



南京世茂璀璨睿湾推介

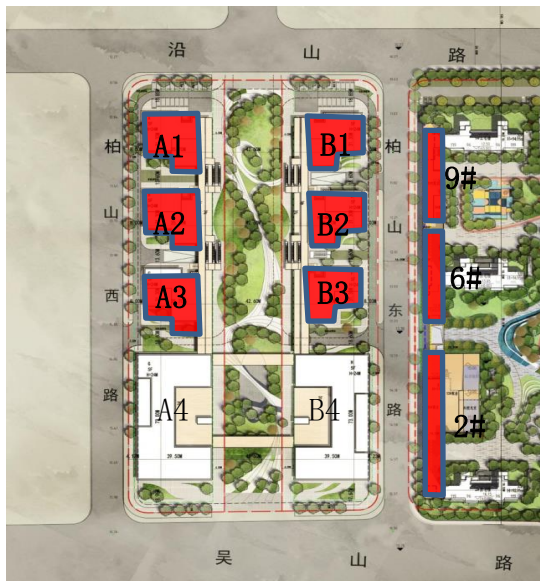
一站河西 阿里总部对岸 独栋商业 & 城芯旺铺



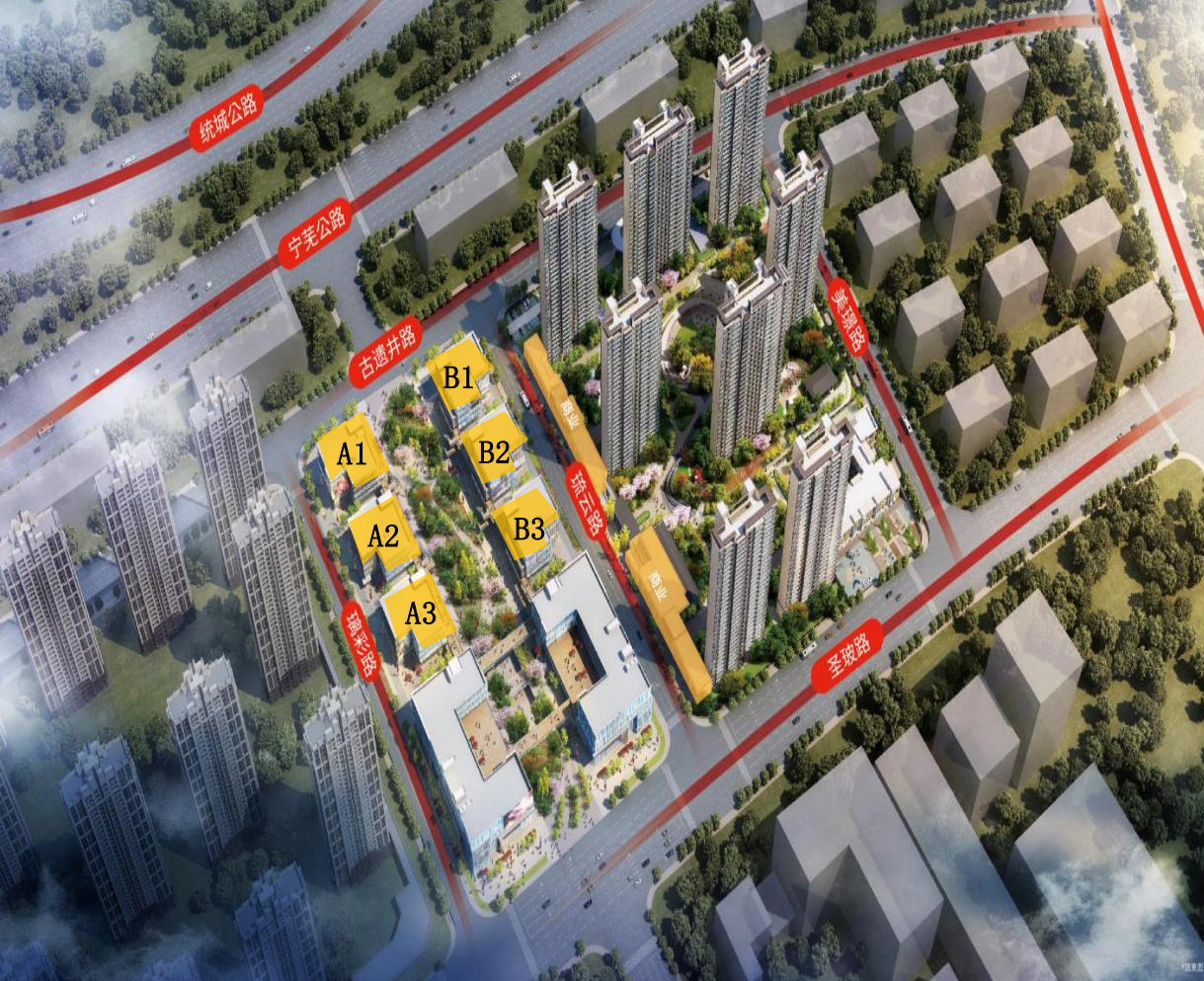
南京·雨花区·一站河西南·世茂璀璨睿湾

建筑面积约800-4200m²花园独栋 建筑面积约 60-180m² 城芯旺铺

【产品总规】 推售A1、A2、A3、B1、B2、B3，6栋5层独栋，面积：800-4000m²；24套底商，建筑面积约60-180m²。



推售产品	栋数	楼号	层数	单层面积段 (m ²)	总面积 (m ²)
独栋商业	6	A1/A2/A3/B1/B2/B3	5	800	24000
底商	3	2#/6#/9#	2	60-180	3104



