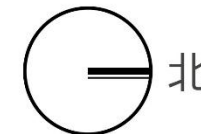
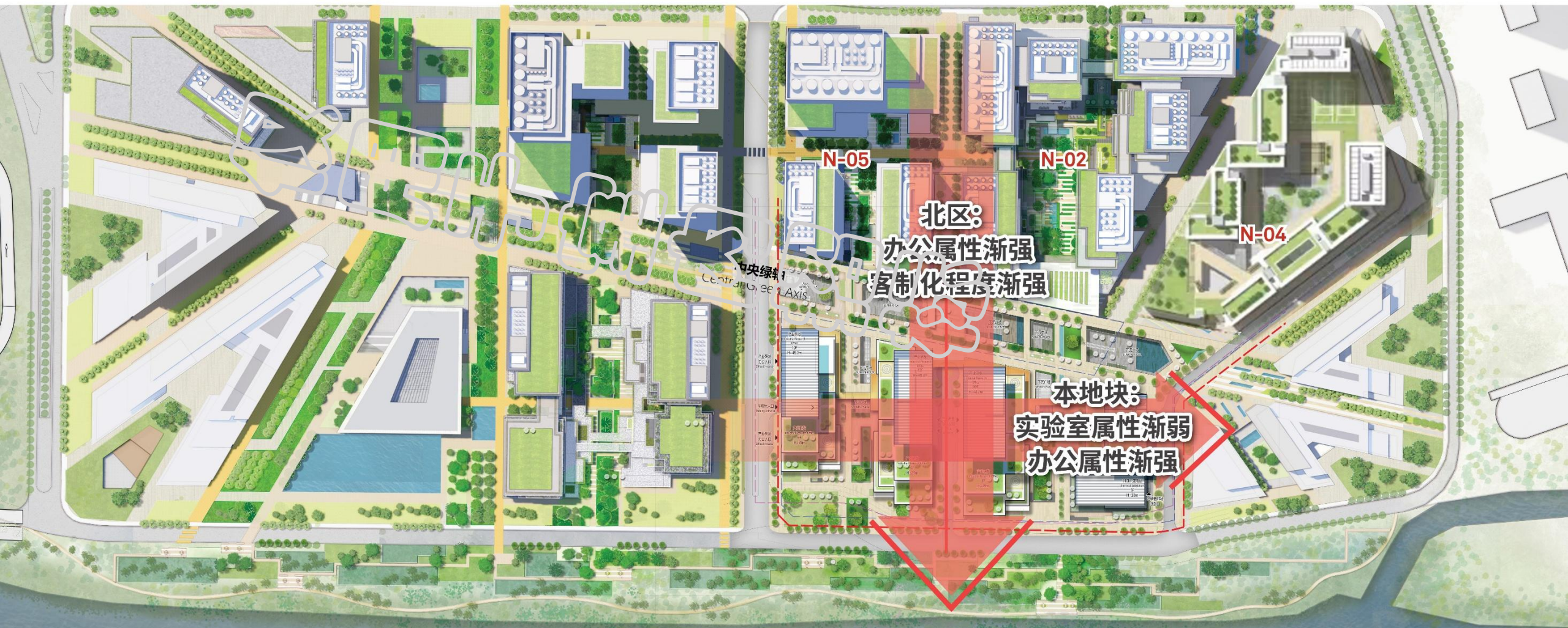


园区总体产品分布趋势

INDUSTRIAL DISTRIBUTION



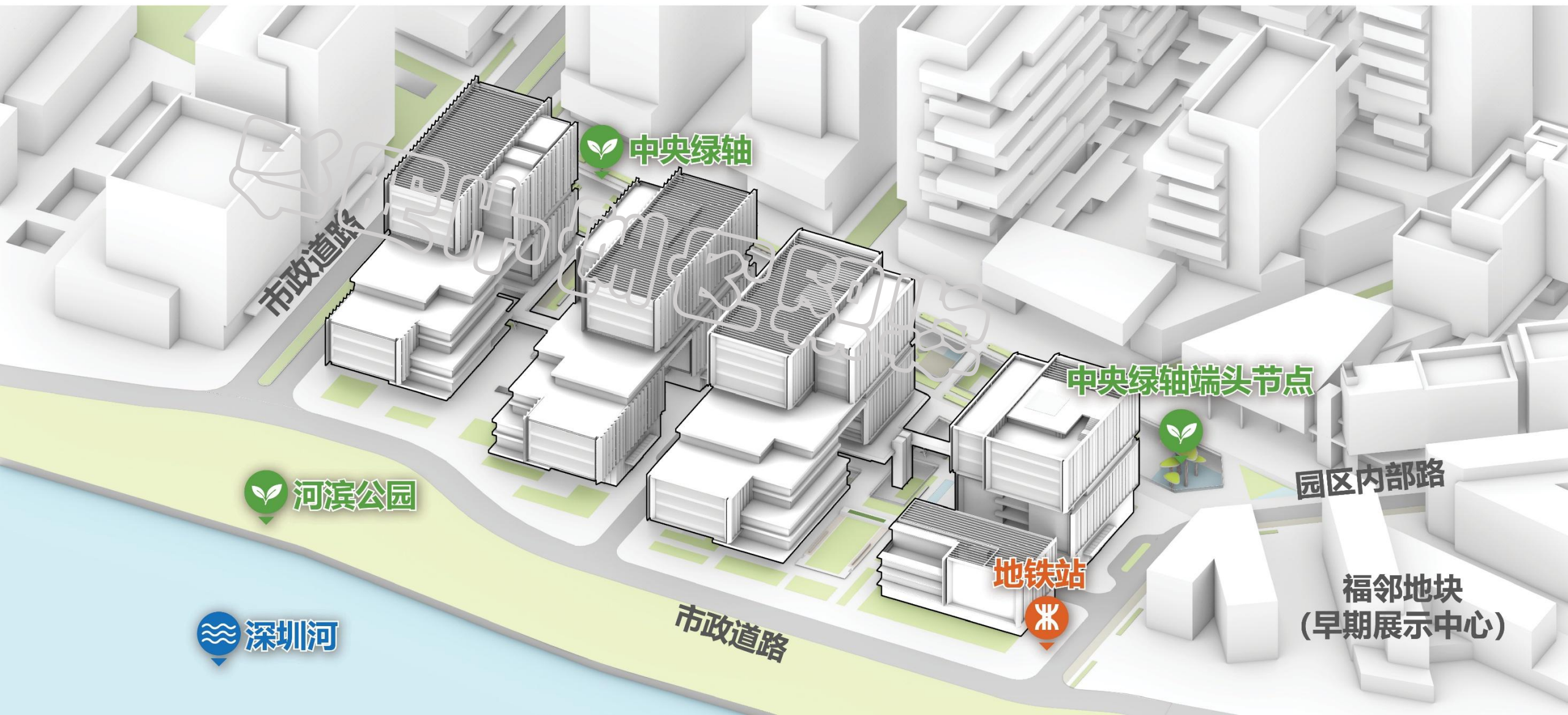
根据场地特征,为实现价值最大化,协同创新区北区产业朝河边**办公属性渐强,实验室属性渐弱**,本地块从南到北办公属性渐强,实验室属性渐弱



