

武汉光谷南大健康产业园“江夏之星”规划设计方案

Wuhan Optics Valley Nanda Health Industrial Park "Jiangxia Star" planning and design scheme





- 1、以策划先行的方式，扩大设计研究的范围，以更大视域观察单体，发现问题，以问题导向+知识生产的方式设计
- 2、梳理项目定位，激发可能性与陌生感，呈现设计逻辑，表达当下性与未来感
- 3、独立思考、协同共商背景下的知识、经验、实践三者的循环融通

中信建筑设计研究总院有限公司
策划研究中心

策划研究篇

目录

CONTENT

- | | |
|------------------|---------|
| 01: 江夏区产业发展战略认知 | 理思路·明方向 |
| 02: 健康产业园发展优势剖析 | 赋效能·添活力 |
| 03: 健康产业园功能角色定位 | 找定位·立目标 |
| 04: 功能策划及业态可行性研判 | 盘家底·策功能 |
| 05: 项目用地各项功能规模测算 | 控规模·调布局 |



01

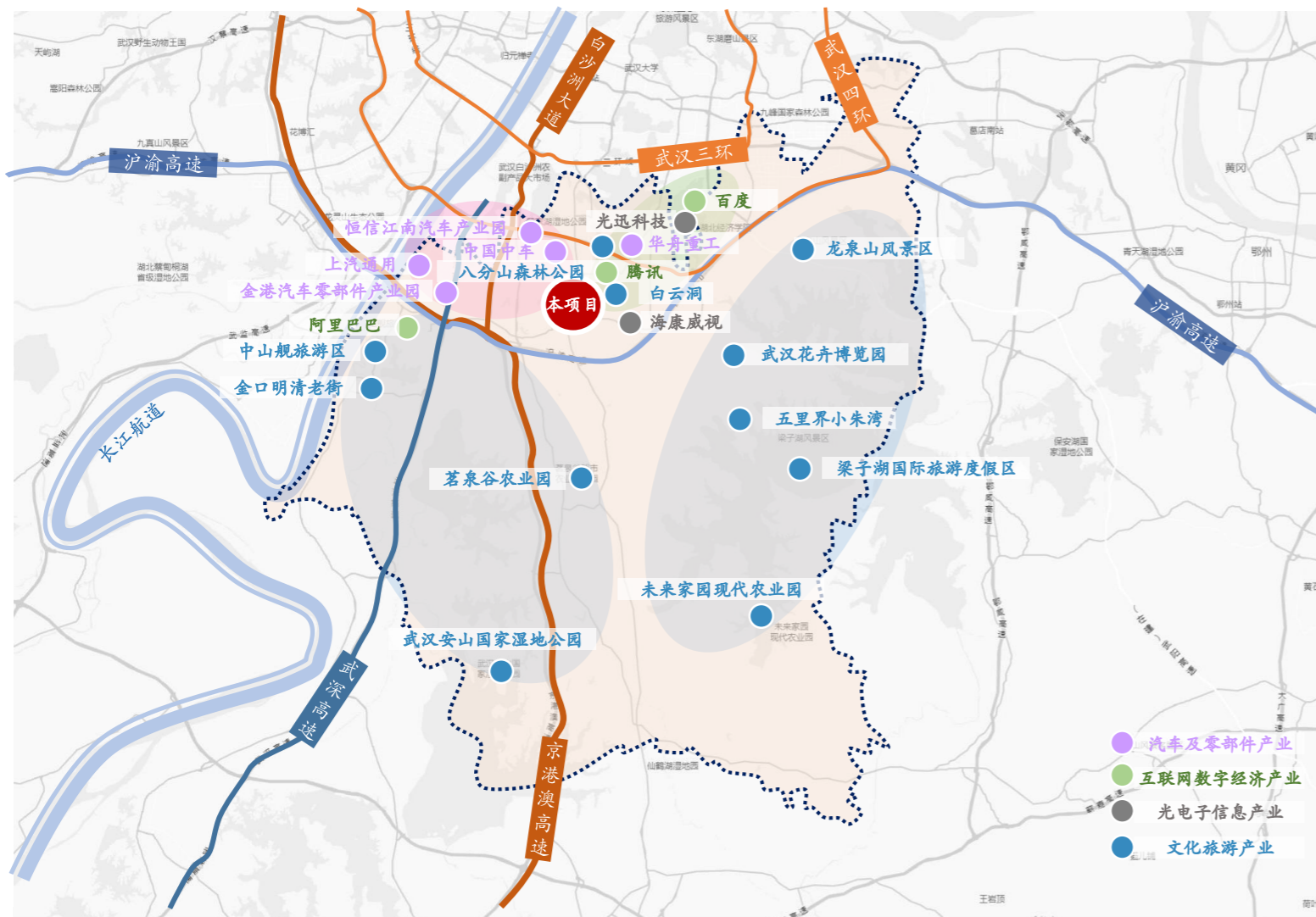
江夏区产业发展战略认知

Cognition of industrial development strategy of Jiangxia District

“理思路·明方向”

江夏区传统优势产业

➤ 汽车及零部件产业、装备制造产业、互联网数字经济产业以及光电子信息产业、旅游业等是江夏区传统优势产业。



江夏区全域空间传统优势产业示意

01.汽车及零部件、装备制造类企业



02. 互联网数字经济产业



03.光电子信息产业

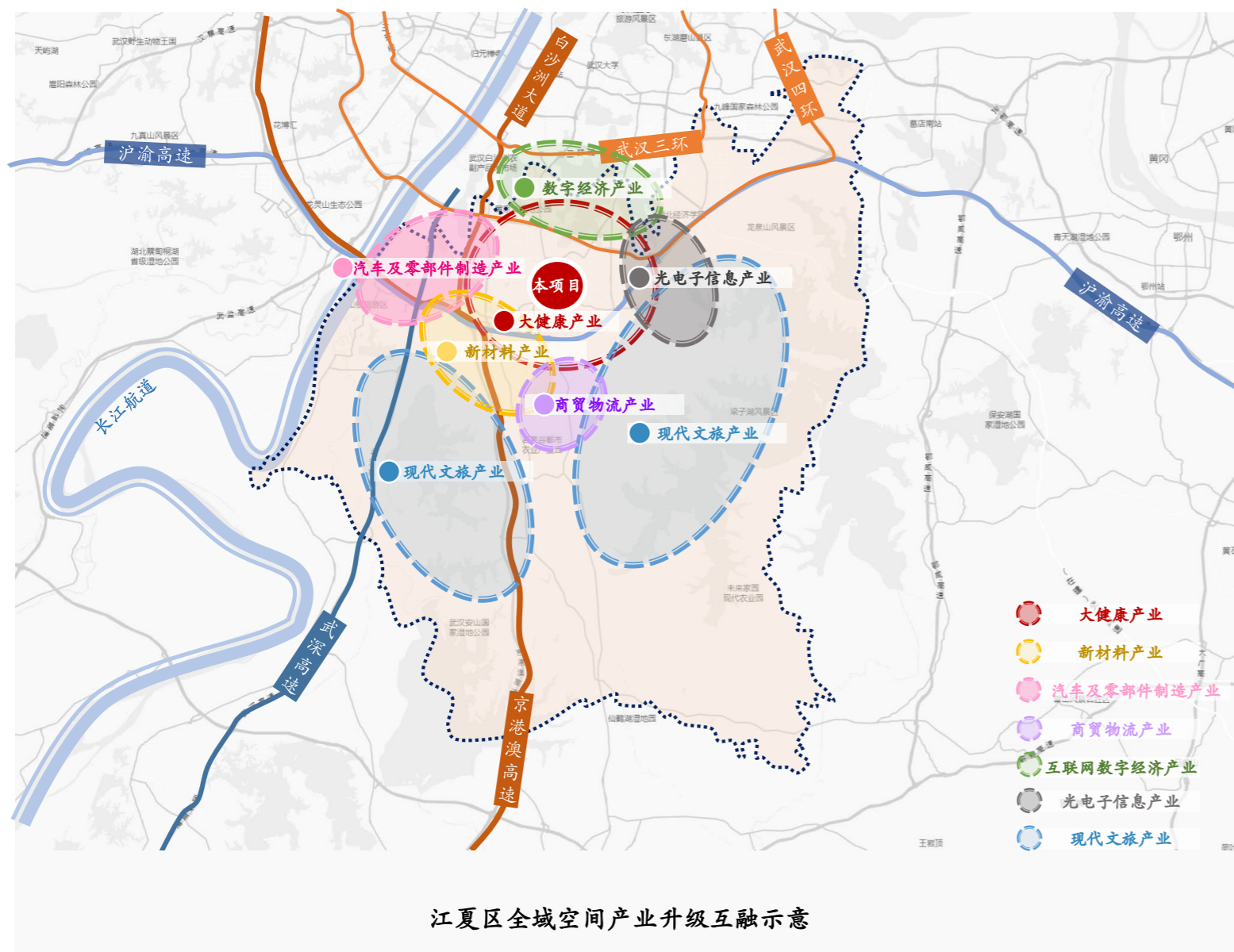


➤ 江夏区工业基础良好，汽车及零部件、装备制造类企业聚集度高，并吸引了以百度、阿里巴巴、腾讯为代表的互联网类和以海康威视、光迅科技等为代表的光电子信息类企业入驻。

➤ 主要分布于以纸坊为核心的商务中心，旅游业集中在南部，但这些产业在产业链环节中附加值较低，产业带动效应和经济拉动效益有限，产业互融程度不足。

江夏区产业升级趋势

➤ 以大健康、数字经济为先导；以汽车及零部件、装备制造、光电子信息为支柱；以文旅、商贸物流、新材料为特色。



江夏区全域空间产业升级互融示意

区域发展重点

江夏区坚持聚焦实体经济，优化多元支撑现代产业新格局，以壮大规模和优化结构为主攻方向：

✓ 推进大健康产业，积极争创武汉“康谷”

到2025年，全区大健康产业产值力争突破1000亿元；

✓ 提速发展数字经济，形成未来产业新引擎

到2025年，引进30亿元以上数字经济领域项目不少于5个，数字经济产值达到500亿元；

✓ 赋能升级主导产业，优化壮大特色产业

推动汽车及零部件产业、现代装备制造产业集群发展，推进光电子信息产业扩容扩量，大力发展全域旅游产业。

➤ 随着我国社会老龄化程度加深、医保支出比例不断增加，医疗行业研发能力持续增强，在后疫情时代背景下大健康产业市场发展潜力巨大。
➤ 江夏区借力“一室两所”（P4实验室、武汉生物制品研究所、国药武汉血液制品所）等国家重点科研企业，将着重发展大健康和数字经济产业，同时结合汽车、制造、光电子、文旅等传统优势产业，实现产业结构升级转型和多产业融合发展。

江夏区产业升级发展战略

➤ 江夏区加快构建“2+3+3”现代产业体系，全力支持“五个中心”市级建设战略，构筑武汉科创转化新高地。

江夏区 发展基本蓝图

坚持聚焦实体经济，优化多元支撑现代产业新格局。主要是着力发展标杆产业、赋能升级主导产业、优化壮大特色产业、创新产业发展路径、优化完善园区建设。

加快构建以大健康、数字经济为先导，以汽车及零部件、装备制造、光电子信息为支柱，以现代文旅、商贸物流、新材料为特色的“2+3+3”现代产业体系。

“2+3+3”

大健康

- 强力推进光谷南大健康产业园建设，做大做强健康产业，积极争创武汉“康谷”

数字经济

- 打造中部地区的数字经济聚集区
- 加快传统产业智能化升级

汽车

- 加快布局新能源与智能网联汽车产业

装备制造

- 支持传统产业优化升级，促进产业基础高级化、产业链现代化。

光电子信息

- 瞄准“光-芯-屏-端-网”优势产业方向

现代文旅

- 深入挖掘江夏生态资源，不断丰富江夏文化内涵，打造文旅农融合发展的产业体系

商贸物流

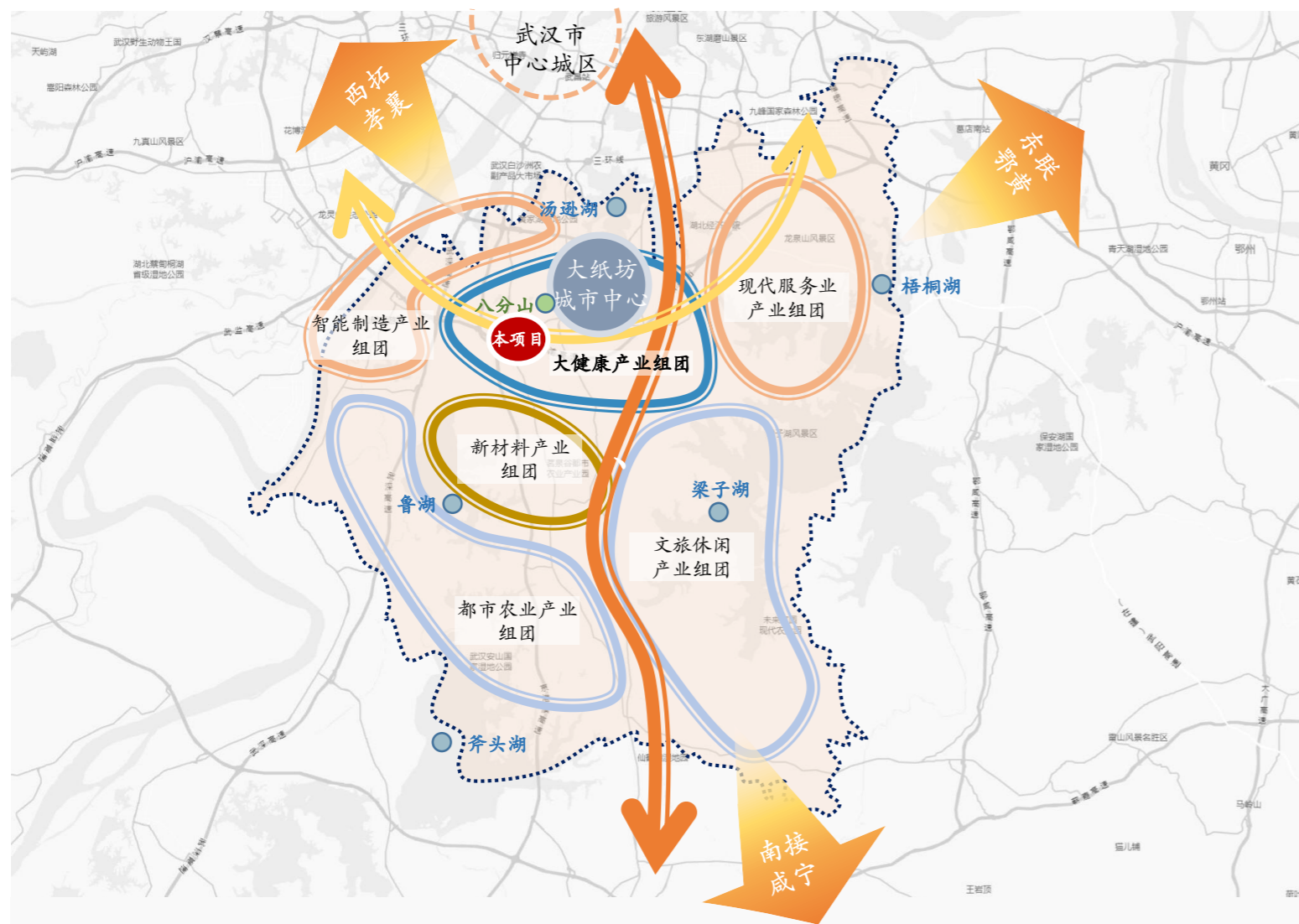
- 提升核心商贸区辐射功能，构建城市级知名商业街区

新材料

- 加快新材料产业集聚区建设，打造龙泉、郑店新材料产业组团。

江夏区产业空间布局

江夏区将重点打造“一心两轴两片区多组团”的产业功能布局，统筹生产、生活、生态三大功能体系。



江夏区全域空间重点产业规划示意

本项目位于江夏区大健康产业组团核心处，紧邻以纸坊为中心的江夏区现代商务中心，是江夏地区综合服务配套、居住人口聚集、总部经济战略三重要素的交汇区，具备人口支撑、配套支撑和战略支撑三大利好条件。

江夏区全域空间重点产业战略规划格局

一心：以大纸坊为中心的现代商务中心

纸坊为核心，打造江夏市民休闲中心、高端商务中心、创新研发中心、公共服务中心，形成以金融商务为核心，兼具商贸、会展、文化等综合功能中央核心区。

两轴：东西产业发展横轴 + 南北城乡发展纵轴

东西产业发展横轴沿线是江夏区汽车及零部件、高端装备制造、光电子信息等主导产业的集聚地；南北城乡发展纵轴主要承载公共服务、创新创业、商务金融等综合服务功能。

两片区：北部城市发展引领片区 + 南部生态经济示范片区

北部城市发展引领片区强化中心城区与江夏经济开发区庙山、藏龙岛、大桥、金港等功能板块的互动协调发展；南部生态经济示范片区聚力打造以乡村振兴为核心的美丽经济产业发展标杆区。

多组团：4个产业组团 + 2个生态组团

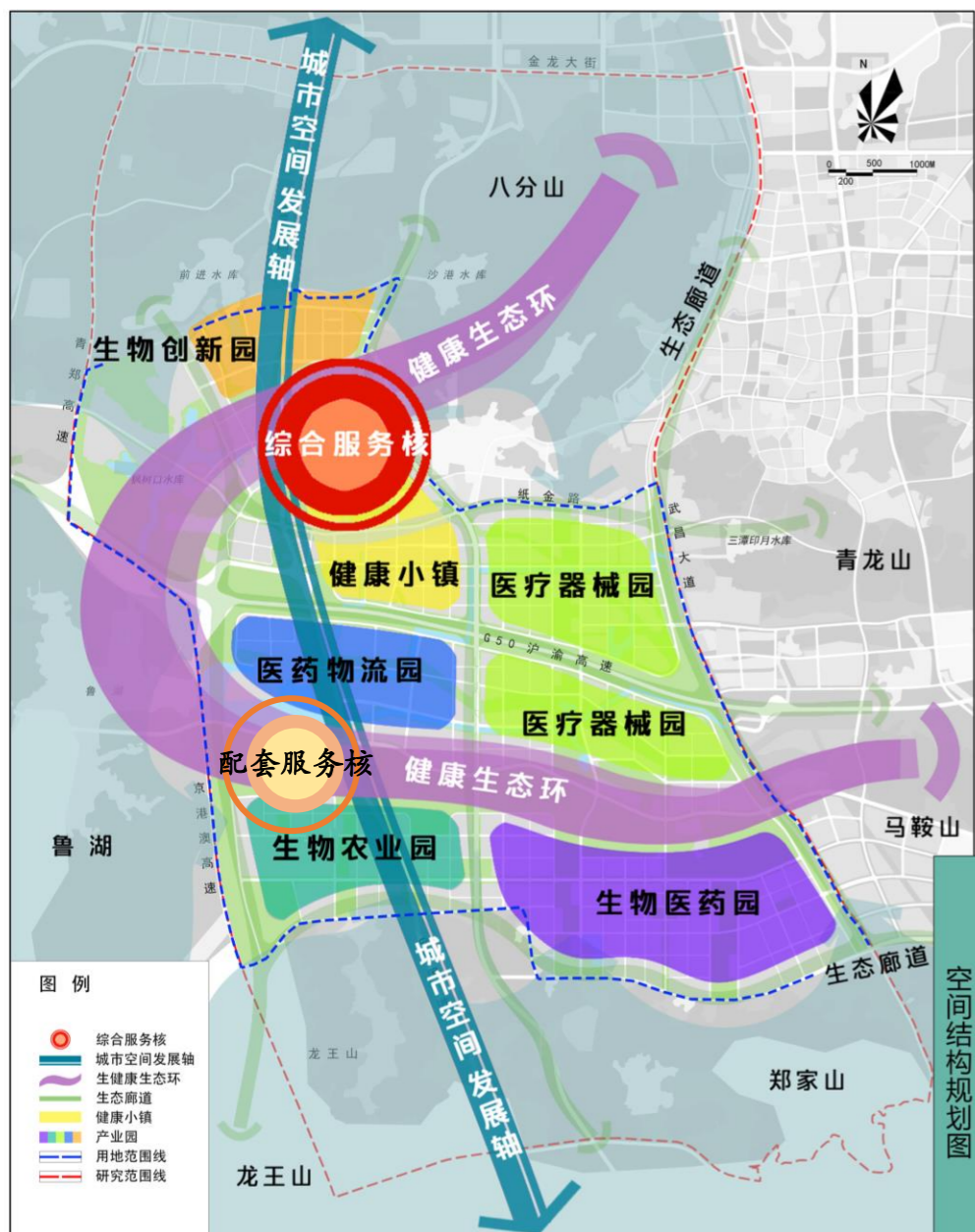
4个产业组团（大健康产业组团、智能制造产业组团、现代服务业产业组团和新材料产业组团）；2个生态组团（都市农业产业组团、文旅休闲产业组团）



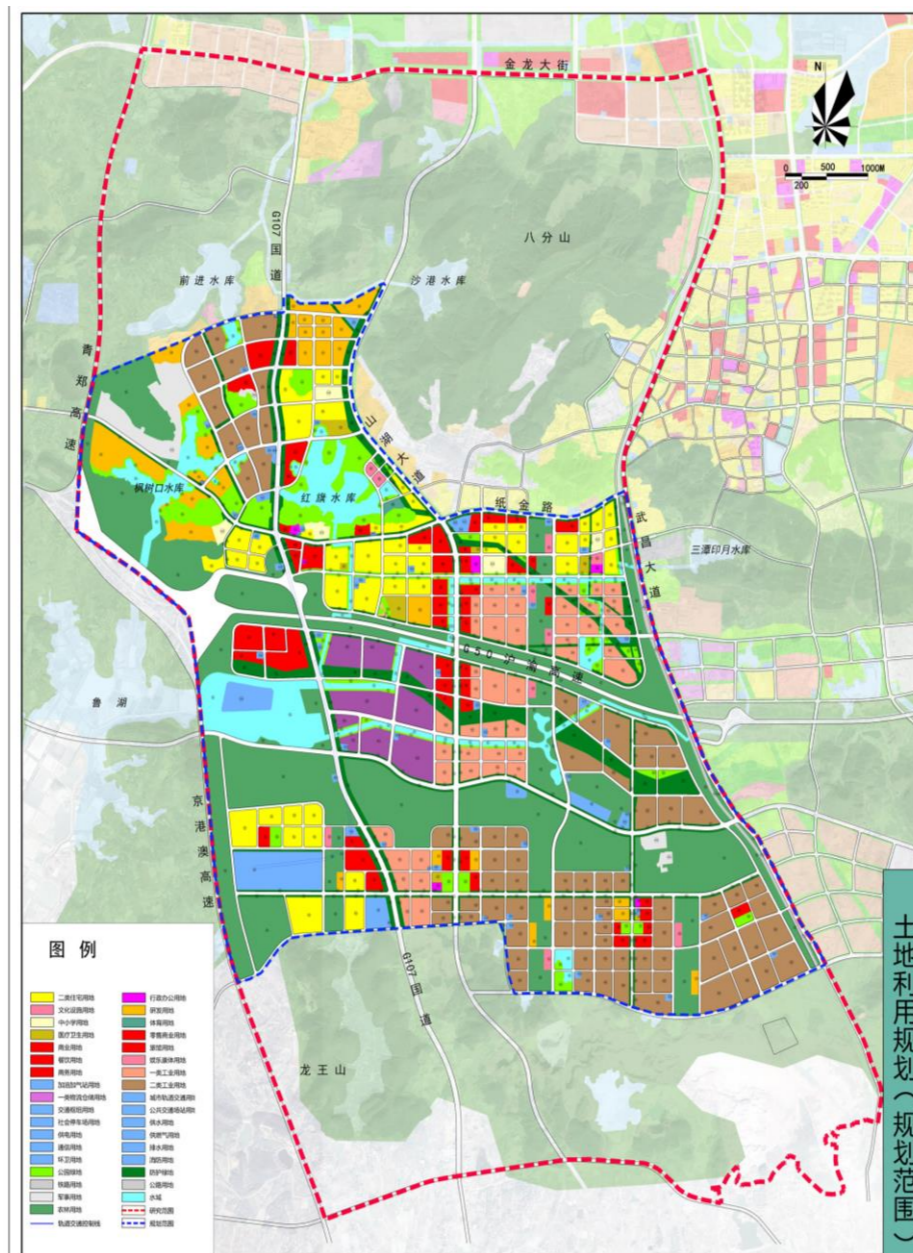
《武汉市大健康产业发展规划（2019-2035年）》、《武汉市关于支持大健康产业发展的若干意见》

