

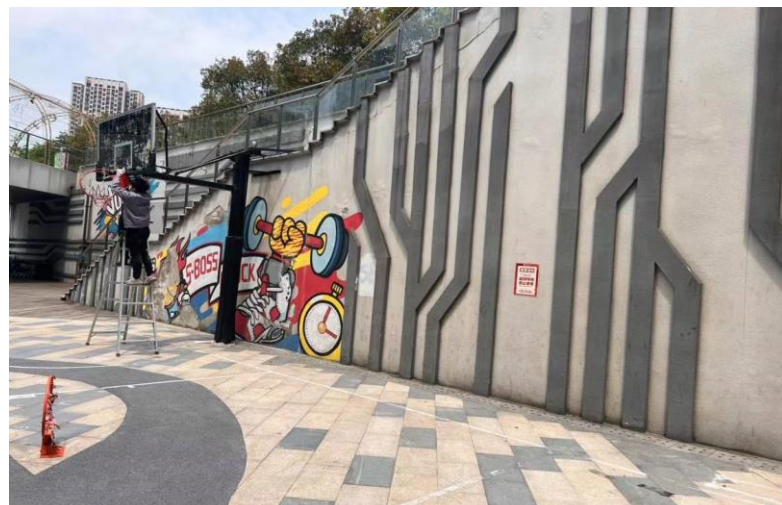
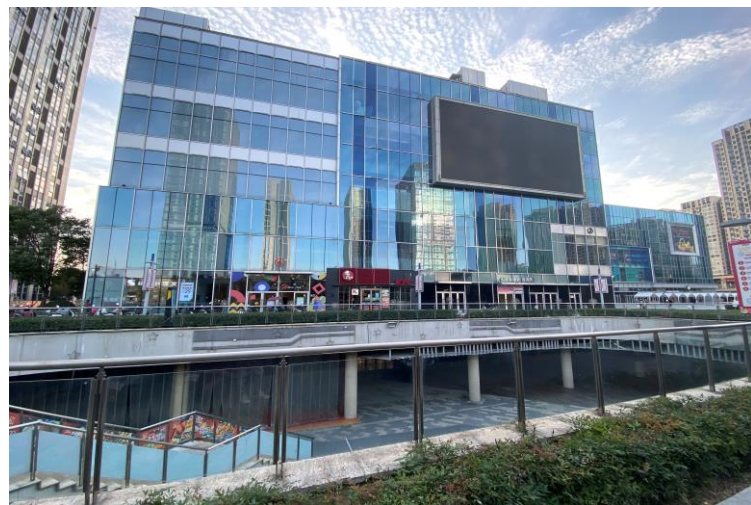
苏州星光耀广场

城市副中心精品商业

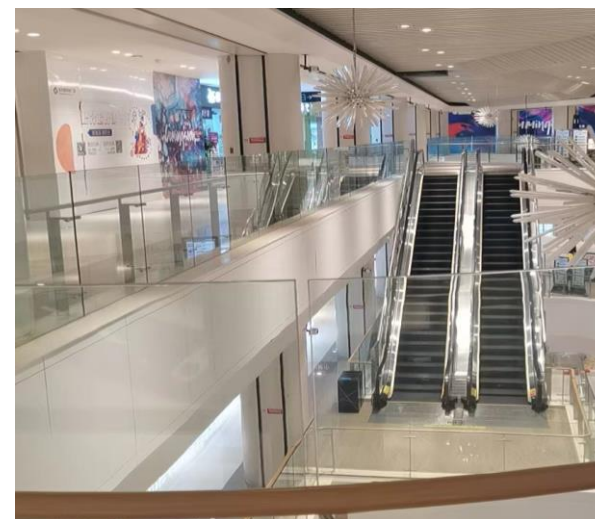
苏州·姑苏区



实景图 (商场外观)



实景图（商场内部）





苏州主城副中心

打造集物流、商务、办公、科创于一体的立体化新城



两纵两横一轻轨，新城交通中心

交通便捷，30分钟通达园区和新区核心CBD。



产城融合区

新城汇聚各类产业园，创业园，孵化各类优质企业，富集各类精英商务人群



金阊新城生活聚集区

打造10分钟生活圈，覆盖20万消费人群



地处三区交汇处，优质片区化商业

聚集宜家，开市客，迪卡侬等一线专业卖场，区域强大的吸引力

资产概述

土地信息

地址	苏州虎池路1583号星光耀商业广场3幢
产权性质	出让
土地用途及使用年限	商服用地/商业服务/2053年3月27日止
土地面积	16435平方米

经营信息

开业时间	2019年6月28日
出租率	84%
主力租户	孩子王、KK桌球、万达影城、苏杭超市
平均租金 (元/㎡/月)	1
物业费信息 (元/平方米/月)	45
停车位信息	时租费
交易方式	产权交易



