

华业玫瑰SOHO众创空间

商业计划书



目录

1

项目概况

2

区域发展

3

资源优势

4

建设目标

华业玫瑰SOHO 众创空间

1

项目概况

华业玫瑰SOHO众创空间项目背景

国务院：推动“众创空间”与“传统产业”的融合

2015年7月，国务院印发《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》中明确提出，要“力促众创空间加快发展，服务实体经济转型升级”。未来众创空间将更深入，更全面的与传统产业融合，切实带动实体经济转型升级。

政府：加大对众创空间的扶持力度

近年来，各地政府纷纷鼓励建设“众创空间”，在政策方面，对“众创空间”加大扶持力度，实行奖励补助政策，引导金融资本支持，调动企业参与“众创空间”建设的积极性；同时，对其服务能力、发展方向、资源配置也提出了新要求，使其成为创新创业浪潮中不可忽视的力量，为建设“有亮点、有潜力、有特色的众创空间”奠定了蓬勃发展的良好势头。

华业玫瑰SOHO众创空间项目概述

近年来，我国始终将文创产业的发展放在首位，以满足经济社会发展和人民群众日益增长的精神文化需求。作为国民经济发展的重要支柱型产业，在国家政策的大力扶持下，文创产业的市场发展空间不断扩增、消费者认可度不断提升、对我国经济增长贡献率也日益提高。

为大力扶植文化创意产业中的新兴企业，支持独具中华文化内涵及本土生命力的原创产品，促进中国传统文化与新锐艺术的融合与创新，“玫瑰SOHO众创空间”，依托华业资本地产、商业等企业孵化器的有利条件，携手百创文化“Onart”等国内知名的文创企业、及联通信息化平台的高新技术合作，实现创新与创业、线上与线下、孵化与投资相互结合，主营业务涉及特色餐饮、咖啡厅、商务办公、健康会所、洗衣房、文化创意产业园区等多项内容，为创业者提供良好的工作空间、网络空间和资源共享空间，为小微创新企业成长和个人创业提供低成本、便利化、全要素、开放式新型创业的大数据服务平台。

华业玫瑰SOHO众创空间项目定位：中央商务办公区

随着城市经济不断发展，出现了办公功能聚集区域——商务办公区。无论是在功能构成，空间形象，还是在交通运转方式、设施配套等方面商务办公区都已经演化为一个相当独立的地域，是城市的重要功能区之一，是城市空间结构非常重要的组成部分，它的发展变化不断影响着城市空间格局的变化。这必然是一种潮流趋势。

玫瑰SOHO四层为我们的中央商务办公区，华业为其提供了柔性办公空间和服务式办公室，灵活性租期、包括商务秘书在内的各类配套服务、国际多城市的办公场地等，一定程度上满足了跨国办公、移动商务、短期会议等一系列商务办公新需求，也就是即时租用即时办公，可以随时“退房”办公室，并作为注册地点也可作为虚拟办公室。

玫瑰SOHO项目地理位置



● 玫瑰SOHO

华业玫瑰SOHO 众创空间

2

区域发展

华业东方玫瑰区域位置

玫瑰SOHO项目，位于通州区梨园南街。雄踞北京行政副中心、环球影城、宋庄文化创意产业集聚区三角核心区域的稀贵地缘，依托百万平米住宅大盘的优质社区资源，致力于助推北京城市发展、开启通州创富人生的新潮流。



■ 政府东迁，通州崛起

北京市各市属行政事业单位，将在2017年整体或部分迁入北京通州行政副中心。目前，行政办公区所在地核心区建设已全面展开。“玫瑰SOHO众创空间”的建设，未来将汇集社会资本合力，助推通州区域经济腾飞！



