

深圳（坪山新区）家具产业总部基地

项目背景：

2012年5月10号，坪山新区管委会来协会就家具产业园建设和产业转型升级事宜初步沟通对接；

2012年8月8号，向坪山新区进行深圳家具总部基地概念规划汇报，达成初步共识；

2012年8月13日，和坪山新区相关部门就项目具体问题和下步工作进行对接；

2012年9月20日，深圳市家具行业理事会扩大会议对项目汇报并开始征求意见；

目录：

一、坪山新区综合发展规划

二、深圳家具总部基地概念规划

三、项目开发建设模式

一、坪山新区综合发展规划

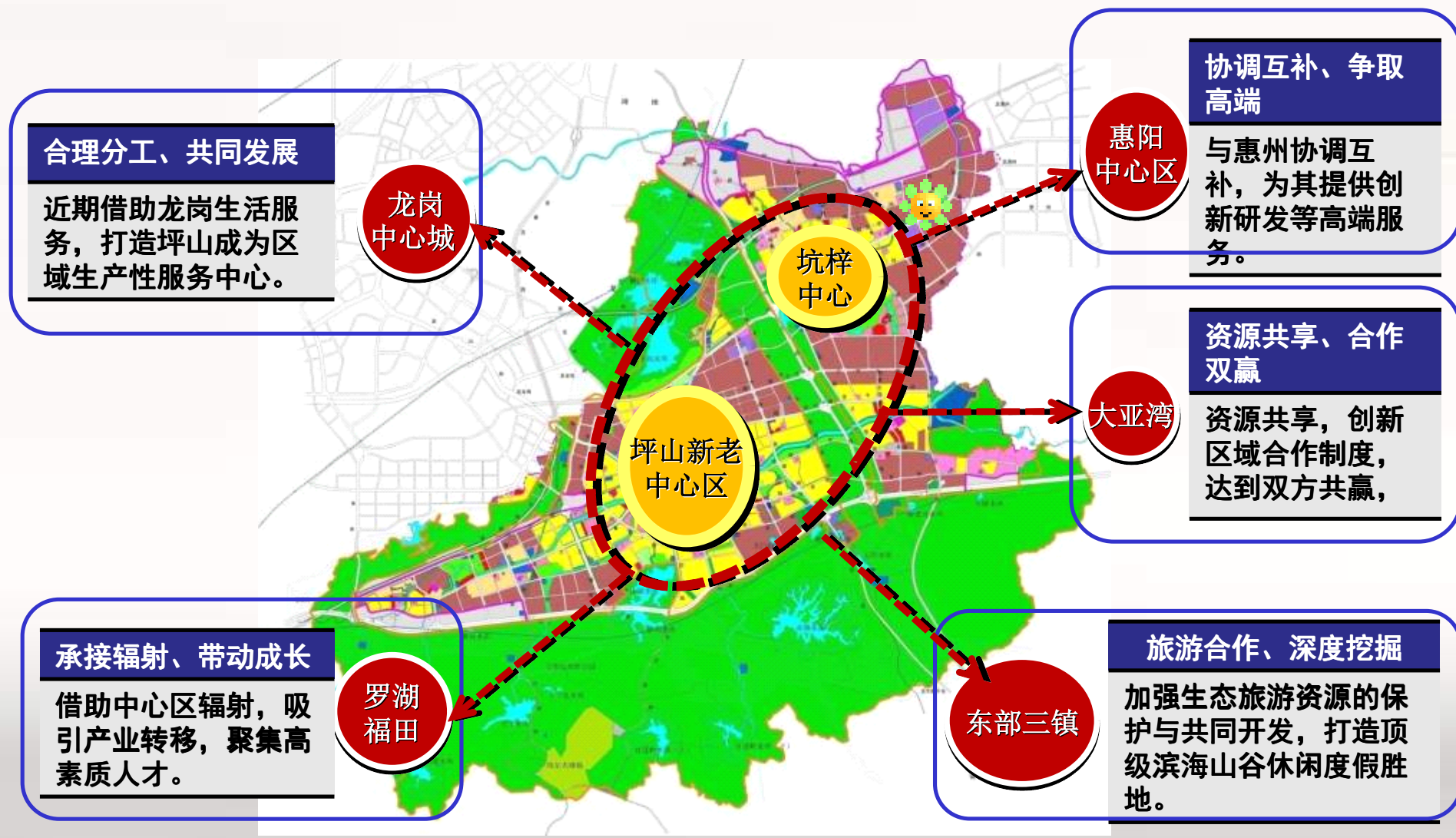
发展定位：

深圳跨越与转型发展的先行区、战略性新兴产业和自主创新基地，辐射粤东重要的生产性服务中心。

- 落实科学发展观、提升城市发展质量的实践区；
- 服务粤东、城市功能不断完善的区域合作示范区；
- 自主创新、高端产业协调发展的产业引领区；
- 信息化和网络化服务全面发展的智慧新城；
- 低碳和谐、山水城林相融的理想新城和幸福家园。