- **空间结构：**“一环”即大健康生态环。“一心”即大健康智慧都心，打造区域智谷。“四轴”即107国道、武昌大道、外环高速和京港澳高速。“五区”即产研合作区、生物医药制造区、医疗器械制造区、医药流通区、发展备用区。
- **土地规划：**通过建立完备的产业体系，建设齐全的生活配套，融合绿色的生态环境，构建“生活、生产、生态”三生融合的大健康产业综合区。
- **道路交通：**横向以四环线、金龙大街、纸金路，纵向以白沙洲大道，山湖大道，文化大道等城市主干道组成“三纵三横”的骨干立体网络建设，可畅达全城。

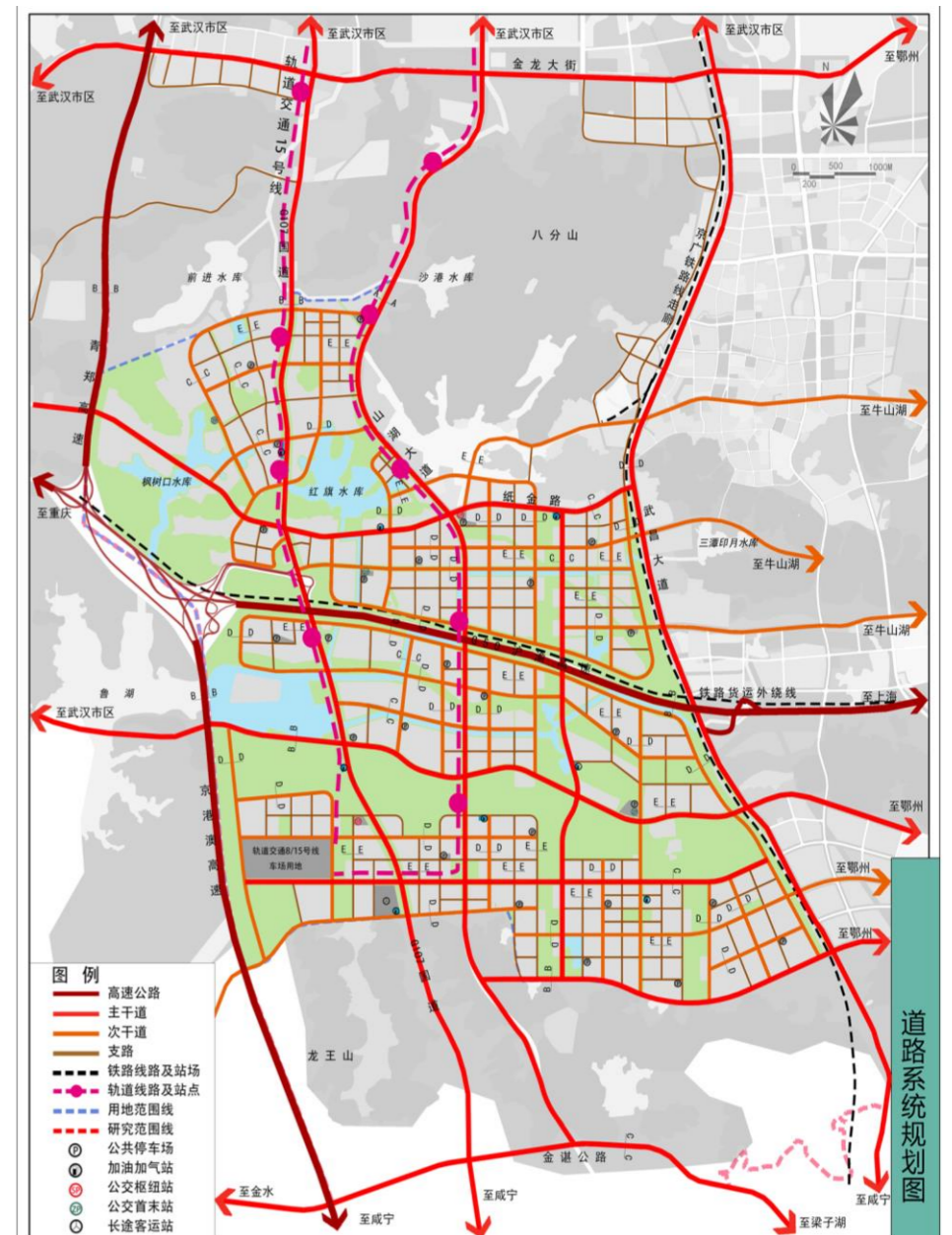
空间规划结构：“一环一心四轴五区”



土地利用规划：“三生融合”



道路系统：“三纵三横”立体交通网络



江夏区产业格局发展小结

江夏区产业战略导向

以大健康和数字经济为引领的
“2+3+3”产业体系

- 积极融入武汉市五个中心产业目标，打造“2+3+3”产业发展体系
- 全力赋能大健康和数字经济发展，同时聚焦文旅、商贸物流、新材料三大特色产业



江夏区规划发展格局

一心两轴两片区多组团的
宏观规划格局

- 统筹生产、生活、生态三大功能体系，促进生态保护和产业发展协同并进
- 从江夏产业规划功能格局来看，大健康产业位于全域核心区域，具有得天独厚的政策支持优势



江夏功能区当前谋划重点

壮大新兴产业规模，优化传统
产业结构，产业互融程度不足

- 本项目位于江夏区产业功能布局的核心——大健康产业组团
- 江夏区以大健康和数字经济为经济全新增增长点，不断优化产业结构，增强产业互融

以“2+3+3”体系为导向



承载区域核心版块职能



提升产业互融集聚效应

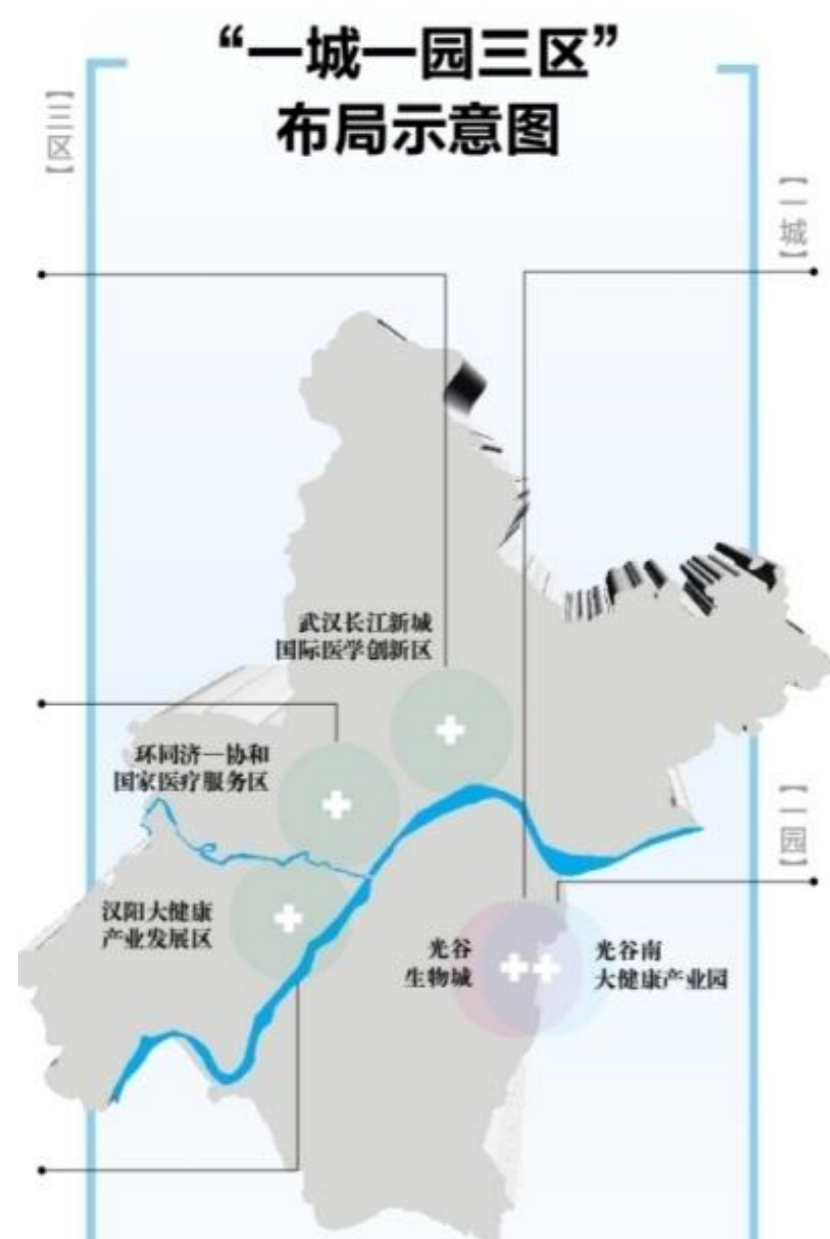
02

健康产业园发展优势剖析

Analysis on the development advantages of health industrial Park

“赋效能·添活力”

武汉将构建**生物医药、医疗器械、医药流通、生物农业和健康服务**五大领域协同发展的“**一城一园三区**”新格局。



一城

“一城”即**光谷生物城**：打造全市大健康产业的**驱动核**

一园

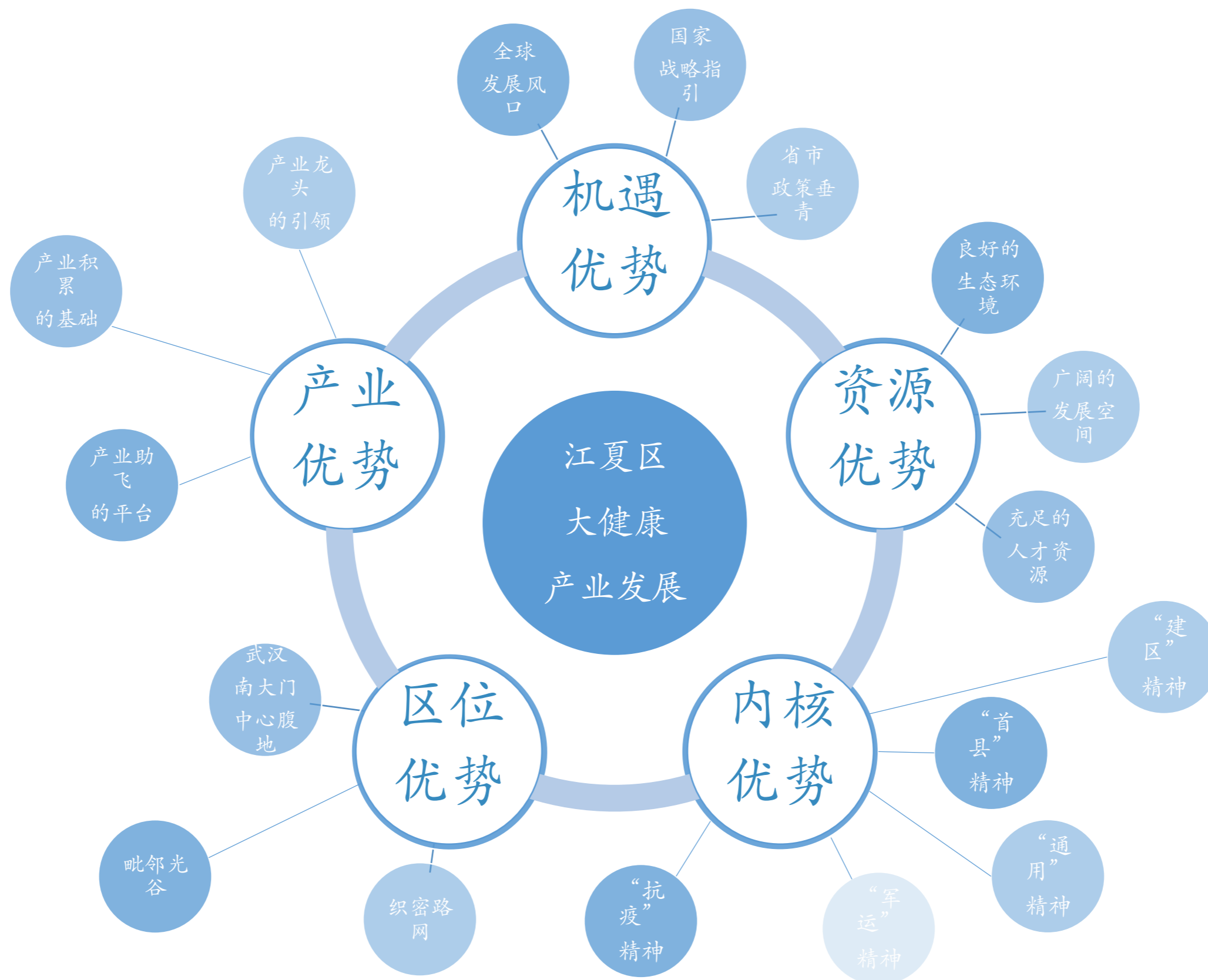
“一园”即**光谷南大健康产业园**：**承接放大光谷生物城产业的溢出效应**，主要聚焦**生物医药和医疗器械的规模制造**，作为全市大健康产业实现新一轮快速发展的**增长极**。

三区

“三区”即：**汉阳大健康产业发展区、环同济—协和国家医疗服务区和武汉长江新城国际医学创新区**：聚焦**医药流通体系构建和中医药研发**；发挥自身**医疗卫生服务优势和临床资源**对创新研发的**支撑功能**；及以**医学为主导**，**医、教、研、产、养融合创新发展**，形成长江经济带大健康产业发展高地

江夏区按照“一园三区、产城融合、药械联合、医养结合”的产业定位，全力打造武汉市第五个国家级产业基地。







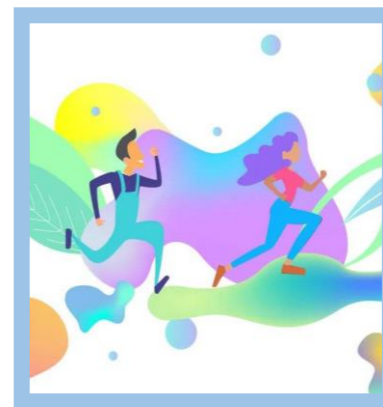
全球发展风口

- 继IT产业后的“**全球财富第五波**”
- 《大健康产业蓝皮书：中国大健康产业发展报告（2018）》提出，2012至**2016**年，大健康产业增加值规模从41742.1亿元增至**72590.7亿元**，占GDP比重从7.72%升至**9.76%**。
- 测算结果显示，2030年中国老年人口总消费可达**18万亿**。



国家战略指引

- 党的十九大确立新一项国家发展战略——**健康中国**
- 《“健康中国2030”规划纲要》、《国务院关于实施健康中国行动的意见》等文件出台



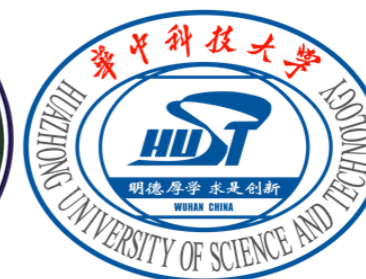
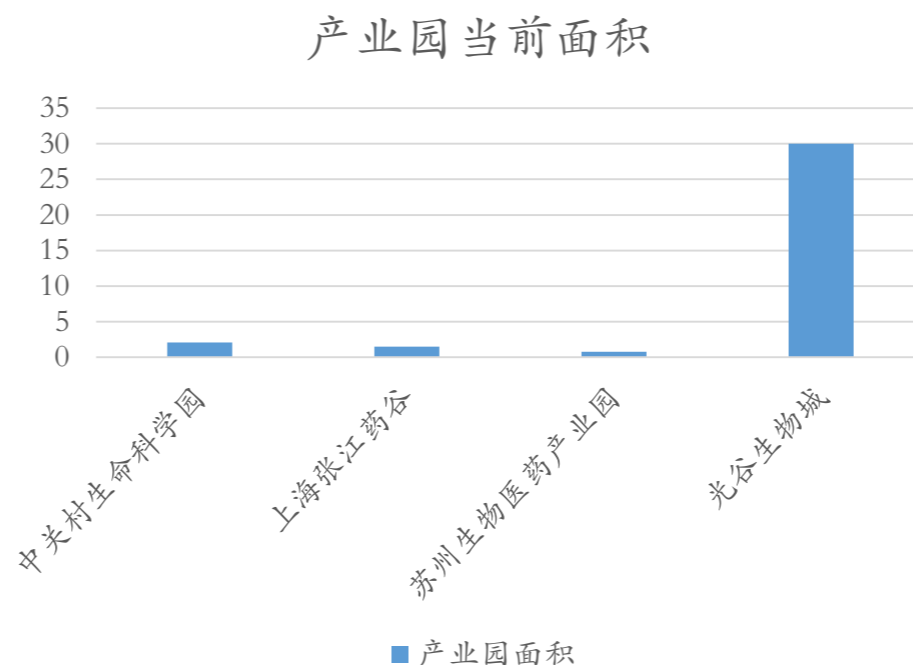
省市政策垂青

- 省委会重磅推出了“**健康湖北**”建设，省市区将光谷南大健康产业园作为全省产业发展“**驱动核**”的重要板块来谋划建设。

02 健康产业园发展优势剖析

Analysis on the development advantages of health industrial Park

资源优势



良好的生态环境

- 三山三水三分田
- 山、水、田、城相互结合

广阔的发展空间

- 北京中关村生命科学园、上海张江药谷、苏州生物医药产业园规划面积均不超过4平方公里，**光谷生物城**目前面积30平方公里，**规划面积可达85平方公里。**

充足的人才资源

- 江夏区内拥有**22所高校**，**20多万大学生**
- 科技孵化器（众创空间）32家
- 背靠大武汉，坐拥大学城



“建区”精神

- 凭借十年等待、不懈努力的“建区”精神，完成了“撤县设区”的梦想，实现了从农业大县到工业新区的转变



“首县”精神

- 凭借拼搏赶超、永争第一的“首县”精神，连续三年荣膺“中国工业百强区”，连续十一年排名全省县域经济榜首



“通用”精神

- 凭借只争朝夕、担当作为的“通用”精神，创造上汽通用“江夏速度”，实现了汽车产业全市规模“三分天下有其一”



“军运”精神

- 凭借苦干实干、巧干齐干的“军运”精神，军运会做到受总书记肯定，让运动员满意，获各方点赞。



“抗疫”精神

- 凭借上下一心、战天斗地的“抗疫”精神，取得了疫情防控的决定性成果，确诊人数在全市所有行政区中最少。

占得地利之优



- 江夏是武汉的**南大门**，光谷南大健康产业园所在的郑店位于江夏**中心腹地**，东西向的沪蓉线和南北向的京珠线贯穿于次，加速聚集人流，物流，信息流和资金流。

承接溢出之效



- 光谷生物城作为中国光谷以“**千亿产业**”目标建设的产业基地，在全国生物医药产业园中综合排名第三，人才竞争力第一。
“一城一园三区”中江夏是**距离生物城最近**的新城区，可高效承接光谷生物城产业溢出之效。

尽享交通之便

综合交通网络有利于产业要素的导入和集聚

- 轨道交通的延伸有利于高端产业要素的集聚：导入消费人口，连接研发资源，便利对外交流
- 公路路网为产业发展提供基础物流条件：多条高速与国道干道的在此交汇，提供便捷的物流基础



- “**九纵九横**”路网骨架：
大健康产业园规划范围内，三环、四环、新南环，107国道、武昌大道、江夏大道等纵横交错，**为产业发展提供便捷的物流基础**
- “**铁、水、公、轨**”四位一体
- 江夏区已开通轨道交通7号线、8号线，后期地铁8号线、15号线向南延伸均可达光谷南大健康产业园。**轨道交通的延伸有利于导入消费人口，连接研发资源，便利对外交流，从而集聚高端产业。**

02 健康产业园发展优势剖析

Analysis on the development advantages of health industrial Park

产业优势



产业龙头的引领

- 中国科学院武汉病毒研究所，拥有亚洲首个生物安全四级的武汉P4实验室；
- 国药中生武汉生物制品研究所，疫苗领域国内领先，新冠疫苗的研制和生产基地位于光谷南大健康产业园

产业积累的基础

- 江夏区发展生物医药产业起步早，20多年前，庙山就规划建有医药产业园，全区现有启瑞药业，普生制药，国灸科技等多家规上企业，在光谷南大健康产业园内一定规模的产业集聚，奠定了发展的良好基础。

