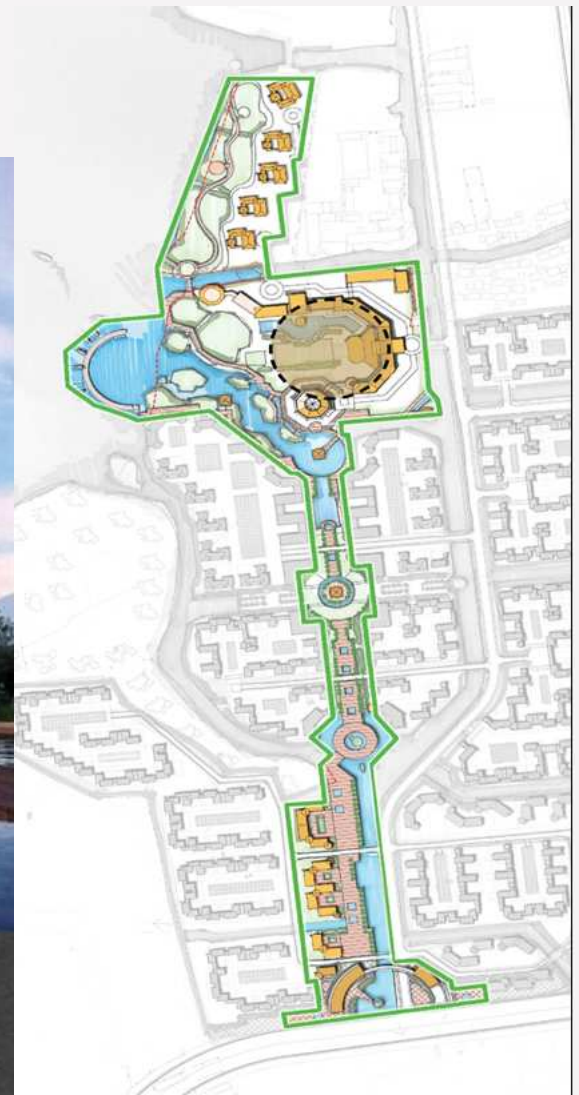
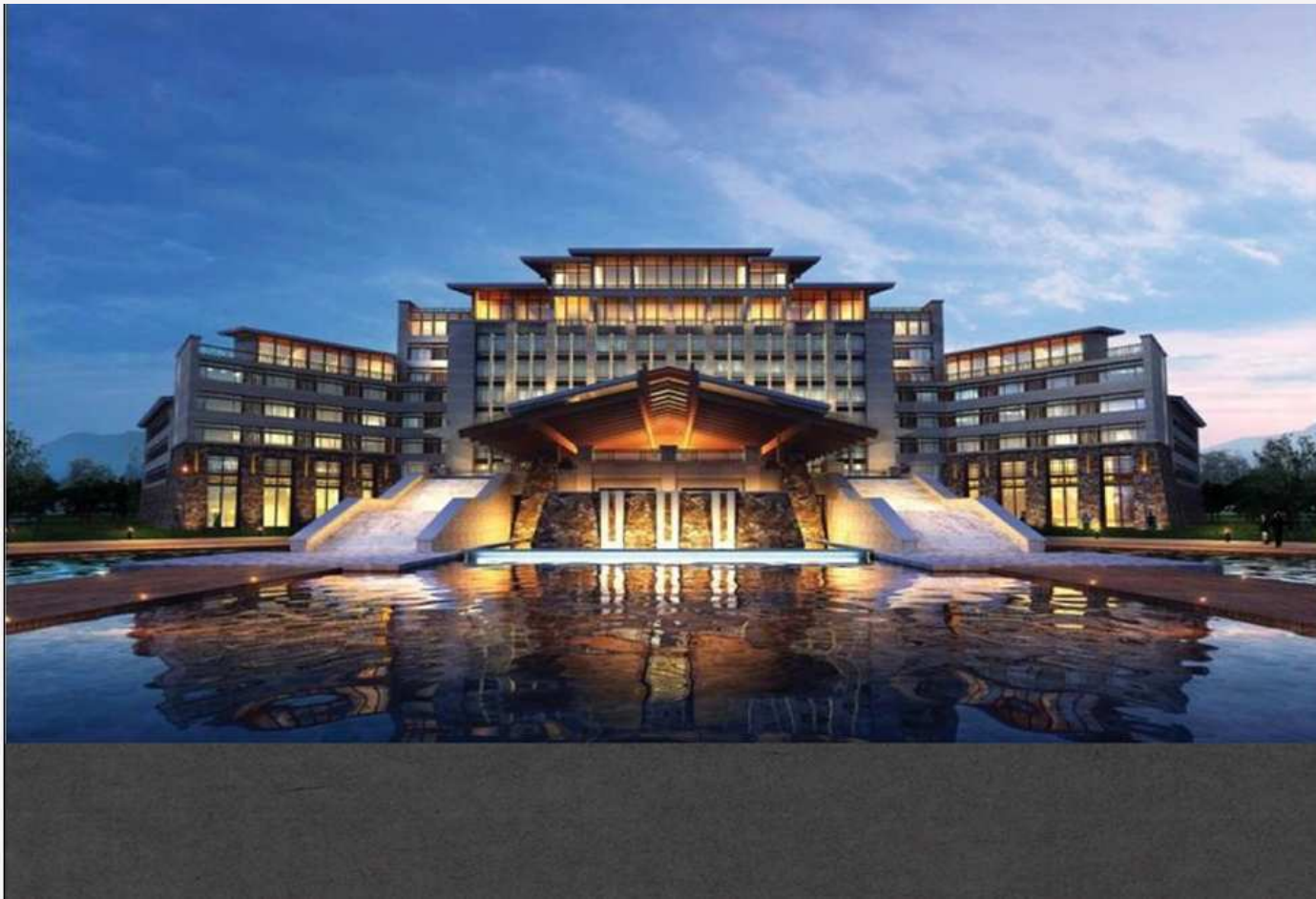
# 7 游船码头