产品业态 独栋商业+底商

土地用途 商业

项目地址 南京市雨花台区圣玻路世茂睿湾广场

交付时间 预计2022年9月交付

土地年限 2019.6.20-2059.6.19

可售套数 独栋 底商 24套

产品形态 独栋·建筑面积：约24600m²

单幢·建筑面积：约4000m²

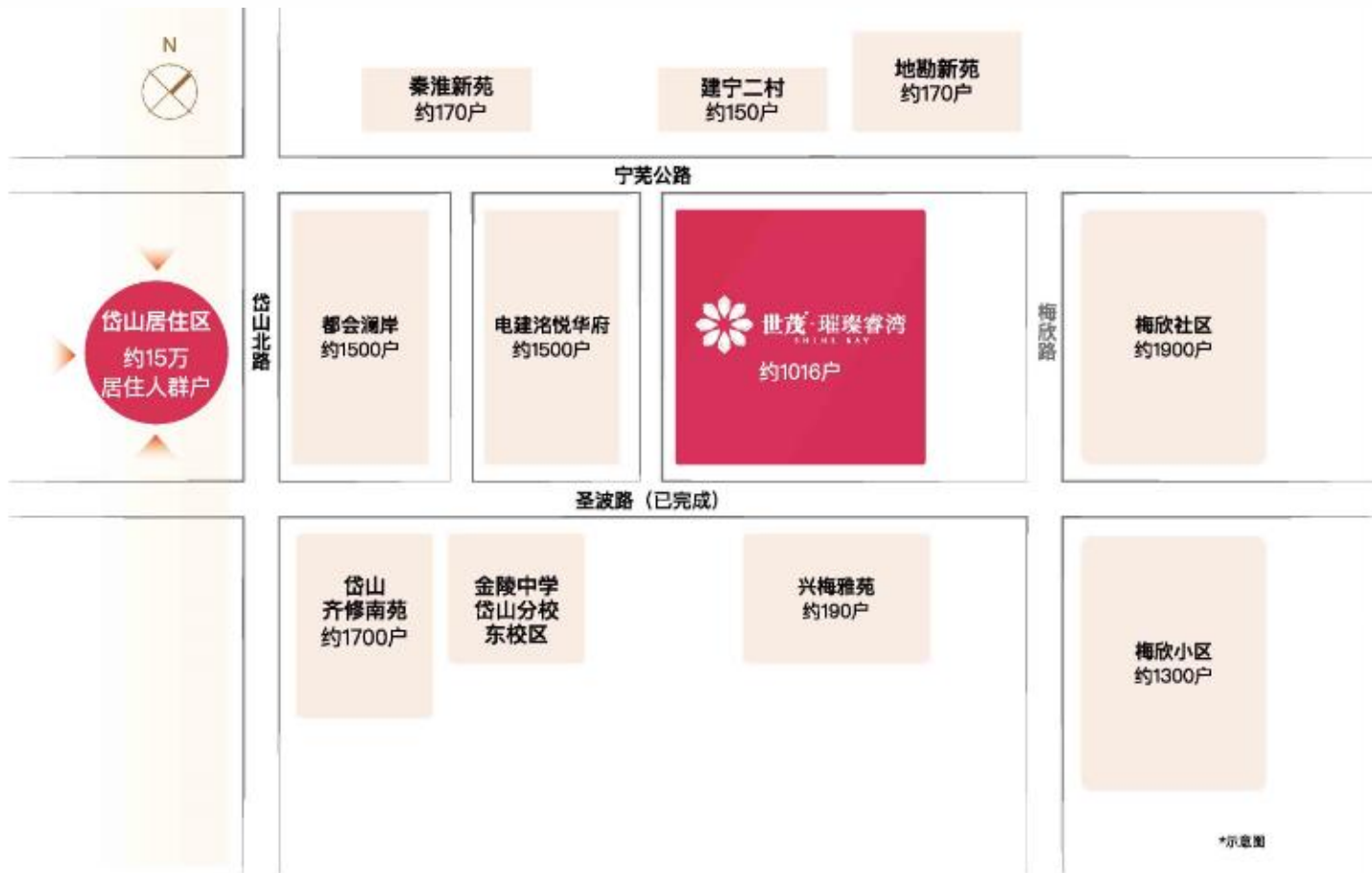
底商·建筑面积约：60-180m²

车位数量 地下414个

楼层布局 独栋地上5层 底商地上2层

交易方式：底商整售、独栋商业整栋出售或整个商业地块股权转让