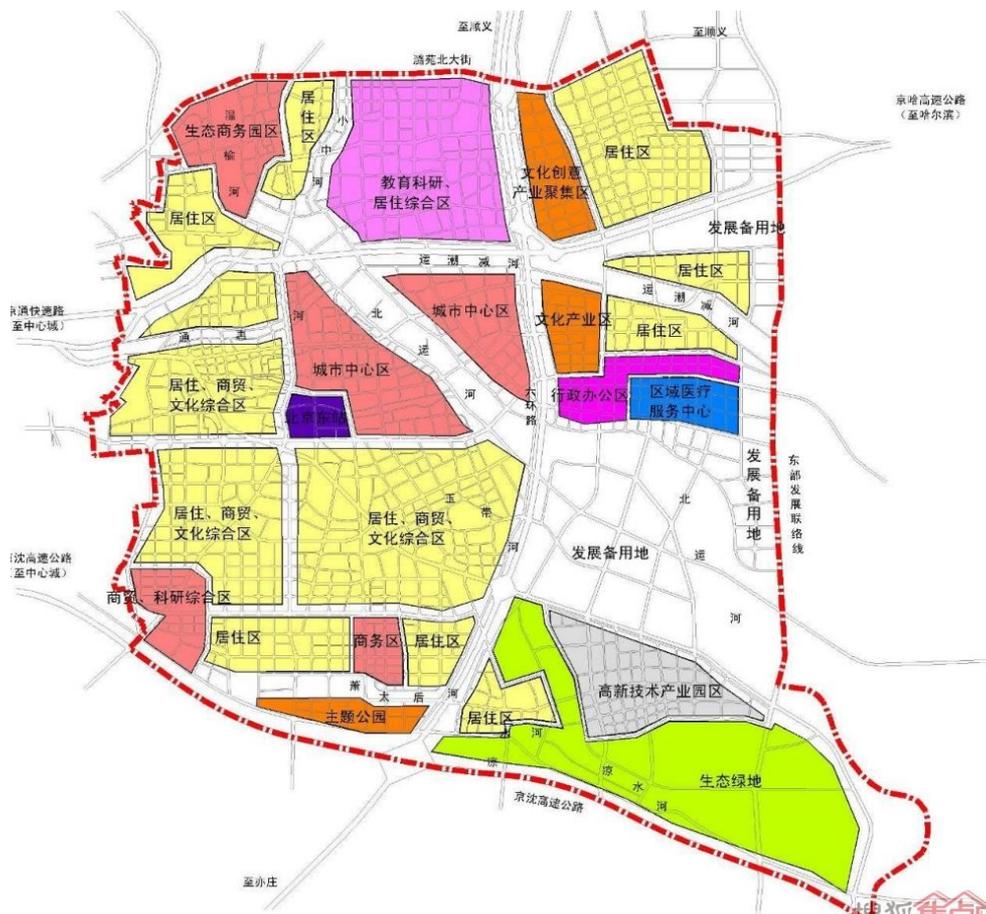
■ 环球影城，汇聚人气

北京环球主题公园，紧邻项目所在地，总建筑面积约202万m²，总投资额约500亿元。地铁八通线、7号线东延工程直达，每年上千万人次的接待量，将创造直接就业机会1万个、间接就业机会10万个。游客、餐饮、住宿、休闲、购物等方面，将形成巨大需求。



■ 区域发展，商机无限

伴随行政副中心规划、市政府东迁，通州区土地市场的异常高温，项目周边区域地价屡创新高！部分区域仅地块楼面价已达到3.8万元/m²，通州区域繁荣之势已定，未来发展商机无限。



■ 通州宋庄，艺术园区

毗邻项目的宋庄文化创意产业集聚区，拥有深厚文化积淀的全方位艺术资源，源源不断地聚集了众多国内外艺术家和艺术工作者，为项目大力推进北京文化创意产业发展，扶持原创生活艺术衍生品营造了良好的环境基础。