产业助飞的平台

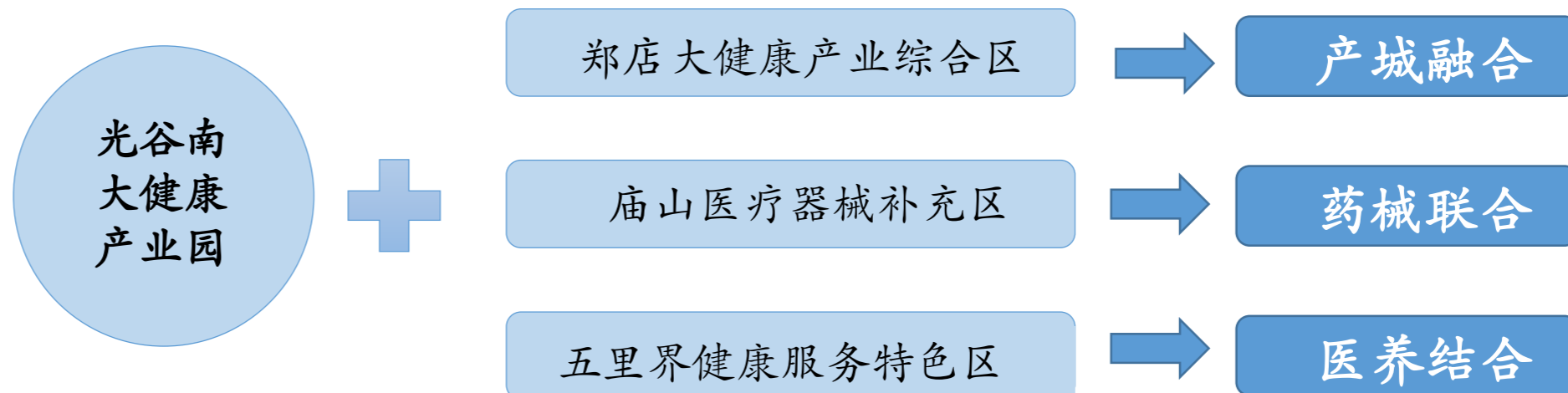
- 腾讯、百度、阿里巴巴、华为等互联网巨头为未来健康产业提供“互联网+”的新兴载体，为布局智慧医疗，数字健康等新兴产业的发展建好了跑道。

02 健康产业园发展优势剖析

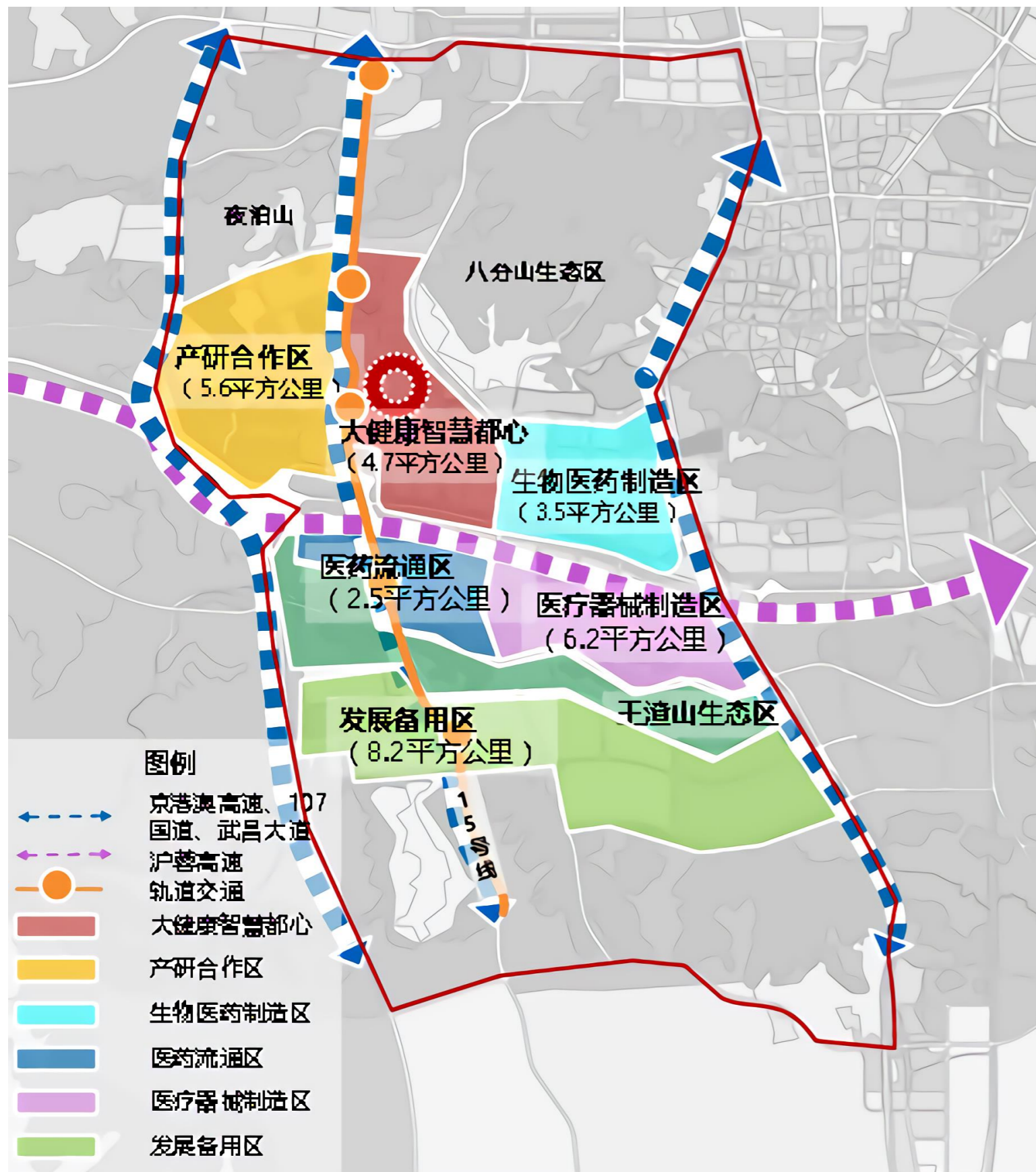
Analysis on the development advantages of health industrial Park

产业赋能

➤ 从江夏区的整体发展维度来看，在“一园三区”总体布局的基础上，大健康产业赋能北部城市发展引领片区。



➤ 产城融合:郑店大健康产业产业综合区



➤ 一环一心四轴五区

- 一环：北侧八分山系，西侧鲁湖，南侧王渣山生态屏障形成大健康生态环
- 一心：大健康智慧都心，从医疗、教育、康养、居住条件、商业配套多点突破，集聚智力人才，打造区域智谷
- 四轴：107国道、武昌大道、外环高速和京港澳高速
- 五区：产研合作区，生物医药制造区，医疗器械制造区，医药流通区，发展备用区

- 生产要素：精准匹配光谷南大健康产业园具体产业需求的厂房打造和公共平台建设
- 生态要素：依托“山水相依，绿映碧水”的生态底板，创造“宜居宜住，宜游宜玩”的生态环境
- 生活要素：健康养老社区的塑造，重点关注生态底板与高端社区的融合，适老化建筑舒适安全性和形态美观性的兼顾一级医养护乐学多功能的兼容；居住社区的打造，精准击破高端人才“候鸟迁徙”的通勤特点，打造江夏首个舒居乐活区

➤ 通过产业环境、人居环境的打造，未来江夏将建设成宜居宜业的大健康产业城。

➤ 药械联合：庙山医疗器械补充区



➤ 三子区按照发展时序逐步推进

- **集约产研区**：标准化厂房（可进行单元分割）和独栋研发中心为主要形态，吸引可穿戴设备、体外诊断等领域企业入驻
- **规模制造区**：中期以更充足的土地供给，吸引空间需求大、厂房定制化要求高的医疗设备制造企业入驻，实现规模化制造
- **拓展支撑区**：远期聚焦前沿领域的落地需求，择机导入

➤ 打造应用导向明确、贴近市场需求的医疗器械产业区。

➤ 医养结合：五里界健康养老特色区



➤ 产业项目西北向东南，康养社区西南向东北

- **健康养老区**：一是老化居住社区为依托，嫁接医养护乐学多功能
- **数字健康区**：以数据机房、小单元制造区为主，发展医疗大数据、全息数字人等产业
- **健康研发区**：以孵化器、加速器为主，突破智慧医疗、精准医疗
- **拓展支撑区**：对接健康研发区域成果转化的落地需求

➤ 依托五里界水系交错的区域形态，围绕生态绿核，提升整体风貌，打造高品质产城融合和医养结合范本。

02 健康产业园发展优势剖析

Analysis on the development advantages of health industrial Park

光谷南大健康产业园发展目标



➤ 以光谷南大健康产业园，联合毗邻的光谷生物城，激活全武汉的大健康产业布局。

➤ 引领“绿色低碳、智慧互联、产城融合、平台驱动、产业链完整”的产业园5.0时代

03

健康产业园功能角色研判

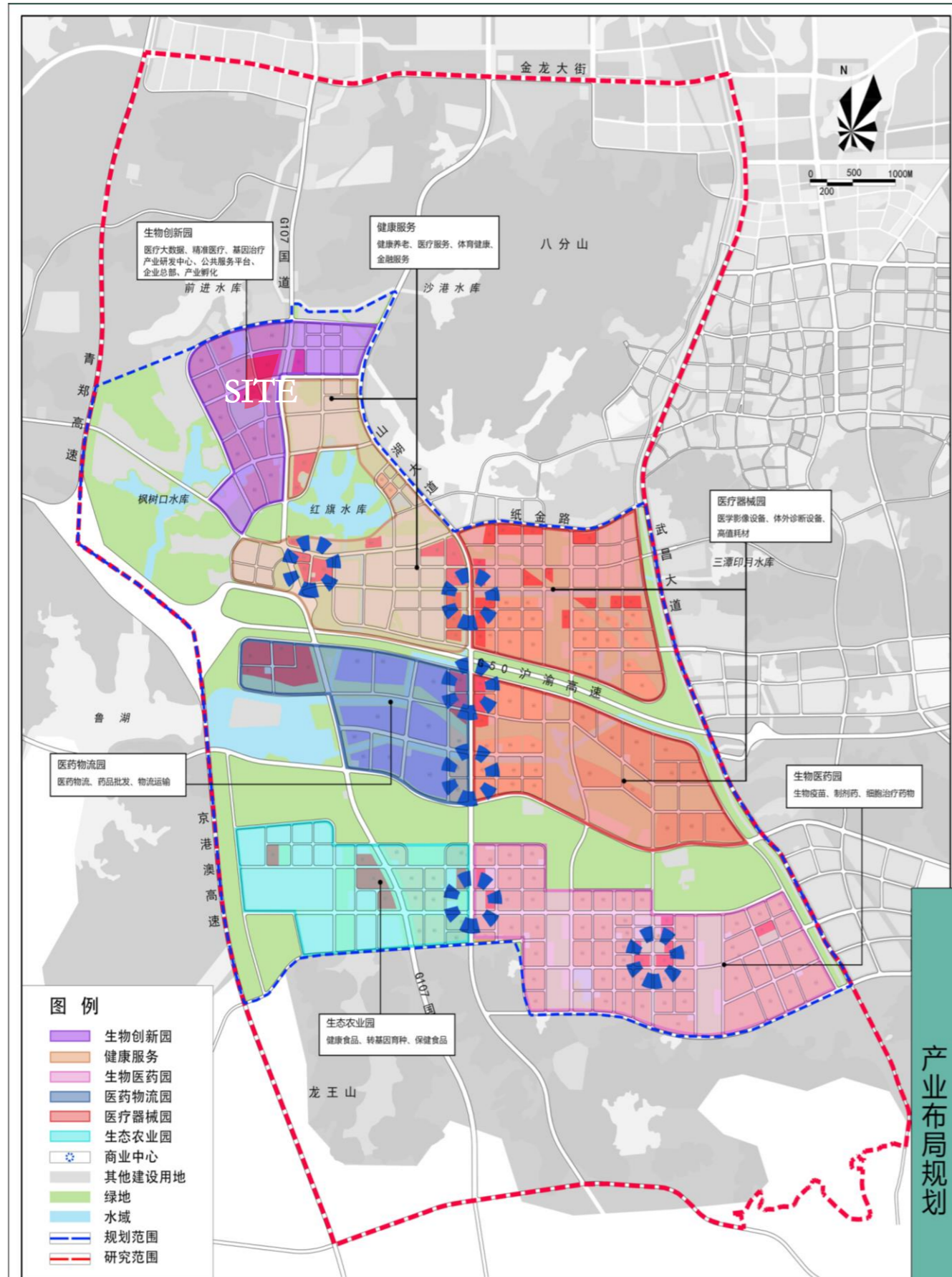
Research on the functional role of health industrial park

“找定位·立目标”

03 健康产业园功能角色定位

Research on the functional role of health industrial park

产业布局规划及产业发展方向



创新研发

- 疫苗研发
- 药品研发
- 药械研发
- 医美研发



健康服务

- 医疗服务
- 健康管理
- 健康运动
- 健康金融



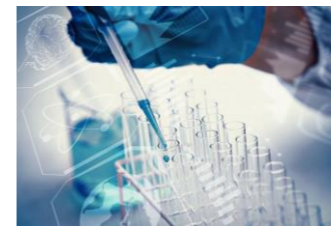
医疗器械

- 医学诊疗设备
- 智慧医疗设备
- 家用医疗设备
- 可穿戴医疗设备
- 诊断试剂
- 高值耗材



医药流通

- 医药智能化
- 医药物流
- 互联网+
- 流通标准化



生物医药

- 生物药
- 现代中药
- 抗体药
- 化学药
- 健康消费品
- 生物技术服务



生物农业

- 生物育种
- 生物兽药和农药
- 生物饲料和肥料
- 生物食品
- 动物疫苗

大健康领域发展条件下的产业功能角色定位——新型产业社区

国药中生武汉生物所



东湖高新国际健康城

联动生物医药、精准医疗、智慧医疗、医疗器械等相关领域

中科院武汉病毒所



大健康生产研发中心

具有强大的产业吸附能力
对产业上中下游具有贯通影响力

国药中生武汉生物所、中科院武汉病毒所、东湖高新国际健康城、大健康生产研发中心等科研教育产业，因其产业粘性强、产业互联性高的特质，具备建立新型产业社区的潜质

以平台类型企业为核心
构建新型产业社区

创新型产业聚集区

交互体验极强

复合型产业集群

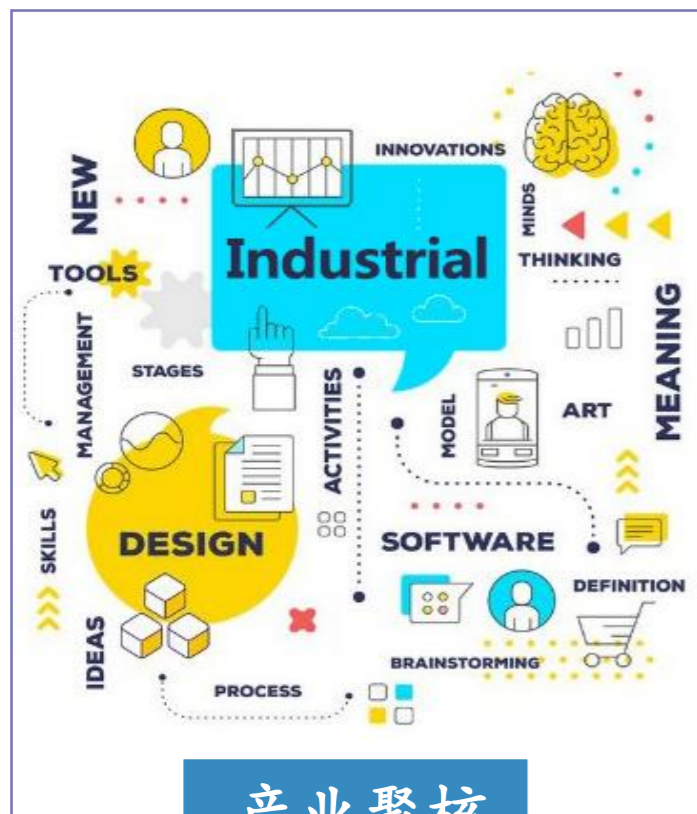
开放空间与突出社群

打造人才友好
吸引环境

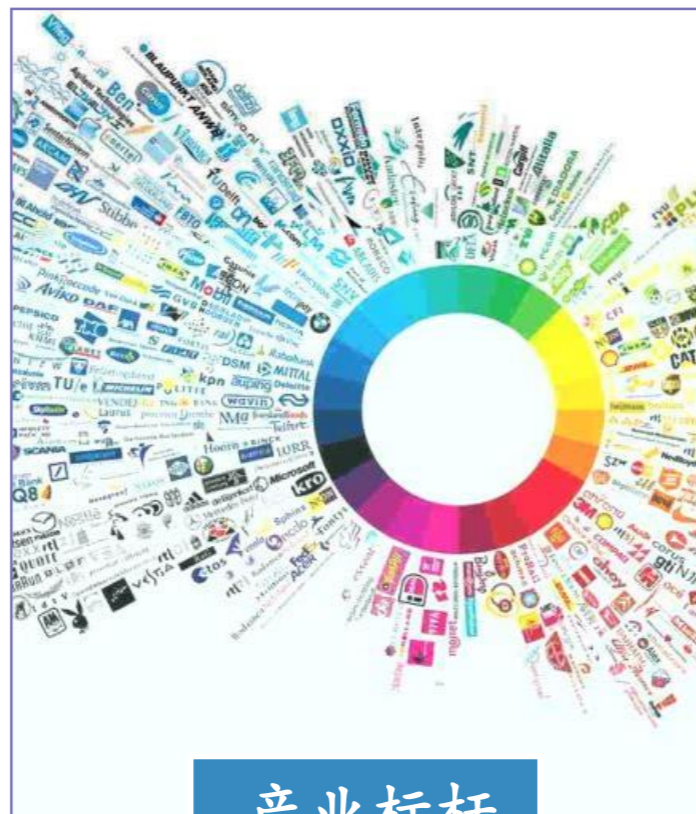
培育创新动能
生态土壤

构建区域永续竞争力

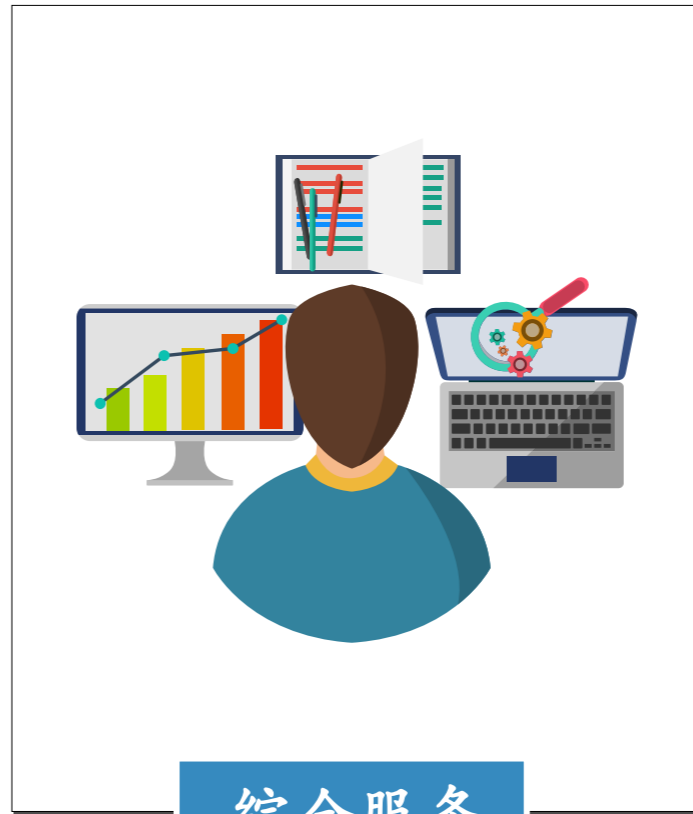
新型产业社区——“产、学、研、医、美、养”一体化



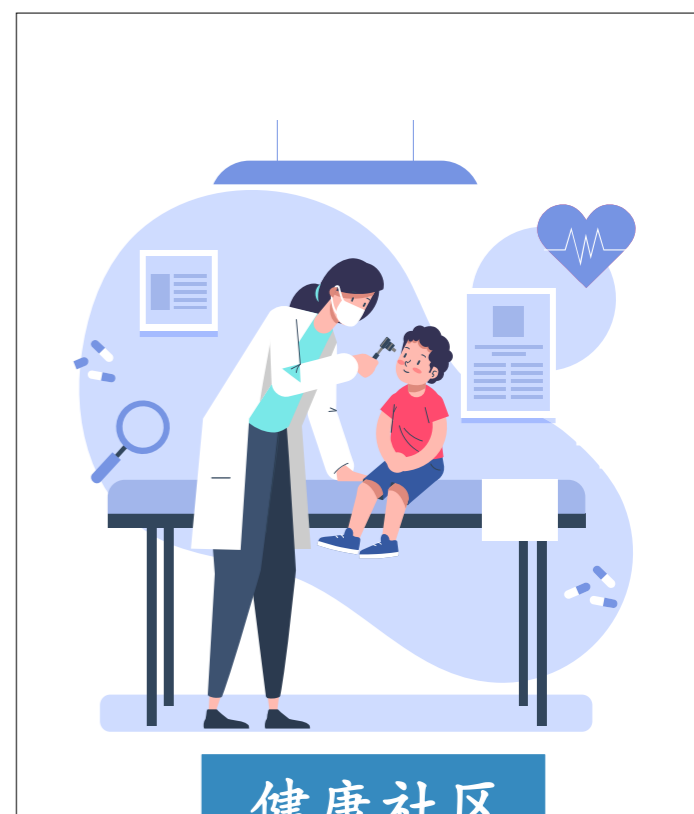
支撑产业互融，新兴产业与传统优势产业形成链式反应



打造区域地标地景，构建产业社区生态聚能环



坚持以人为本，为科研人员等提供有品质的社区环境



以健康与绿色为社区底色，医养结合驱动运营

新型产业生态圈核心三要素

新型产业社区发展要素——

企业、员工、康养用户这三

个核心出发点来考虑，充分对接这三

个核心要素的功能需求，打造现代

化、生态化、数字化的全方位业态体

系。

- 食住需求
- 文化娱乐购物运动需求
- 医疗需求
- 社交需求

- 通勤需求
- 日常办公舒适度需求
- 商务接待/差旅需求

- 子女教育/家庭迁居等



- 金融服务需求
- 产业平台需求



企业

生产环境

- 上下游全通链条需求
- 快速高效生产需求

运营成本

- 标准化专业厂房需求
- 集约办公产业需求

大健康经济

康养用户

康养环境

- 康养社区/中心
- 康养对口医疗中心
- 智能家居配套
- 康养旅居链条

配套服务

- 日常生活照料服务需求
- 医疗护理服务需求

社群运营

- 精神慰藉与社会参与需求
- 权益保障服务需求

品质办公
工作导向

市场反馈
产品提供

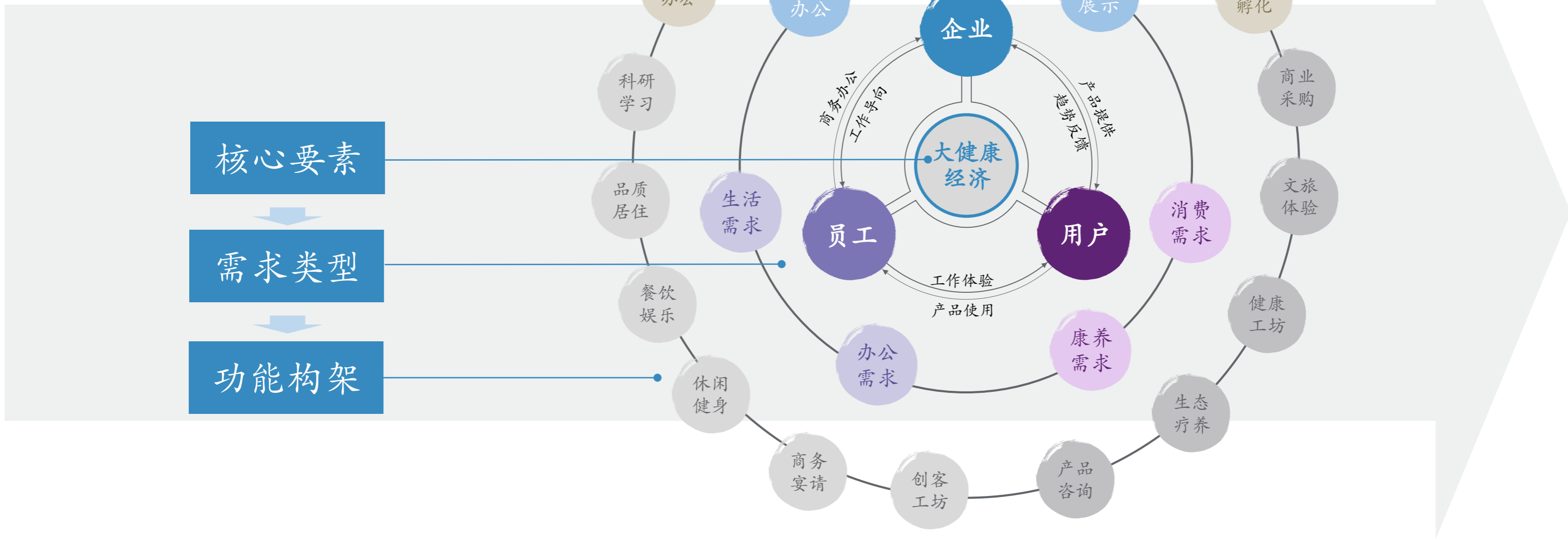
工作研发

产品使用

03 健康产业园功能角色定位

Research on the functional role of health industrial park

新型产业社区功能需求构建模型



江夏区核心区域

以“江夏之星”为核心的

新型大健康经济产业社区

科技研创之城

创新驱动，研创吸引，占据未来新科技高点

医养研住一体之城

消费融合，多元生长，书写未来城市意向

人才荟萃之城

交流融合，活力开放

04

功能策划及业态可行性研判

Functional planning and business feasibility study

“盘家底·策功能”

