

# 武汉南湖滨购城项目资料

## 1.1 基本信息

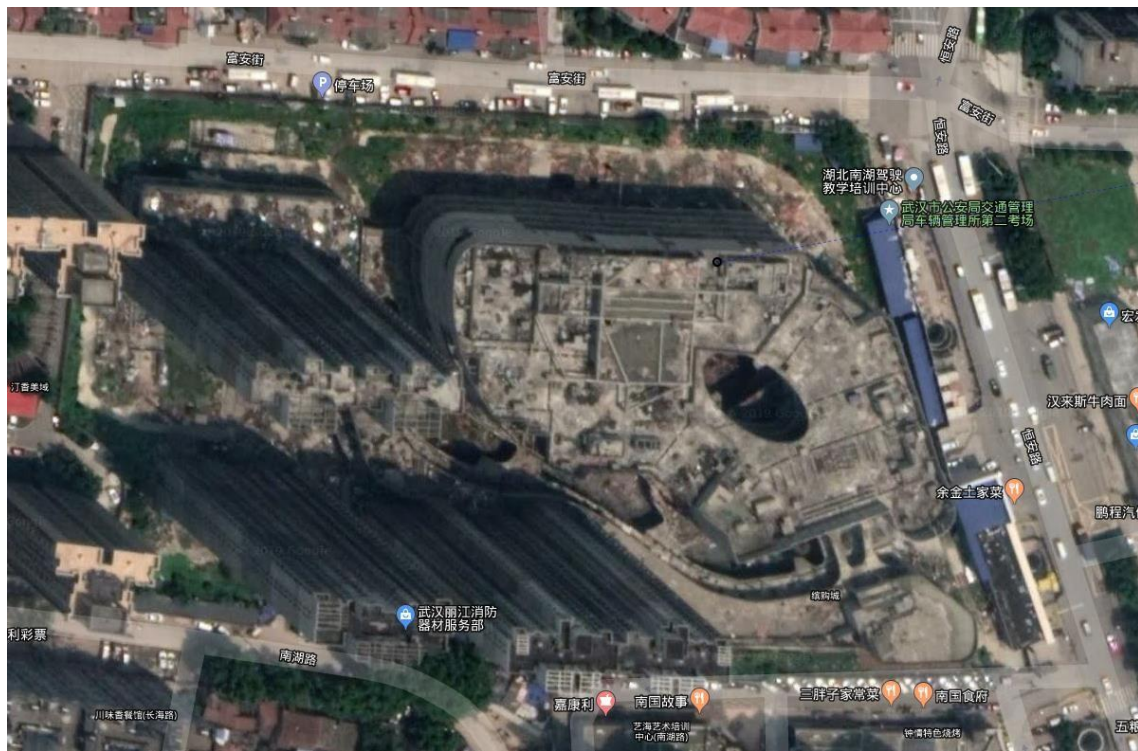
- ❑ **项目信息：**缤购城位于武汉市洪山区南李路，靠近地铁7号线建安街出口，占地面积3.4万m<sup>2</sup>，用地性质商服、居住用地，计容建面约12.4万m<sup>2</sup>，其中商业总计（集中商业+商业街）6.9万m<sup>2</sup>（地上5.2万m<sup>2</sup>，地下1.7万m<sup>2</sup>），住宅5.4万；
- ❑ **项目背景：**项目公司（缤购城置业公司）于2014年底开工，2015年12月4日取得建设工程施工许可证，2015年12月11日取得预售许可证；  
（1）住宅已与武昌区政府协议约定全部销售给区政府做为保障房，协议约定价格6850元/m<sup>2</sup>，总额为3.4亿，已回款90%，尚未网签；  
（2）住宅底商已部分销售（带租约）2.9亿，已回款85%，尚未网签；  
（3）综合体产权未售。
- ❑ **破产停工：**2016年，项目公司大股东（天下置业）因与施工总包（丰太建筑）发生合同纠纷，导致项目停工至今。2019年，缤购城项目现破产管理人和债权人各方协调达成一致，正式推动资产处置工作。
- ❑ **工程进度：**项目已于2023年11月初进行项目竣工预验收，预估2023年底完成项目竣备验收工作。