华业玫瑰SOHO 众创空间

3

资源优势

1、完备齐全的项目资源

玫瑰SOHO项目建筑技术指标

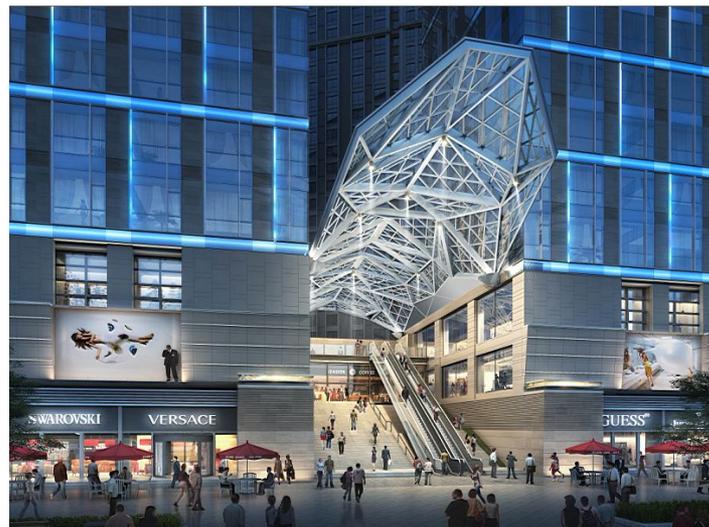
总建筑面积约67000m²

地上1-2层为综合商业，定位为时尚餐饮；

地上3层定位为珠宝商城；

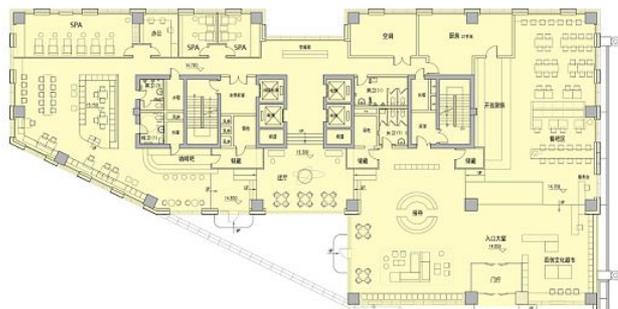
地上4层定位为中央商务厅及中央起居厅；

地上5-18层为精装修SOHO产品。

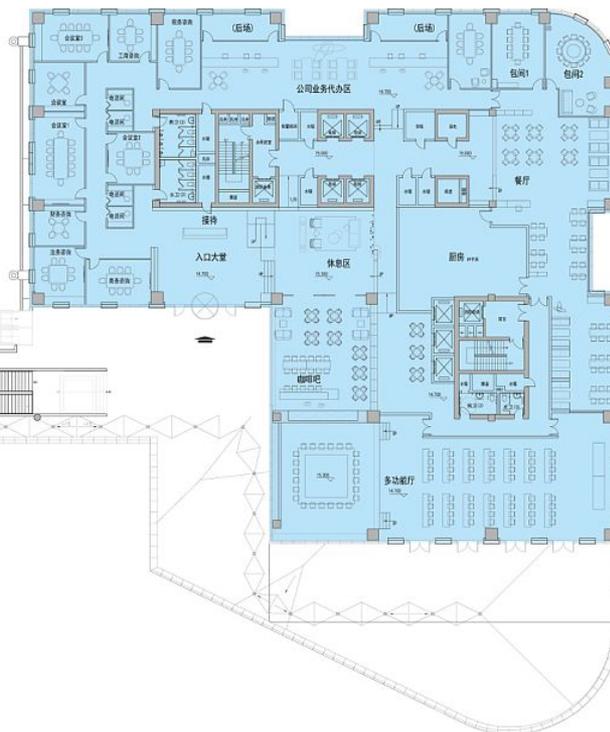


玫瑰SOHO项目功能分布图

中央起居厅

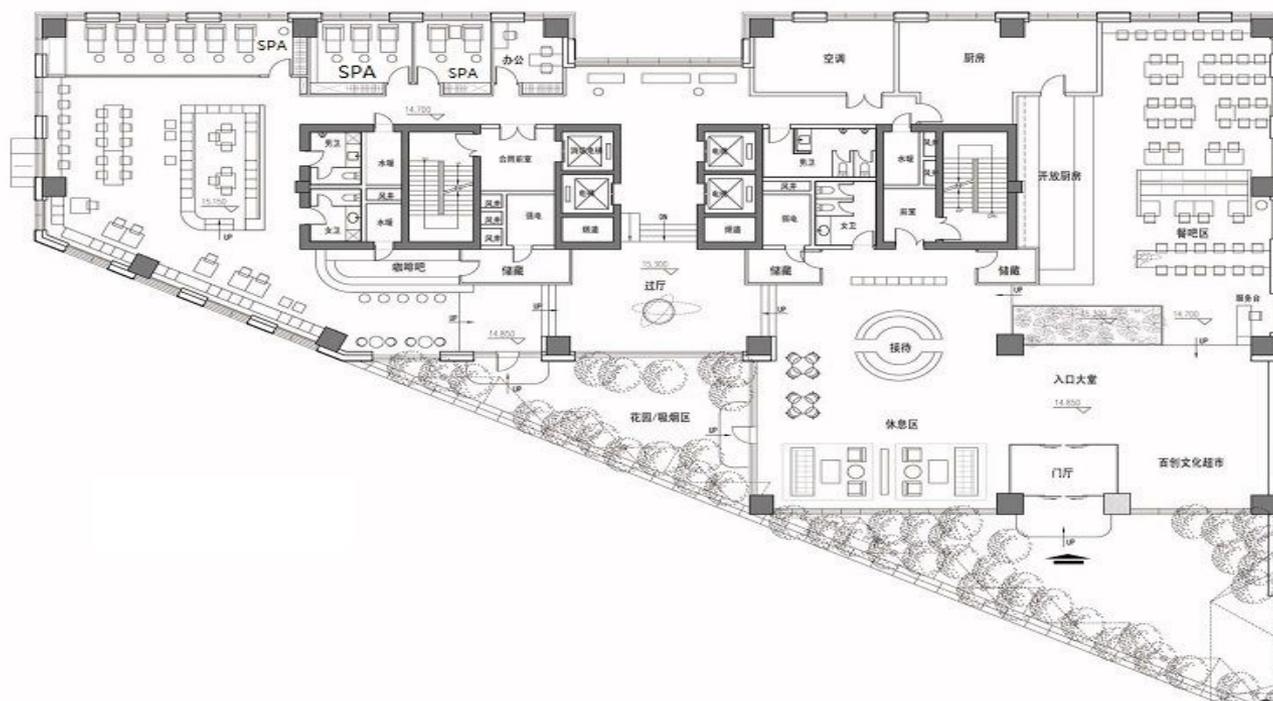


中央办公厅



西塔中央起居厅平面图

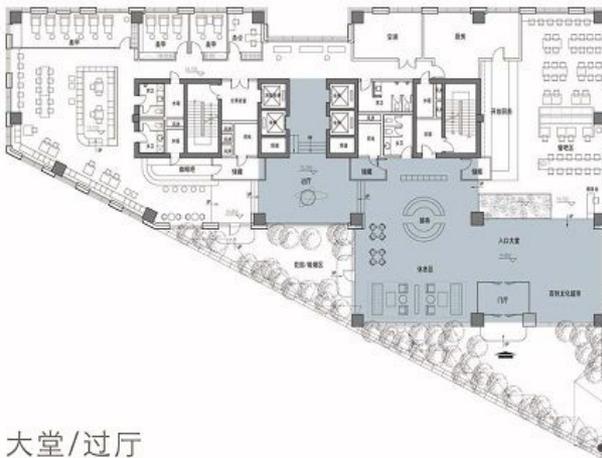
项目 西塔平面



西塔中央起居厅大堂

大堂设有专门的前台，前台人员负责相关咨询，访客接待，收发快件，秩序管理等服务。

建项目 西塔空间示意



大堂/过厅

西塔商务社交咖啡吧