场地重要要素

SITE CONDITION

场地以深圳河河景及中央绿轴为主要及次要**景观资源**。市政道路位于南侧及东侧，**沿路楼栋展示性更佳**。地铁站出口靠近变电站旁。



产品系统—核心筒与产品类型

CORE POSITION ANALYSIS

核心筒布置以产品目标客群需求为核心，**利用不同进深与设备预留，为首开区提供产品差异化**，多样的办公平面满足不同需求的客户使用。

医疗器械研发中心

偏筒大跨度空间

满足一般实验室双跨以上大空间，更便于实验房间及设施的布置

AI+研发中心

常规办公中筒（兼容轻实验）

适合办公的中筒设计，同时可满足轻实验的布置，分租更灵活

信息科技中心

常规办公中筒

纯办公产品，常规中筒设计，分租更灵活，采光更佳

科创引擎中心

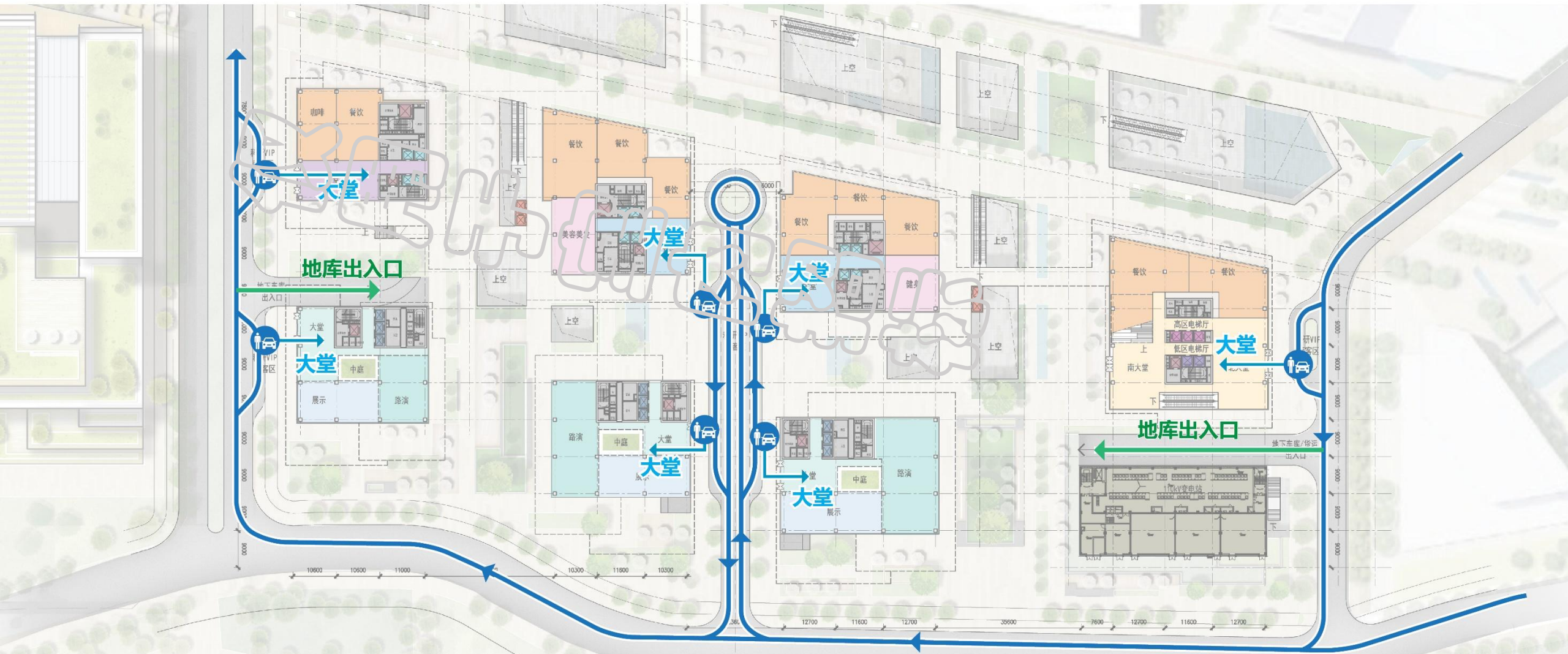
偏筒客制化大空间

采用偏筒预留更大的使用空间，可供整租企业灵活地客制化内部平面

产品系统—地面大堂入口

GROUND LOBBY ENTRANCE

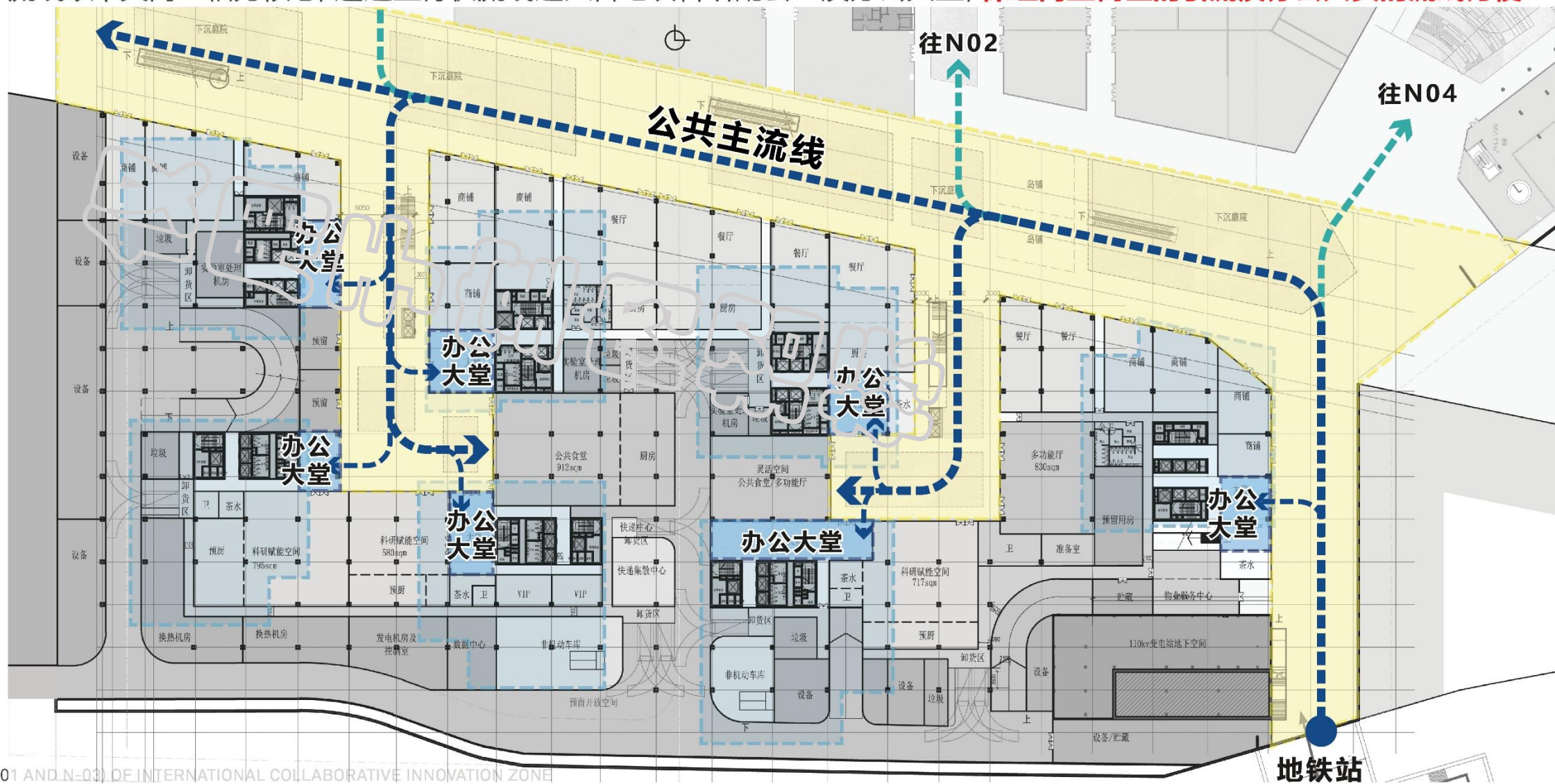
各楼栋均可通过市政路及园区内部路便捷到达大堂落客区，**各产品设置独立大堂，互不干扰**



产品系统—负一层各栋大堂及流线

B1 FLOOR CIRCULATION AND LOBBY

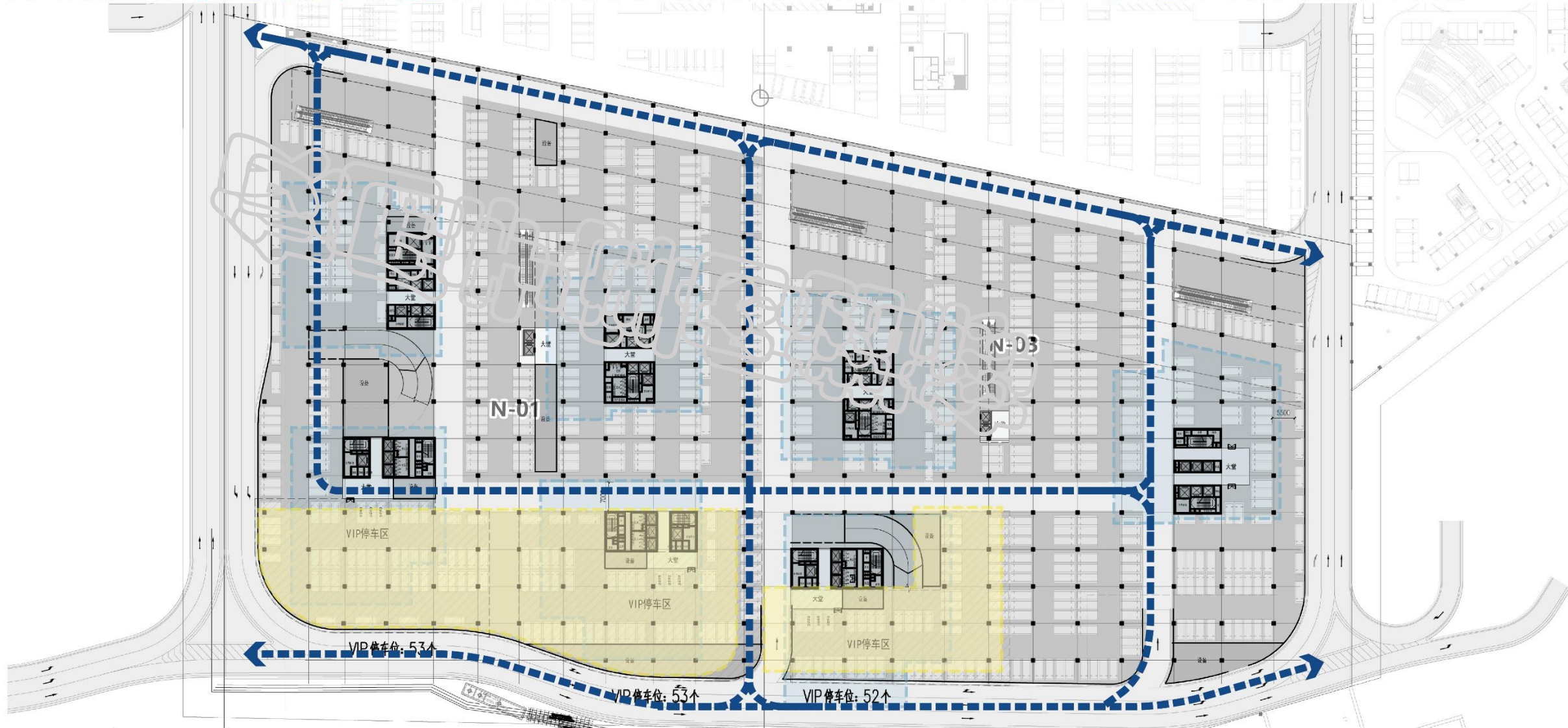
地下一层主流线以中央商业轴为核心, 通过鱼骨状流线进入各地块科研配套区及办公大堂, **保证商业街区的引流及办公人员的流线方便**