资产概述



基本信息

总建筑面积 (平方米)	76851	
产权面积 (平方米)	地上面积 (平方米)	61303
	地下面积 (平方米)	15548
	合计 (平方米)	76851
商业建筑面积 (平方米)	76851	
商业可租赁面积 (平方米)	41421	
使用率 (%)	54%	
功能分布	商业楼层	-1-5F
	车库楼层	-2F
建筑高度 (米)	45	
标准层面积 (平方米)	13000	
层高 (米)	5F	5.4
	4F	5.4
	3F	5.4
	2F	5.4
	1F	5.4
电梯数量及称重	直梯	10
	观光梯	2
	扶手梯	20
	货梯	6
停车位数量 (个)	地下产权车位	375
	地下非产权车位	845
	地面车位	0
	合计	1220



美容
儿童
游戏乐园
生态生活

全业态 · 全品类 · 全龄化

娱乐 休闲生活 餐饮 微醺夜生活体验

一站式休闲乐活生活中心

家云 亲子中心
文化娱乐中心
餐饮 亲子

特色业态

CHARACTERISTIC FORMATS

楼层
B1F




食.尚生活

楼层
1F



潮.趣风格

楼层
2F




乐.活集美

楼层
3F



悦.动地带

楼层
4F



飧.乐美饌

楼层
5F



臻.味姑苏

业态分布-B1



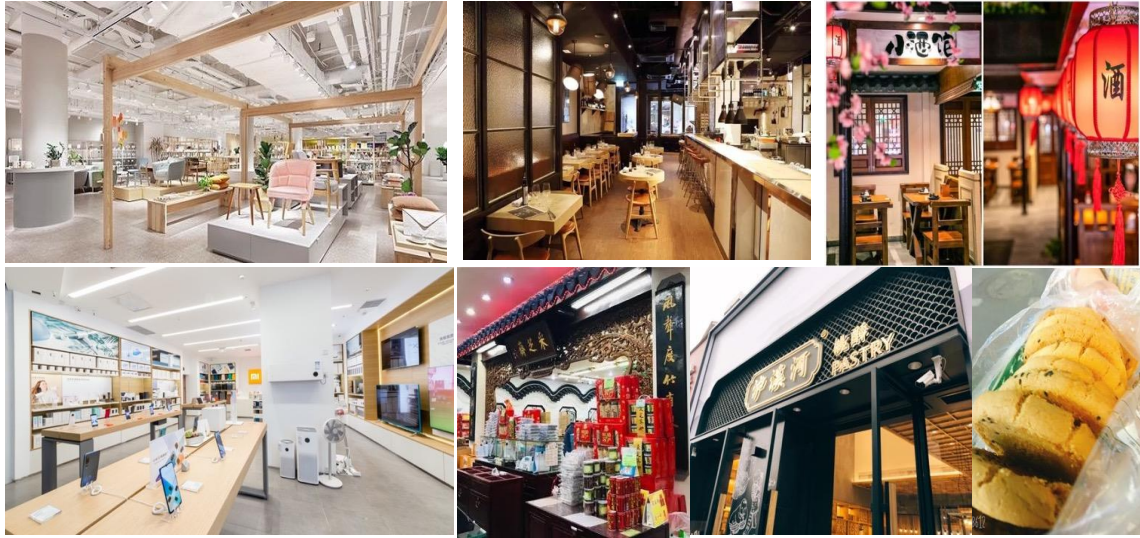
示意图

- 区域内本土大型民生综合超市**苏杭时代**，有稳定的生鲜货源及客流保障
- 原健身房区域及外围大铺改小，**联营合作打造主题市集**（餐饮、文创、手作），通过主题场景营造充满烟火气的生活空间

B1 食·尚生活



业态分布-L1



- 主力店孩子王与咖啡、洋快餐、珠宝、数码、零售服饰，构造区域内家庭潮流生活方式
- 增加铺位数，调整动线，带动客流形成闭环
- 家居、数码生活馆，清吧与金街客流联动，树立休闲生活概念