此为西塔咖啡吧，华业采用欧式风格设计，简约淡雅且韵味十足。淡淡的、优雅的轻音乐，空气中飘着诱人的咖啡香味，咖啡馆素为“公开的思想交流地。”供人们工作闲暇之余，在这里相互交流经验，放松身心。

建 项目 西塔空间示意



咖啡吧

西塔SPA休憩健康会所

SPA的美妙气息蔓延了几百年，可以预防疾病及延缓衰老。由专业美疗师、音乐等多个元素组合而成的舒缓减压方式，能帮助人达到身心、灵的健美，所以华业为此设计了高级SPA休闲馆。

在SPA的天地里，美化容颜、健美体形、修心养生，感受花草雨露的滋润和美疗师温柔手法的呵护。经过一番香花美乐净水洗涤，步出SPA时你倦容已去，浑身散发着花草的芬芳，香气袭人。众多都市名媛、白领丽人、风流雅士都为之着迷。它是一座补充能源的“身心美容充电站。”

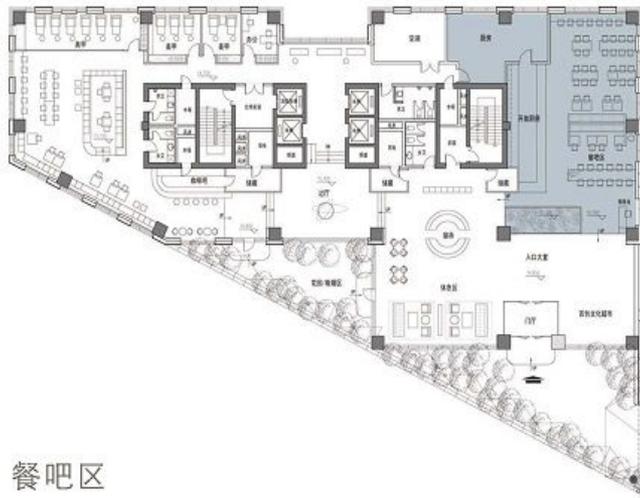
项目 西塔空间示意



西塔商务餐吧

华业欲采用简约时尚风格，在餐吧区至入口的位置，形塑一条顺畅的视觉动线。原木色地板与简约的矩形木质餐桌营造出了一个能够使人心情平和的用餐环境，墙面上大大小小的画框有序的排列在白色墙面上，使整个空间都充满了丰富趣味。