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





# 8 接待中心



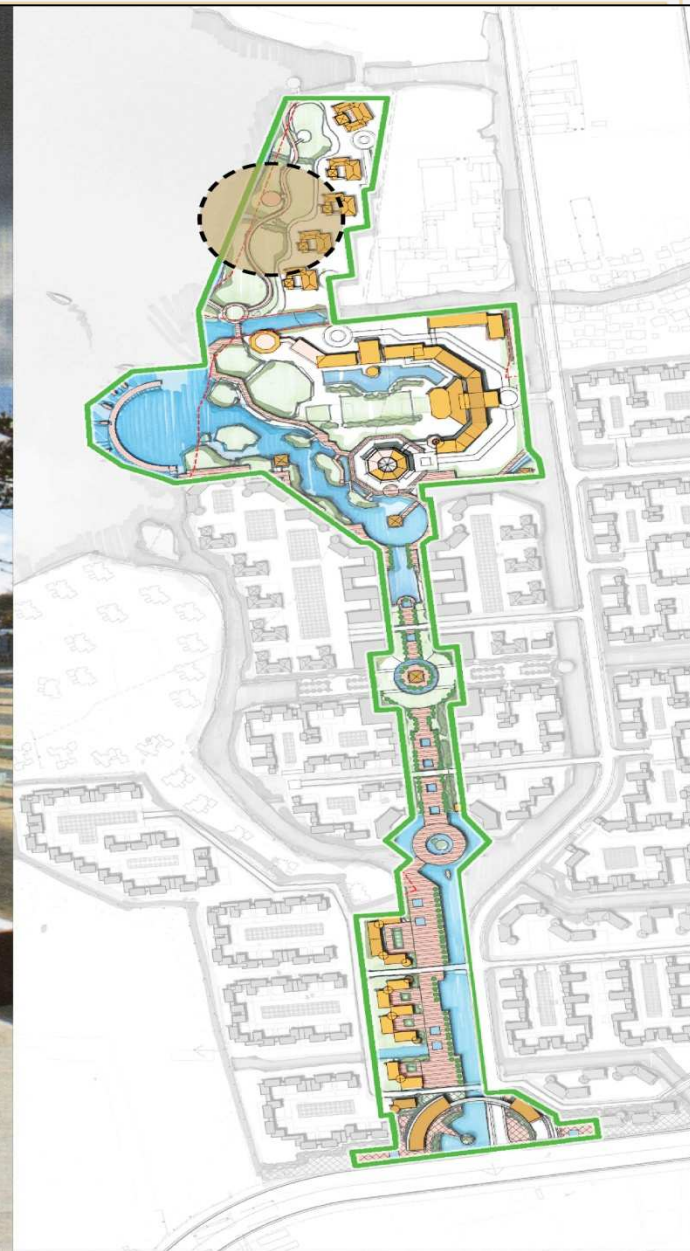
# 8 接待中心





# 9 湖畔公园

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





# 9 湖畔公园

SUNING SHANHUDAO  
CONCEPTUAL MASTER PLAN





谢 谢