产品系统—负二层地下车库

B2 PARKING FLOOR

负二层设置内部**快速路联通市政环路**，保证车辆快速到达楼栋附近。临河科创引擎中心预留**VIP停车区**，为独栋产品提供增值点



研发配套—科创底座

RESEARCH SUPPORTING FACILITIES

科研配套类需求:

- 功能需求:共享办公、共享交流空间、路演厅、展厅、员工福利空间。

商业配套需求:

- 功能需求:便利店、银行、咖啡店、生活配套、食堂

首发区科创园区

科研配套

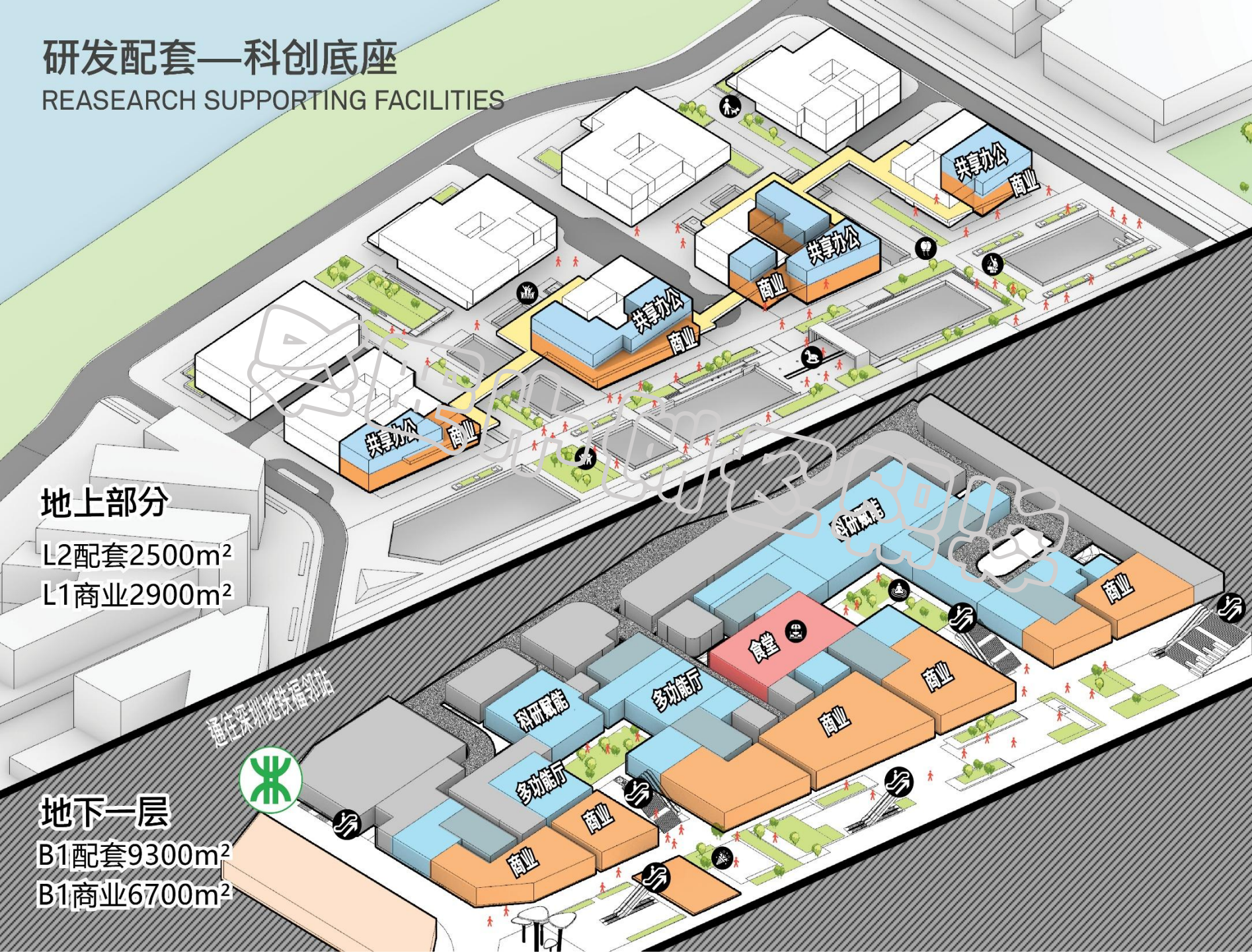
商业配套

科创底座

为打造以人为本,满足企业多维度需求及员工便利性的科创园区,首发区主要配置**科研配套**及**商业配套**两种配套功能,面积以产业策划调研及已建成项目比例作为配置指导