【项目周边人群分布】

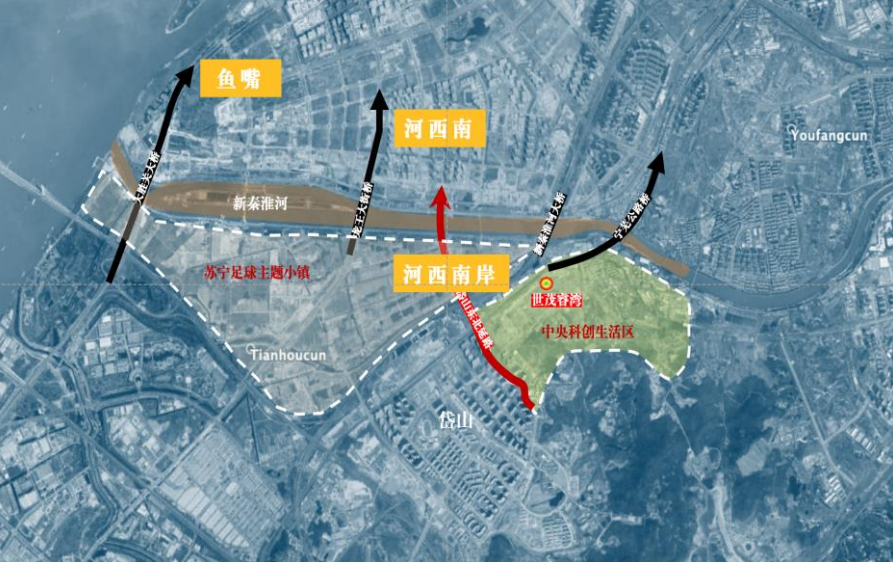


一站河西



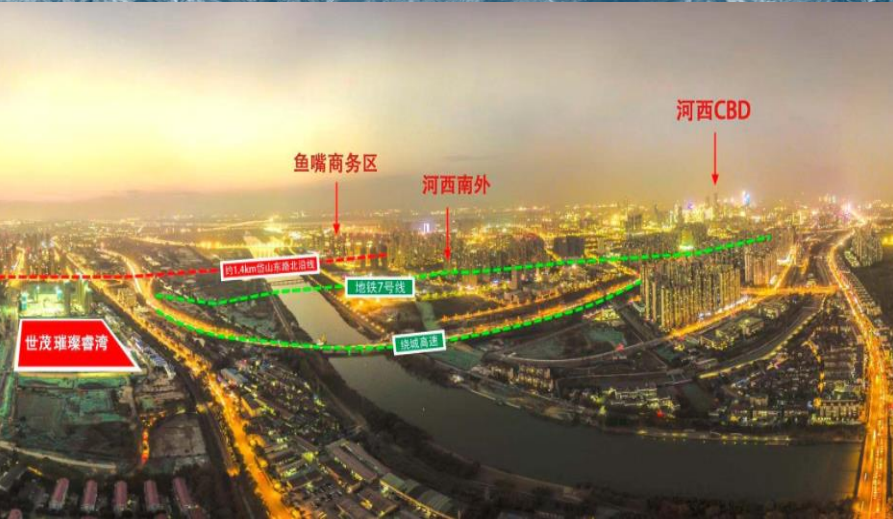
CTLD核芯





一桥直达河西南

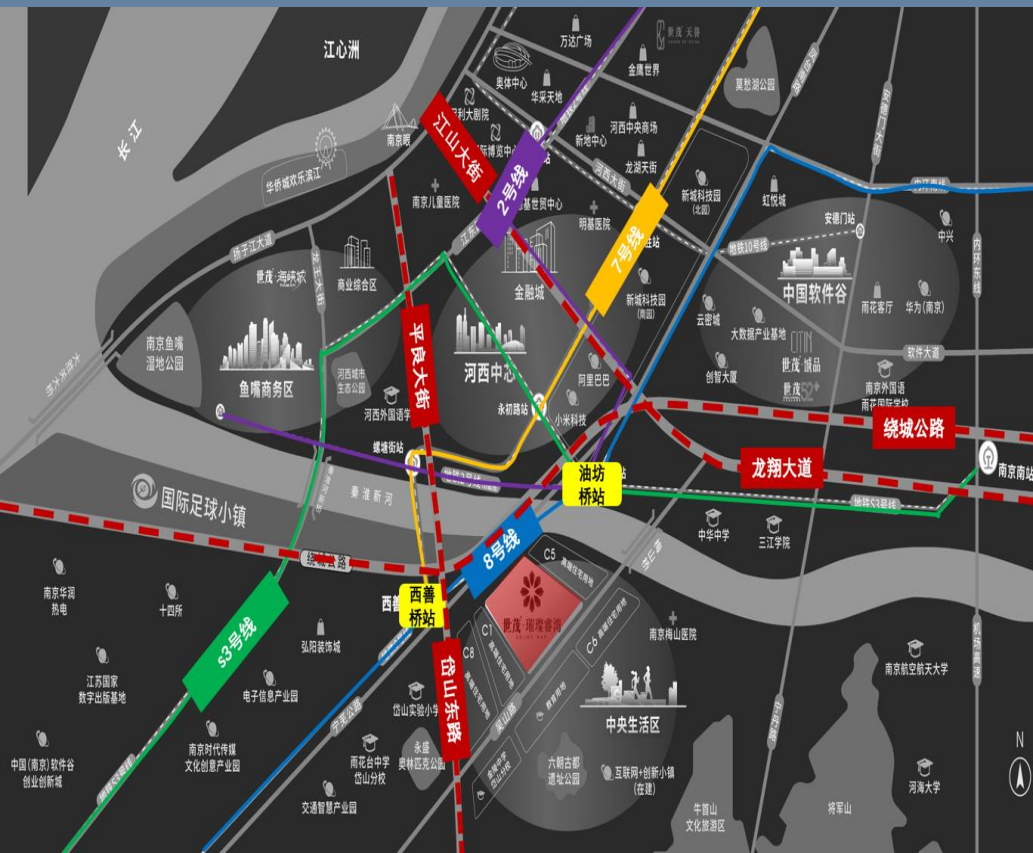
5条过河通道 锁住河西两岸命脉
 岱山东路北沿（仅5min河西南），共享河西优质配套
 全长1400米，设计速度50km/h，宽度36m，双向六车道