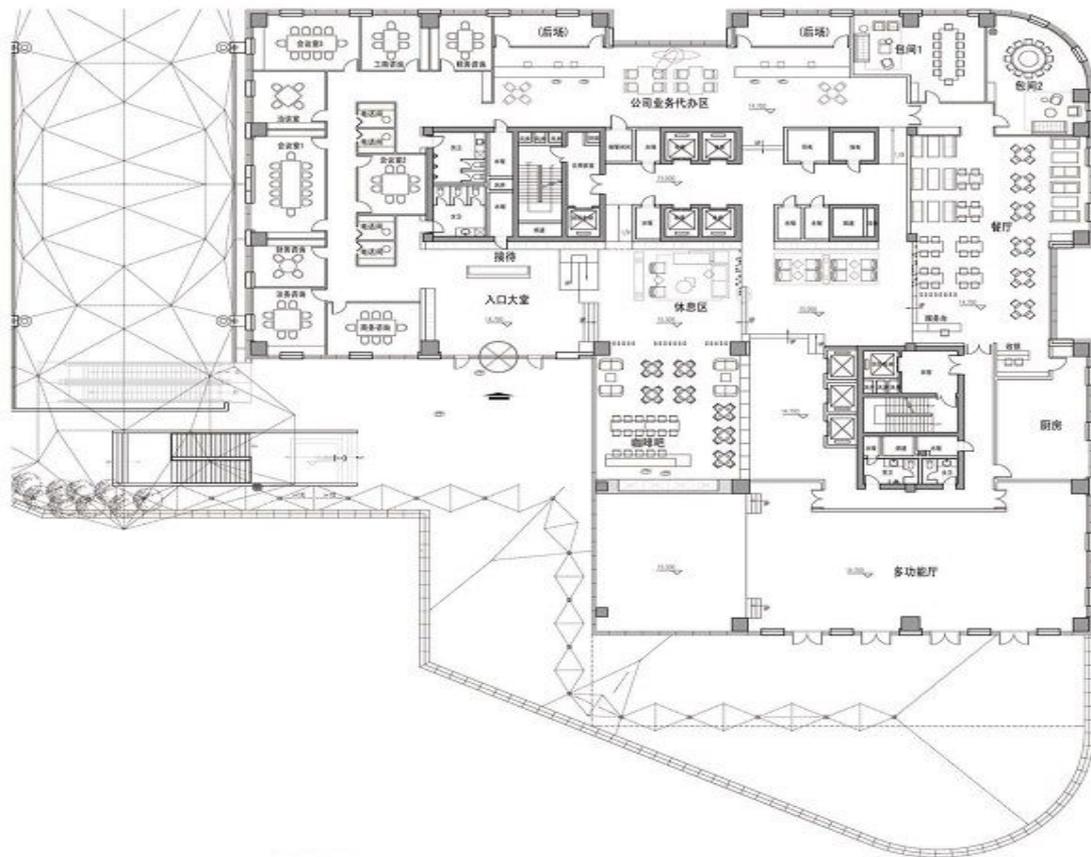
建项目 西塔空间示意



餐吧区

东塔中央商务厅平面图

项目 东塔平面



东塔商务接待服务大堂

东塔大堂和西塔一样，设有专门的前台服务，其次还有休息区，供来访人员等候休息。

建项目 东塔空间示意



大堂/休息区



东塔商务会议区

现代人面临着城市的喧嚣和污染，激烈的竞争压力，还有忙碌的工作和紧张的生活。因而，更加向往简约自然、随意轻松的工作环境。越来越多的人开始摒弃繁缛豪华的装修，力求拥有一种自然简约的会议空间。

因此华业设计了小型会议厅，让部门的人在此舒适的，毫无压迫感的会议室里畅所欲言，集思广益。

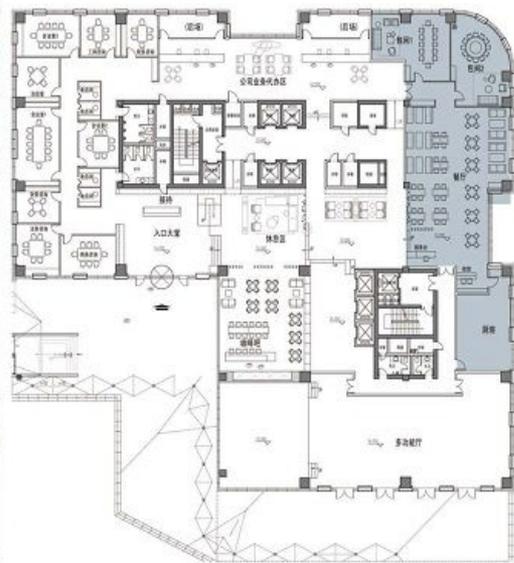
项目 东塔空间示意



东塔商区社交餐厅

与西塔餐厅不同，东塔餐厅则采用了古典欧式风格，典雅高贵的设计感，以金色和棕色为基调，精美宽大的餐桌，灯光，壁纸，餐桌的格调一致，尽显雍容，优雅，华贵之感，还透着浓浓的文化味。