研发配套—科创底座

RESEARCH SUPPORTING FACILITIES



地上部分

L2配套2500m²

L1商业2900m²

地下一层

B1配套9300m²

B1商业6700m²

科研配套

共享办公: 2500m²
地下科研赋能空间: 2100m²
地下多功能厅: 1300m²



共享会议室



多功能活动室



员工交流中心



日租式共享办公空间

商业配套

首层商业: 2900m²
地下商业: 6700m²
公共食堂: 1370m²



健身房



咖啡/轻餐



银行



食堂



便利店/生活配套



科技旗舰店

研发配套—科创底座
RESEARCH SUPPORTING FACILITIES

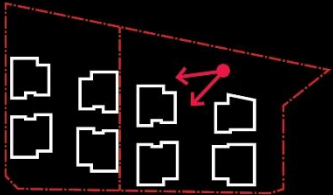
以人为本为目标打造工作+生活配套

科创底座

LOGO

LOGO

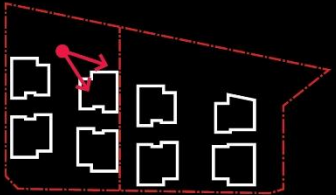
LOGO



研发配套—中央绿轴商业
RESEARCH SUPPORTING FACILITIES

为园区后续发展提供高效服务联动

研发配套—中央绿轴商业

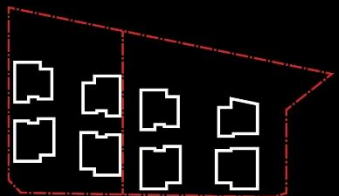


首发区整体形象

PROJECT OVERALL IMAGE

道路界面规整立面

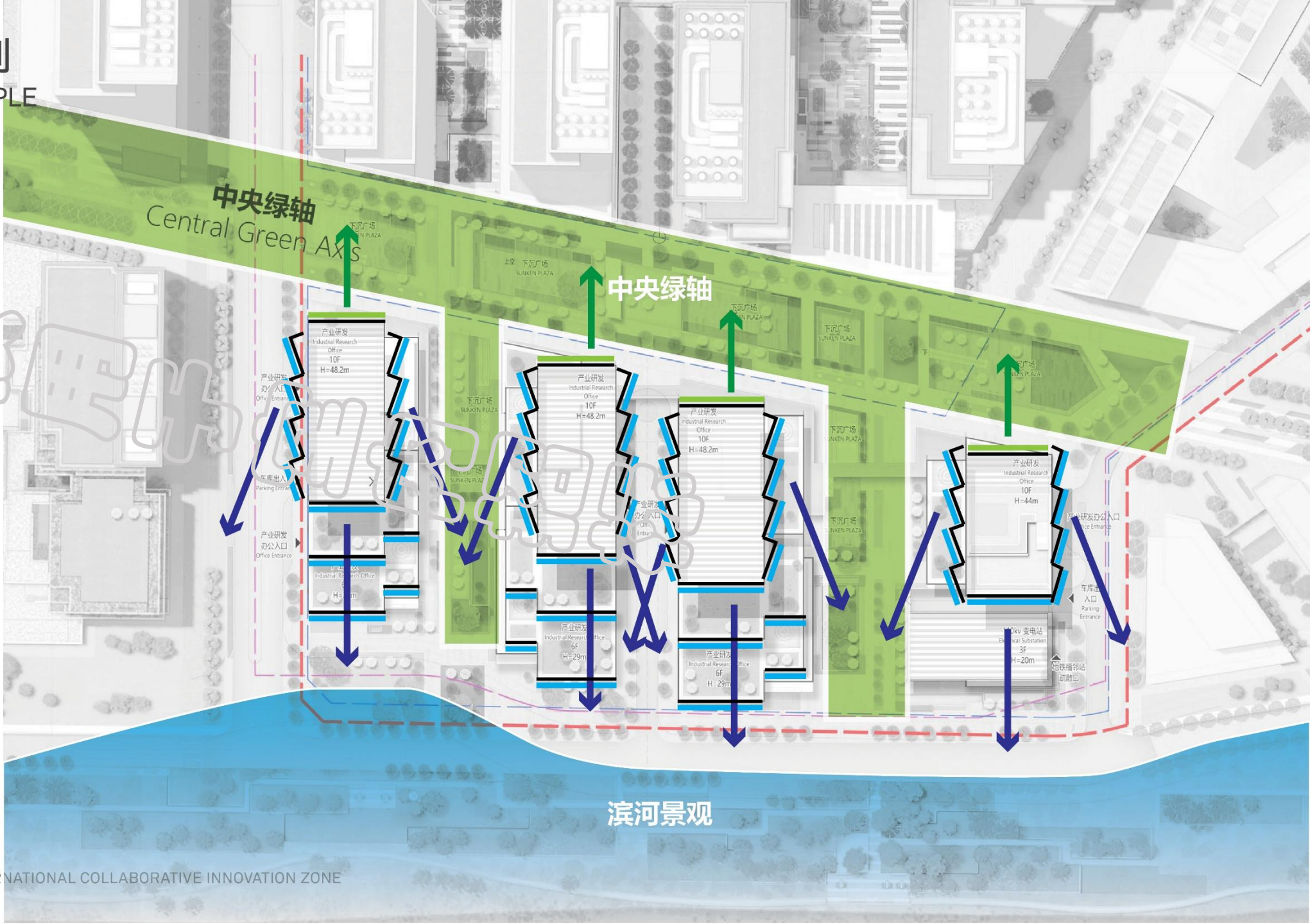
绿谷界面河景露台



立面幕墙设计原则

FACADE DESIGN PRINCIPLE

立面设计以价值最大化为主导, 沿河及绿轴景观面采用平整玻璃幕墙面, 楼栋间为**减少对视**及**引导视野至河景**采用**锯齿玻璃**。



立面幕墙设计

FACADE DESIGN PRINCIPLE

锯齿幕墙增加更多金属构件，与香港园区呼应，呼应鸟类保护

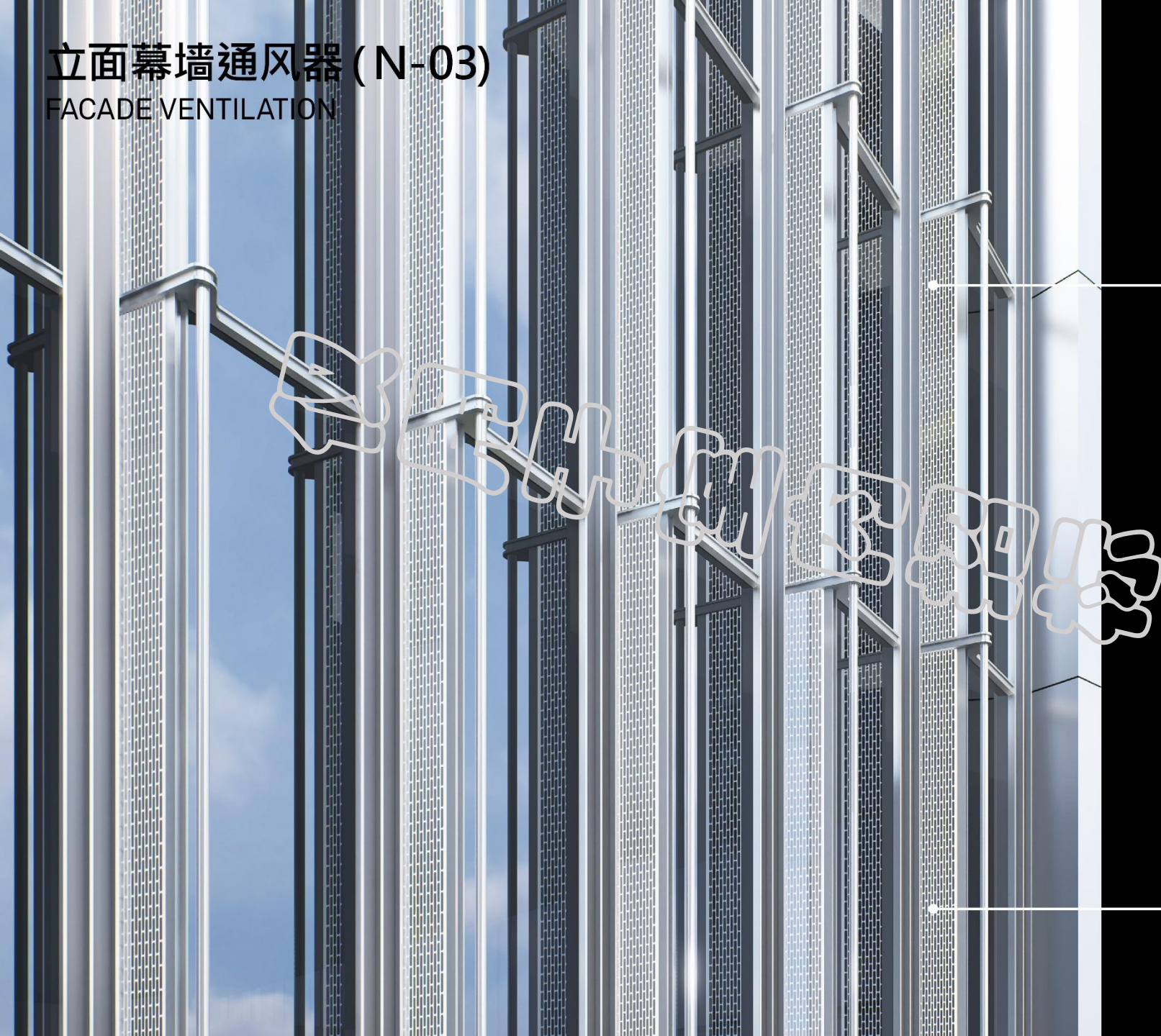
沿河采用窗墙系统，加大实体面比例，避免鸟类撞击

低反射彩釉玻璃

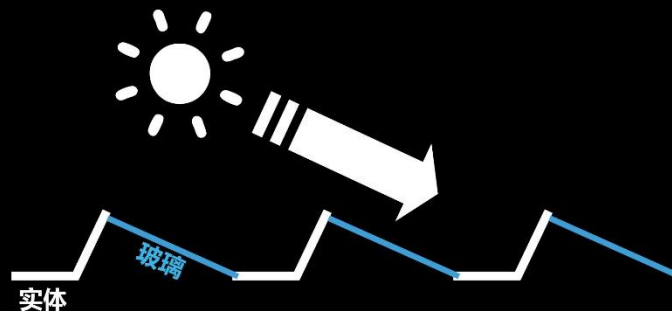


立面幕墙通风器 (N-03)

FACADE VENTILATION



幕墙隐藏式通风器
保证研发空间室内通风



实体构件面向西侧, 可有效减少西晒对室内影响

科创引擎中心-地下科研赋能空间

S&T INNOVATION ENGINE CENTER-BASEMENT FACILITY

- 科研赋能空间可预留给企业作为展示、培训、接待、员工娱乐室等用途

科创引擎中心



展览空间



培训



接待



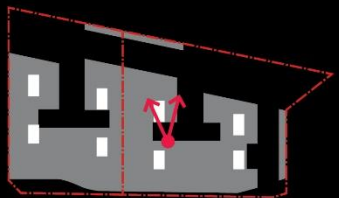
员工娱乐室

地下入户庭院

BASEMENT ENTRANCE SPACE



景观提升
提升品质



科创引擎中心-私享车位

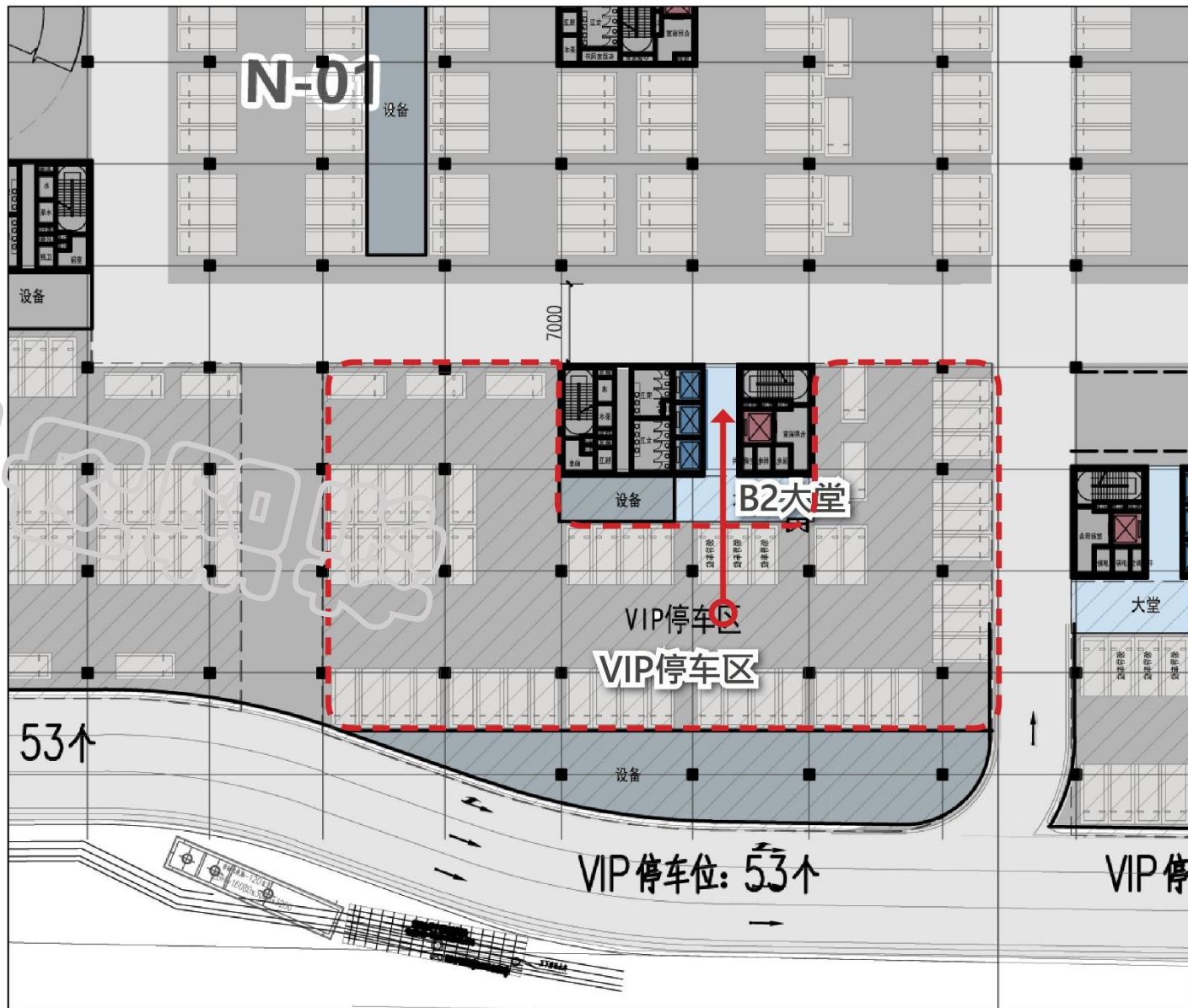
S&T INNOVATION ENGINE CENTER-VIP CARPARK