3地铁 2干道 对望阿里总部

绕城高速通达全城，7号线地铁畅达河西产业群

轨道交通： 四条地铁在侧（S3号线贾西站；地铁2号线油坊桥站；“换乘王”地铁7号线西善桥站；地铁8号线西善桥站）；





独栋 概况

A B E 经济技术指标表

项目		单位	数值	备注		
总用地面积		m ²	32387.97	A-B-E地块指标可平衡	——	
其中	A+B地块净用地面积	m ²	24894.01	出让条件：B1商业用地	——	
	代征绿地用地面积（E地块）	m ²	7493.96	出让条件：G1公园用地	——	
总建筑面积		m ²	78528.02	——	——	
其中	计容建筑面积	m ²	49788.02	南京地上面积即计容面积	——	
	其中 (GH)	情景商业(ABCDEF)	m ²	25235.00	——	——
		集中屋顶商业	m ²	13410.72		
		商业二层销售商业	m ²	5541.15		
		一层自持商业	m ²	5601.15	(含配套用房)	——
		消控室	m ²	120.00	(在集中商业)	
	配套用房	物业用房	m ²	309.00	(在集中商业)	
		母婴室	m ²	50.00	(在集中商业和情景商业分布)	
	不计容建筑面积		m ²	28740.00	——	——
	其中	地下地下销售商业	m ²	4398.85		
商业地下自持商业		m ²	4398.85	出让条件要求	——	
地下车库面积		m ²	19942.30	——	——	
地上总建筑面积		m ²	49788.02	——	——	
地下总建筑面积		m ²	28740.00	——	——	
可售总建筑面积		m ²	48585.72	——	——	
不可售总建筑面积		m ²	10000.00	出让条件	——	
容积率		/	2.00	出让条件：F ₂ ≤2.0(A+B地块)	——	
建筑基底面积		m ²	11202.30	——	——	
建筑密度		/	45.00%	出让条件：≤45%(A+B地块)	——	
机动车车位数		辆	551			
其中	地上	辆	51			
	地下	辆	500	含住宅商业配套停车20辆		
非机动车车位数		辆	1024			
其中	地上	辆	526			
	地下	辆	498			



【推售楼栋】



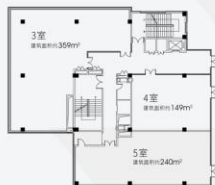
楼栋	楼层	建筑面积 (m ²)		
A1幢	1F	497.8	407.22	
	2F	359.92	149.36	240.28
	3F	420.61	106.43	272.83
	4F	401.74	479.68	
	5F	401.74	379.26	
合计		4116.87		
A2幢	1F	492.08	412.61	
	2F	360.6	149.64	240.73
	3F	410.56	106.63	268.07
	4F	410.56	472.38	
	5F	395.68	374.81	
合计		4094.35		
A3幢	1F	498.45	412.37	
	2F	360.38	149.56	240.59
	3F	410.32	106.57	267.92
	4F	410.32	472.11	
	5F	395.45	374.59	
合计		4098.63		