对本项目打造新型产业社区的先导性研判：

- ✓ 思考一：打造新型产业社区需要植入哪些功能？
- ✓ 思考二：所需的功能业态市场现状如何，开发是否可行？
- ✓ 思考三：本项目功能策划初步结论

对标案例1——合肥华侨城空港国际小镇

整体控盘·导入资源·功能协同的区域配套类型

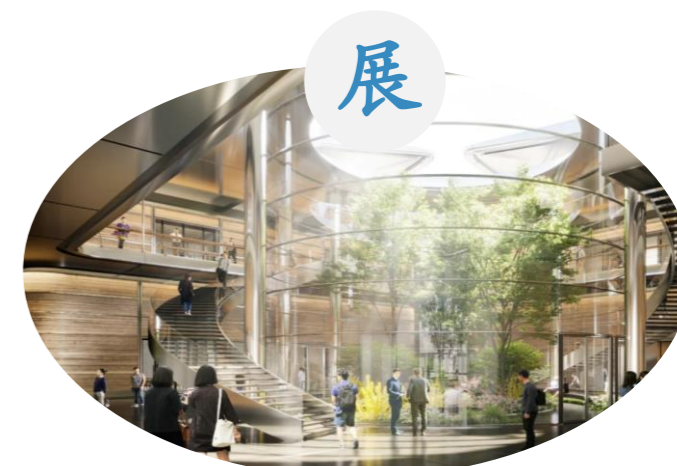
福斯特营造出了“中央水岸”概念。水岸以北是滨水商业、演艺中心、OCT艺术集群、主题公园、国际会议中心等文体娱乐场所；水岸以南是组团化办公空间、产业创意空间。



滨水演艺
艺术商业



人才公寓
星级酒店



共享办公
展研中心

对标案例2——北京怀柔科学城

上层谋划·服务科研·业态聚合的项目配套类型

- 通过内置科学讲堂、小型图书馆、咖啡厅、展厅等公共文化服务及配套功能的“公共活力环”围合释放中心绿地广场的自然活力，串联酒店、人才公寓和研究性办公组团。为科学工作者在研究和生活之间提供了丰富的交流场所。



产业园基础功能

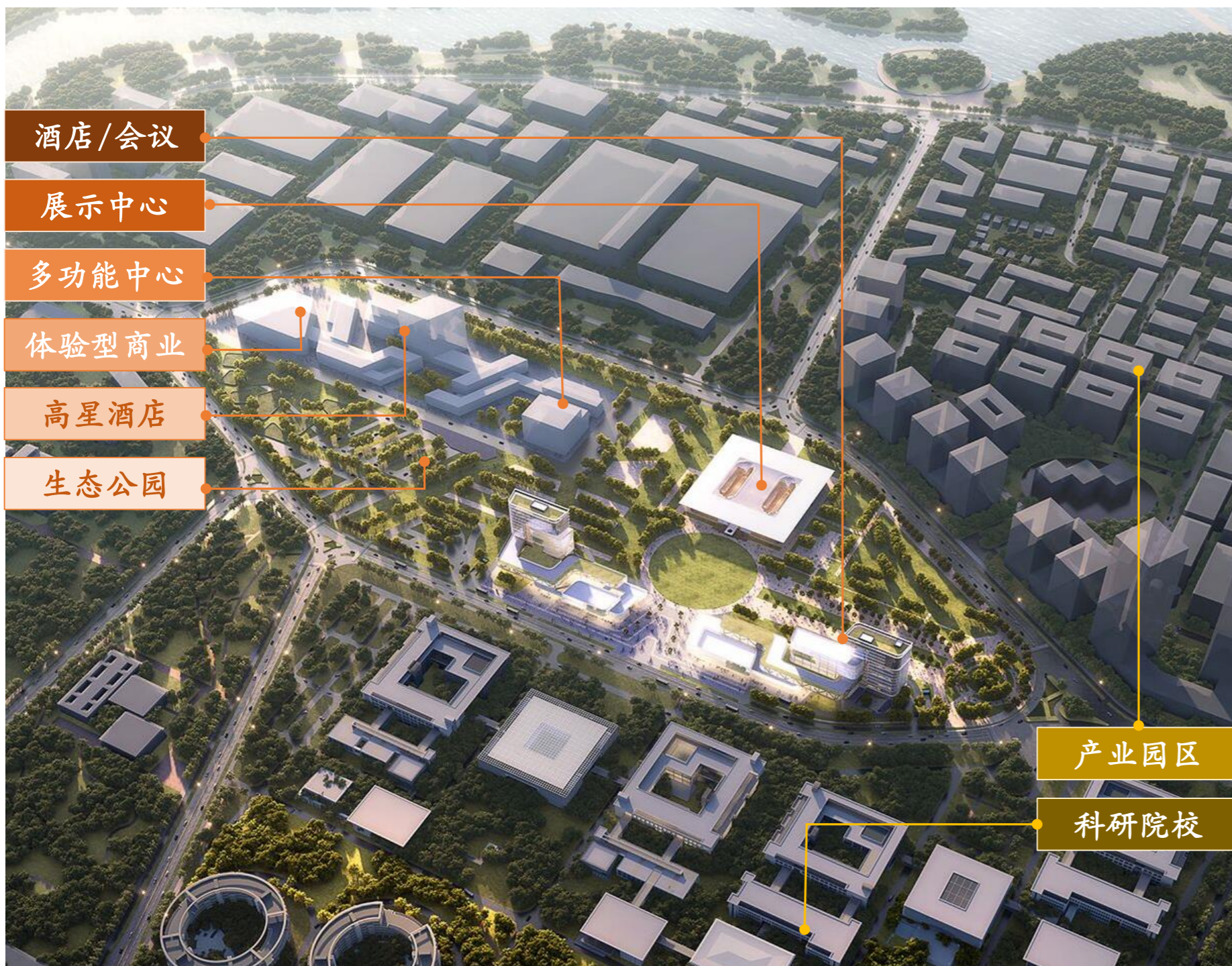
企业办公、办公配套、商业零售

创意公共活力环

共享科学讲堂、社区图书馆、咖啡休闲、公共展厅、健身环道、人才公寓、星级酒店

对标案例3——国家网络安全人才与创新基地 **主题先行·先立后补·循序渐进的项目配套类型**

➤ 高密度产业教育园区集聚下的**综合服务枢纽**，集国际前沿会议、精英人才交流、社交休闲体验、园区管理服务等多元功能于一体的**“网安·超级共享中心”**。



地景地标

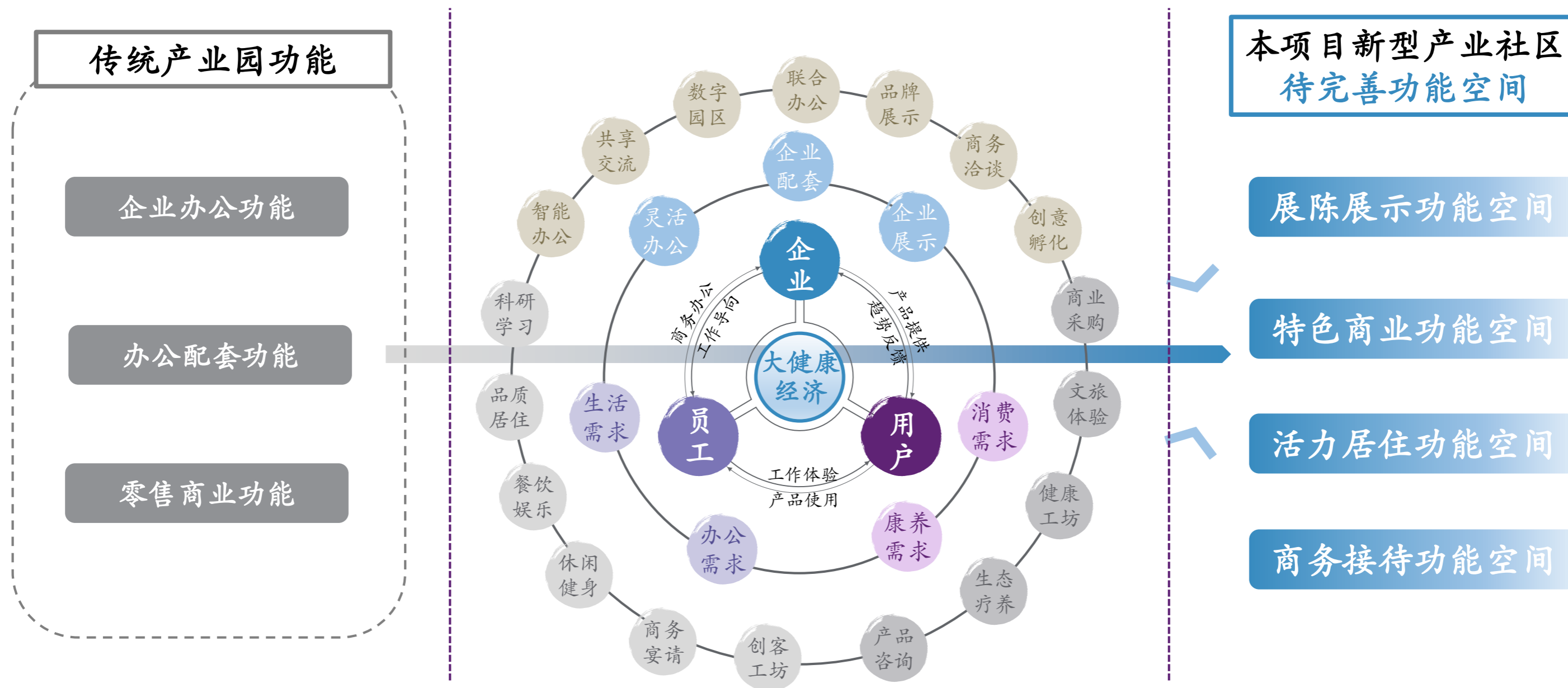


活力社区（双首层商业街区+多元业态高区模块）

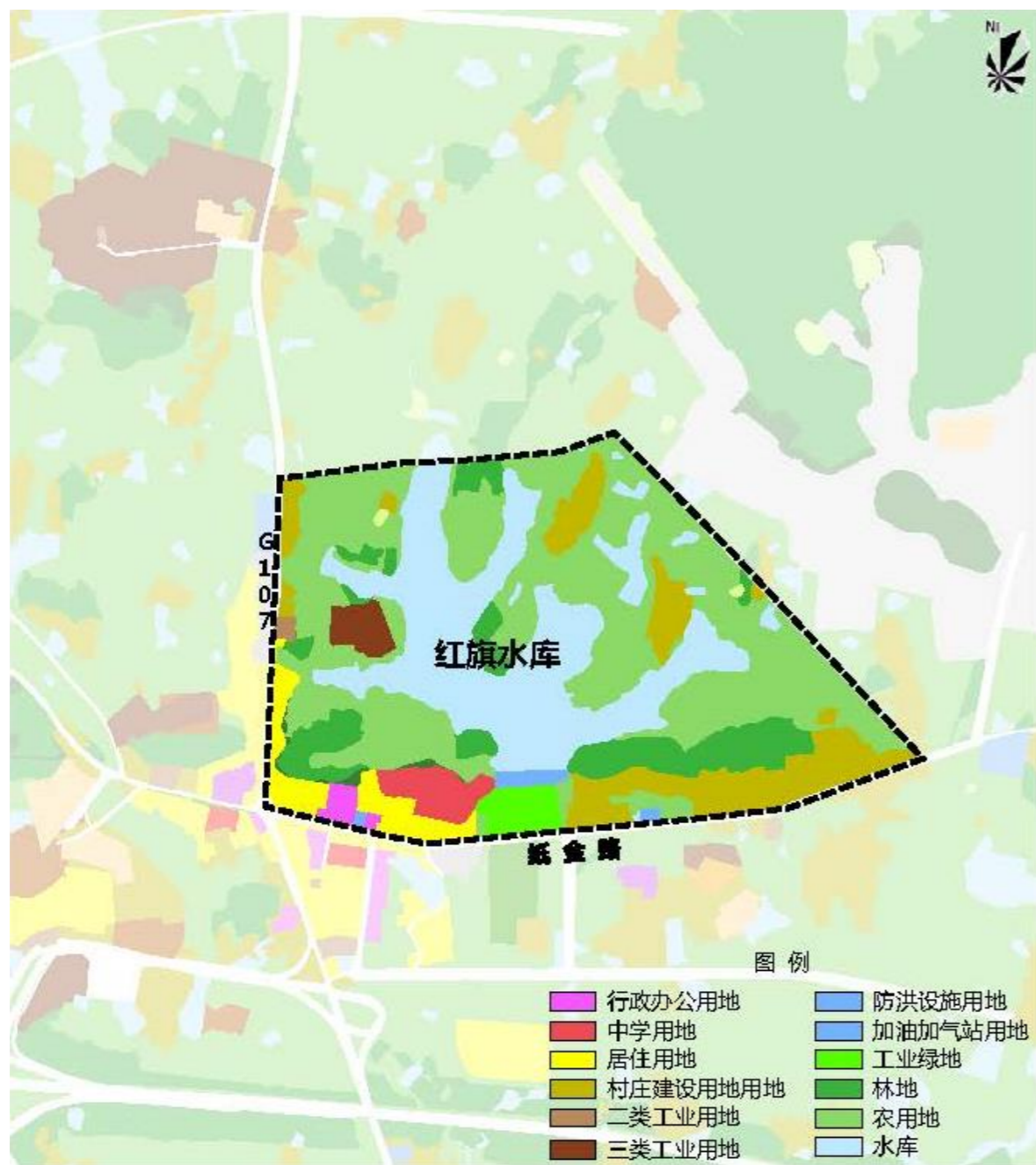
案例小结

- 构建“生活、生产、生态”三生融合，为企业、科研工作者和康养用户三方持续提供便捷、高效、温馨的新型健康产业社区环境，建议在传统产业园业态的基础上新植入展陈洽谈、人才公寓和星级酒店、社区图书馆、特色商业（创客咖啡、健康工坊等）功能。

新型产业社区功能需求构建模型



市场可行性研判——项目区位优势：所在区域开发潜力巨大，环红旗水库综合服务核



现状基本情况：以农用地为主，开发潜力巨大

- 项目用地内以农用地为主，含行政办公用地、教育科研用地、加油加气站用地、工业用地、居住用地、通信用地、防洪用地、用地开发潜力较大。



上位规划区位：环红旗水库综合服务核

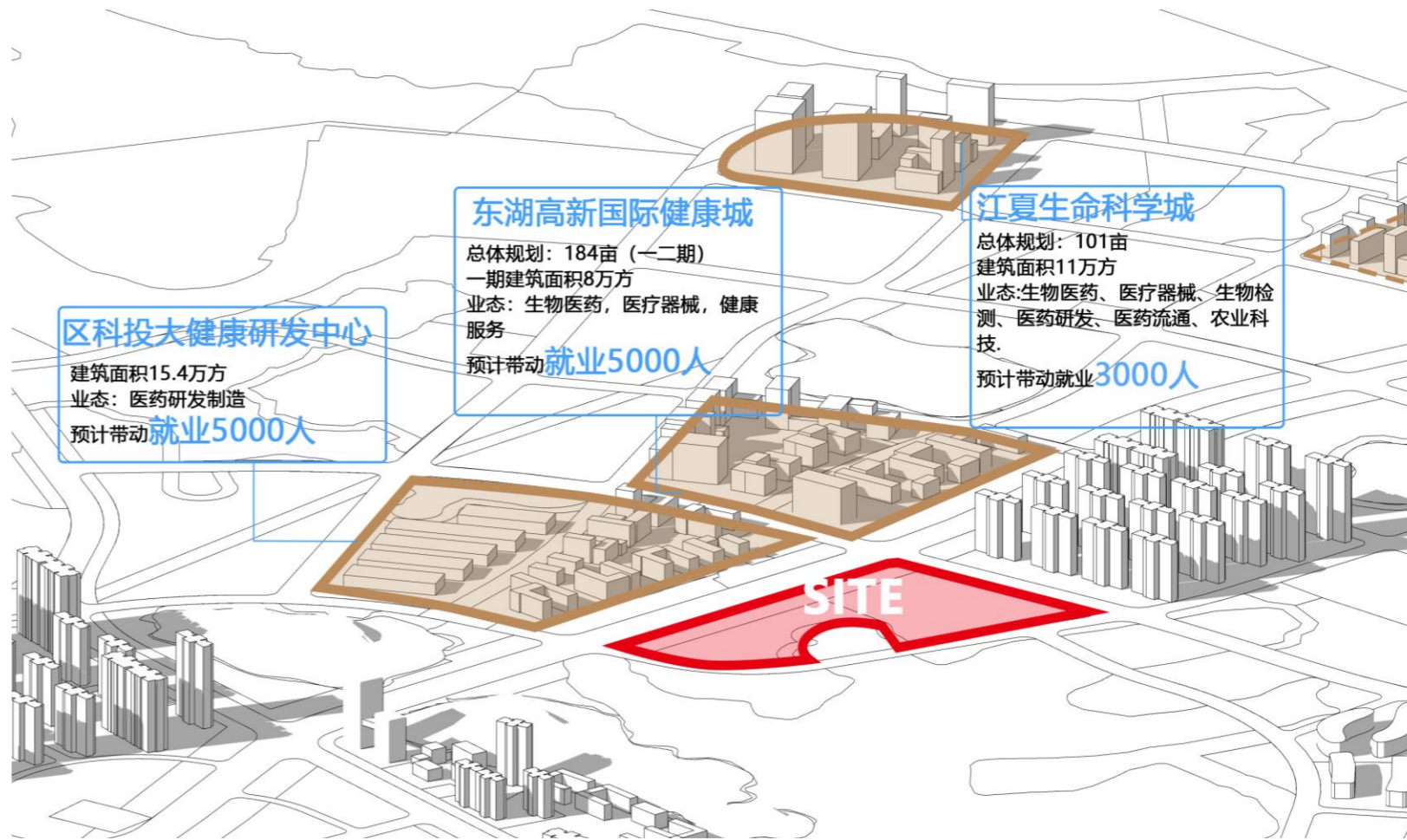
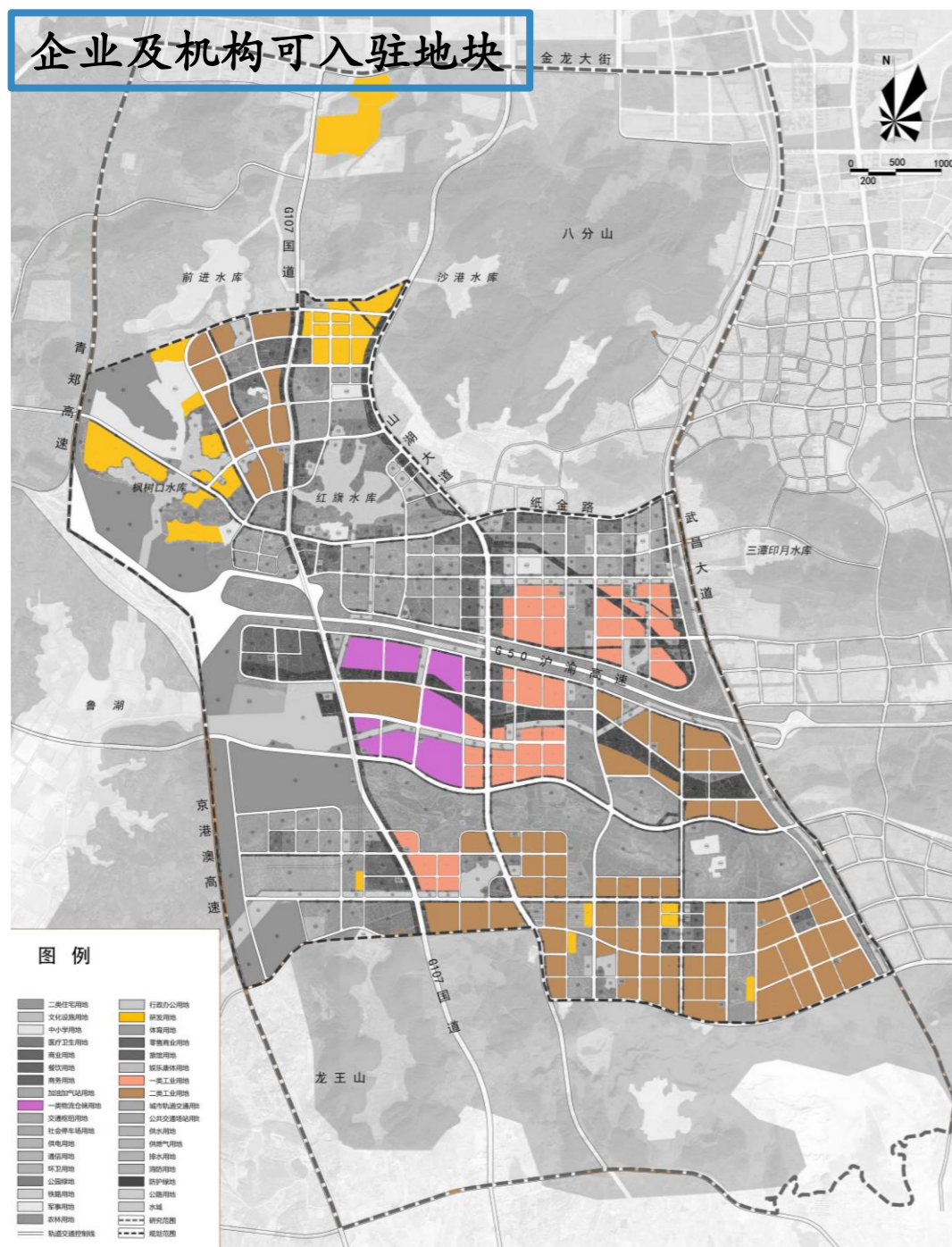
- 规划用地：商服为主，居住为辅：总用地面积176公顷，其中居住用地11.80公顷，公共管理与公共服务用地9.76公顷，商业服务业用地12.16公顷，公用设施用地0.59公顷，绿地与广场用地66.03公顷，水域54.74公顷。