缤购城效果图



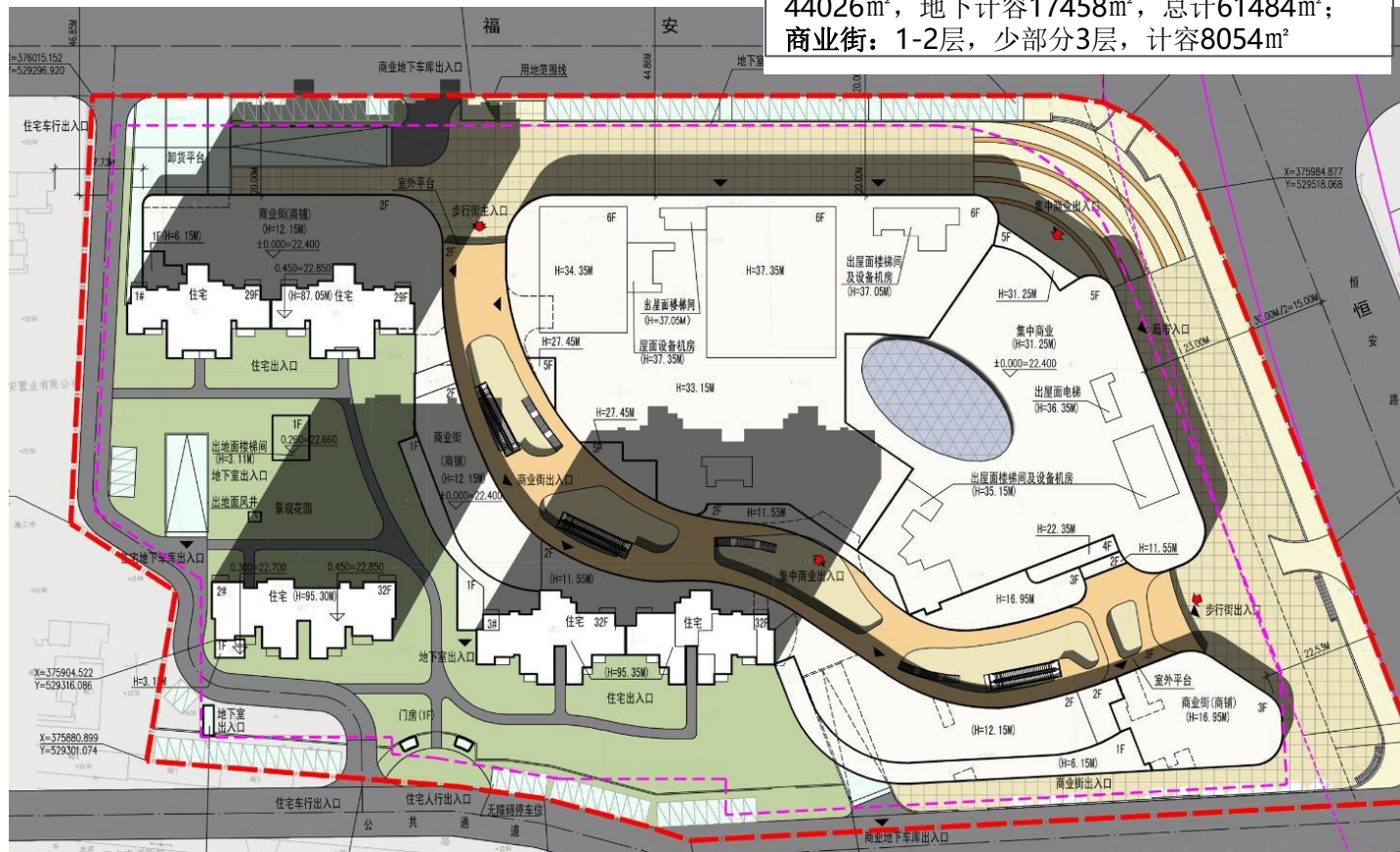
## 1.2 项目现状

现状住宅、商业均已开发，建筑主体结构已封顶，砌体及设备安装工程已完成施工，项目2023年复工后施工临近竣备。



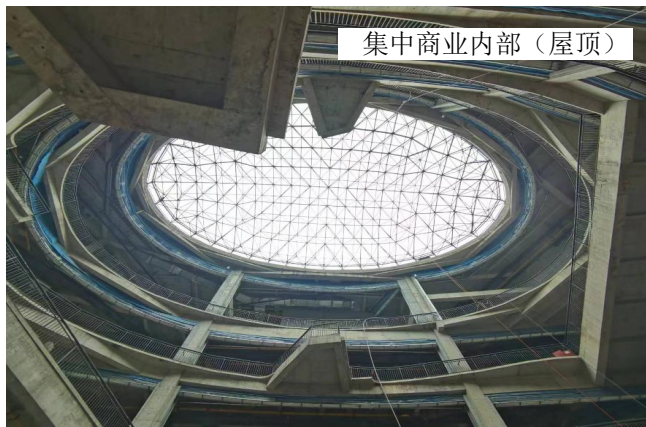
## 1.3 原方案

集中商业：负1层至5层，局部6层，地上计容  
44026 $\text{m}^2$ ，地下计容17458 $\text{m}^2$ ，总计61484 $\text{m}^2$ ；  
商业街：1-2层，少部分3层，计容8054 $\text{m}^2$