A1 | 4103

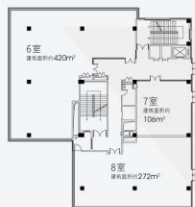
建筑面积



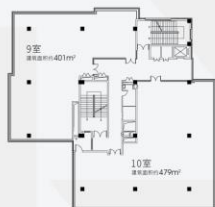
1F



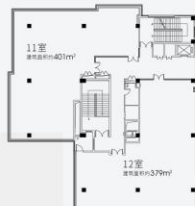
2F



3F



4F

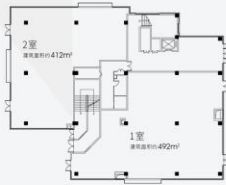


5F

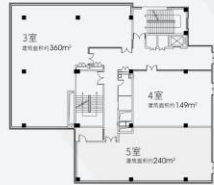


A2 | 4082

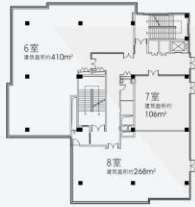
建筑面积



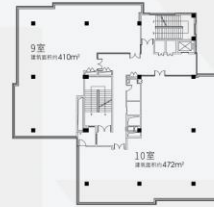
1F



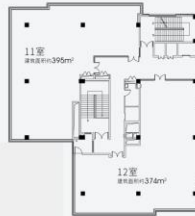
2F



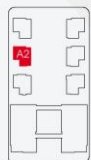
3F



4F

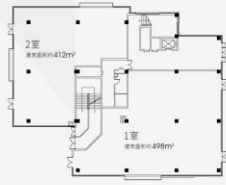


5F

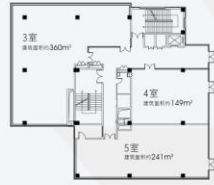


A3 | 4082

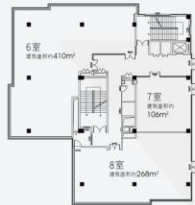
建筑面积



1F



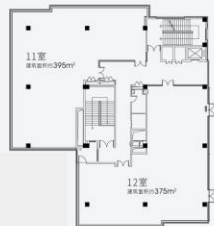
2F



3F



4F



5F



【分室信息】 目前销售A1、A2、A3共三栋独栋，每栋5层，共计12室，其中一层2室，二、三层3室，四、五层2室。

花园低密街区 迭代商务体验

约7500方第四代街区花园；低密花园绿洲，超70%绿地率；漫游嵌空栈道；

创意、社交、私密、自由



全玻璃幕墙 彰显企业实力



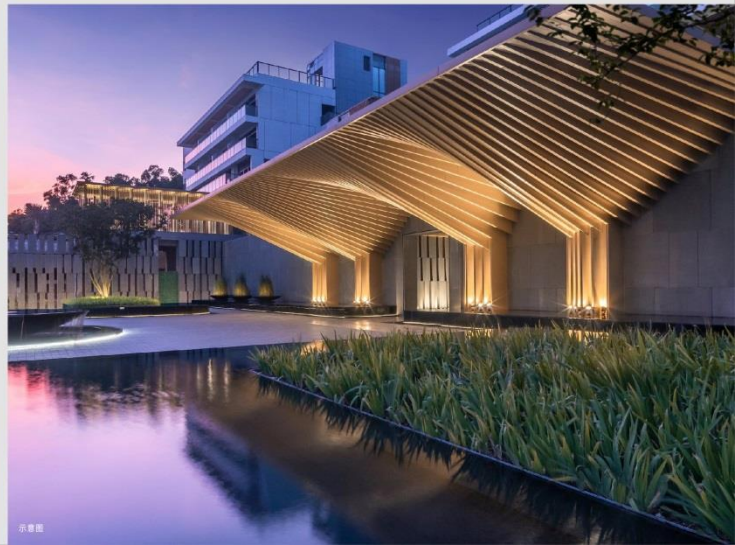
挑高大堂 形象展示：4.8m层高，
每幢配1.5×2m宽敞电梯，高速运行
私享：建筑第五立面，打造空中花园

资产形态 01 · STAR HOTEL

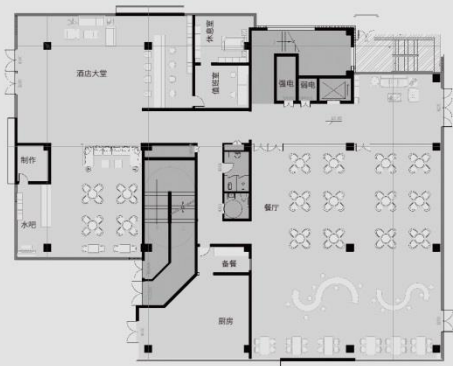
星级花园酒店

上层可以看到窗外花海的房间，和一二层温馨的餐厅、健身房
亦有可供商务洽谈、社交休闲的天台花园
在自由、开放、宽奢的空间里，酒店决不只满足于功能上的需求
它更是精神上的，一种住宿的艺术格调，和生活仪式感

01
户型鉴赏



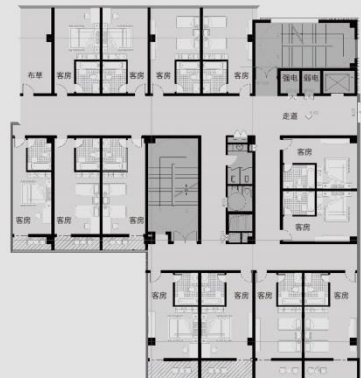
【户型设计建议】



1F



2F



3F



4F



5F

Hotel

以上图示仅供参考，旨在提供业态参考，其功能布局、空间分割等并非交付标准，一切以双方签订的商品房买卖合同及其附件约定及政府最终审批文件规定为准。



资产形态 02 · STAR RESTAURANT

星级宴会酒楼

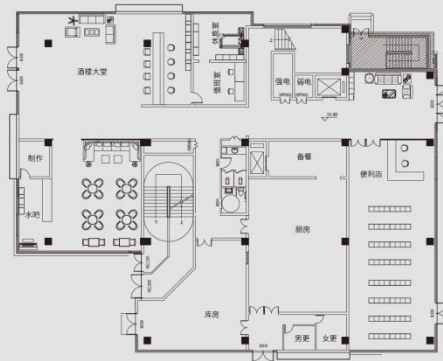
顶层餐吧，荟萃亚洲与西方的美食精粹
楼下各规模宴会厅，可承接私人宴会的小厅，亦能容纳数百人的豪奢婚宴
高级的幕墙材质和定制的华丽装潢，更为宴会增添了体面和愉悦
优越的地理、创新的服务、令人垂涎的美饌
在湾谷，打造财智人群的钦定宴会场所