市场可行性研判——周边产业规划：用地周边环绕六大类产业园，产业生态系统健全



市场可行性研判——展陈商洽功能：完善展陈功能为企业提供对外客厅

- 大健康产业园企业和机构不断积极入驻，人口集聚效逐步增强，但周边展示展陈功能配套不足，建议补充完善为企业提供服务。

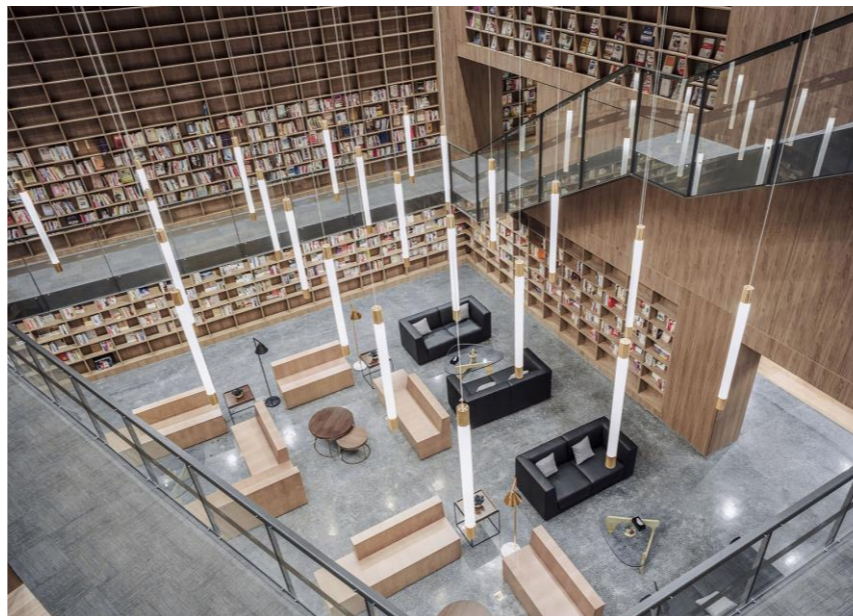
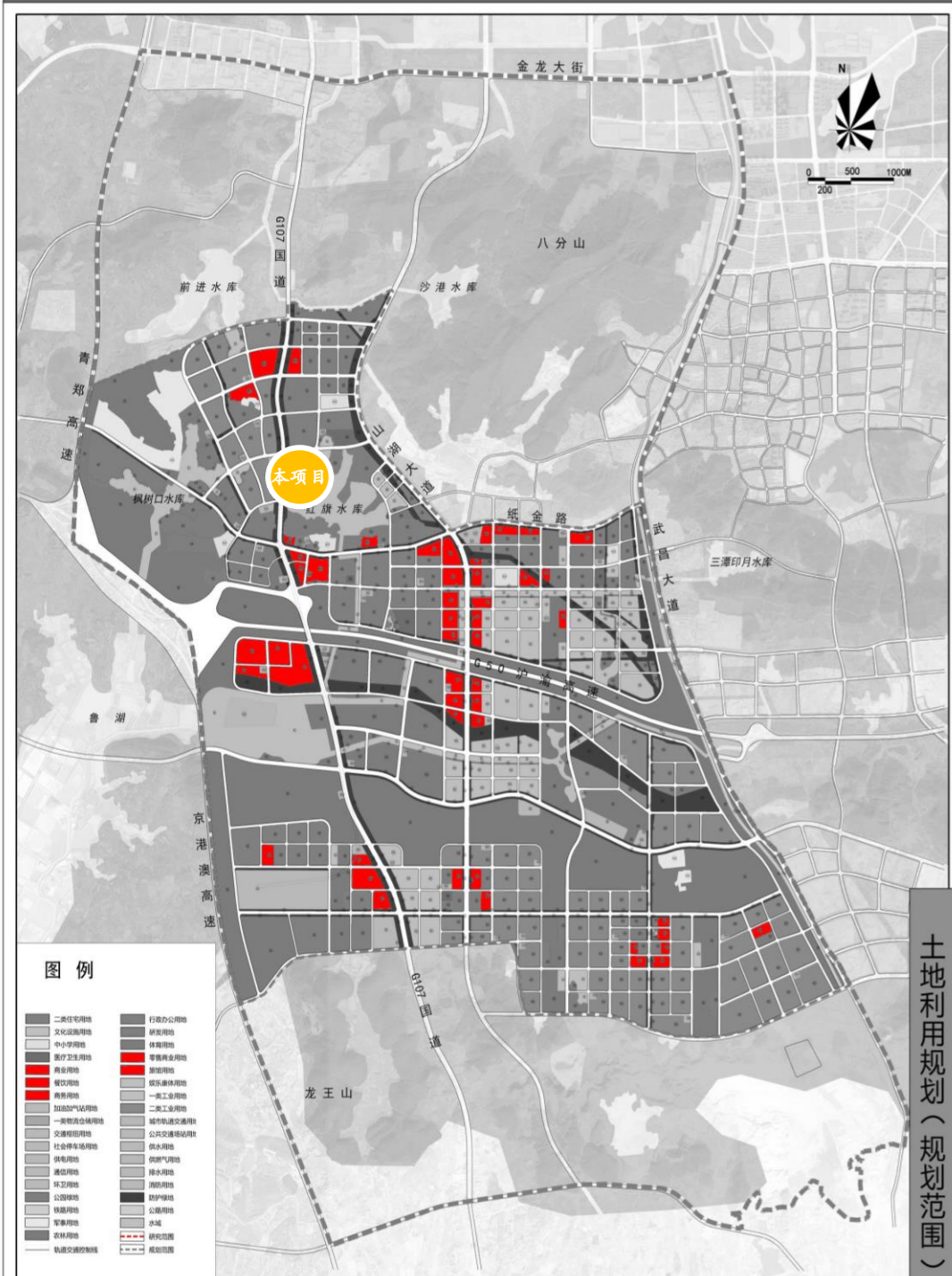


光谷南大健康产业园预计引入**100家以上大健康企业**，带动**50000人就业**。基地周边2km内现有建设的产业园区预计可以带动约**13000人就业**。但周边目前并无开放给所有企业的展示中心。

市场可行性研判——园区商业功能：控制商业开发规模，增强服务特色

- 结合现场踏勘和上位规划，区域内商业活力表现远低于武汉市平均水平，建议商业模式选择特色型，控制零售商业开发规模，植入产业社区图书馆、创客咖啡、健康工坊、生活方式书店、康养体验等特色商业增添活力。

武汉市光谷南大健康产业园总体规划 (2019-2035)



社区图书馆



生活方式书店



创客咖啡

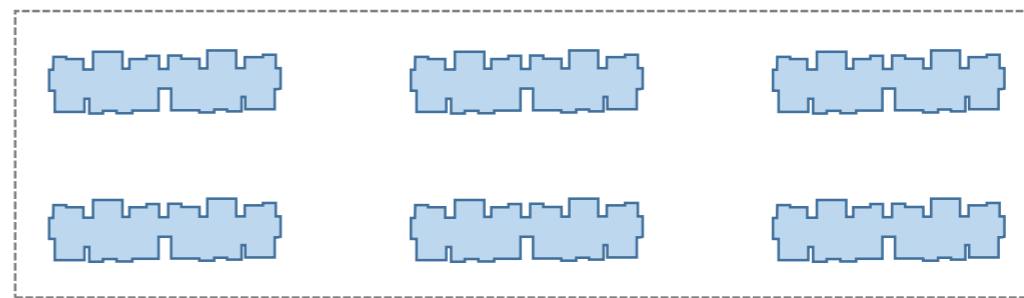
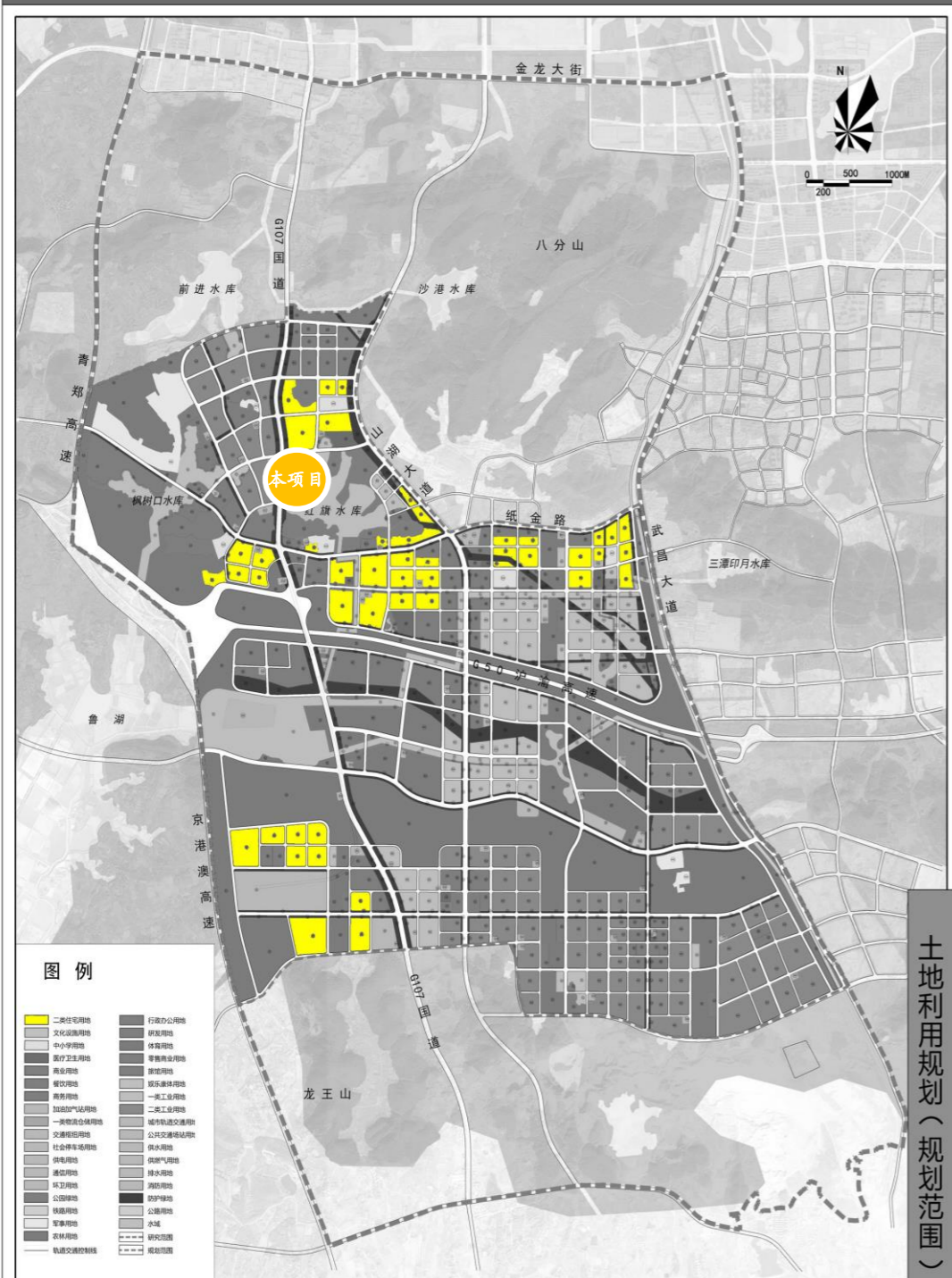


健康创意工坊

市场可行性研判——活力居住功能：提供针对用户的适配性品质公寓

➤ 基地周边开发楼盘的居住品质一般，以商品住宅为主，缺乏针对科研专家、企业人才、康养用户等的适配性公寓。

武汉市光谷南大健康产业园总体规划 (2019-2035)



商品住宅



市场可行性研判——会务商务接待功能：补充不同星级酒店提升产业园核心品质

项目周边5公里内没有四星、五星酒店，现有7家酒店分布零散且以快捷经济型为主，建议补充星级酒店提升产业园核心品质。

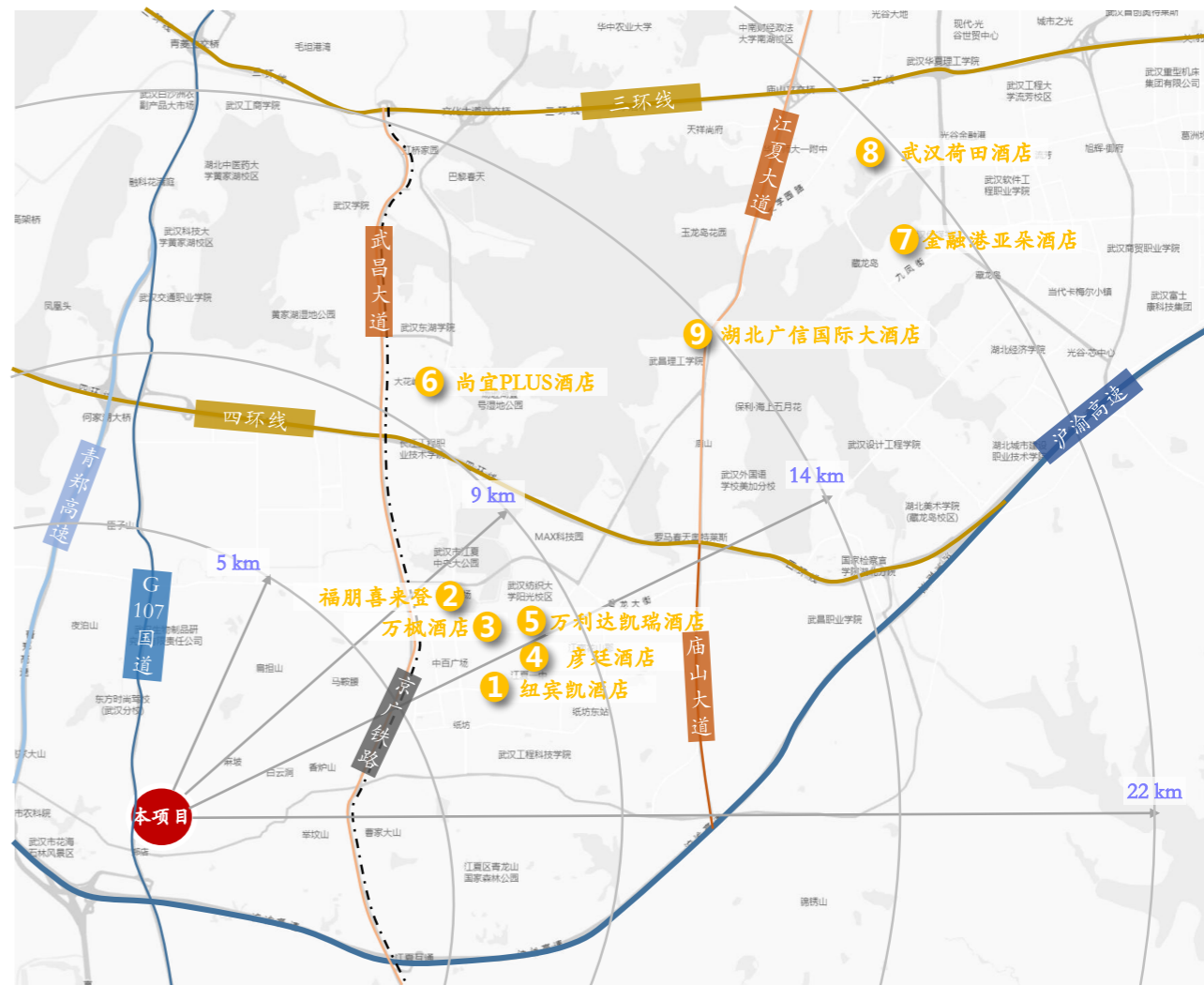
大健康产业园现有酒店分布情况

区域3km内仅有6家酒店服务，布局零散且酒店档次较低，标间市场均价在100-200元，主要以经济连锁酒店和招待所为主，聚集效应较弱，商务接待功能不足。



现有市场情况讨论

项目周边以江夏纸坊为中心10公里内共约有823家酒店，其中五星级酒店暂无，四星级酒店共有9家，非节假日标间市场均价在300-450左右。



市场可行性研判——产业园建设进度：用地周边正在有序开发建设中，已初具规模

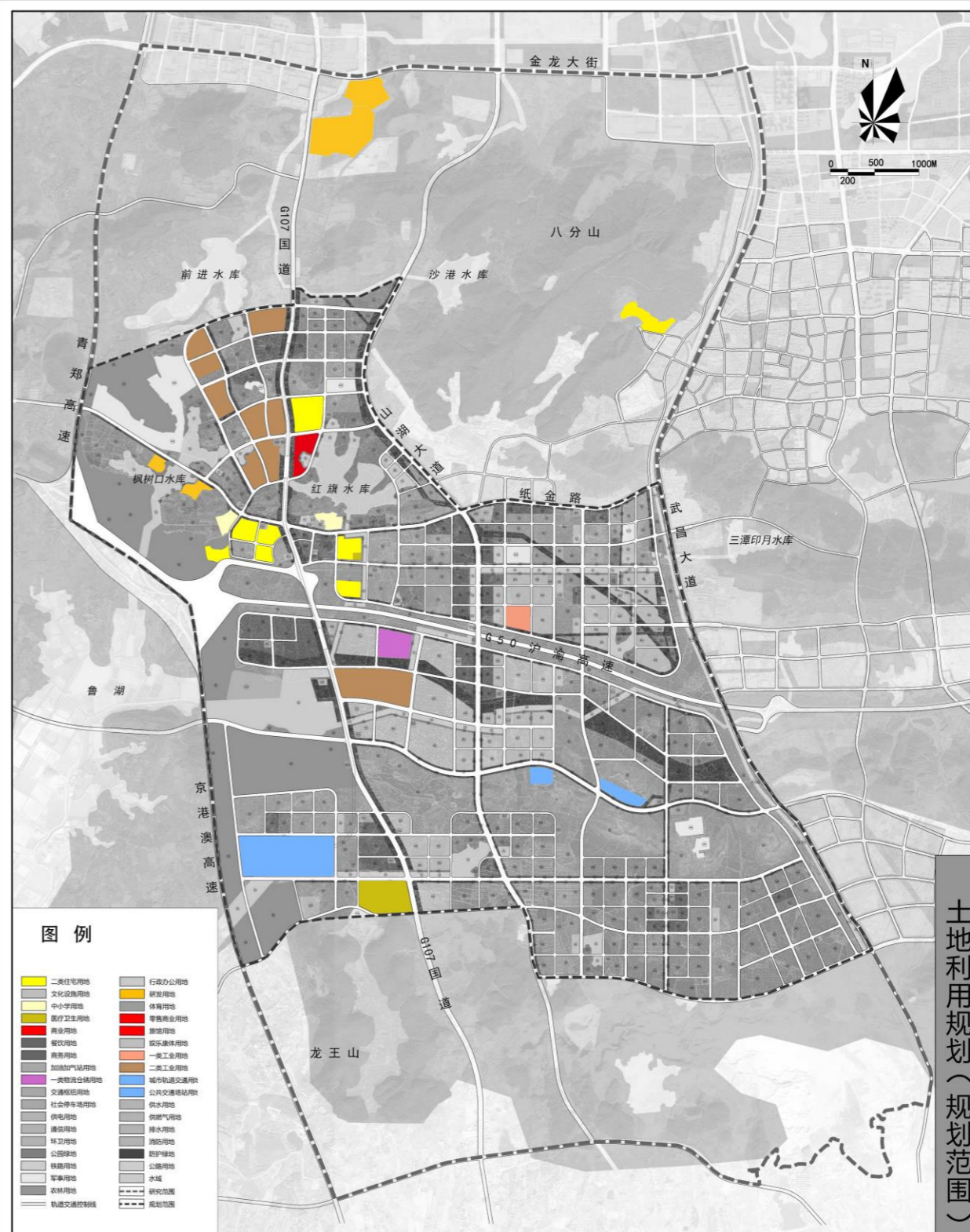
项目建设情况：

已落位项目地块情况：

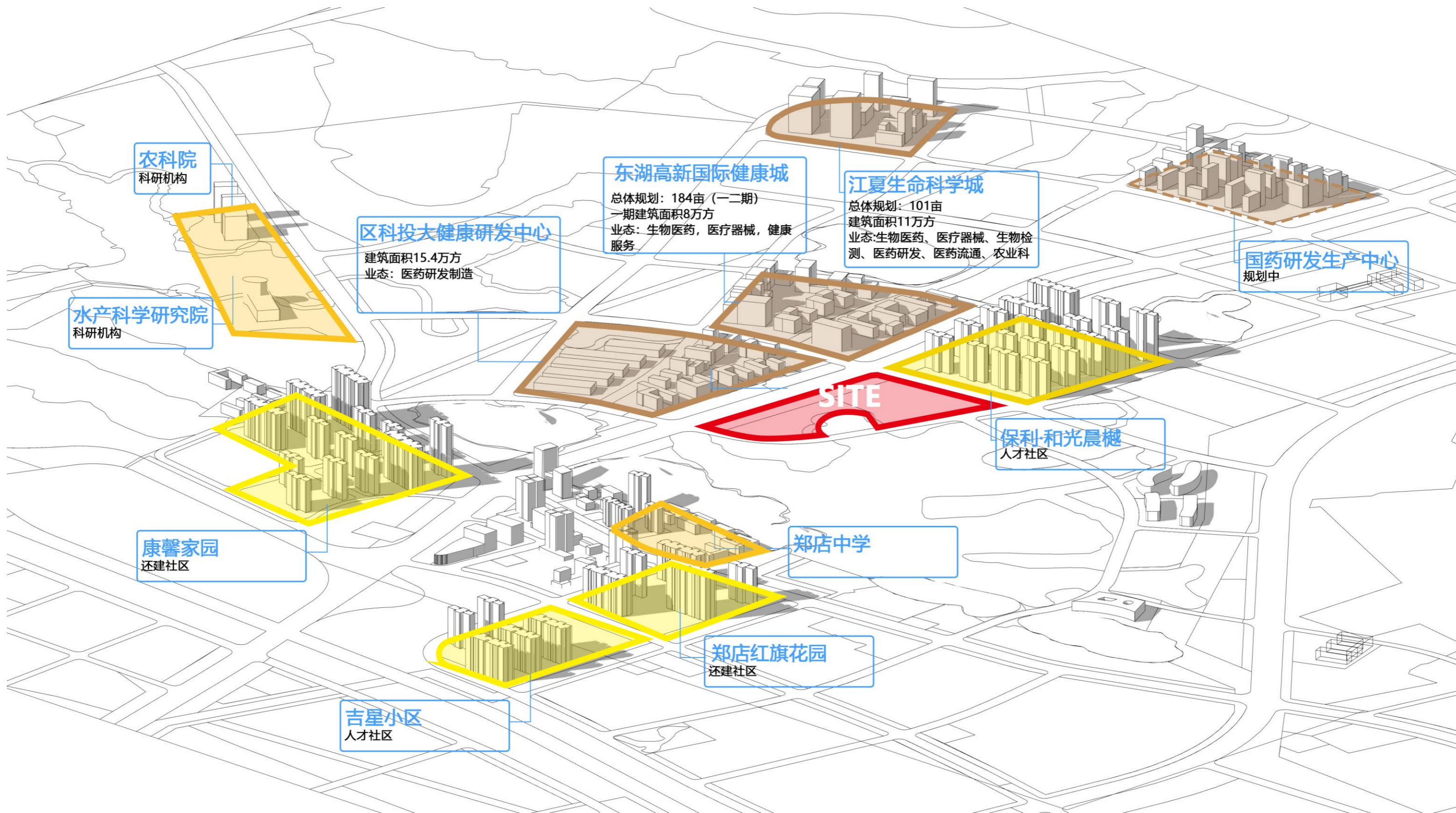
地块用地性质	已落位地块数量
二类住宅用地	8块
中小学用地	2块
医疗卫生用地	1块
商业/零商/旅店用地	2块（本项目）
一类物流仓储用地	1块
研发用地	4块
一类工业用地	1块
二类工业用地	9块
城市轨道交通/公共交通场站用地	3块
合计	31块