产品亮点:

- B2独立大堂
- VIP私享车位
- B2层独立落客区



NORTH AREA (N-01 AND N-03) OF INTERNATIONAL COLLABORATIVE INNOVATION ZONE



医疗器械研发平台

MEDICAL R&D PLATFORM

大跨度实验室空间 (12750m²)

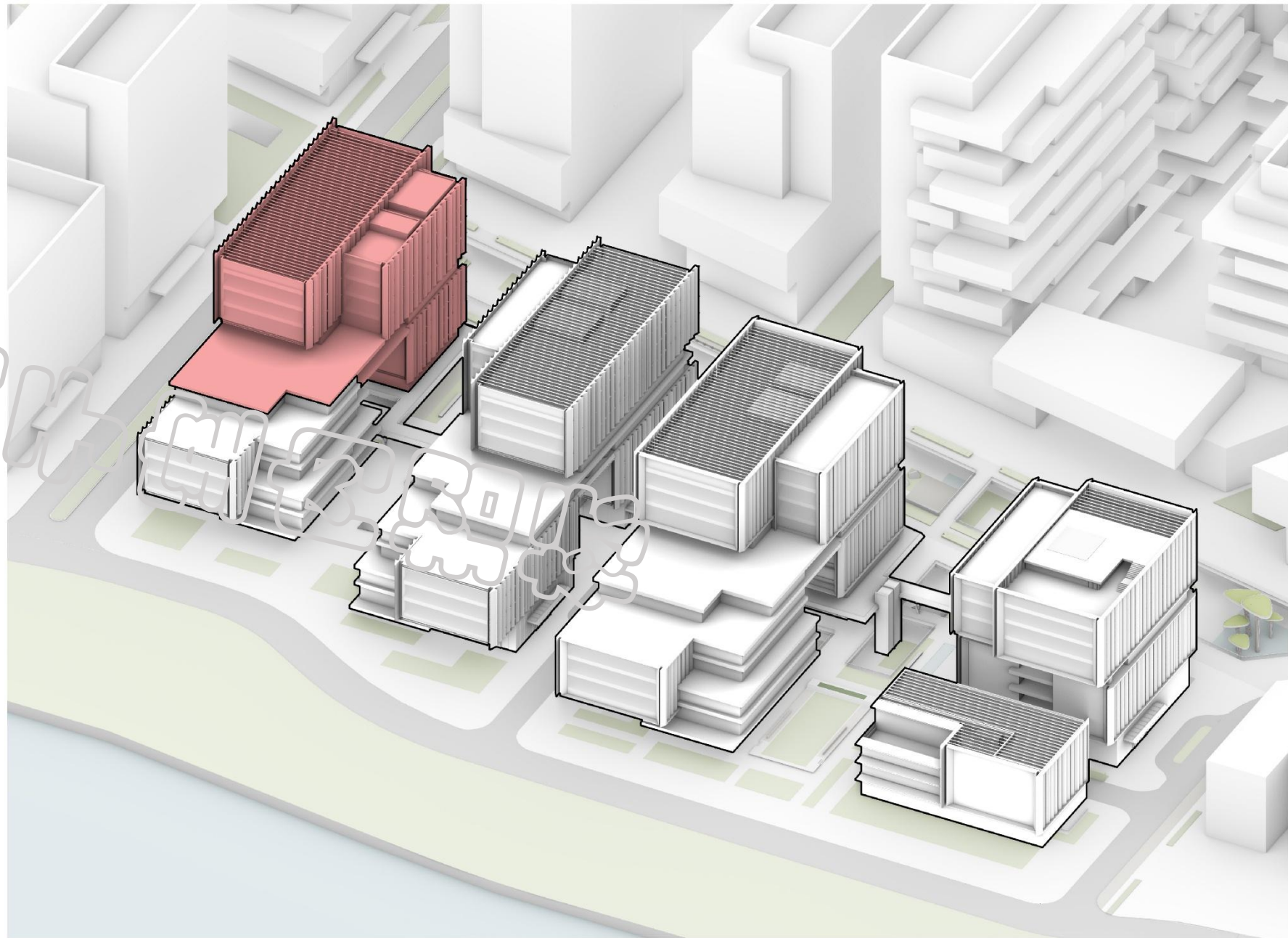
面向企业 | 医疗器械前端研发及总部

产品优势

- 靠近市政路 展示性佳
- 园区首发大跨度产品
- 与未来周边医疗产业形成集群
- 标准实验室硬件预留

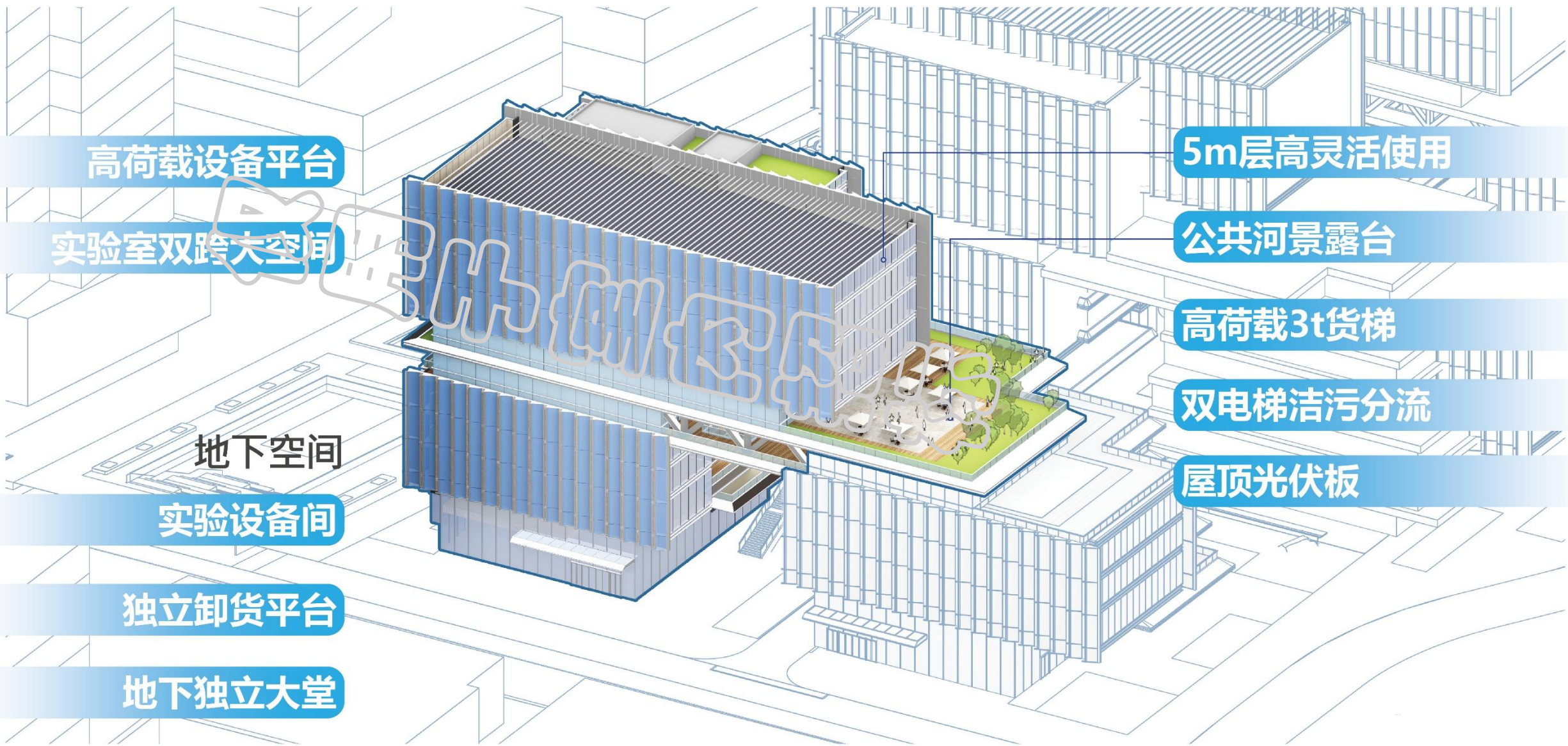
建议分租形式

企业整租



医疗器械研发平台—产品特点

MEDICAL R&D PLATFORM- PRODUCT FEATURE



高荷载设备平台

5m层高灵活使用

实验室双跨大空间

公共河景露台

高荷载3t货梯

地下空间

双电梯洁污分流

实验设备间

屋顶光伏板

独立卸货平台

地下独立大堂

医疗器械—首层功能布局