一、坪山新区综合发展规划

区域合作战略：区域联动，借力助长



一、坪山新区综合发展规划

空间布局： 一核两轴、一环四带

“**一核**”即服务主核心，包括坪山新、老中心；

“**两轴**”即北部的现代产业发展轴和南部的人文创意生活轴；

“**一环**”即城市公共交通通行环；

“**四带**”即有机联系城市建设区与生态区的生态绿带。



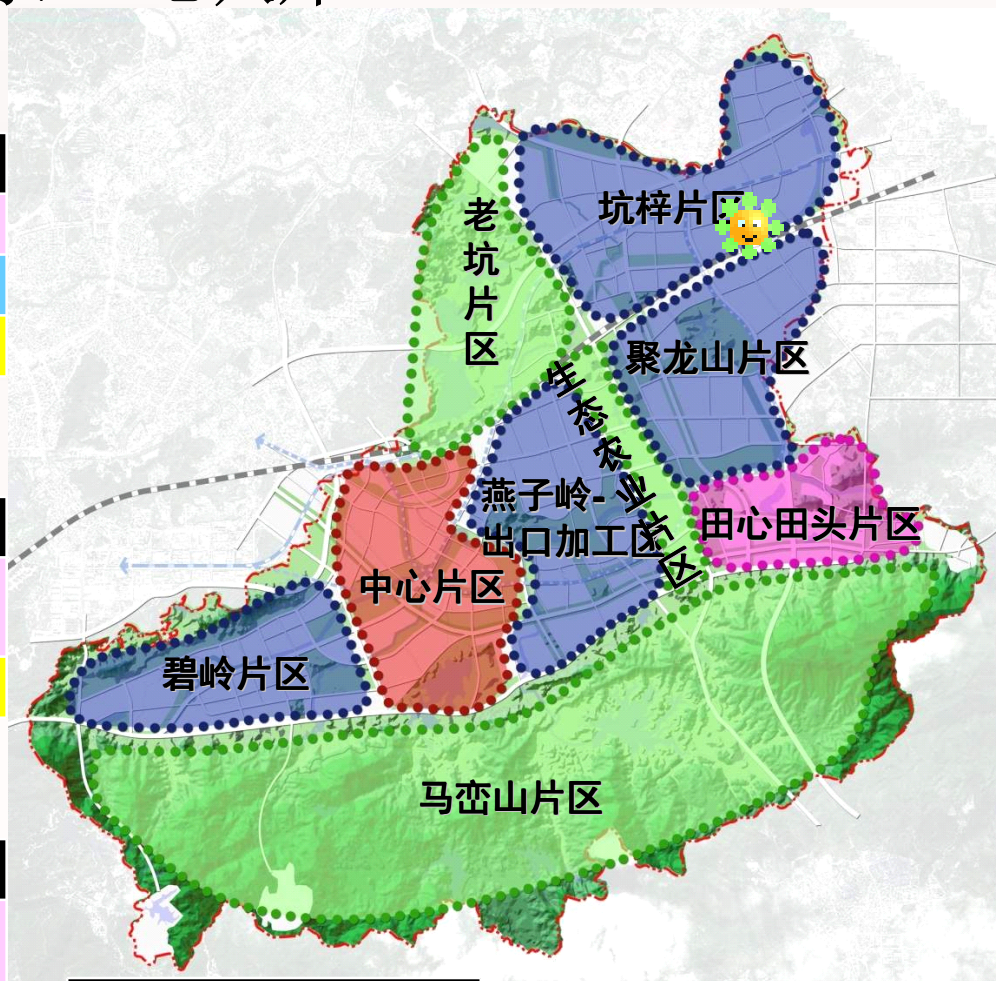
一、坪山新区综合发展规划

功能布局、一心八片

碧岭片区	
服务	旅游服务、农业观光
产业	影视文化产业
居住	高档住区

中心片区	
服务	行政办公、总部金融、商务会展
居住	中高档住区

燕子岭-出口加工区	
服务	中小企业总部、国际贸易
产业	创意文化、高端制造、保税物流
居住	中高档特色住区



马峦山片区	
服务	生态旅游、影视文化
产业	生态农业

生态农业片区	
产业	生态农业

老坑片区	
产业	高新技术产业
居住	一般性住区

坑梓片区	
服务	综合服务
产业	新能源产业、高新技术产业
居住	一般性住区

聚龙山片区	
服务	研发设计、高端制造
产业	生物产业、高新技术产业
居住	中高档住区

田心田头片区	
服务	职业培训、高等教育
产业	生态环保产业
居住	一般性住区

一、坪山新区综合发展规划

总部基地位于坪山国家新能源基地功能拓展区，西面是金沙社区和坑梓中心区，南邻国家生物基地。



二、家具总部基地概念规划

项目现状分析

地块	面积 (平米)	拟规划方向
地块 1	50822	总部办公
地块 2	40306	家饰与原辅材料 展示交易中心
地块 3	27669	博物馆
地块 4	12618	深圳家具研究开 发院
地块 5	2.4万	家文化公园 (发 展备用地)
总计	13万	不包括地块5