光谷南大健康产业园已落位项目地块合计31块，研发用地项目中包含**中科院武汉病毒研究院**，**武汉生物制品研究所**，工业用地项目中包括**国药研发生产中心**等。

武汉市光谷南大健康产业园总体规划 (2019-2035)



市场可行性研判——周边2km范围建设进度：尖端科研企业、商品住宅、教育等配套齐全



市场可行性研判——企业入驻情况：企业科研单位落位迅速，大健康产业未来潜力巨大

项目建设情况：

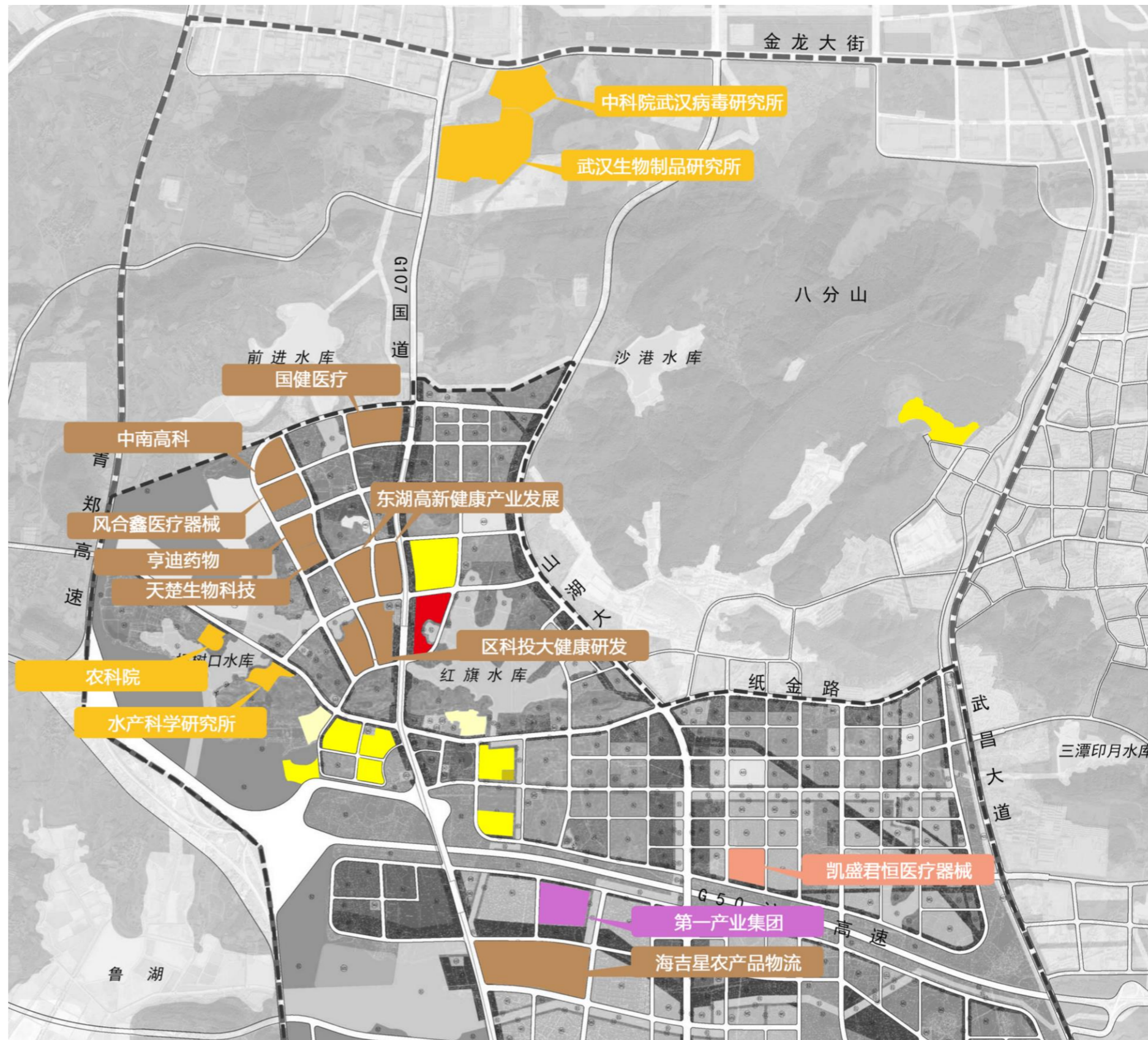
已落位机构情况

科研机构：

中科院武汉病毒研究所
武汉生物制品研究所
农科院
水产科学研究所

企业：

武汉国健医疗/中南高科/东湖高新健康产业发展有限公司/风合鑫医疗器械/亨迪药物/天楚生物科技/科投大健康研发/凯盛君恒医疗器械/第一产业集团/海吉星农产品物流

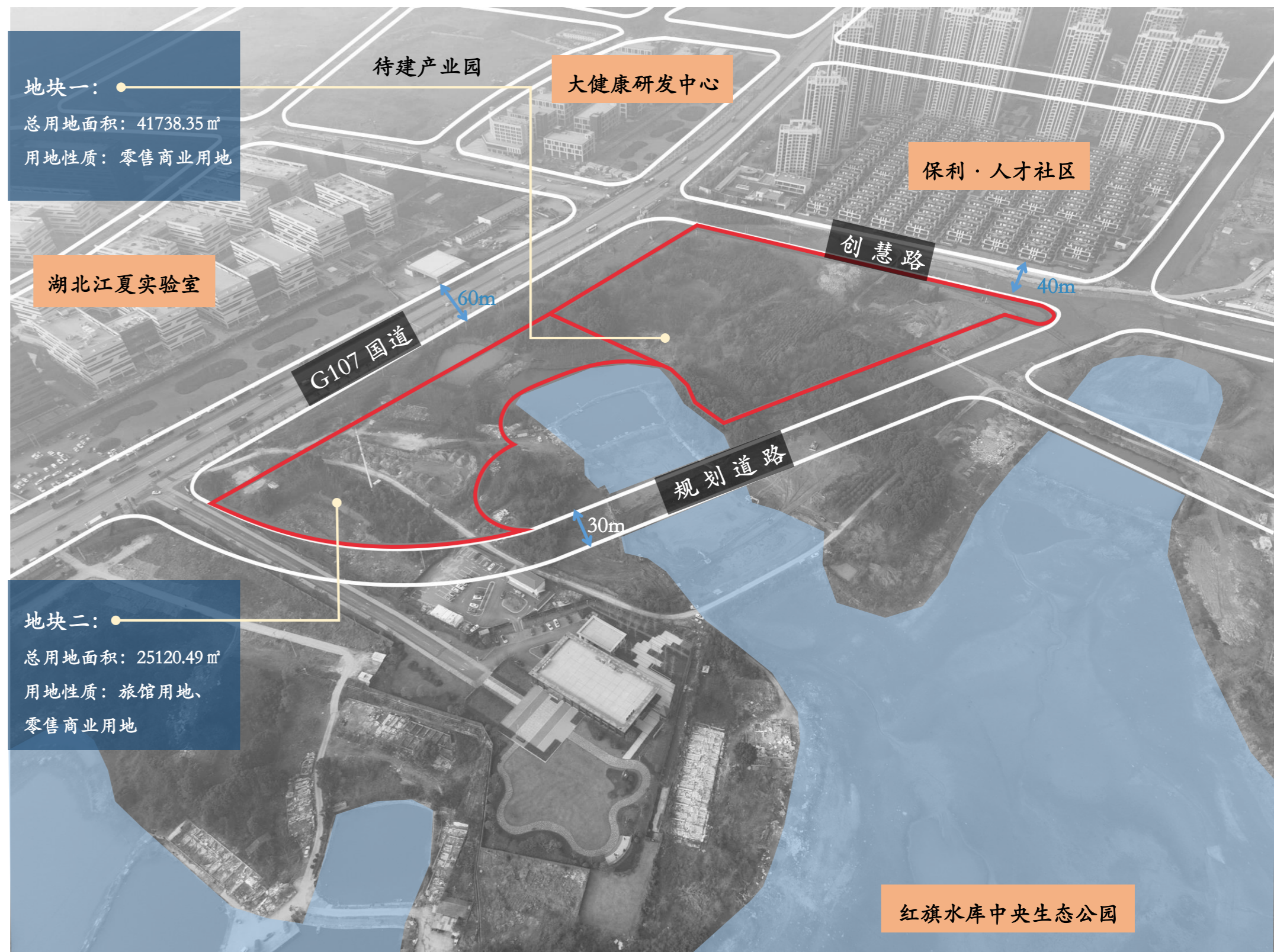


市场可行性研判——周边道路建设情况：道路网络已基本形成，交通十分便捷

周边道路建设情况：

项目北临创慧路，西侧为G107国道，东南侧为临红旗水库规划道路。

- 北侧：光谷南大健康产业园**创慧路**。全长约671m，道路红线宽度40m，双向六车道，属城市次干路。目前正在施工，预计2022年11月建成。
- 西侧：**G107国道**（京港线）。道路红线宽度60m，双向八车道，属城市主干路。已建成
- 东南侧：临水库**规划道路**。道路红线宽度30m，双向四车道，属城市次干路。目前正在施工。



市场可行性研判——周边景观：项目濒临红旗水库生态公园和八分山，景观资源稀缺

周边景观方案设计完成

《红旗水库周边区域城市设计》按照整合片区资源因子，统筹利用，合理规划，互为支撑，融合发展的设计理念，通过实现通廊和景观步道，将山水景观和城市景观有机结合，同时将天然调蓄水体与滨水生态湿地、出让用地内的雨水花园相结合，打造生态交融的中央新绿心。

【江夏之星，山水智荟】



市场可行性研判结论:

研判内容

研判结论及建议

展陈展示功能空间

➤ 大健康产业园企业和机构不断积极入驻，人口集聚效逐步增强，但周边展示展陈功能配套不足，建议补充完善为企业提供服务

特色商业功能空间

➤ 区域内商业活力表现远低于武汉市平均水平，建议商业模式选择特色型，控制商业开发规模，增强服务特色

活力居住功能空间

➤ 基地周边开发楼盘的居住品质一般，以商品住宅为主，缺乏针对科研专家、企业人才、康养用户等的适配性公寓

商务接待功能空间

➤ 项目周边8公里内商务接待能力明显不足，酒店分布零散且以快捷经济型为主，建议补充星级酒店提升产业园核心品质

周边基础设施配套

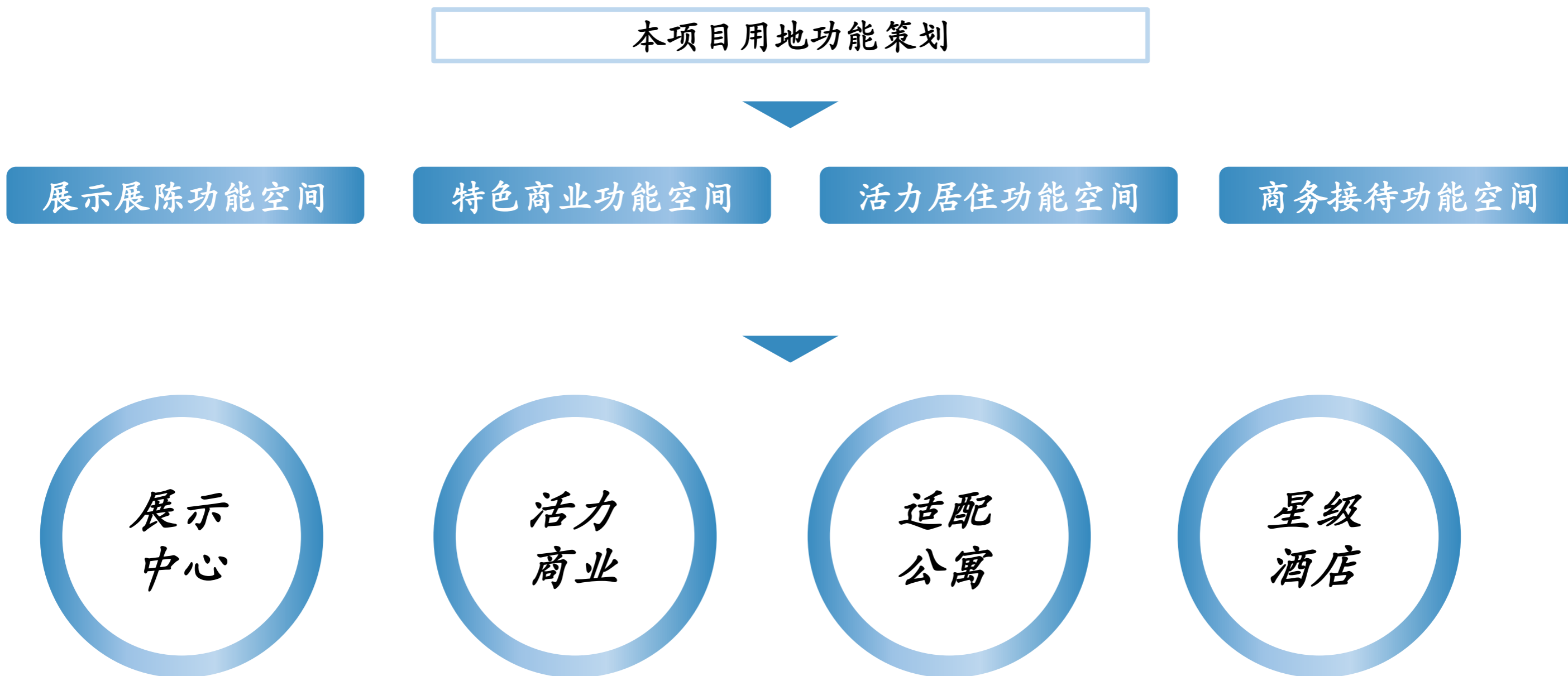
➤ 基地周边道路建设、景观环境已初步完成，产业园企业、科研机构正在积极落位，周边基础设施已较为完善

05

用地功能策划及规模测算

Land use function planning and scale calculation

“控规模·调布局”



各项功能需求测算

➤ 各项功能需求测算得出，一期建筑面积约62600 m²，二期建筑面积约61564 m²，相较原指标，**整体新增约0.5万 m²展示中心、1.89万 m²人才公寓和1.3万 m²loft公寓**，而**商业零售面积大量缩减至1.5万**，**星级酒店**的面积较原指标**增加1.26万 m²**。容积率总体不变。

展示展陈



特色商业



活力居住



商务接待

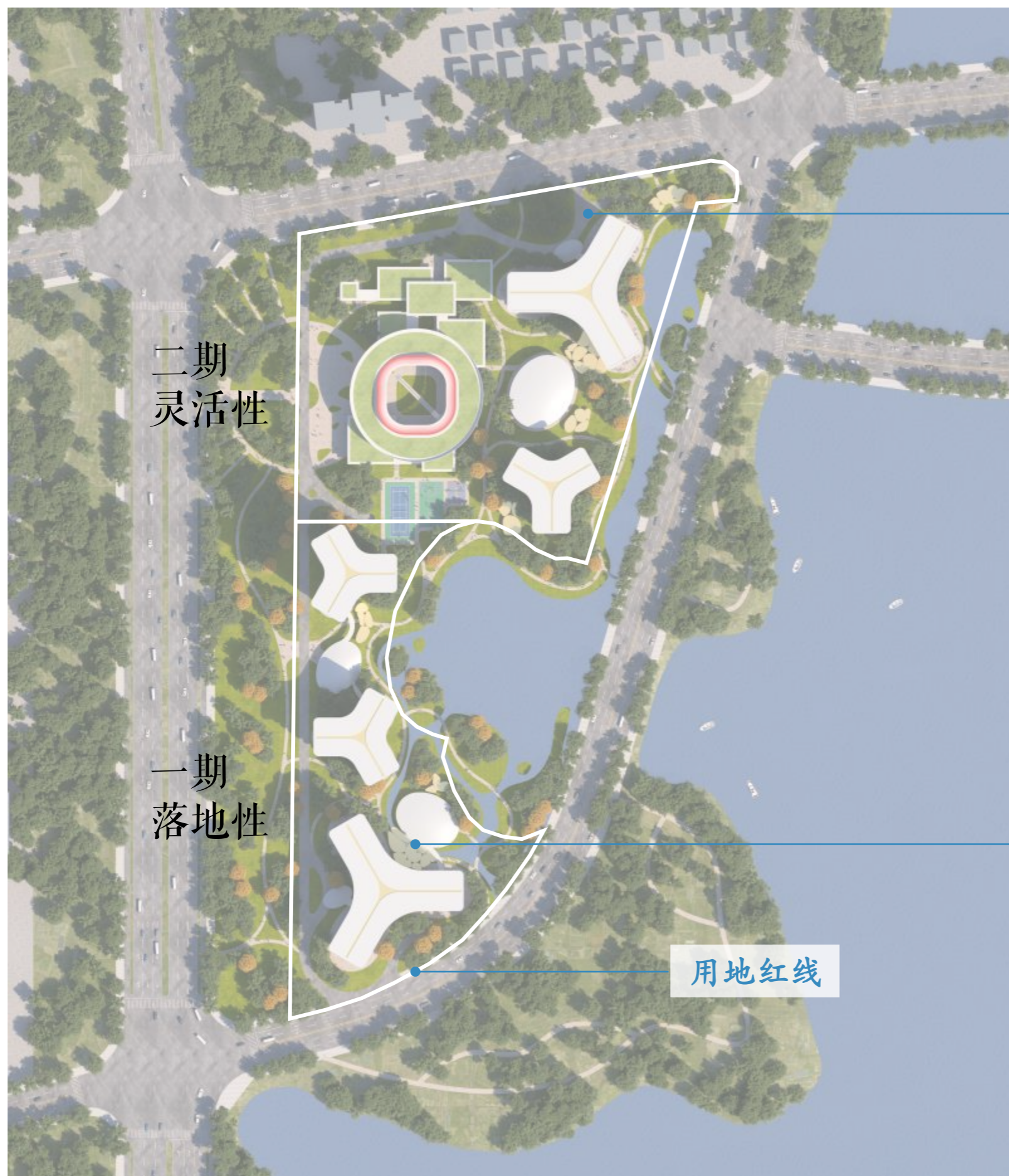


		展陈功能	零售餐饮商服	人才公寓	LOFT公寓	星级酒店	建筑面积	容积率
原指标	一期	/	控制在5000 m ² 以内	0	0	控制在45000 m ²	50000 m ²	约1.99
现指标		/	缩减至2078 m²	新增18887 m²	新增6486 m²	大量缩减至22230 m²	49631 m ²	1.98
原指标	二期	/	控制在62600 m ² 以内	/	0	0	62600 m ²	约1.5
现指标		新增4910 m²	大量缩减至14823 m²	/	新增6486 m²	大量新增35345 m²	61564 m ²	1.5

各项功能需求测算

建议技术经济指标表								
分期建设	用地面积		建筑面积	百分比	酒店客房数量		容积率	
一期	25120 m ²	人才公寓	18887 m ²	38%	280间 (一室户)		1.92	
		LOFT专家公寓	6486 m ²	13%	48间 (LOFT户型)			
		四星级酒店	22230 m ²	45%	272间	标准间		248间
						套房		24间
		服务配套 (商业、会议/餐饮等)	2078 m ²	4%				
一期合计	49631 m ²							
二期	41738 m ²	环形展厅	4910 m ²	8%			1.48	
		五星级酒店	35345 m ²	57%	404间	标准间		364间
						套房		36间
						豪华套房		4间
		服务配套 (会议/集中餐饮等)	2347 m ²	4%				
		特色商业	12476 m ²	20%				
院士楼 (LOFT专家公寓)	6486 m ²	11%	可作为酒店特色套房					
二期合计	61564 m ²							
合计	66858 m ²		111195 m ²				1.66	

总体策划结论



分期建设

一体多能·弹性与多义

拥有多义模糊性的二期

- 二期总建筑面积为6.26万平米，全部做商业并自持的难度很大，区域成熟度发尚不支持大体量集中商业的落位，周边海量办公与研发用房也不支持采用商务办公来去化。
- 我们提出泛酒店型服务区概念。将会议厅、宴会厅、园区服务中心、户外运动场、图书馆、创客咖啡、科技工坊等功能导入，结合商业与餐饮低区布局，将展示中心设计为圆环展厅，高区叠置，二期大部分面积按照五星级酒店与院士楼的高低双塔来消化，在一期功能设置上提档升级，协同经营。