项目 东塔空间示意

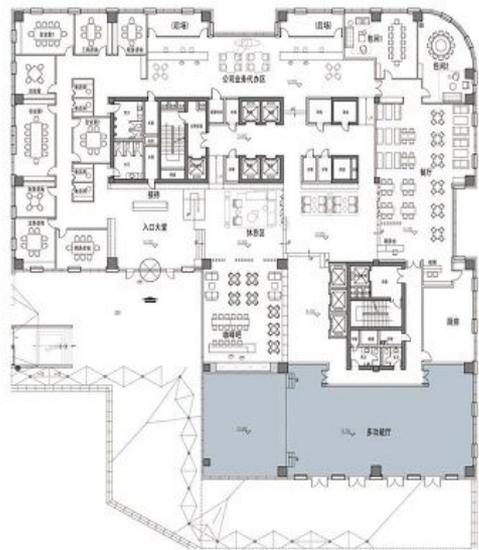


餐厅

东塔商务多功能厅

随着社会、经济的发展，各大单位开始将大型会议厅改成多功能厅，兼顾报告厅、学术讨论厅、培训教室，以及视频会议厅等，华业采取合理的布置，并按所需增添各种功能，增设高端的设备，采取相应的技术措施，设计出集会议、小型演出、影视播放、跳舞娱乐、卡拉OK等功能于一体的多功能厅。

建项目 东塔空间示意

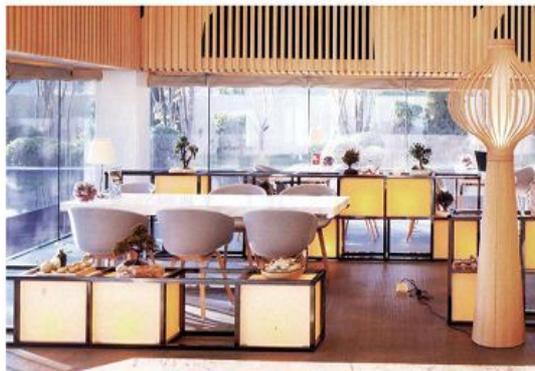


多功能厅

东塔商务咖啡厅

木制的柱列和墙体，深色涂料，搭配的暖色调灯光使整个咖啡厅风格沉稳，尽显现代低调奢华。主调休闲的咖啡吧，让人将繁忙乏味的都市生活全都抛诸脑后，感受到的是静享午后闲暇时光的轻松与惬意。东塔咖啡吧与西塔咖啡吧风格各异，别具韵味。

项目 东塔空间示意



咖啡吧

2、百万大盘的优裕配套

玫瑰SOHO

价值依托背景

“责任地产” 诠释 “百万平米成熟社区”

——华业·东方玫瑰 区域品质楼盘标杆

通州核心、八通线直达的公园大城，未来理想城市社区。

多条公交路网就在楼下，18万平米四季花园园林实景呈现。

11万平米玫瑰坊商业中心，12班幼儿园，24班小学全面开学。

京城首席康年托老机构专业照顾老人，业主私属社区医院全面呵护健康。

星光泳馆让您于家门口尽享游泳健身；成龙耀莱国际影城近在咫尺。



(一) 中心地段



高尚居住区中心地段，位居国家行政办公区与中央商务区交汇要塞，开启国际都会宜居时代。



通州新城与中心城的交通：
2条快速路
2条主干路
8条轨道交通

通州新城与区域公路网：
东西方向：京哈高速公路、京沈高速公路
南北方向：六环路、机场东线

（二）唯一百万平米品质成熟社区

101万平方米的总规模中，包括66万余平方米的住宅和公寓、11万余平方米的商业以及满足3万余人居住的综合性城市功能配套，打造世界城市居住区的领先标杆。多元物业形态，包含住宅、公寓、集中商业中心、步行商业街、高端会所、优质幼儿园、小学于一体，约18万平方米城市公园等级的园林绿地，乐享绿色时代，在这里，7000余户美好家庭，30000居者在这里得以体验高附加值品质生活。