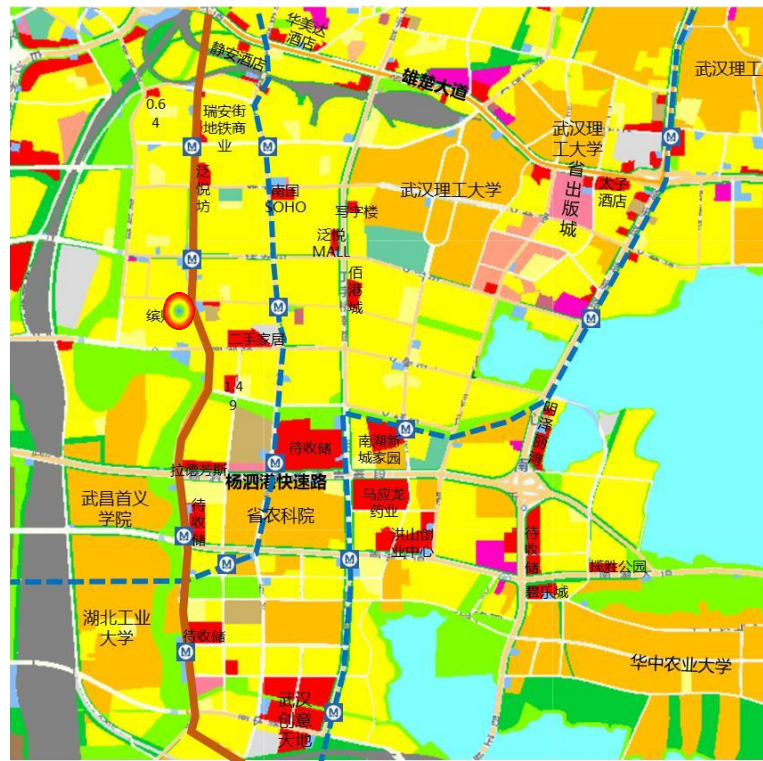
居住用地净用地面积	平方米	34217.65
总建筑面积	平方米	163403.40
计容建筑面积	平方米	124203.77
地上计容建筑面积	平方米	106632.16
居住建筑面积	平方米	54432.77
住宅面积	平方米	53812.91
配套公建筑面积	平方米	619.86
住宅物业管理建筑面积	平方米	214.74
社区用房建筑面积	平方米	300.49
门房建筑面积	平方米	16.73
地下家人行出入口建筑面积	平方米	27.90
商业服务业设施建筑面积	平方米	52199.39
地上商业建筑面积	平方米	52083.76
商业物业管理建筑面积	平方米	115.63
地下计容建筑面积	平方米	17521.61
地下商业建筑面积	平方米	17571.61
不计容面积	平方米	39199.63
绿化架空(含消防通道)建筑面积	平方米	1112.55
地下车库和设备用房建筑面积	平方米	38087.08
地上容积率		3.12
地下容积率		0.51
建筑基底面积	平方米	17673.36
建筑密度	%	51.65
绿地率	%	26.96
住宅套内建筑面积	平方米	40212.91
90平方米以下套内建筑面积	平方米	33226.86
90平方米以下比例	%	82.63
90平方米以上套内建筑面积	平方米	6986.05
90平方米以上比例	%	17.37
住宅总户数	户	579
90平方米以下套型总户数	户	513
90平方米以上套型总户数	户	66
机动车停车数量	辆	939
地上停车数量	辆	90
地下停车数量	辆	849
非机动车停车数量	辆	287

