

博林天瑞

踩盘报告

# 博林天瑞



建筑类别：住宅

建筑面积：370682.45 m<sup>2</sup>

占地面积：50080.37 m<sup>2</sup>

总套数：1994套

容积率：4.8

绿化率：35%

车位数：2298个

开发商：深圳博林集团有限公司

# 项目规划



**住宅楼**: 5栋45-48层 (高约150m) 面积193886m<sup>2</sup>

**五星级酒店**: 1座24层 (高约100m) 面积32000m<sup>2</sup>

**商业楼**: 2座2层沿街, 面积12000m<sup>2</sup>

**幼儿园**: (6班) 面积1800m<sup>2</sup>

**物业管理用房**: 面积300m<sup>2</sup>

**社康中心**: 面积400m<sup>2</sup>

## 最新动态

博林天瑞已于5月1日开放营销中心，预计6月份开放样板房，7月初入市。一期主推89-157平米3-4房，400多套房源；二期将主推180-260平米大宅。



PART ONE



# 项目基本信息

# 产品形态

## 项目特色

地铁周边

高拓展绿

综合体

大型社区

新兴片区

自带大型商业

## 项目

集五星级**酒店**、高端**公寓**、顶级**住宅**、商业**别墅**于一体

融合**绿色**、**科技**、**人文**、**品质**四大理念，  
开启深圳硅谷顶级人居新格局

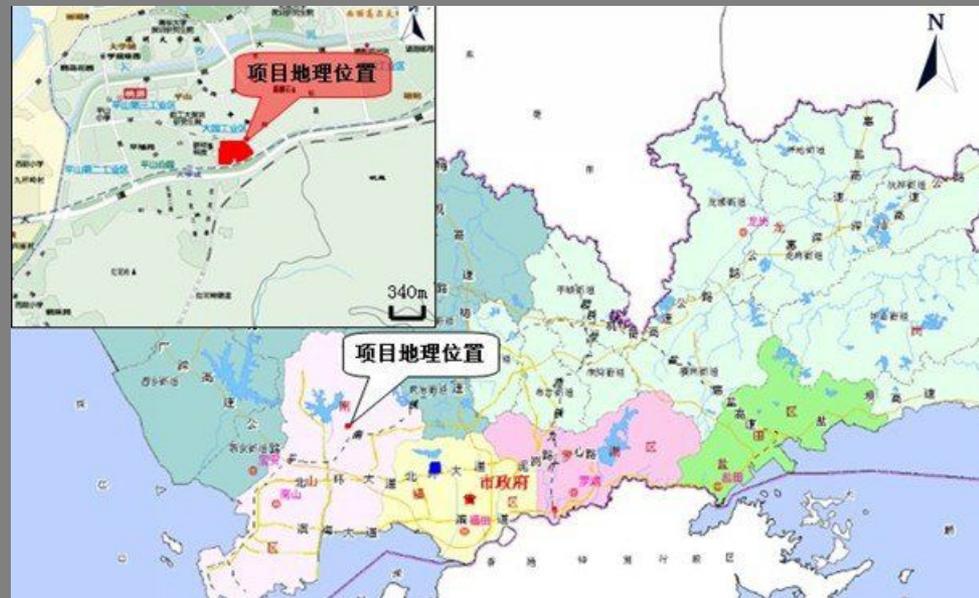
# 教育配套

项目地处南山片区，紧邻大学城南门，享有丰富的教育配套



# 交通配套

区域内地铁5号线贯穿，7号线及15号线规划在建；留仙大道东段、向北打通的科苑大道；沙河西路、南坪高速、南光高速等众多高速主干道的环绕贯通，为区域提供了良好的交通配套条件。