L1

潮·趣风格



业态分布-L2



- 家居定制、美容美体，满足区域内新入驻**家庭生活服务**需求
- 电玩游乐、宠物体验、打造**乐活休闲体验区**



L2 乐·活集美

糖果&妈妈
TG & MOTHER
产后恢复/小儿推拿/婴幼儿游泳

Enjin
恩瑾

业态分布-L3



- 亲子乐园、足道、采耳，覆盖全客层休闲需求
- 特色餐饮与泛娱乐休闲结合，打造**娱乐聚餐集合地**



L3 悦·动地带



业态分布-L4



- 万达影城、明乐迪KTV打造娱乐聚餐集合地
- 自助餐、本帮菜、主题餐饮：新鲜、特色的餐饮组合

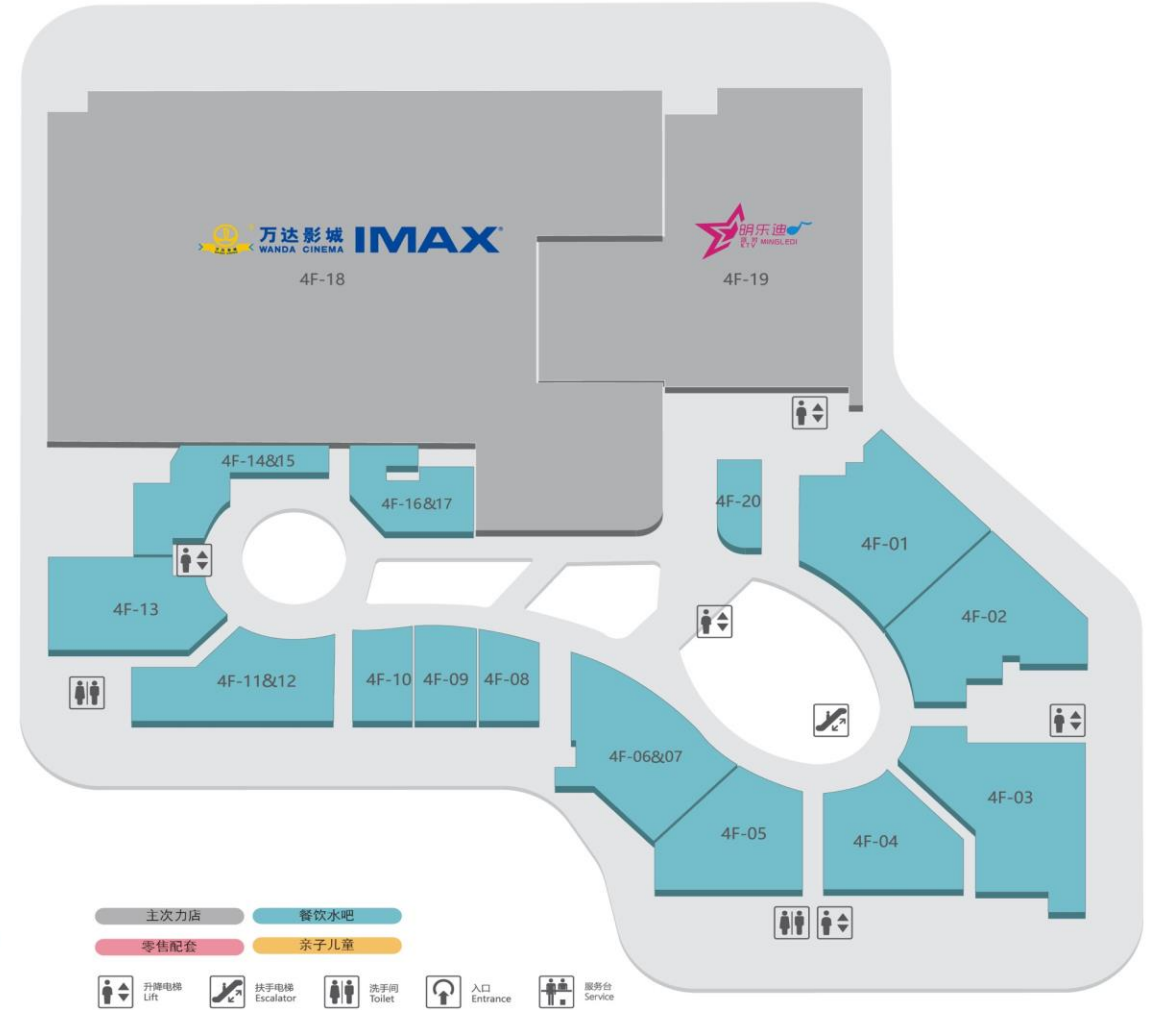
L4

飨 · 乐美饌

十二饭点

江南大院
和食大院里 杯酒醉江南