二、家具总部基地概念规划

深圳家具总部基地鸟瞰图



二、家具总部基地概念规划

(一)总部办公

2栋品牌商务大厦（7万平米）、2栋创意设计大厦（7万平米）和3层裙楼（6万平米）。



二、家具总部基地概念规划

1、品牌商务大厦

由2栋30层的品牌商务大厦，
共7万平米，每层约1200平米。

目标：深圳前200位企业，中
国前100位企业，全球知名品
牌企业品牌商务中心。



二、家具总部基地概念规划

2、创意设计大厦

由2栋30层的创意设计大厦，共7万平米，每层约1200平米。
以产业为依托，打造全球家居产业先进设计创意总部。

目标对象：

家居设计公司
工业设计公司
装饰设计公司
平面广告公司
配饰陈设公司
材料测试企业
新材料研发企业
管理企业等



创意设计大厦效果图

二、家具总部基地概念规划

3、高端品牌体验展示中心

品牌展示大厦三层裙楼，3万平方米。

汇聚国际国内强大品牌资源，为提供高品质产品、高水准服务、时尚购物环境、独具个性的家居设计等，用时尚、新潮、艺术引导消费者实现享受生活的梦想。



二、家具总部基地概念规划

4、社区级商业配套

3万平方米的社区级商业，满足基地及周边工作的人员需求；银行、娱乐、咖啡屋、酒吧、会所、主题式餐厅、精品店、小型超市、24小时便利店、药店、干洗、冲印、音像等

总部基地商业效果图



二、家具总部基地概念规划

(二) 家具饰品与原辅材料展示交易中心

深圳家具原辅材料展示采购中心和深圳企业饰品展示交易采购平台；



二、家具总部基地概念规划

(三) 中国家居文化博物馆

家居行业是创意行业、文化行业，规划中国首家家居文化博物馆，打造家居文化中心，成为家居行业和坪山新区文化地标，让市民能够体验到不同的家居文化带来的真实感受，提升居民居家文化品位。