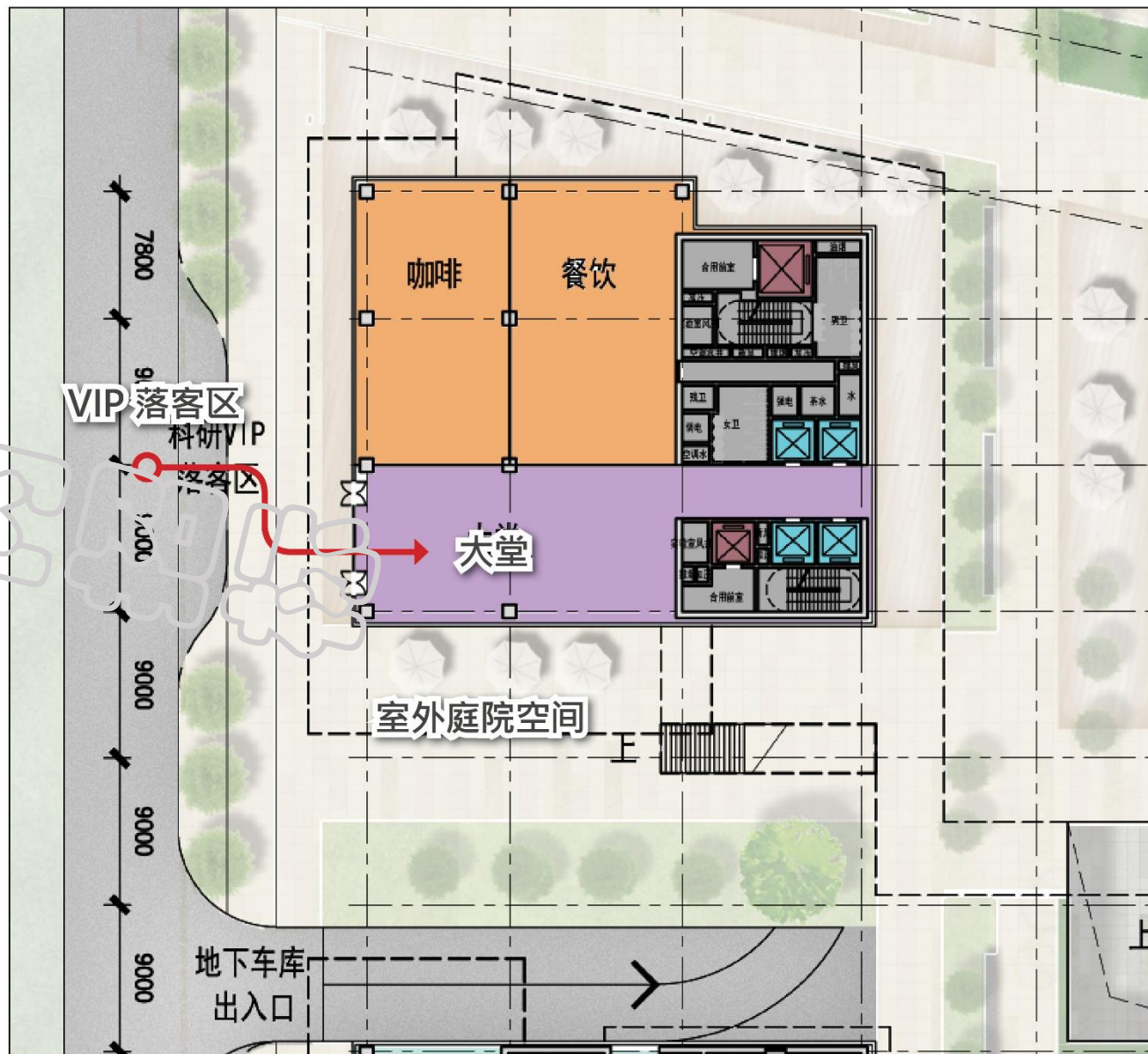
MEDICAL R&D PLATFORM- L1 LAYOUT

产品配套:

- 4部客梯+2部货梯
- 独立大堂
- 独立落客区
- 室外庭院



NORTH AREA (N-01 AND N-03) OF INTERNATIONAL COLLABORATIVE INNOVATION ZONE

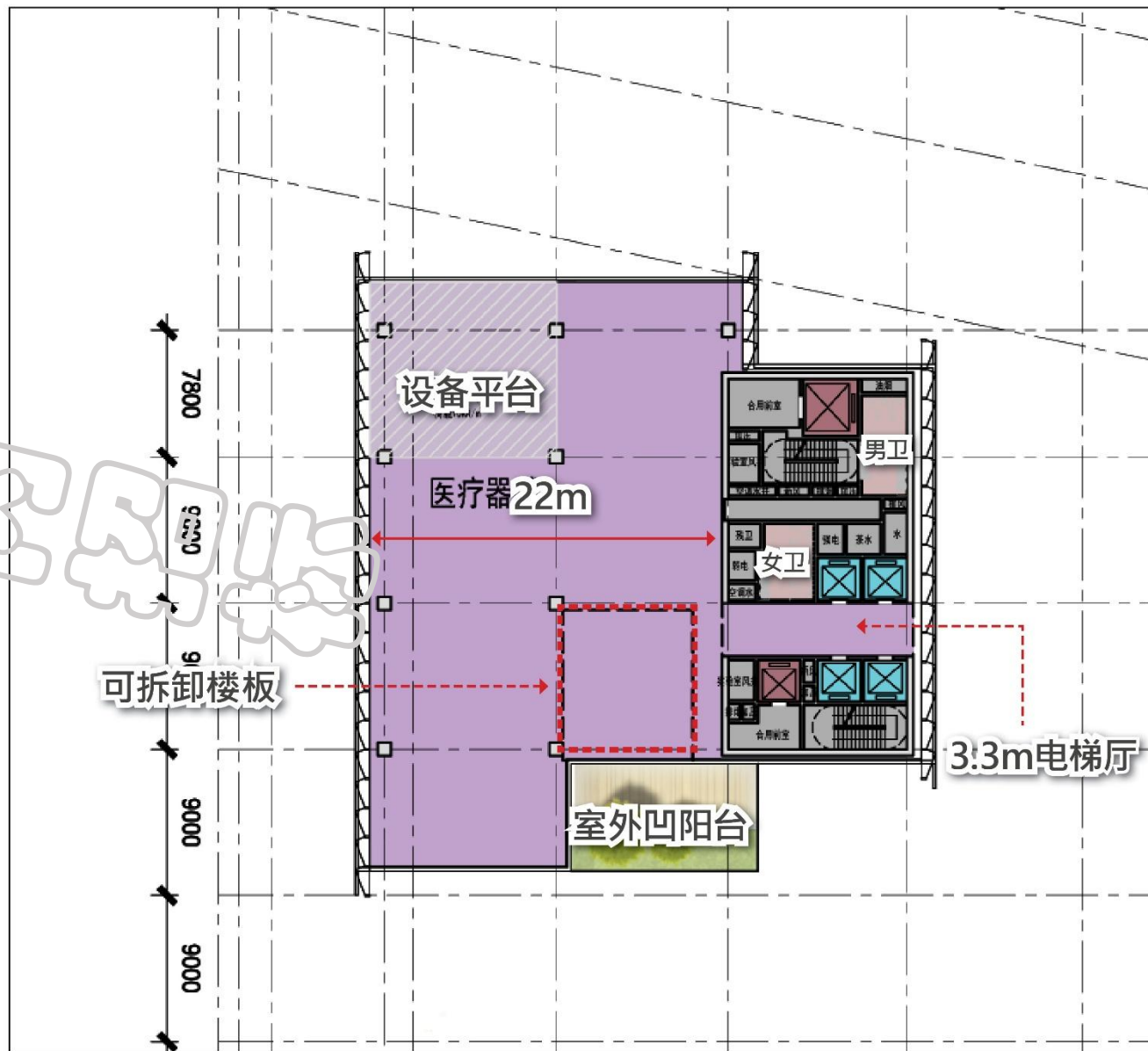


医疗器械实验楼—低区标准层

MEDICAL R&D PLATFORM- LOWER ZONE TYPICAL PLAN

产品数据:

- 标准层面积控制: 1100m^2 - 1140m^2
- 核心筒面积: 278m^2
- 可租赁面积: 822m^2 - 862m^2
- 实用率: 75%
- 柱距要求: 9米柱网纵向柱网; 柱网至核心筒距离10米
- 垂直交通要求: 四部客梯, 等候时间: 26.9s
两部货梯 (3T+2T)
- 设备平台荷载预留: $10\text{KN}/\text{m}^2$