## 1.4 实景图（现状）



## 2.1 项目区位

项目位于武汉市三环内，属于南湖优先进入板块；与已获取白沙天街板块之间有京九铁路线阻隔；



## 2.1 项目交通

项目离7号线建安街站（已通车）直线距离350米；

离12号线富安街站（在建，预计2024年12月开通）660米；

东西向公交11个，南北向公交站2个。

项目北邻富安街路（四车道），东临恒安路（四车道，北面局部六车道，南面局部两车道）。

当前区域交通主要以小路南湖路、福安街、恒安路等连通为主，容易造成出行拥堵，出行相对不便。



## 2.2 辐射范围

**核心范围：步行15分钟，0.7-1.3公里；**

- 以北至雅安街
- 以南通过南李路至武昌首义学院北侧，步行范围限制
- 以西至巡司河，水体阻隔，通达性差
- 以东至平安路，强竞品分流

**次核心范围：车行15分钟内，2-2.8公里；**

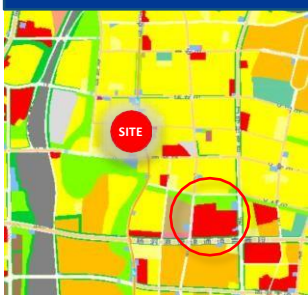
- 以西至烽胜路，车行范围边界
- 以东至平安路，竞品分流
- 以北至二环路，车行范围边界
- 以南至湖北工业大学南侧

**外围范围：车行20分钟，约3-5公里；**

- 南至野芷湖，南湖板块边界，车行范围边界，无商业供应
- 西至白沙洲大道高架，车行范围边界，无商业供应



缤购城辐射片区控规图



- ① 片区面貌东侧、北侧为纯粹的住宅区，以家庭客群占绝对主导
- ② 南侧汇聚大量高校客群
- ③ 标记的大幅商办地块为农科院所有，永旺在跟，进度暂不明确

## 2.2 人口规模预判

- ✓ 主要辐射范围内2022年底总人口**25.2万人**，居住属性，办公人口主要以社区配套及公服为主。
- ✓ 辐射范围内高密度居住地主要分布在项目东北侧。

圈层	类型	2020年人口(万人)	2020年人口(占比)	2022年人口(万人)	2022年人口(占比)
核心区	居民	8.2	96%	8.3	96%
	办公(保留10%)	0.3	4%	0.3	4%
	高等院校学生	0	-	0	-
	<b>合计</b>	<b>8.5</b>	<b>100%</b>	<b>8.6</b>	<b>100%</b>
次核心区	居民	9.8	62%	10.5	62%
	办公(保留10%)	0.8	5%	0.9	5%
	高等院校学生	5.2	33%	5.2	33%
	<b>合计</b>	<b>15.8</b>	<b>100%</b>	<b>16.6</b>	<b>100%</b>
合计	居民	18	74%	18.8	74%
	办公(保留10%)	1.1	5%	1.2	5%
	高等院校学生	5.2	21%	5.2	21%
	<b>总计</b>	<b>24.3</b>	<b>100%</b>	<b>25.2</b>	<b>100%</b>
外围	居民	7.9	/	8	/
<b>总计</b>		<b>32.2</b>		<b>33.2</b>	



备注：  
 计算标准：居民户均人口2.66，来源2018武汉统计年鉴。办公人口由街道数据估算，根据外溢情况，10%去重率。



## 2.3 项目竞品



南湖片区拥有二环与三环之间优越的地理位置，和较为丰富的自然资源，主要承载居住功能。南湖商圈拥有老瑞安街小商圈，平安路武商量贩，南湖名都商业街，南国城市广场，佰港城，体验城等。

南湖片区内主要竞品为距项目直线距离1.3km（车行6分钟到达）的南国城市广场、维佳佰港城及体验城。

项目名称	项目类型	开业时间	商业建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可租赁面积 (m <sup>2</sup> )	品牌数量	全场平均租金单价	物业管理费	推广服务费	租金信息 (元/m <sup>2</sup> ·月, 含税)						
									主力店	次主力店	专卖店				
											零售	餐饮	娱乐	家居	服务
南国城市广场	购物中心	2011年	36000			121									
佰港城	购物中心	2014年	80000	50000	120	105	50	/	30	50	150-200	100	60	120	120
体验城	购物中心	2017年	50000	24000	80	110	50	/	30	50	160	110	75	130	130

## 2.4 合作需求

- 1、由合作方垫资投入项目精装/毛坯租赁后完成精装；
- 2、项目精装交付后由商业运营方筹备开业，并在项目运营年按年度返还装修成本及相关溢价/按年度支付租金；
- 3、具体合作细则需详细沟通；