有家
酸菜鱼



业态分布-L5



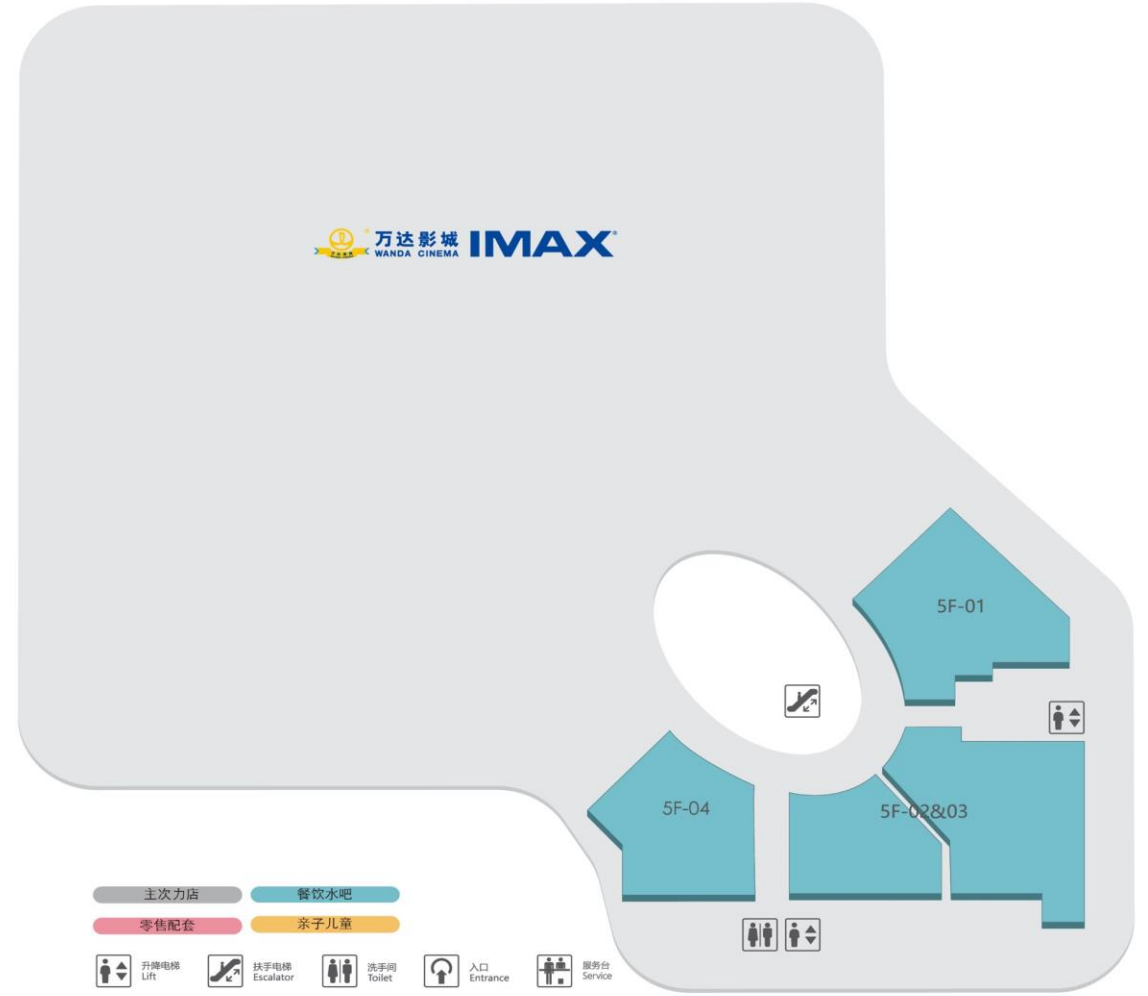
●美食、娱乐、综合服务业态，提供更多新概念生活方式

L5

臻·味姑苏



锦吴门



姑苏北 唯一且实景TOD



未来将成为新城门户 姑苏新地标

姑苏区北部经济区规划范围包括平江新城组团、金阊新城组团、虎丘组团、虎丘湿地公园四个功能组团。

北部经济区力争在

- 未来5-8年进一步释放2平方公里产业用地、200万方载体空间；
- 招引5000家企业落户，新增10万人就业；
- 贡献20~30亿全口径税收，实现亩均投资达到1000万，亩均税收贡献在100万至200万的预期；
- 布局和打造能够支撑姑苏经济社会持续发展的数个产业集群，形成具有姑苏特色的2-3个重点产业。