**PART THREE**

**2**

**项目亮点及价值**

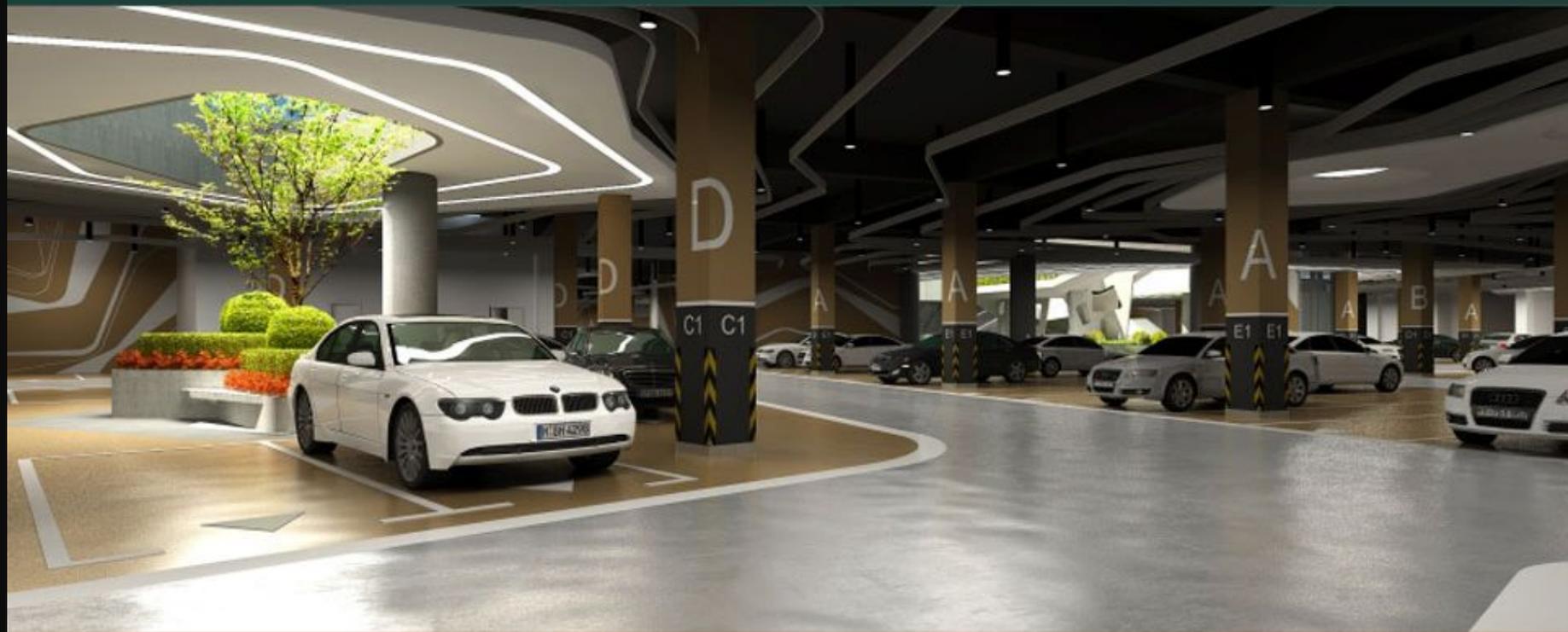
# 6 大亮点

# Ta, 坚持建筑布局一线排开, 板式南北通透。



Ta知道, 对于您而言, “健康无价”, 生态舒适的宜居环境是您置业的首选, 博林天瑞项目大量采用南北通透的户型结构, 在最大限度享受阳光和空气的同时, 更使360度的山湖林海的优美景观面最大化。