(三) 全优配套

11万平方米丰沛配套，尽享国际化高尚生活。

- ◆ 商圈中心商业，高尚生活区的中心位置，5万平米的集中商业。
- ◆ 社区生活配套。6万平米商业街，成龙耀莱国际影城8厅五星影院1500人观影。
- ◆ 高端会所，犒赏生活。
- ◆ 始于零岁，教育资源，从幼儿园到小学，“一站式”提供优良的师资，12班幼儿园，24班小学全面开学。
- ◆ 社区康年托老机构关爱父母，居者私属社区医院呵护健康。



（四）浪漫园林

18万平方米别墅级四季浪漫园林，给您提供一个纯自然、原生态的城市居住绿肺。



- ◆ **四季别墅级浪漫园林：**“低层有园、高层有景、四季有景、四季不同”
- ◆ 家住私家城市公园、享受绿色生态生活。18万平方米的景观园林，规模甚至超过了团结湖公园。
- ◆ 150种花草的风景，别墅级植被的1.3倍，园区数千棵成品苗木，全冠树移植，提前十年享受成熟园林。

(五) 建筑

新古典主义建筑，
坚守恒久与极致的艺术之美。

- ◆新古典主义建筑风格，现代高科技材料与古典建筑美学的完美融合。
- ◆拥有内涵的第五立面：特有弧形穹顶，让华业·东方玫瑰的天空拥有专属天际线，使居者体验空中第五立面。
- ◆首层大堂精装：首层大堂铺贴高档石材，配以天花造型的奢华吊顶及水晶吊灯，为您开启品质生活之旅。
- ◆八度抗震：超过国标级的抗震设计，最大限度保证您的居家安全。



(六) 品质用材

精工细作，精心挑选，在细节中铸就品质

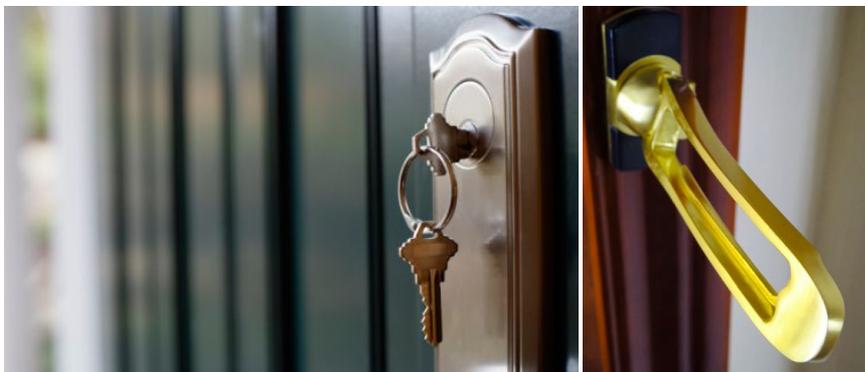
- ◆ **防辐射中空LOW-E玻璃**：采用中空LOW-E玻璃，充分阻挡外界的噪音、热能、紫外线照射等，节约能源，引领低碳生活。
- ◆ **断桥铝合金**：强度高、保温隔热性好、刚性好、防火性好、采光面积大、耐大气腐蚀、使用寿命长、装饰效果好，是高档建筑用窗的首选产品。
- ◆ **双重保证**：保证风沙大的地区室内窗台和地板无灰尘，保证在高速公路两侧50米内的居民不受噪音干扰。
- ◆ **节能系统**：住宅按国家最高65%节能标准设计，最顶级外墙、外窗、屋顶的保温隔热设计。
- ◆ **低温热水辐射采暖系统**：符合人体生态养生学，通过地面以辐射和对流的传导方式向室内供热



(七) 安全社区

五重安防系统，由外至内五重安防系统确保业主生活高枕无忧。

- ◆ **第一重防护**：社区主入口、车库入口监控保护，各入口均设有读卡门口主机、电控锁，建立社区第一层安全屏障。
- ◆ **第二重防护**：小区外围周边设置探测器和摄像头，园区主干道路、园区内设置一体化360度视角全天候摄像机。
- ◆ **第三重防护**：园区24小时保安巡逻，高倍摄像机监控系统，小区重要场所设有高倍摄像机进行全天候监控和摄像。
- ◆ **第四重防护**：楼宇电梯监控系统，实现安全保障万无一失，任何紧急突发情况均可紧急监控解决。
- ◆ **第五重防护**：大堂门禁及大堂管家，可与户内对讲机实现即时通，访客非请勿入。