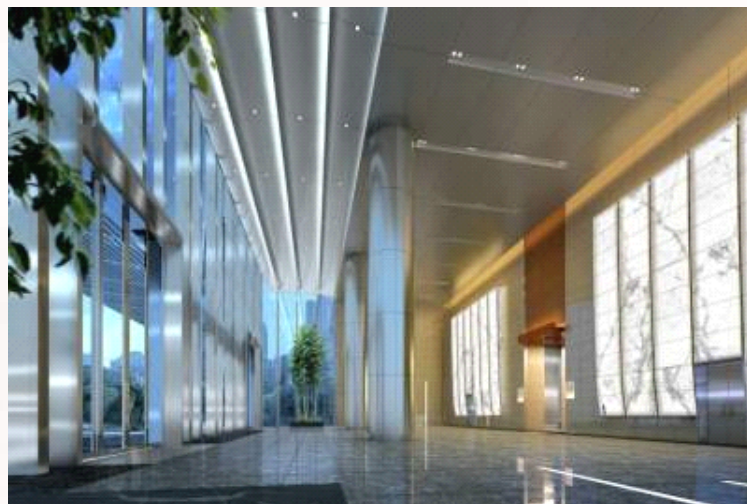
中国家居文化博物馆效果图



二、家具总部基地概念规划

（四）深圳家具研究开发院

深圳市政府传统优势产业公共技术服务平台、深圳市科技创新公共技术服务平台。



二、家具总部基地概念规划

(五) 主题文化公园（发展备用地）

——建议规划以家为主题的文化公园，让父母提升家文化品位，让孩子们在娱乐中感受家文化氛围，让顾客得到真正的休闲体验。



三、开发建设模式建议

深圳家具总部基地各个地块技术指标

地块名称	占地面积	建筑面积	容积率	建筑高度	建筑密度	备注
1、总部办公	50822平米	20万	4.0	≤120m	≤45 %	相关技术指标可以根据情况向政府申请进行调整
2、家饰及原辅材料中心	40306平米	12万	3.0	≤40m	≤45 %	
3、博物馆	27669平米	2.8万	1.0	≤20m	≤40 %	
4、家具研究开发院	12618平米	5万	4.0	≤80m	≤40 %	

三、开发建设模式建议

1、总部办公地块开发建议

	方案探讨	政府建议
技术指标	■50822平米，分为A、B两个地块，总建20万 ■工业用地。	■技术指标政府可以根据我们规划进行调整； ■工业用地可以一定优惠，预估500元/m ² ；
开发运营	■企业入股进行开发与建设与后期运营； ■按照甲级写字楼约5000元/m ² 标准入股（含500元/m ² 地价）	■保证是产业开发项目，同时制度上保证后期其他企业可以进驻； ■根据企业需求分期开发
进驻标准	■有多少企业有入驻需求？ ■我们纳税的硬性指标？	■企业注册坪山，有一定的税收要求，初步要求200万/1000m ² 纳税； ■吸纳深圳甚至全国知名和成长性家居企业总部

三、开发建设模式建议

2、家饰与原辅材料交易中心、博物馆及研究院大厦开发模式建议

	2、家饰及原辅材料中心	3、家居文化博物馆	4、深圳家协、研究院总部大厦
技术指标	■40306平米，总建12万； ■工业用地	■27669平米，总建2.7万； ■工业用地。	■12186平米，总建5万 ■工业用地。
开发运营	■由企业负责开发； ■商业建设成本约4500元/m ² 标准（含500元/m ² 地价）；	■由政府负责运营	■由深圳家协、研究院负责开发运营
后期运营	成立专业运营团队运营	成立专业运营团队运营	由深圳家协、研究院负责开发运营

深圳家具产业总部基地企业需求调查问卷

您好！

自2005年深圳坑梓家具产业基地开始建设，现在项目内部还有约13万的用地，为此坪山新区和深圳家协经过几轮沟通汇报并达成基本共识，规划家具总部基地，2012年9月20日，深圳市家具行业理事会扩大会议对项目汇报并开始向会员征求意见。

征求意见初步截止到10月底，感谢您的合作！

评价项目	评价分项			
企业概况	企业名称及联系人	企业产值	是否有分厂\几家:	是否有独立展厅？
对项目概念 规划及开发 建议	总部办公地块	家饰及原辅材料中心地块	家居博物馆地块	深圳家协、研究院地块
企业总部办公需求面积				
其他建议：				

项目调查问卷咨询与反馈：传真；075526018277；邮箱：453671076@qq.com；电话：13424351954（钱茂森）