产业发展

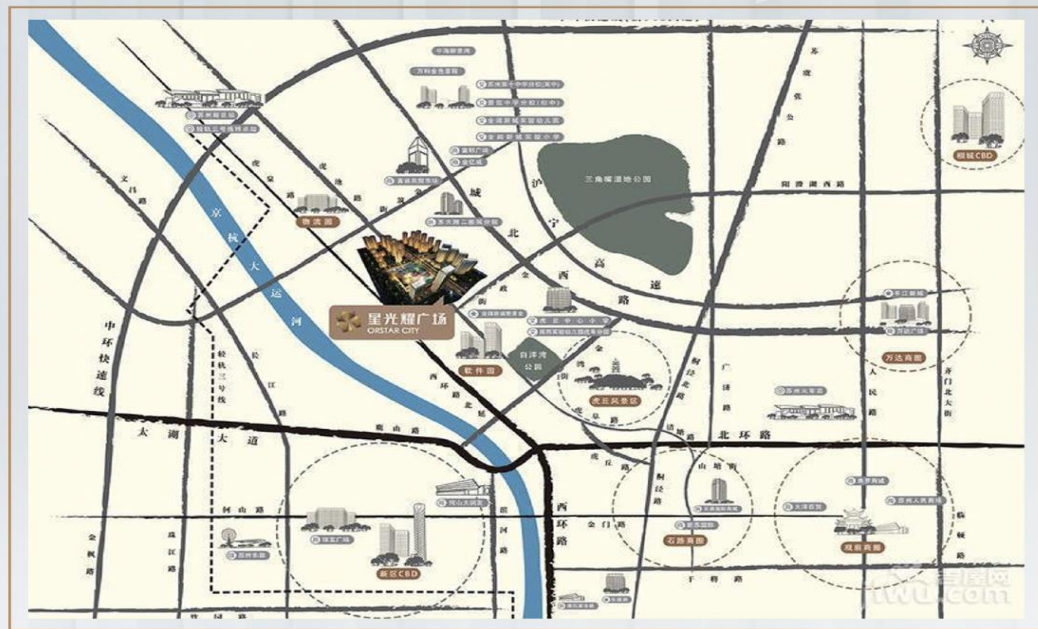


板块

北部经济区核心区 快速链接全城

项目位于苏州市政府规划的“一核四城”的金阊新城板块。系姑苏区、新区交接处，以物流、商贸为产业定位的现代化新城，是城际交通的重要枢纽

- 距离姑苏区观前商圈8.9公里
- 距离新区狮山商圈11公里
- 距离园区金鸡湖商圈20公里



两横两纵 一高铁

两横：西环快速路与中环北线三公里范围内，快速通达全城

两纵：距离在建6号线金筑街地铁站仅300米

西环快速路链接北环，快速通达新区狮山与园区金鸡湖

一高铁：距离新区高铁站仅2.8公里，承接外溢客户



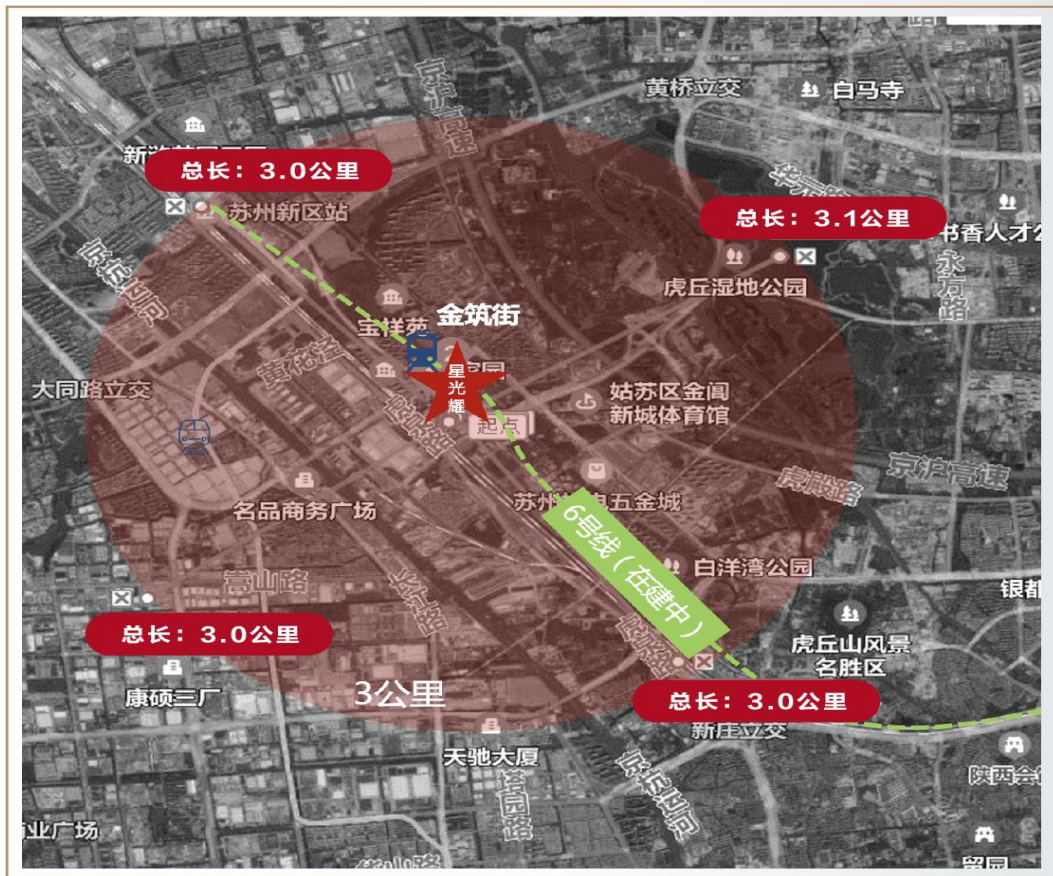


1 + 3 + N 繁华围绕

1个星光耀生活中心

3个外部商业补充（永旺、迪卡侬、开市客）

N个社区精品商业弥补



这里有赶超时代的 宜居配套



板块及周边作用金阊实验小学金筑分校、苏大附属第二医院高新区医院
永旺宜家、白洋湾公园、虎丘风景区等各类配套
盛启一个时代的宜居生活

租赁竞品对标

永旺梦乐城



金亿城



绿宝广场



印象城



	永旺梦乐城	金亿城	绿宝广场	印象城
位置	虎丘区浒墅关	姑苏区金阊新城	虎丘区枫桥	园区
与本项目距离	2.3公里	1.3公里	12公里	25公里
总建筑面积 (万 m²)	13	6	27.5	14
商业建筑面积 (万 m²)	12	5.5	11.5	14
总层数	3	3	4	4