(八) 品牌物业

华业物业，国家甲级金牌物管，国家一级资质，关爱您一生。

- ◆ 1998 年获得深圳市首批甲级物业管理企业资质
- ◆ 2001 年取得建设部颁发的国家一级物业管理企业资质
- ◆ 管理物业涉及写字楼、商住楼、大型住宅小区、商业等多种物业类型，服务近350万平米。



3、独特原创的文创品牌

国内知名文创品牌——百创“Onart”，拥有享誉全国的品牌影响力及核心竞争力，坚持产品研发的原创设计，不断推出基于北京文化、艺术相结合的设计实用生活型艺术产品，是北京文化+创意设计的结晶体，是特色艺术、民族文化的展现，是离生活最近的“文化+科技”产业。作为助推文创产业、原创艺术发展的沃土与平台，“玫瑰SOHO众创空间”项目，为植根中国传统文化艺术，融汇现代创意的文创品牌企业，给予了大力的扶持，提供了良好的创业创新发展的空间与平台。



4、丰富多元的合作机制

为进一步提升云岩区科技企业孵化器孵化功能，完善创业孵化服务链，“玫瑰SOHO众创空间”项目，携手国内知名品牌的网络供应商——联通信息化平台，为商户提供智能化大数据信息平台服务，实现信息采集、信息查询、信息处理、信息发布、信息反馈5类信息功能。

全面整合和打通各种信息渠道，为创业企业提供全方位、智能化的大数据平台分享。

**资源整
合**

针对不同企业提供不同类型的便捷服务，精确的发现需求，准确及时地定位和解决问题。

**精确服
务**

**互动交
流**

搭建创业企业与商户之间的交流互动的圈子，实现企业间的信息流转与资源共享。

**全面保
障**

以项目作为北京智能化社区建设的试点工程，为政府、企业提供以信息技术为基础的智能化大数据环境支持，

“既独立、又统一”的总分式三层平台架构设计



联通公司全力支持“区域双创服务与管控平台”建设

- 区域双创服务与管控平台大数据收集、过滤与分层预处理
- 区域双创项目、团队、企业、创客、机构、投资、政策等数据统计、业务报表、资源分布、资源效能等大数据分析，为政府提供决策支持

- 区域双创服务与管控平台建设运营顶层设计
- 创客门户内容规划、资源整合、运营设计
- 多园区“既独立、又统一”专业化管理业务梳理与架构设计
- 科委大数据中心设计建模与价值转化

- 平台运营技术服务，系统迭代演进设计与开发
- 园区通信服务、云计算服务、双创服务上线与运营
- 区域双创服务与管控平台市场化联合运营管控

- 基于双创工作现状，合理规划建设节奏
- 平台前后台架构设计、代码开发、部署运行
- 平台运行技术维护
- 园区智慧楼宇建设
- 园区通信基础设施建设与服务

华业玫瑰SOHO 众创空间

4

建设目标

华业玫瑰SOHO众创空间项目背景

- “众创空间”：打造创新创业的沃土平台
- “互联网+文化”：助推文化创意产业升级
- 玫瑰SOHO：跨界合作，融合共生，智赢未来

■ “众创空间”：打造创新创业的沃土平台

“玫瑰SOHO众创空间”注重发挥创新驱动的核心作用，促进高新技术产业的蓬勃发展，全面提升创新人才、载体的集聚能力，逐步发展为创新创业的“沃土平台”。

■ “互联网+文化”：助推文化创意产业升级

文化创意产业孵化基地——玫瑰SOHO众创空间，大力支持文化创意产业与新锐原创艺术的创新与融合，以“互联网+文化”为突破口，为入驻的文化创意产业项目提供商务办公、平台推广、创客活动以及全方位服务。结合北京深厚悠远的历史文化底蕴、科技优势和人才优势，促进文化产业和高新科技的创新融合。

■ 玫瑰SOHO：跨界合作，融合共生，智赢未来

未来，玫瑰SOHO还将汇集科技、金融、社区、服务、商业综合体等多元业态的资本合力，进一步实现传统企业的跨界发展，把握互联网环境下创新创业需求，不断健全丰富创意产业生态链，打造企业聚合效应，形成一批有效满足大众创新创业需求、具有较强专业化服务能力的众创空间，孵化培育一大批独具特色的创新型小微企业。通过市场化机制、专业化服务和资本化途径构建一个低成本、便利化、全要素、开放式的新型创业服务平台。

谢谢观赏