# TA, 不惧额外增加逾2亿成本, 只为建设 层高5米的四层地下阳光车库。



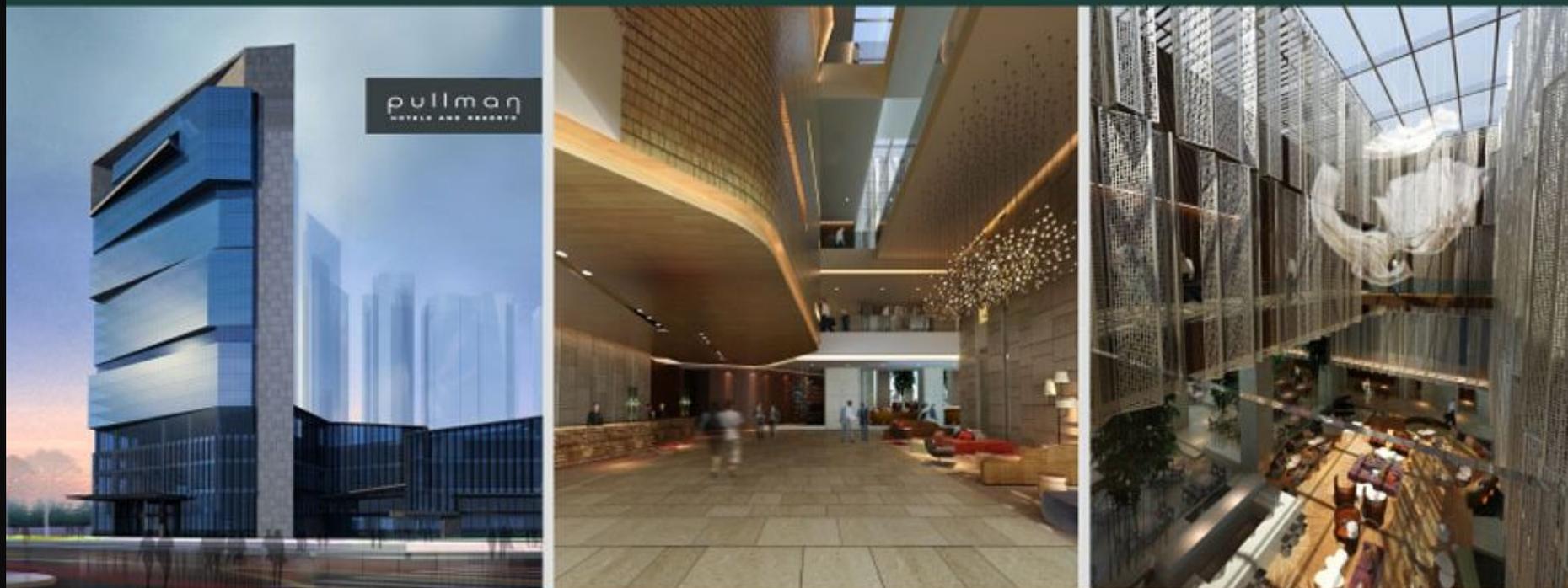
TA知道, 您的爱车也需要“呼吸”。地下车库设计多个采光孔, 最大处可达约400平方米, 全WIFI覆盖, 新风量在主流豪宅标准基础上再加大30%, 使您在车行过程中得到亲近自然的无尽享受。

Ta, 不远万里, 为您带来源自新加坡的  
“铝板外立面”、“水立方观光泳池”、  
“车库储物柜”等细节。



Ta知道, 对于您而言, 人性化的产品关怀, 美观大气的产品外观, 及节能环保的使用性能, 都是高素质的您所追求的国际潮流。

# Ta, 独具魅力, 让法国五星级酒店铂尔曼独选博林!



Ta知道, 尊贵如你, 家门口的五星酒店才能与您的身份匹配。博林集团16年发展与沉淀, 有着与星级酒店联盟开发运营地产项目的开发特色, 唯有气质高贵典雅的法国高端五星酒店品牌——铂尔曼酒店可以与您共享。

# Ta, 来自未来, 特设汽车充电桩和专属单车车位!



Ta知道, 您一定爱惜您的各种座驾。结合未来汽车将逐渐向纯电力发展的趋势, 项目依照“特斯拉”等顶级品牌电动汽车规格, 定制引进锂电池专属充电桩; 片区规划多条慢行通道连接二线绿道、大沙河绿道和塘朗山环山绿道, 倡导绿色出行理念, 项目为业主提供单车分类式停放服务, 为高端品牌单车提供专属停车区。

# Ta, 身处深圳高学历最集中的区域—— “大学城”



Ta知道，校园生活是您不会忘却的美好回忆。“北大”、“清华”、“哈工大”等汇聚大学城……除了可便利享受大学城内的图书馆、体育馆等多项文体配套外，大学城内的两大中心公园，林荫大道丽水路，都成为您的私家后花园，漫步于此，让您仿佛重拾无价的青春。

# 项目价值

# Ta, 更有超乎你想象的升值潜力

TA这里，创新资源集中 精英人群汇聚  
博林天瑞位于深圳硅谷（即大沙河创新走廊上中游），随着区域规划及产业发展的正面作用逐渐显现，区域内居住人群实现高智汇聚的现象。目前大沙河创新走廊沿岸集中深圳80%以上的创新资源，为深圳市高科技站点最多、院士、博士及科研人才、高科技人才最集中的区域。