02

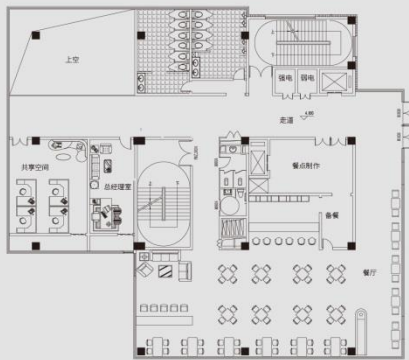
户型鉴赏



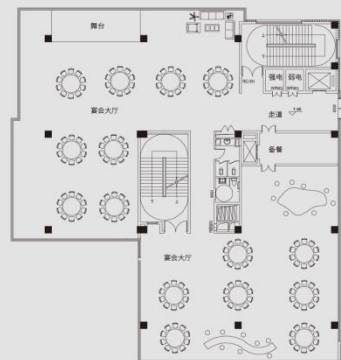
【户型设计建议】



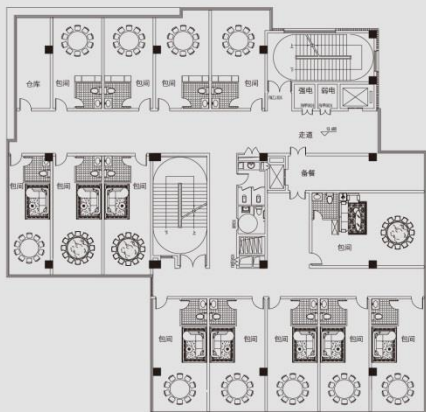
1F



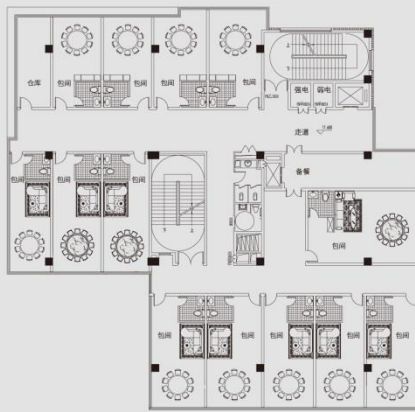
2F



3F



4F



5F

Restaurant

以上图例仅供参考，旨在提供业态参考，其功能布局、空间分割等并非交付标准，一切以双方签订的商品买卖合同及其附件约定及政府最终审批文件规定为准。

资产形态 03 · BEAUTY CLINIC

时尚医美中心

在湾谷，可全案式打造一所专业的现代医疗美容医院
恢弘的大堂，现代风格的导台、VIP间和水吧，奢显高端
二楼自由分割各岗位办公室，轻奢景致中，每个员工都拥有专属空间
3—5层，可高标准、整体化自由布局，按需打造不同项目诊疗、手术室
让美，在湾谷的空间里，由内而外的绽放

03

户型鉴赏



实景图

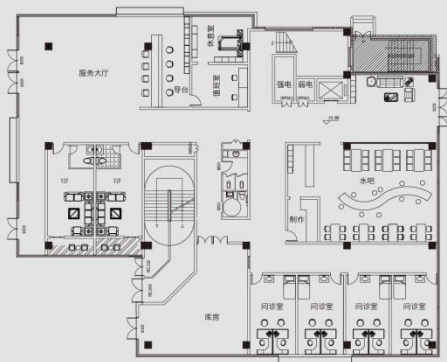


实景图

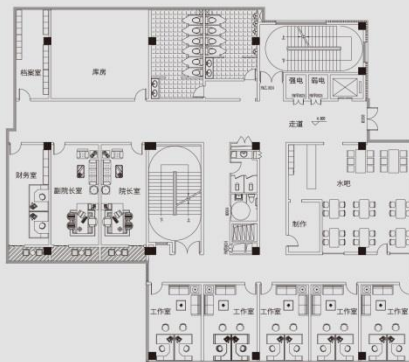


实景图

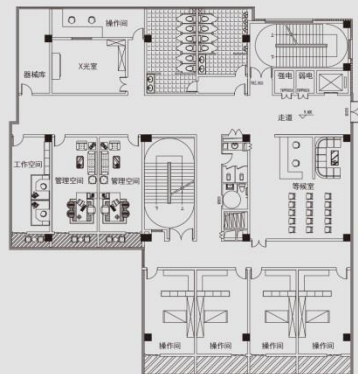
【户型设计建议】



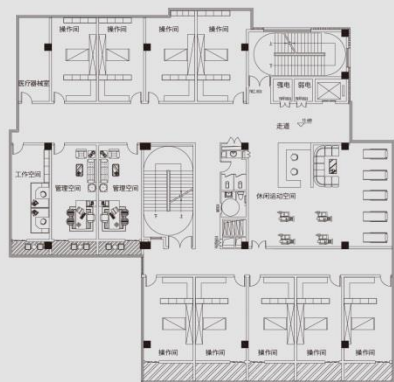
1F



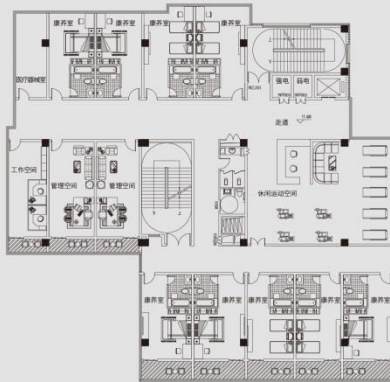
2F



3F



4F



5F

Beauty

以上图示仅供参考，旨在提供业态参考，其功能布局、空间分割等并非交付标准
一切以双方签订的精品买卖合同及其附件的定义及政府最终审批文件规定为准。



04

户型鉴赏

资产形态 04 · EDUCATION

一站式教育培训中心

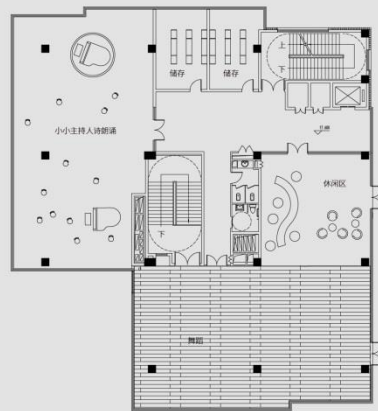
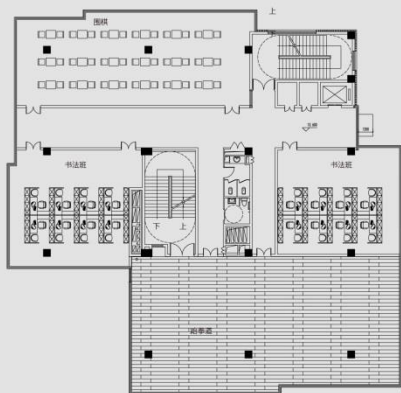
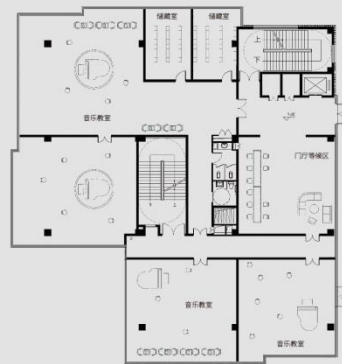
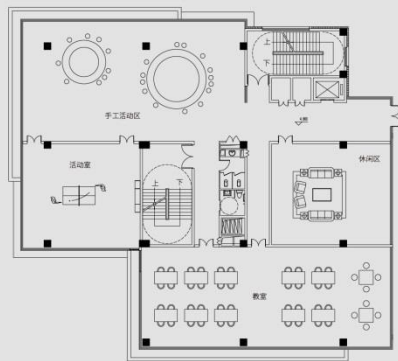
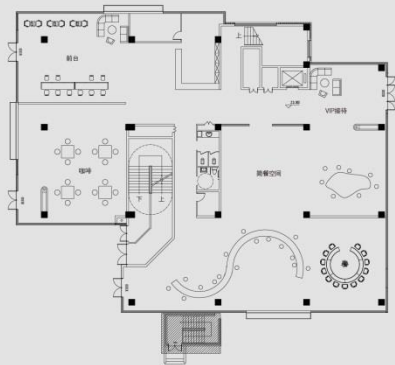
实景图