易落地易去化的一期

- 一期呈现四星级酒店+专家公寓（Loft服务式公寓/酒店）+人才公寓的双环嵌套格局，在酒店与公寓的梯度中创造一定量的定位模糊、灵活态产品。

总体策划结论

项目定位：产业引擎 - 核心赋能器

- 为整个大健康产业园和周边各主题园区赋能提振的**综合类服务核**，位于不可复制地段与优质山水资源加持的生态界面形象，与环红旗水库的**教育研学组团**、**体育休闲组团****三足鼎立**，相互协同。



总体策划结论

功能策划：产业标杆 - 滨水聚能环

一期·人才公寓

TALENTS APARTMENT

采用4.2米层高，一室户，设独立卫生间，简易厨房操作区。设空中花园平台一层，布置健身与咖啡功能

一期·高端LOFT专家公寓

LOFT APARTMENT

与四星级酒店共享配套与物业管理，户型平面以两室一厅（厅通高）、三室一厅为主，适合总部高管、专家院士、国际交流科技骨干人群居住

一期·四星级酒店

FOUR-STAR-HOTEL

商旅型四星级酒店。总房间272套，以标准间和商务大床房为主，餐厅与会议功能外置，与酒店式公寓共享，服务整个大健康产业园近期商务配套需求

二期·泛酒店型服务区/ 论坛会议型服务区

将会议厅、宴会厅、园区服务中心、户外运动场、图书馆、创客咖啡、科技工坊等功能导入，结合商业与餐饮低区布局，将展示中心设计为圆环展厅，高区叠置，二期大部分面积按照五星级酒店与院士楼的高低双塔来消化，在一期功能设置上提档升级，协同经营

- 一二期采用量身订造的方式进行功能策划，**一期**呈现**四星级酒店+专家公寓（Loft服务式公寓/酒店）+人才公寓**的**双环嵌套格局**，在酒店与公寓的梯度中创造一定量的定位模糊、灵活态产品，**二期**将大量商业面积归于五星级酒店并将其功能泛化，**将五星级酒店配套的展览展示、会议会务、商业餐饮功能外置**，采用**街区化、模块化**的方式分散分布于环酒店区域，打造**“泛酒店”概念**
- 二期还融入商业价值较低、但产业社区情感连接价值更高的诸如**社区图书馆、生活方式书店、创客咖啡、健康工坊**等功能，将交往、展示、学习、研究空间整合为一个综合体，形成**生态“海绵”**，宛如珊瑚礁一样聚集创业者人气，营造生机盎然的高质量滨水环带园区空间。

总体策划结论

环境策略：产业社区 - 产业生活家

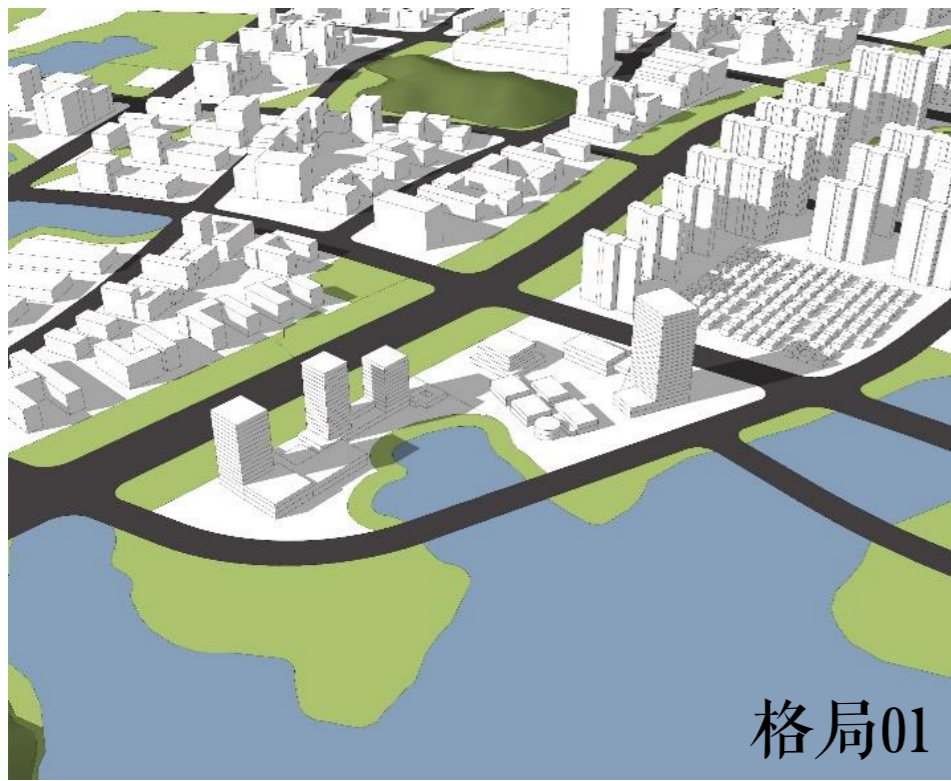
从两山论出发，将**社群与自然**两个核心议题导入设计的前期环境策略，**人因工效学与全周期绿色环境模拟**都支持将主要使用空间低区化，**控制与克制高楼建设**，这是本轮两方案的共同原则，这样的场景分布与游历体验更加**鼓励产业社区的社群交往**，形成学习网络，**增加资本与科技赋能、国际与国内交流的潜在机率**。在**立体叠合的生态绿谷与错落围合的产业雨林**中，绿色生态技术的应用因地制宜，且以被动式节能技术优先，降低后期运营能耗。



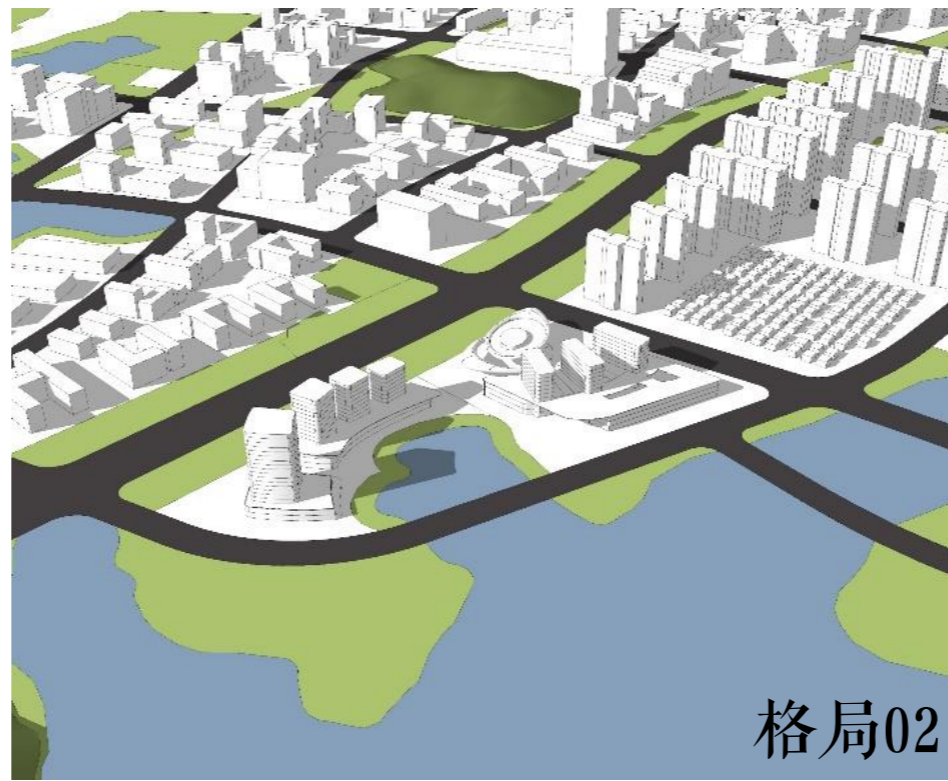
规划推导篇

决定规划格局高下的是**模式**的先进与否而不是**形式**的象形与否，功能架构才是设计的**底层逻辑**

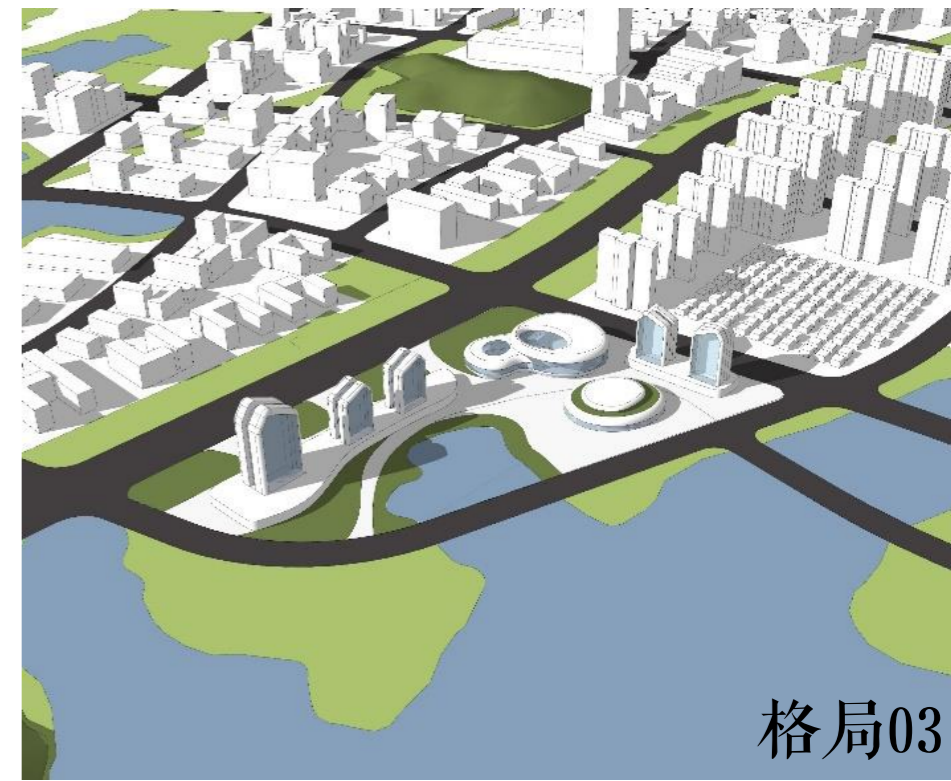




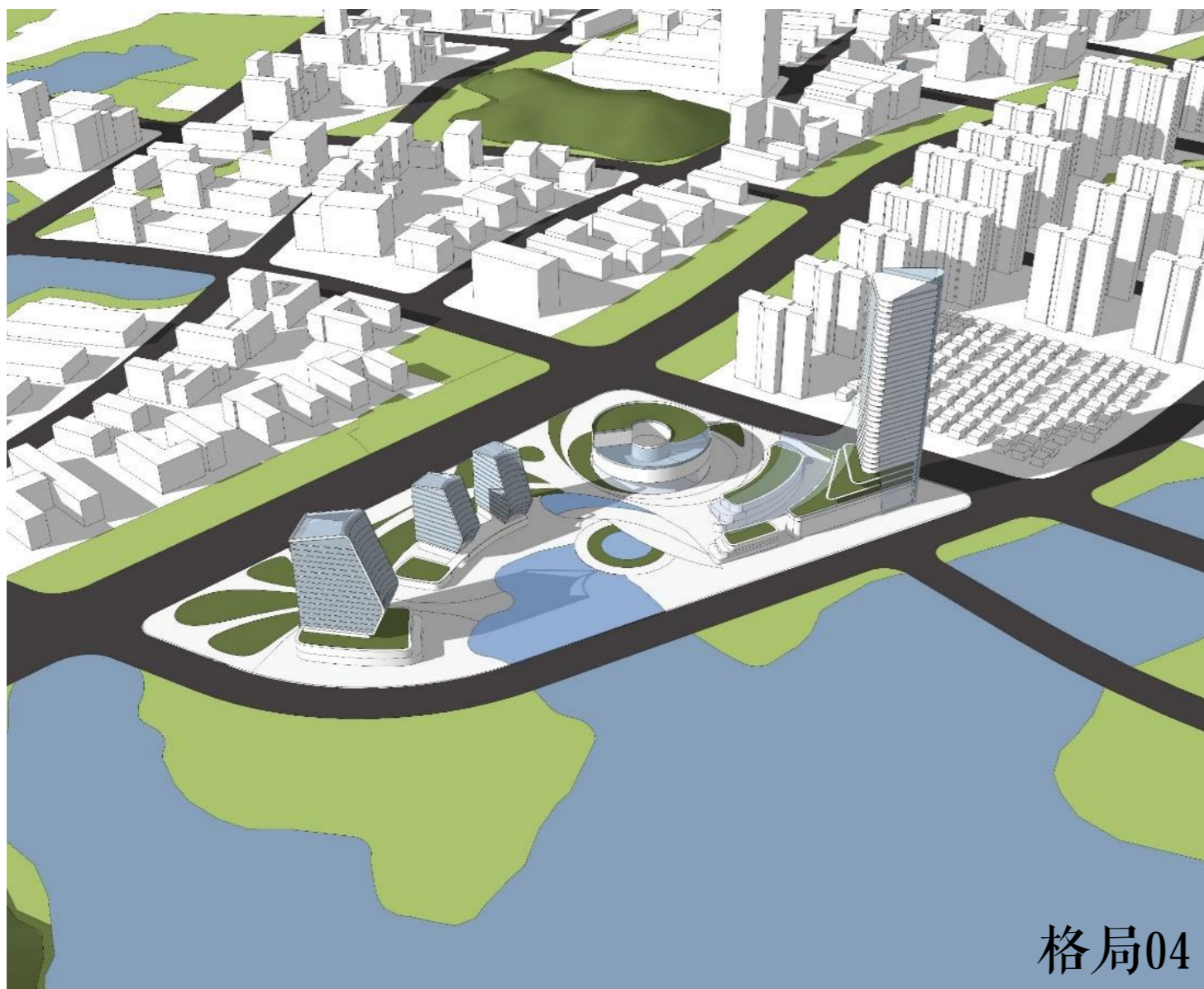
格局01



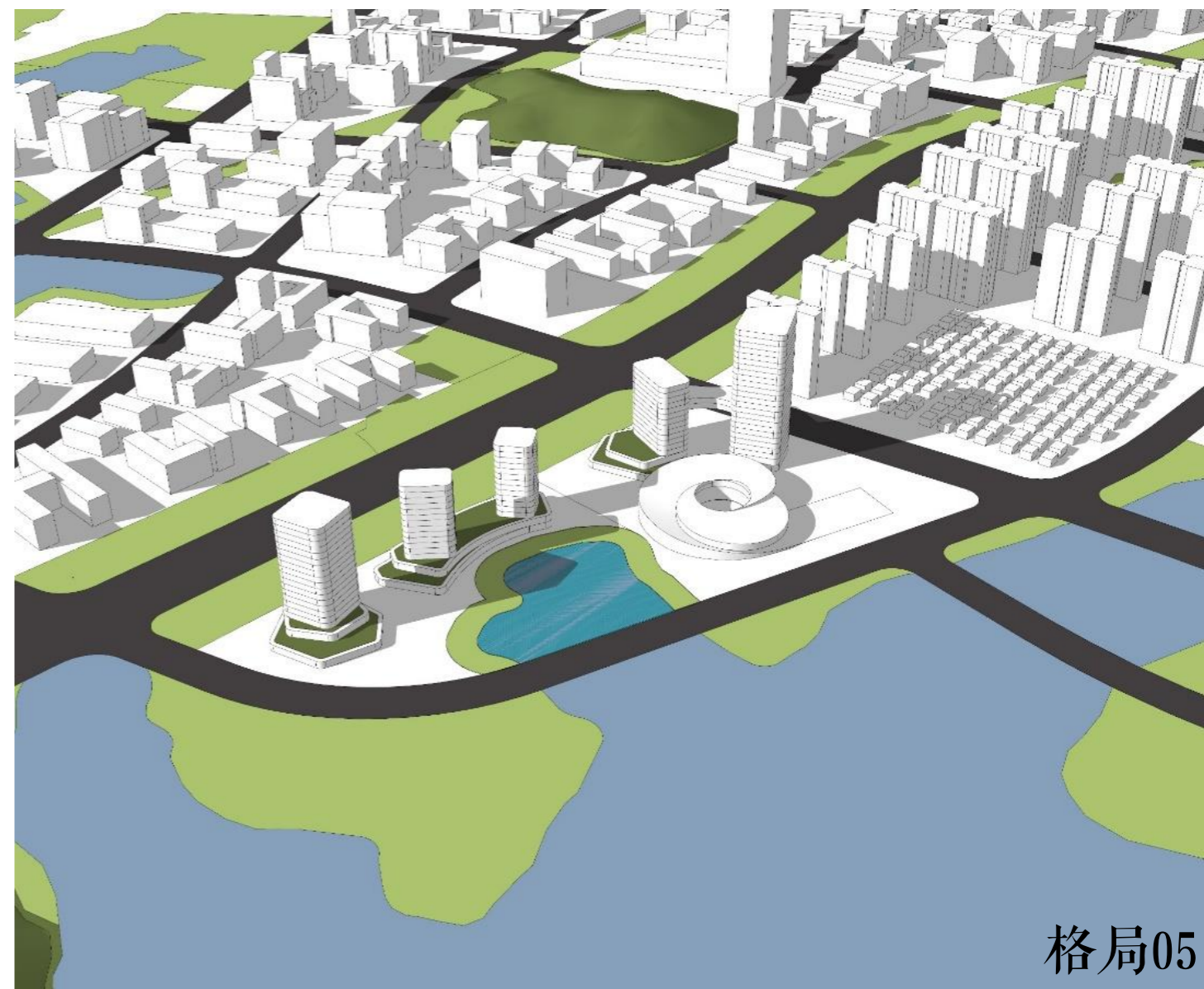
格局02



格局03



格局04



格局05

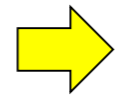
决定规划格局高下的是**模式**的先进与否而不是**形式**的象形与
否，功能架构才是设计的**底层逻辑**

将产业策划结论导入规划格局生成

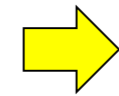
产业策划篇

通过简化的策划篇章，表达本项目的特殊区位与定位，是多位一体：

- 1、产业引擎 - 赋能器
- 2、产业标杆 - 聚能环
- 3、产业社区 - 生活家



1、核心**赋能器**



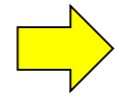
总体策划结论

项目定位：产业引擎 - 核心赋能器

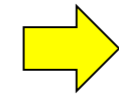
为整个大健康产业园和周边各主题园区赋能提质的**综合类服务核**，位于不可复制地段与优质山水资源加持的生态界面形象，与环湖水库的教育研学组团、体育休闲组团**三足鼎立**，相互协同。



武汉光谷南大健康产业园“江夏之星”规划设计方案 Wuhan Optics Valley Nanda Health Industrial Park "Jiangxia Star" planning and design scheme

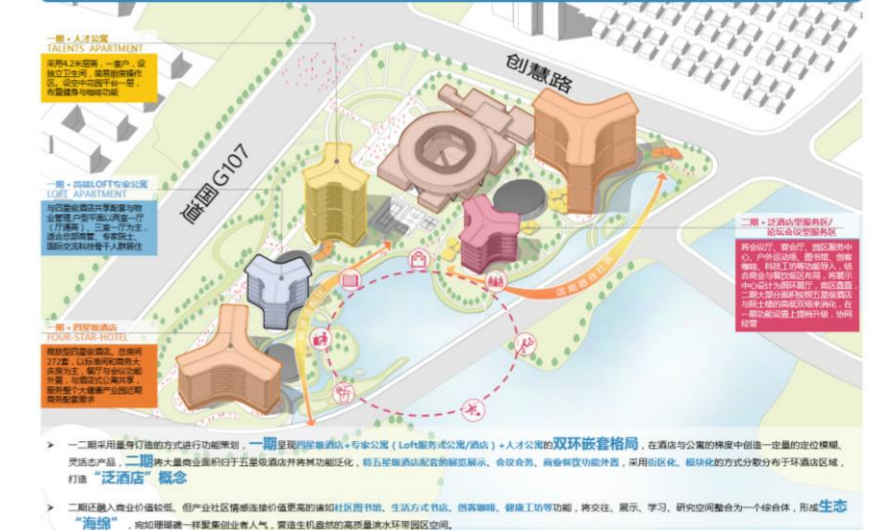


2、滨水**聚能环**

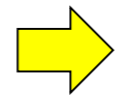


总体策划结论

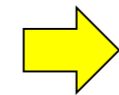
功能策划：产业标杆 - 滨水聚能环



武汉光谷南大健康产业园“江夏之星”规划设计方案 Wuhan Optics Valley Nanda Health Industrial Park "Jiangxia Star" planning and design scheme



3、产业**生活家**



总体策划结论

环境策略：产业社区 - 产业生活家

从两山论出发，将**社群与自然**两个核心议题导入设计的前期环境策略，**人工因工效学与全周期绿色环境模拟**都支持并主要使用空间区域化，控制与克制高碳建设，这是本轮方案共同原则，这样的场景分布与游历体验更加赋能产业社区的社群交往，形成学习网络，增加资本与科技赋能、国际与国内交流的潜在机遇，在立体复合的生态绿谷与精英圈层的产业场景中，绿色生态技术的应用因地制宜，且以被动式节能技术优先，降低后期运营能耗。

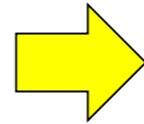


武汉光谷南大健康产业园“江夏之星”规划设计方案 Wuhan Optics Valley Nanda Health Industrial Park "Jiangxia Star" planning and design scheme



业主述求：

- 01、项目对标国内先进产业园公服核心，以产城融合、集约高效的原则，打造一体式标杆性公共服务设施集群；
- 02、北侧地块一具体功能及策划暂未定
- 03、保证标志性的同时控制成本，提高项目落地可行性
- 04、酒店按照四星级打造，建筑面积2万平米；人才公寓建筑面积2.4万平米；配有单间，一室一厅，二室一厅等不同户型
- 05、商业部分建筑面积6.7万平米，含展示中心、写字楼、商业综合体及配套餐饮、购物、休闲娱乐、金融服务等不同业态。