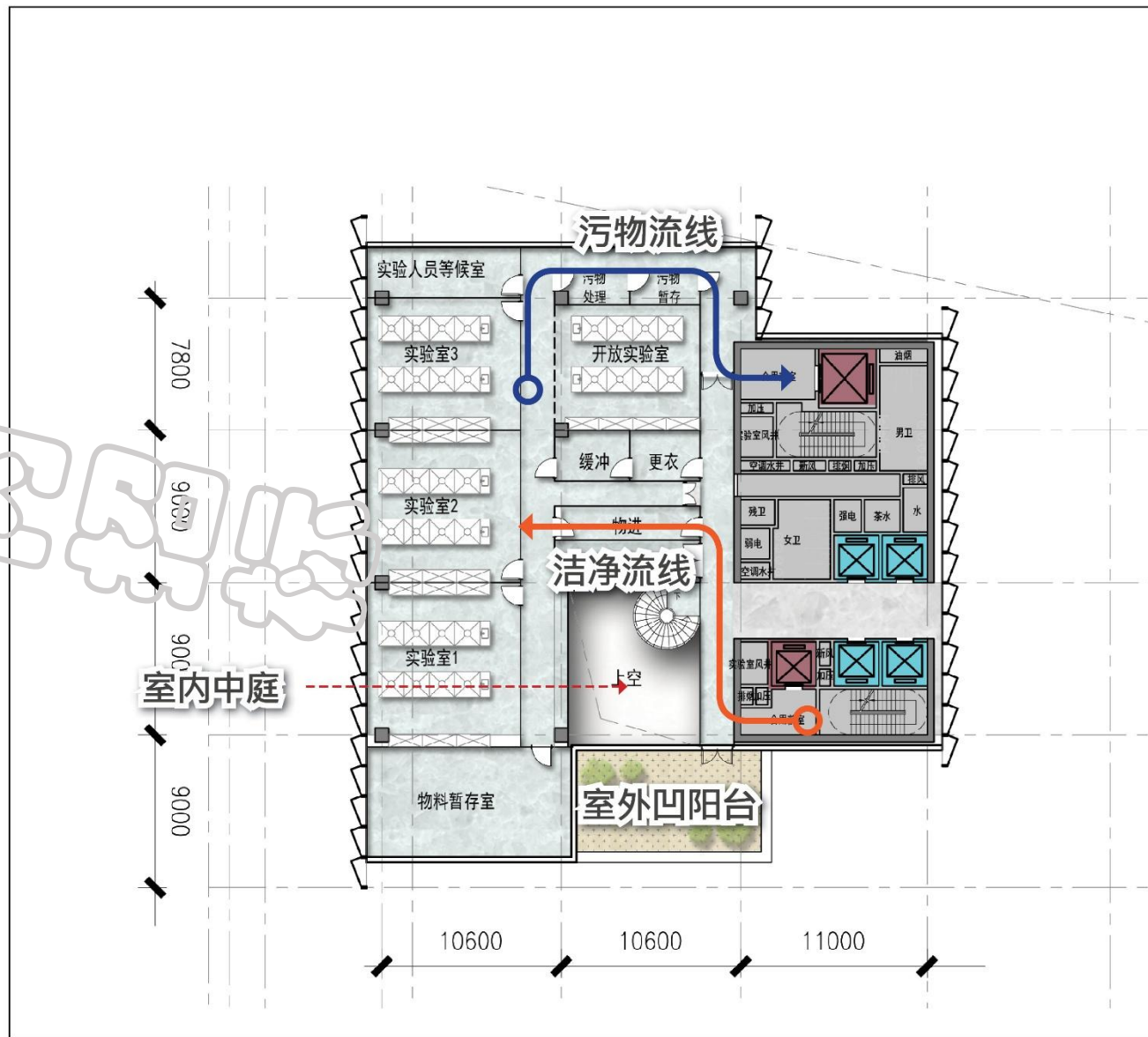
医疗器械实验楼—低区实验室布局

MEDICAL R&D PLATFORM-LOWER ZONE LAB LAYOUT

产品亮点:

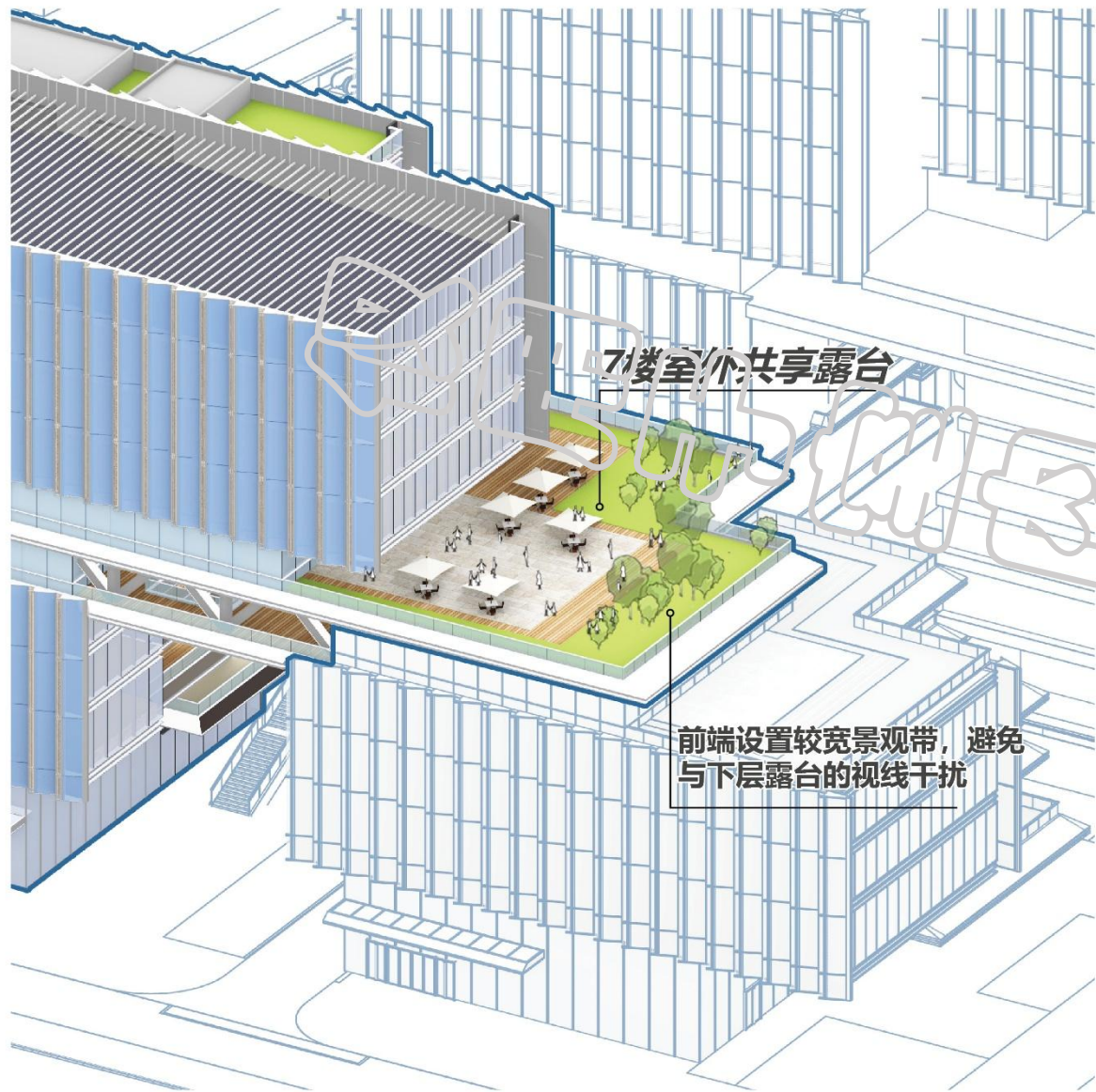
- 典型实验室两跨空间
- 两部货梯可实现**洁污分流**
- 可拆卸楼板提供灵活性

(低区标准层较小, 可通过室内中庭双层设置办公+实验)



医疗器械实验楼—共享露台花园

MEDICAL R&D PLATFORM- SHARED TERRACE GARDEN



NORTH AREA (N-01 AND N-03) OF INTERNATIONAL COLLABORATIVE INNOVATION ZONE

露台数据:

- 整栋面积: 12750m²
- 整栋租赁面积: 9970m²
- 露台赠送面积: 960m²
- 室内得房率: 78.2%
- 带露台得房率: 85.7%



医疗器械实验楼—地下室配套

MEDICAL R&D PLATFORM- BASEMENT FACILITY

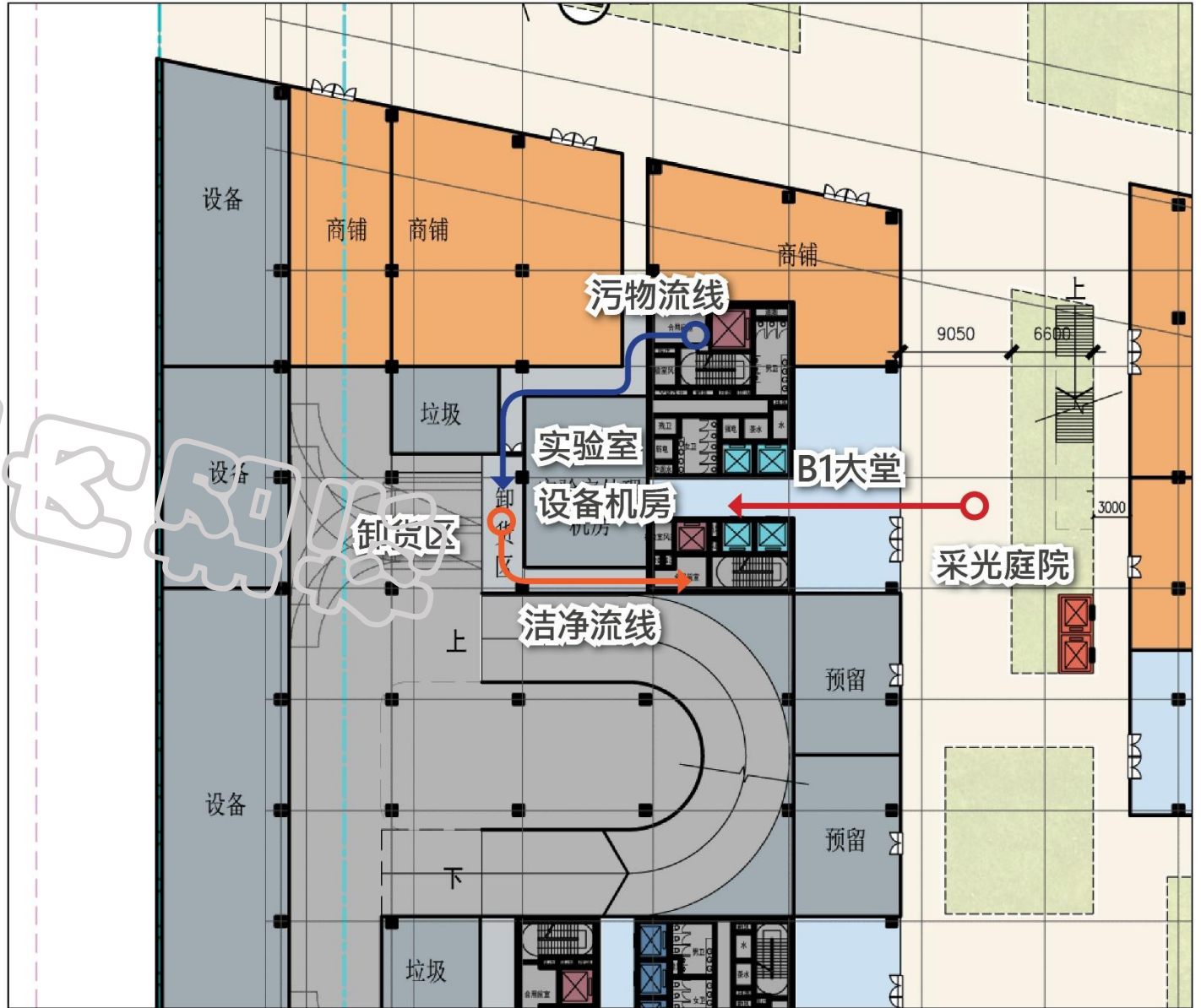
产品数据:

- 采光地下大堂
- 专属实验室设备机房
- 独立卸货区

国际创新中心



NORTH AREA (N-01 AND N-03) OF INTERNATIONAL COLLABORATIVE INNOVATION ZONE



AI+研发中心

AI+ R&D CENTER

兼容办公及实验室空间 (27600m²)

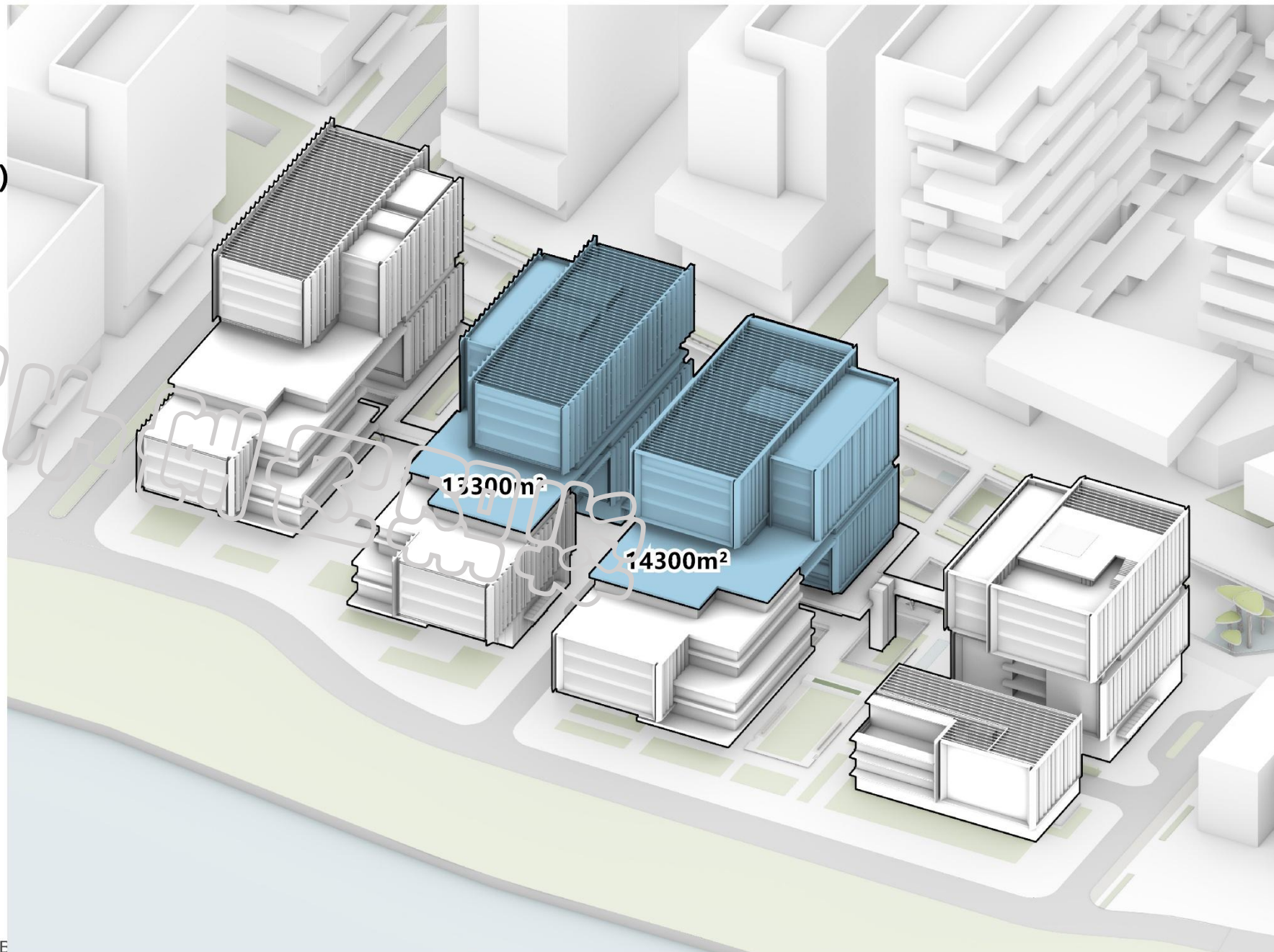
面向企业 | AI+交叉学科研发企业

产品优势

- 常规办公中筒
- 轻型实验室硬件预留
- 分租更灵活

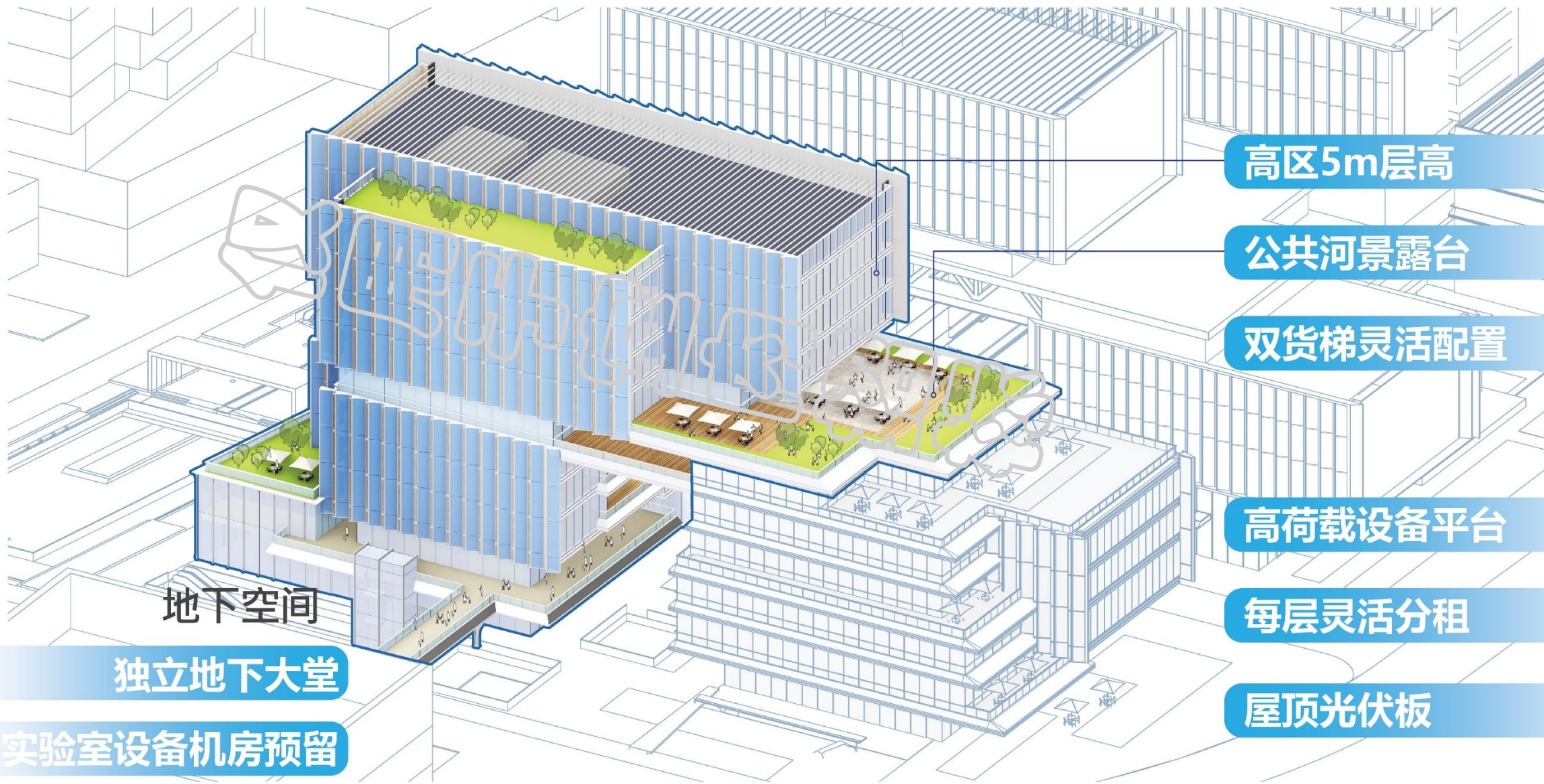
建议分租形式

企业整租或分层出租



AI+研发中心—产品特色

AI+ R&D CENTER- PRODUCT FEATURE



高区5m层高

公共河景露台

双货梯灵活配置

高荷载设备平台

每层灵活分租

屋顶光伏板

地下空间

独立地下大堂

实验室设备机房预留