项目定位	购物中心	生活购物广场	购物中心	购物中心
主力租户	永旺超市, 优衣库, 影城	无	优衣库, 欧德福, 同济酒店	优衣库, 永辉超市
与地铁站距离 (米)	50	2500	200	
开业时间 (年)	2016	2013	2007	2010
停车位	3000+	0	2500+	1000+
出租率	92%	82%	95%	85%
物业费(元/m²/月)	80	20	60	55
平均租金 (元/m²/日)	4.1	0.8	4	3
首层平均租金 (元/m²/日)	5.5	1	5.5	4

销售竞品对标

爱琴海

坤元广场

又一城



位置	吴江区	姑苏区	吴江区
与本项目距离	30公里		35公里
商业建筑面积 (万㎡)	10	3.2	4.5
总层数	5	4	4
项目定位	购物中心	购物中心	零售+批发
开业时间 (年)	2019	2017	
成交总结 (亿元)	市场报价4.5	市场报价2亿	市场报价2亿
交易方式	资产	资产	资产
交易时间	在售中	在售中	在售中

苏州星光耀广场

欢迎垂询!

ORSTAR CITY

免责声明

此文件中关于项目的资料仅供参考，不构成任何要约或合约的一部分。对项目有兴趣者应从自身需求出发，结合专业人士的意见，自行检查和评估判断。开发商的雇员或代理人或销售人员或中介等不得对本项目资料作出任何性质的表述或保证，项目开发商亦不会就该些表述或保证或依赖此文件内容承担任何责任或承担任何损失，最终项目成交以买卖双方签署的协议为准。未经项目开发商书面认可，此文件不得以任何方式转载整体或任何部分。