精英人群汇聚，将大大改变这片土地原有的属性，以及改变购买者的数量。



博林天瑞项目傲立于留仙大道北侧、沙河西路“黄金走廊带”，可快速达到北环大道、南坪快速、福龙路等重要交通干道，连通福田CBD，南山中心区，尊享“硅谷生活圈”。而未来沙河东路及科苑大道的北延工程，更是大大缩短科技园与本区之间的距离；此外随着5号线、7号线及15号线三条地铁线汇聚，让区域可便捷到达城市各大中心。



**PART THREE**



**推广**

定位

深圳硅谷 大学城央生态观邸

# 主广告语

深圳硅谷 大学城央生态观邸

所见超越所见

# 营销节点安排

营销中心开放



5.1日

“文化再造计划”活动

蔡伟忠博士父母学堂讲座



5.25



6月2日

样板房开放



6月份

开盘



7月初

# 所见

BEYOND

# 超越

YOUR

# 所见

IMAGINATION

8696 9888

5月1日  
殿堂级展示中心重磅登场

深圳硅谷 大学城央生态观邸

诗意与创意交融，奢华与生态碰撞

今天，当全球瞩目的深圳硅谷与自然深处的大大学城相遇

城央的繁华丰沛和文化脉蕴育的学院时光交融共生

一部前所未有的现代人居的著作正在生成

16载开拓，博林集团城市红馆之作

博林天瑞，邀您共赏城市高端居所的全新版图

深圳特区报版  
2014.04.29

# 网络条幅 房信网

博林天瑞  
TINERRY

博林集团2014扛鼎之作

8696 9888

博林天瑞  
TINERRY

殿堂级营销中心盛装绽放

8696 9888

博林天瑞  
TINERRY

深圳硅谷 大学城央生态观邸

8696 9888

# 5月1日博林天瑞营销中心 启幕活动



2014年5月1日，“巅峰之上，所见超越所见”，博林天瑞营销中心正式启动。博林天瑞是博林集团2014年城市扛鼎之作，16年潜心积淀，携手国际一线团队，放眼全球，将多项顶级建筑手法首次运用于住宅领域，以雕琢艺术品的态度苛求每一处细节，以期为南中国呈现又一标杆力作。

# 5月10-11日博林天瑞 母亲节活动



2014年5月10-11日，博林天瑞在营销中心举办“感恩母亲 浓情天瑞”活动，入场即派送定制版康乃馨；现场还有母亲节特别礼物——节日小糕点，为到场的妈妈定制小型精美糕点，并搭配包装礼盒。

# 5月17日博林天瑞 美食节活动



2014年5月17日，博林天瑞在营销中心举办美食节活动，看房、美食两相得。

# 5月25日“文化再造计划” 正式启动



2014年5月25日，由深圳博林集团主办的“文化再造计划”大型主题公益活动在深圳市南山区欢乐海岸正式拉开帷幕。作为此次国学文化传播活动的全球巡展首发站，届时这里将迎来1086座以“六艺”为核心、惟妙惟肖的孔子塑像与广大市民的见面。

# 6月2日蔡伟忠博士父母学堂 讲座



2014年6月2日，深圳博林集团主办的“蔡伟忠博士父母学堂讲座”主题公益活动在博林天瑞营销中心举行。由蔡伟忠博士邀请的深圳著名三叶草亲子阅读机构创办人“我不吃番茄”等阅读专家，吸引社会各界和市民的参与。