实景图

二层的文化课辅导，巩固知识，到三层游泳、拳击，强身健体再到四层围棋、编程，开发智力，五层的音乐、美术，陶冶情操大堂，则可以打造书店、咖啡馆，让等待接送的家长，舒适休憩在湾谷，教育培训，可以一站式打造，不止方便快捷更能让不同学习科目，互动交融，激发孩子兴趣，拓展天赋

【户型设计建议】



Education

以上图示仅供参考，旨在提供业态参考，其功能布局、空间分割等并非交付标准，一切以双方签订的商品买卖合同及其附件约定及政府最终审批文件规定为准。

资产形态 05 · RECREATION CLUB

高级休闲会所

05

户型鉴赏

湾谷的高奢独栋花园，是打造层峰人士社交会所的不二之选
 大尺度大堂，在360°的景观里，可提供接待、饮品、阅读、商务处理等服务
 二楼可打造俱乐部酒吧或中西餐厅，承接非正式会议或商务快餐
 上层空间，打造独立单间，举办各种规模的私人聚会，或洗浴健身、按摩理疗
 让圈层，升华建筑价值；建筑，再赋予圈层格调



示意图

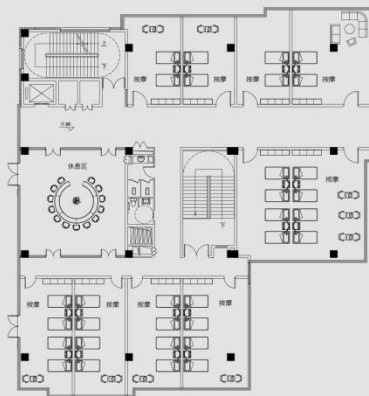
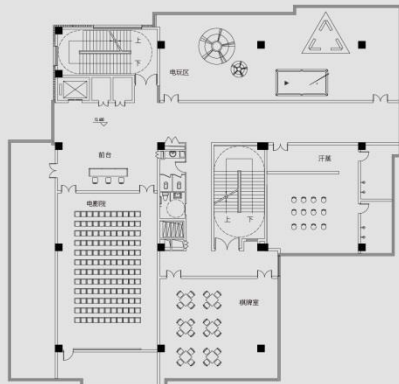
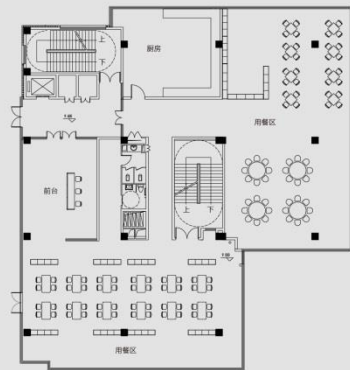
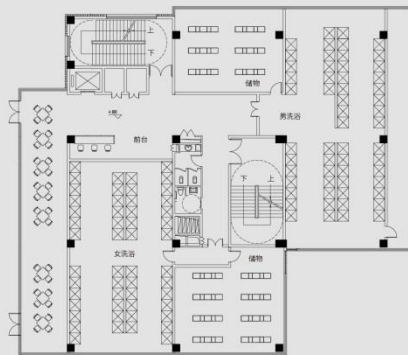
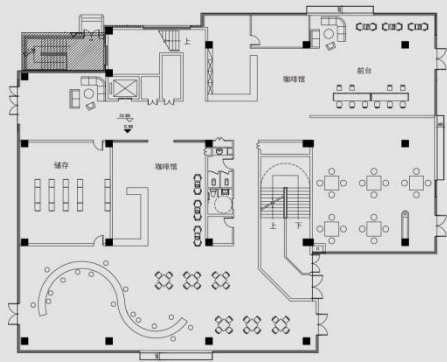