**PART FOUR**

**4**

**现场包装**

# 营销中心外包装

# 楼体条幅



“体验中心 盛装启幕”  
释放现阶段信息

# 外墙围挡

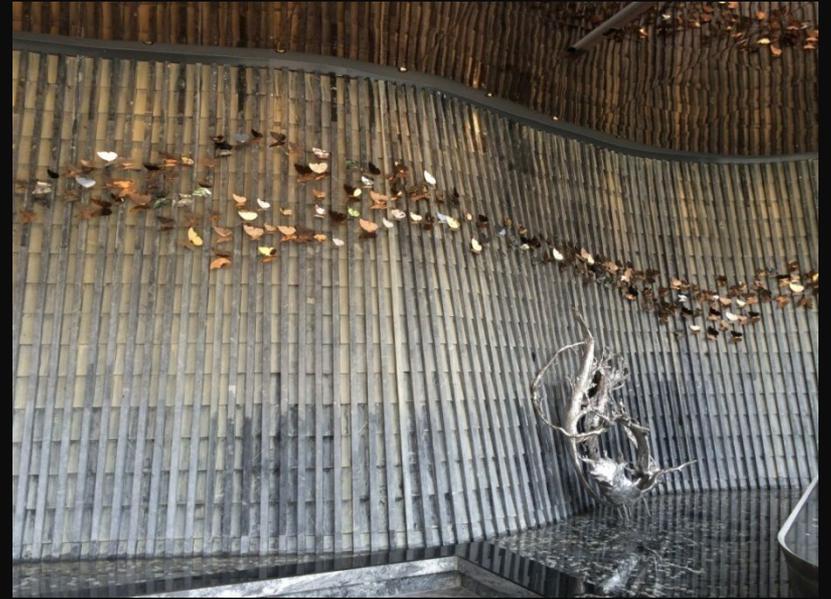




# 营销中心门口



# 营销中心门口



# 停车场



# 营销中心包装

# 营销中心

**博林天瑞不惜重金打造了一个殿堂级的营销中心**

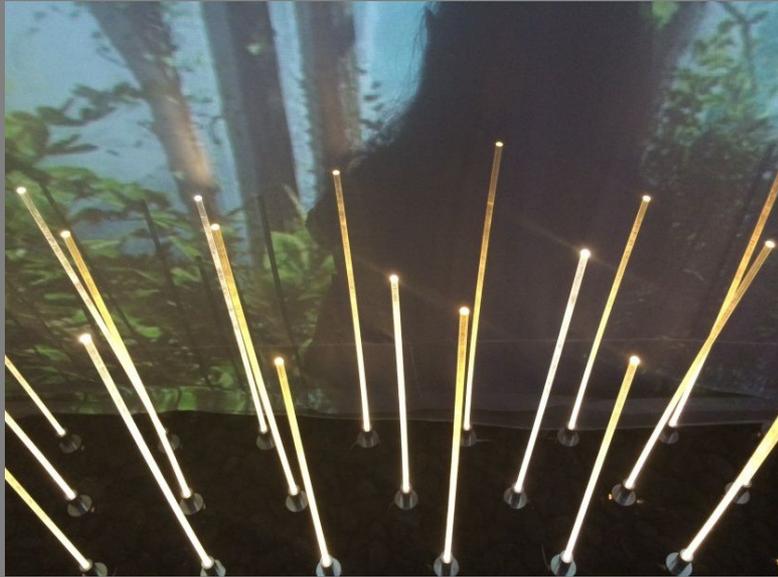
营销中心分了两层，布局很用心，也很有美感，  
有一条蜿蜒的长廊，铺着厚厚的毛毯，走上去  
很舒服，周围还有奢侈品展示，品位感十足！

**营造了项目的高大上形象**

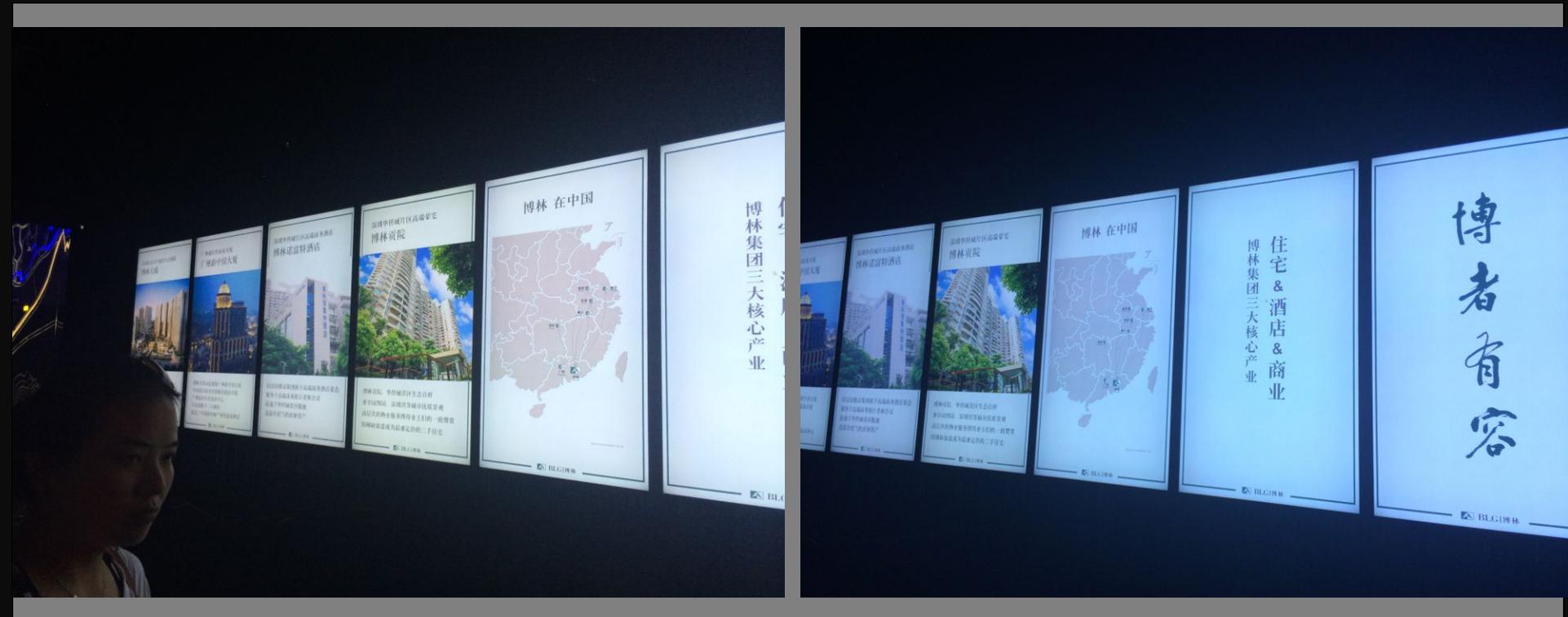
# 大堂



# 接待区



# 灯箱



# 区域模型



# 5米琉璃水幕墙



# 数字媒体放映



# 38米艺术长廊



# 长廊墙壁上的珐琅瓷



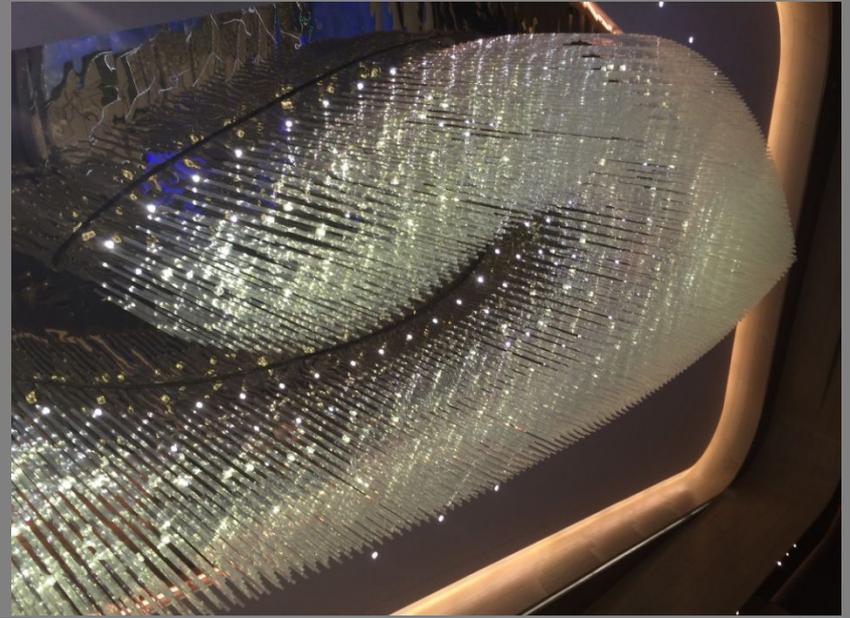
# 多媒体控制系统



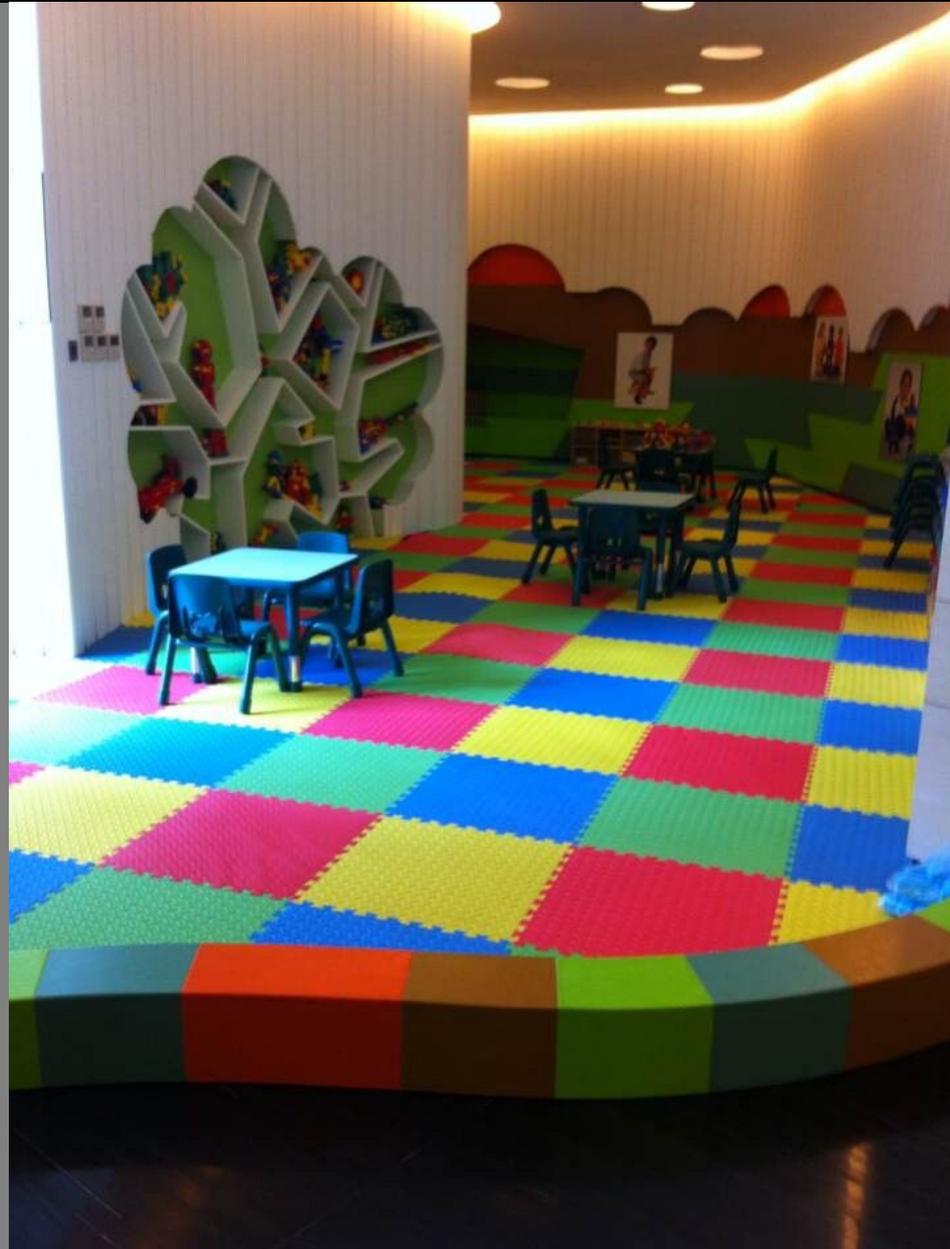