示意图



示意图

【户型设计建议】



Club

以上图示仅供示意,旨在提供业态参考,其功能布局,空间分割等并非交付标准
一切以双方签订的商品买卖合同及其附件约定及政府最终审批文件规定为准。



06

户型鉴赏

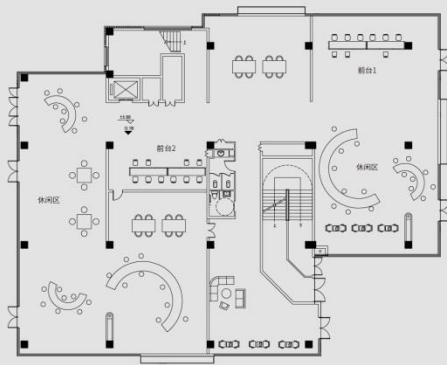
资产形态 06 · DOUBLE SPACE

双拼两用空间

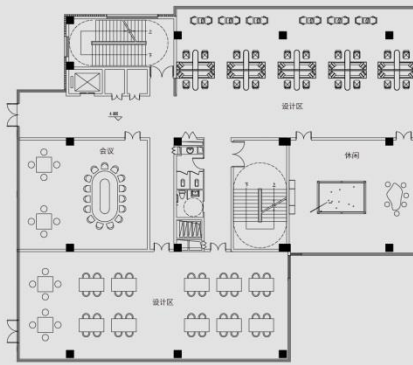
湾谷，可同时满足投资与自用等多种用途

可按需规划的独栋空间，可容纳不同企业入驻，互补互利，亦能互不打扰大堂的多拼前台，共同打造高奢接待处，以满足小而美公司对质感和品质的追求
4-5层自用，1-3层按需出租，顶层打造公共餐厅，环境别具一格
多用商业空间，公司产值与租金收入，两相满足

【户型设计建议】



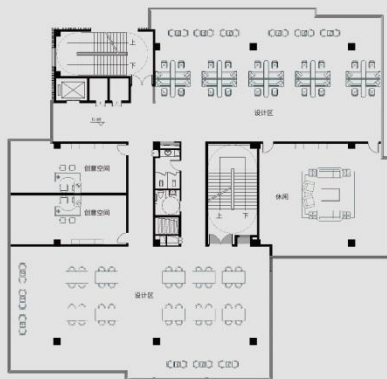
1F



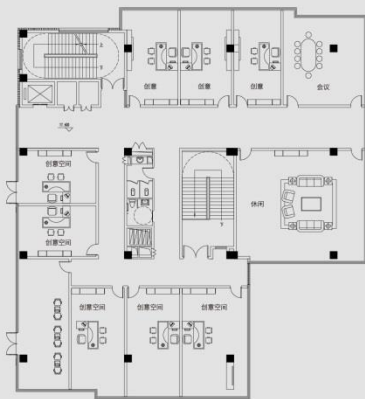
2F



3F



4F



5F

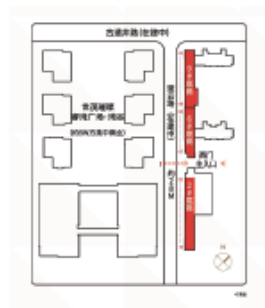
Space

以上图示仅供参考，旨在提供业态参考。其功能布局、空间分割等并非交付标准，一切以双方签订的商品房买卖合同及其附件约定及政府最终审批文件规定为准。

底商 概況



底商楼层平面图

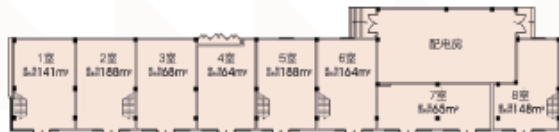


二层商业

9#

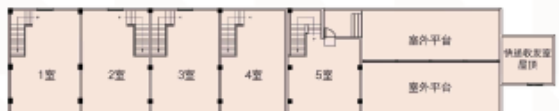


一层商业



二层商业

6#



一层商业

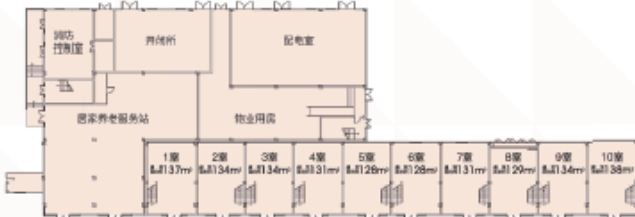


二层商业

2#



一层商业



楼栋	房号	面积 (m ²)
2	1	137.34
	2	134.30
	3	134.30
	4	131.87
	5	128.66
	6	128.66
	7	131.87
	8	129.24
	9	134.30
	10	138.76
6	1	139.98
	2	136.86
	3	136.86
	4	133.75
	5	131.20
	6	63.28
	7	68.08
9	1	141.30
	2	188.71
	3	68.37
	4	64.60
	5	188.71
	6	164.36
	7	164.36
	8	148.81



SHIMAO SHINE BAY

优质铺 · 好商铺就是要产品过硬

SHIMAO SHINE BAY

大挑高

首层层高约4.8M、二层层高约4.2M，阔绰尺度，观感震撼。

SHIMAO SHINE BAY

大开间

约6.6M大面宽，实现更宽商业展示面，提升整体形象感，有力促进销售率。

SHIMAO SHINE BAY

1:1.5 黄金分割比例，空间利用率高

商铺户型方正规整，规划开间进深比约达1:1.5黄金分割比例，并且还将提升门头昭示性和仪式感，吸引更多消费者，提高商铺价值及经营效益（市场超90%的商铺面宽进深比超1:2）。

SHIMAO SHINE BAY

框架结构，组合性强

大部分为框架结构，实现铺与铺之间轻松组合拆分，可满足多种商业运营需求。

SHIMAO SHINE BAY

必经铺 · 好商铺就是要区位便利

SHIMAO SHINE BAY

双入口交汇

● 商铺临近小区主入口之一，位于社区主入口与5万方商业主入口交汇处，人潮汇集，带来更加兴旺的人气，撬动未来更多财富想象。

SHIMAO SHINE BAY

无障碍临街

● 商铺与街道间距 $\geq 6M$ ，且采用无绿化做法，增强昭示性（红线内无绿化遮挡，市政道路范围及红线与市政道路交接处，可能存在树木、台阶等）。

SHIMAO SHINE BAY

不临主干道

● 商铺不临近城市主干道，方便人群停留。





南京未来 正在发生

静候入席