# 超大规模沙盘区



# 华丽灯饰



# 儿童天地



# 书吧



# 洽谈区



# 精装展示区



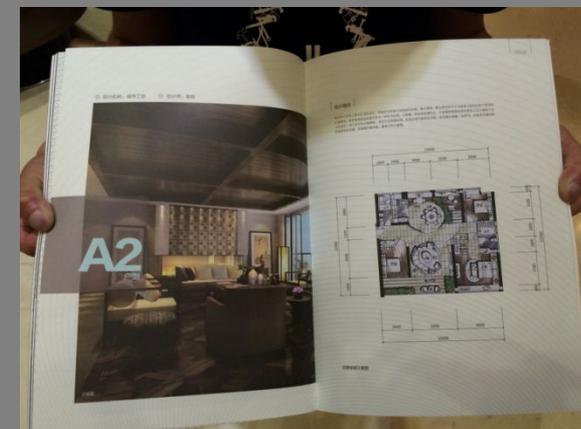
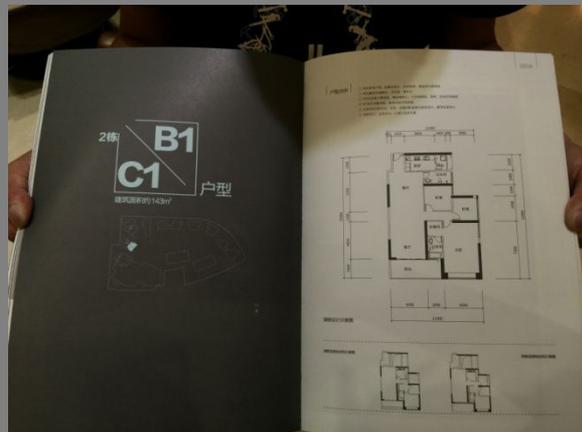
# 洗手间标志



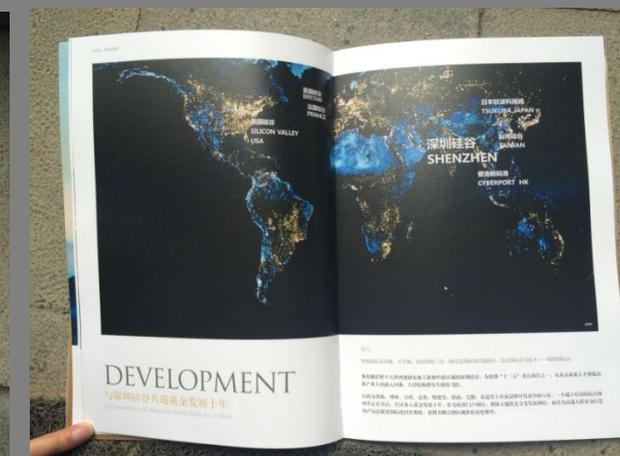
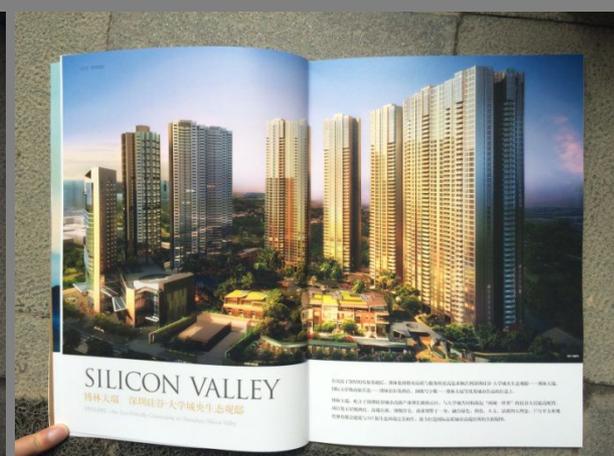
# 手提袋



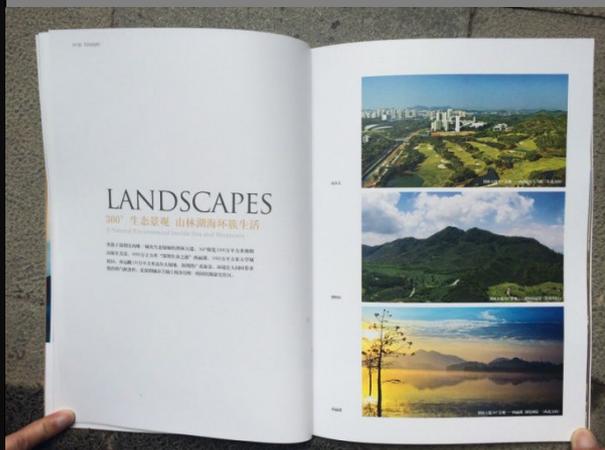
# 户型手册



# 宣传手册



# 宣传手册



# 总结

作为城市高端豪宅项目，博林天瑞重拳出击，精准传播，在广告宣传上、网站论坛还是现场包装体验上，都给人高大上的一种深刻感受，并与其“深圳硅谷·大学城央生态观邸”的宣传定位十分契合，打造良好的客户心理印象。

—THE END—