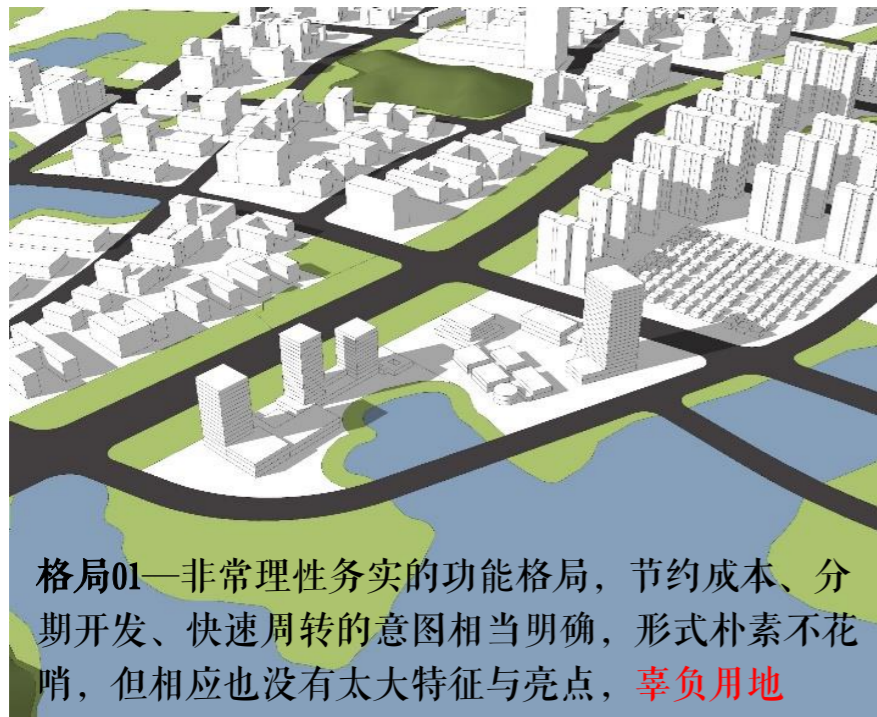
规划格局篇 I

特殊的资源与制约交织、不确定的未来与前景的高预期纠缠，再加上谋定而后动的理性决策，规划格局成为举棋不定的掣肘，这个时候需要反向思维，设定几个过滤器：

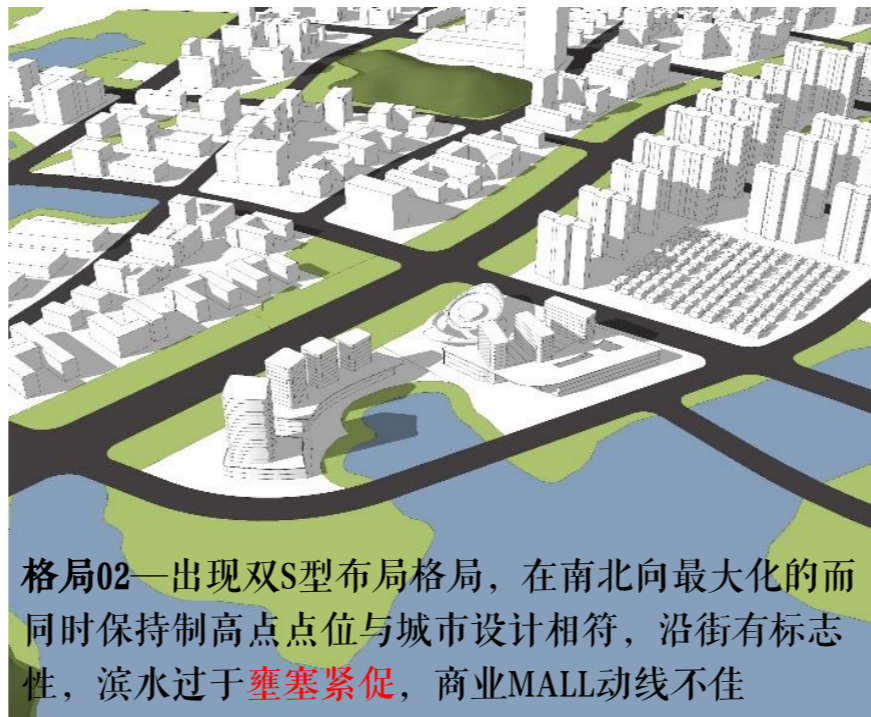
过滤条件1：决定规划格局的是模式的先进而不是形式的象形

过滤条件2：公寓朝向与面向兼重，酒店景观面向绝对优于朝向，商业不挑朝向但有动线逻辑

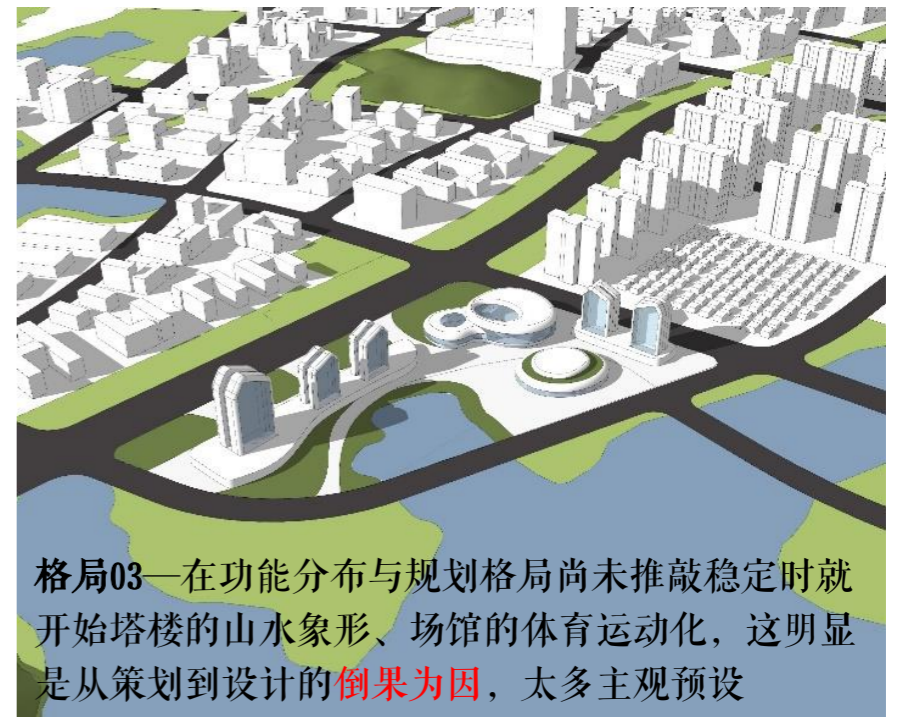
过滤条件3：分期、限高、三边规定……这些不是problem而是feature



格局01—非常理性务实的功能格局，节约成本、分期开发、快速周转的意图相当明确，形式朴素不花哨，但相应也没有太大特征与亮点，**辜负用地**



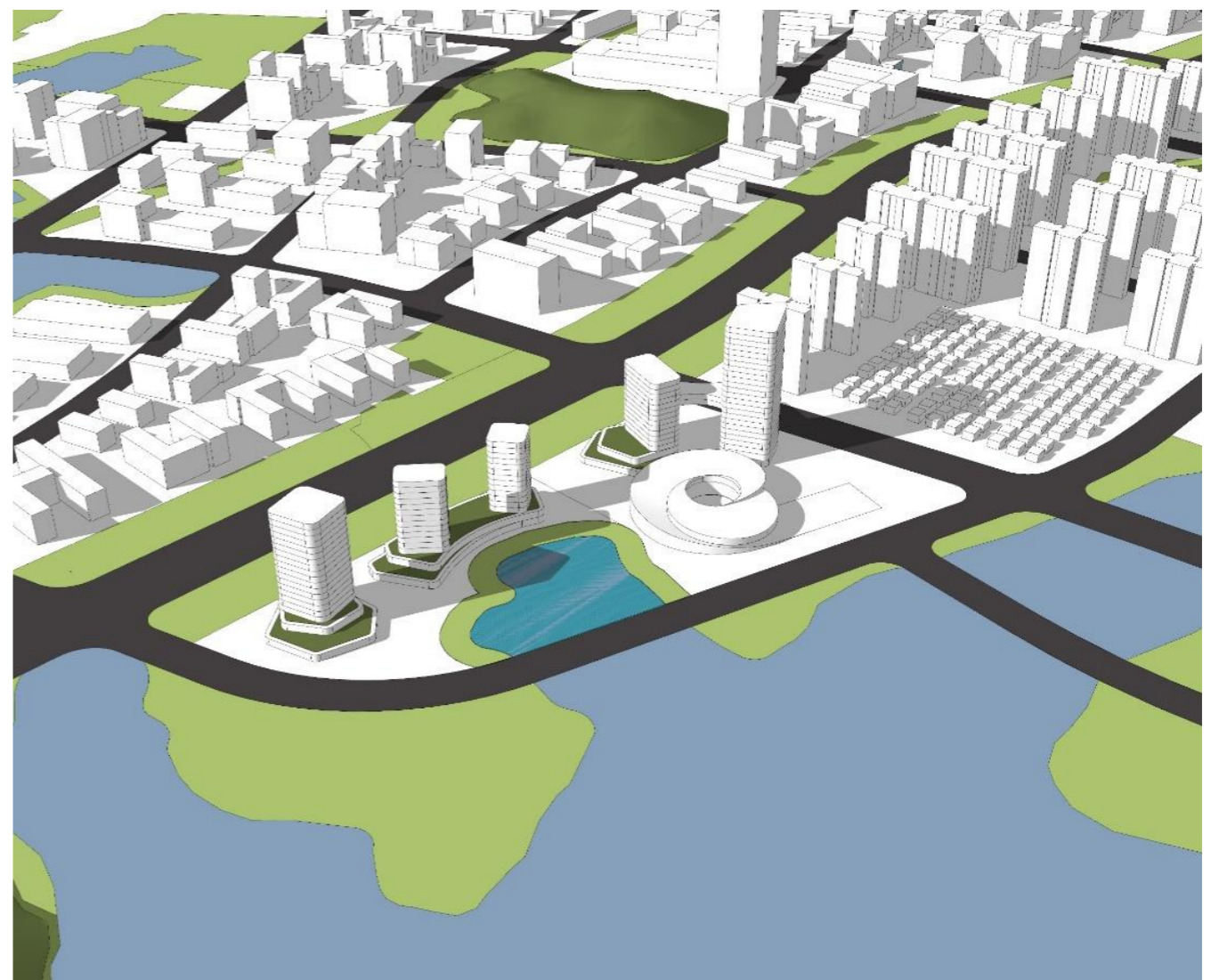
格局02—出现双S型布局格局，在南北向最大化的而同时保持制高点点位与城市设计相符，沿街有标志性，滨水过于**壅塞紧促**，商业MALL动线不佳



格局03—在功能分布与规划格局尚未推敲稳定时就开始塔楼的山水象形、场馆的体育运动化，这明显是从策划到设计的**倒果为因**，太多主观预设



格局04—功能格局与产品形态均属优良的方案，塔楼群落的高低分布与沿街组合均有讲究，共同围合的展示中心沿街角凸显标志性，本轮两方案均以此为比选的对标方案



格局05—塔楼布局沿街一字排开，造型的丰富掩盖不了规划格局的简单粗暴，展示中心滨水可以，但东北角超量的退让毫无道理，经不起推敲，是没有比选价值的**陪衬方案**

方案一 江夏之星 · 星耀河汉

核心创意——赋能+社区

方案二 绿谷新芽 · 健康之花

核心创意——共享+双碳

产业策划篇

通过简化的策划篇章，
表达本项目的特殊区位
与定位，是多位一体：

- 1、产业引擎 - 赋能器
- 2、产业标杆 - 聚能环
- 3、产业社区 - 生活家

1、核心**赋能器**

项目定位——为整个大健康产业园和周边各主题园区**赋能提振**的综合类服务核，位于不可复制地段与优质山水资源加持的生态界面形象，与环红旗水库的教育研学组团、体育休闲组团三足鼎立，相互协同。

2、滨水**聚能环**

功能策划——一二期采用**量身订造**的方式进行功能策划，一期呈现四星级酒店+专家公寓（Loft服务式公寓/酒店）+人才公寓的双环嵌套格局，在酒店与公寓的梯度中创造一定量的定位模糊、灵活态产品，二期将大量商业面积归于五星级酒店并将其功能泛化，方案一呈现Y塔聚落分布，方案二采用绿谷阶梯围合，功能配比与组合的共同点是将五星级酒店配套的展览展示、会议会务、商业餐饮功能外置，采用街区化、模块化的方式分散分布于环酒店区域，打造“泛酒店”概念。二期还融入商业价值较低、但产业社区情感连接价值更高的诸如社区图书馆、生活方式书店、创客咖啡、健康工坊等功能，将交往、展示、学习、研究空间整合为一个综合体，形成生态“海绵”，宛如珊瑚礁一样聚集创业者人气，营造生机盎然的高质量滨水环带园区空间。

3、产业**生活家**

环境策略——从两山论出发，将**社群与自然**两个核心议题导入设计的前期环境策略，人因工效学与全周期绿色环境模拟都支持将主要使用空间低区化，控制与克制高楼建设，这是本轮两方案的共同原则，这样的场景分布与游历体验更加鼓励产业社区的社群交往，形成学习网络，增加资本与科技赋能、国际与国内交流的潜在机率。在立体叠合的生态绿谷与错落围合的产业雨林中，绿色生态技术的应用因地制宜，且以被动式节能技术优先，降低后期运营能耗。



方案一 江夏之星 · 星耀河汉

核心创意——赋能+社区



和格局04规划方案相比，方案一具有如下的格局优势：

规划格局篇 II

在设定过滤器后，基于尚可的规划布局，需要想得更深、画的更美、做的更细，这样才有方案比选的价值意义，设计的亮点应该是量身订造，而不是主观臆造：

采用模块化的三臂Y型点塔布局与模糊态平面类型来实现面向未来的弹性灵活

滨水不亲水的遗憾由景观格局再造来弥补，岛屿群与滨水带凸显尺度的小而美

标志性塔楼高点的选择经推敲后既不是南端也不是东北角，而是居中偏北位置

面向绿水青山的楼群轮廓不是简单的两头翘中间凹，而是高低错落、前后进退

塔楼逃离简单机械的点板之争，三臂伸展的Y型单元最大化景观面向与用地效率

采用模块化的三臂Y型点塔布局与模糊态平面类型来实现面向未来的弹性灵活

滨水不亲水的遗憾由景观格局再造来弥补，岛屿群与滨水带凸显尺度的小而美

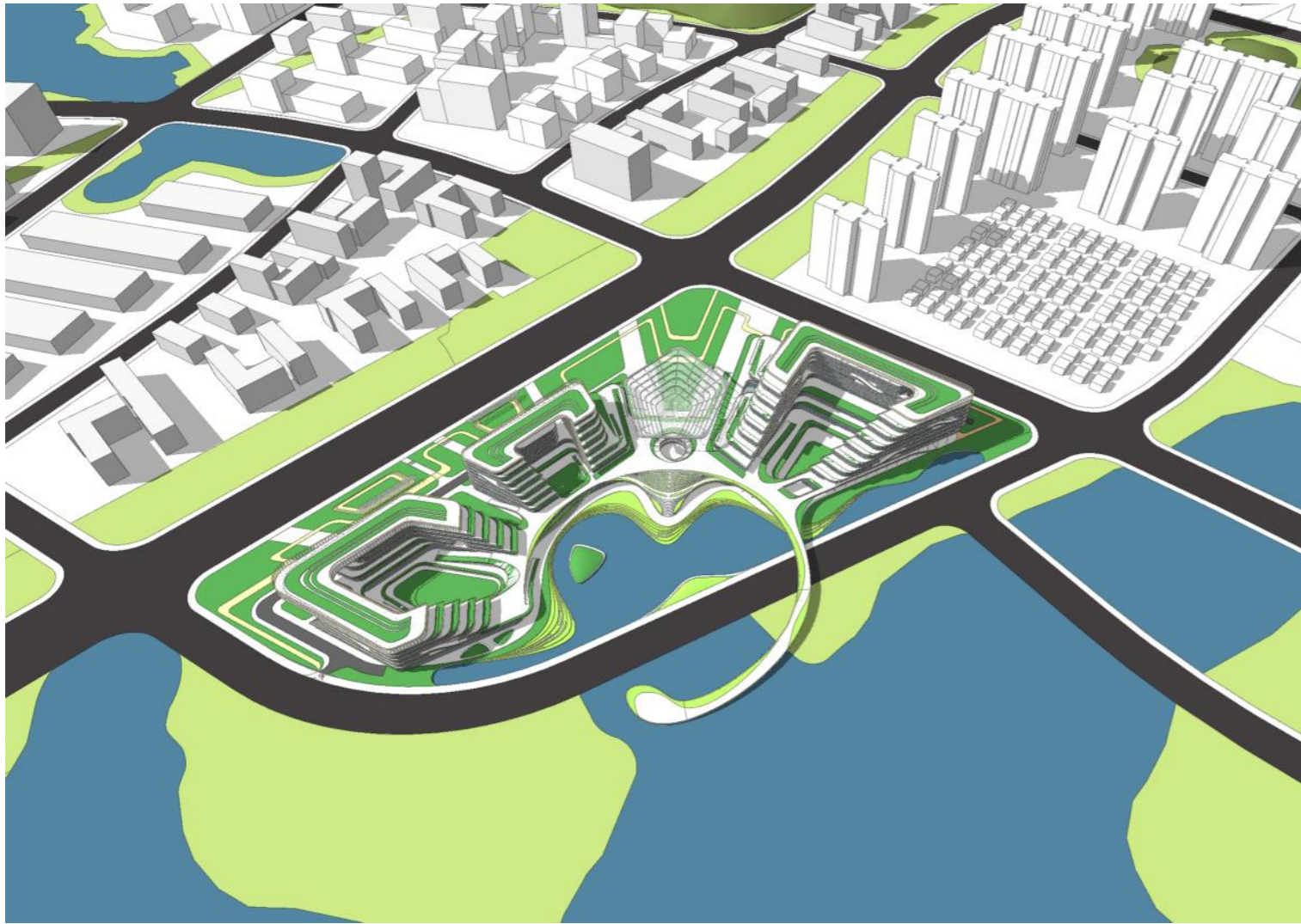
标志性塔楼高点的选择经推敲后既不是南端也不是东北角，而是居中偏北位置

面向绿水青山的楼群轮廓不是简单的两头翘中间凹，而是高低错落、前后进退

塔楼逃离简单机械的点板之争，三臂伸展的Y型单元最大化景观面向与用地效率

方案二 绿谷新芽 · 健康之花

核心创意——共享+双碳



和格局04规划方案相比，方案二具有如下的格局优势：

规划格局篇 II

方案一采用loose-fit理念来规划破局，形成自相似单元的分布式网络。方案二反其道而行之，以strong-fit方式来打造一个综合体型的“大建筑”，大平台大棚架，小聚落小街区

采用模块化的U型退台绿谷与通用型平面单元来实现面向未来的弹性与灵活

滨水不亲水的遗憾由景观格局再造来弥补，大平台跨路延伸与公园绿道相接

大胆取消标志性塔楼高点，采用均匀连续绿谷，景观价值彰显的同时经济性好

面向绿水青山的楼群轮廓不是简单的两头翘中间凹，而是花状围合、中心发散

群楼水平蔓延，塔楼U型围合，观山看水的视野均匀分配，滨水面实现了最大化

采用模块化的U型退台绿谷与通用型平面单元来实现面向未来的弹性与灵活

滨水不亲水的遗憾由景观格局再造来弥补，大平台跨路延伸与公园绿道相接

大胆取消标志性塔楼高点，采用均匀连续绿谷，景观价值彰显的同时经济性好

面向绿水青山的楼群轮廓不是简单的两头翘中间凹，而是花状围合、中心发散

群楼水平蔓延，塔楼U型围合，观山看水的视野均匀分配，滨水面实现了最大化



方案二设计概念

江夏之星 · 星耀河汉

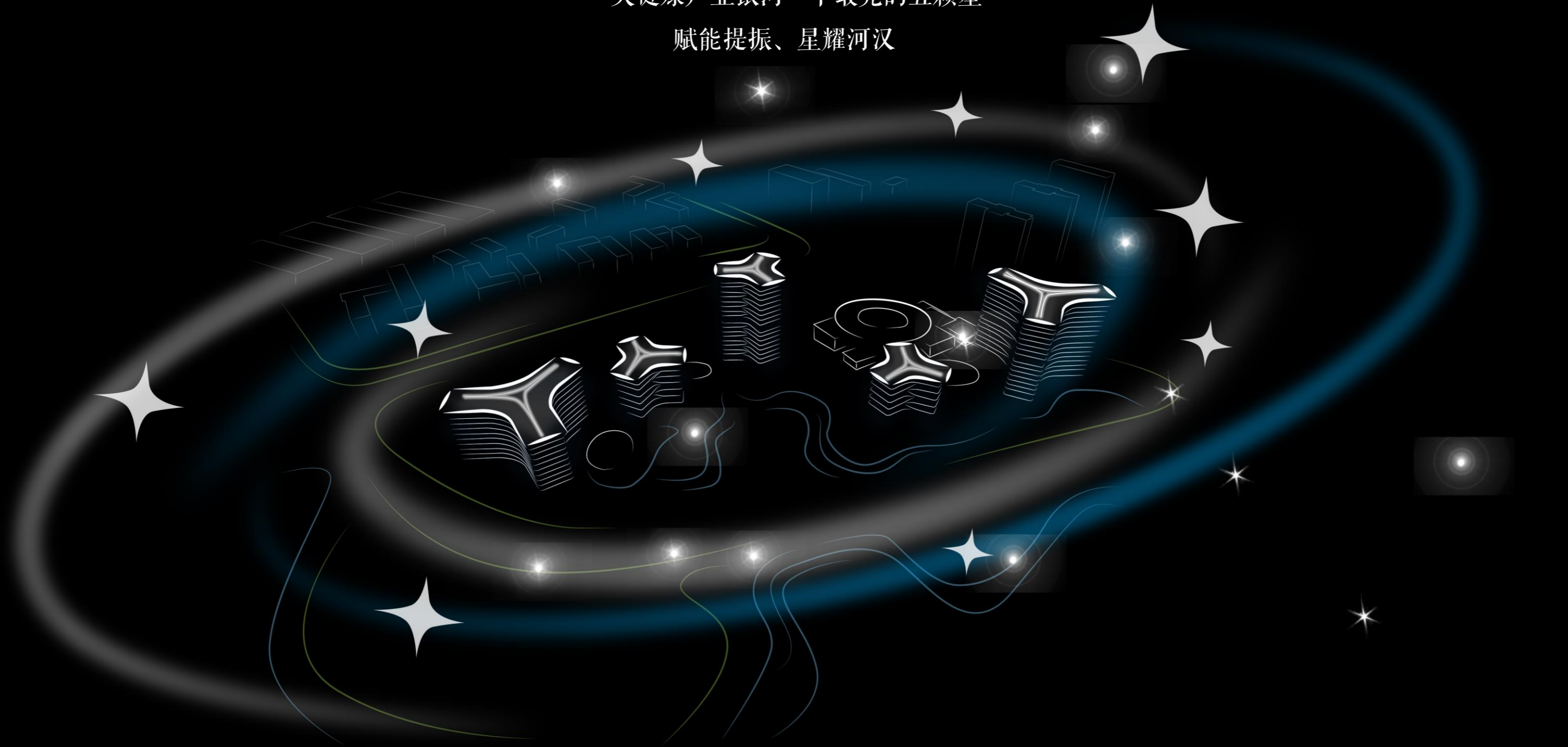
方案一设计概念

江夏之星 · 星耀河汉

夜空中最亮的星，请照亮我前行

“大健康产业银河”中最亮的五颗星

赋能提振、星耀河汉





江夏之星 · 星耀河汉

水边公园里的浮岛，产业雨林中的巨树

三臂伸展的Y型点塔

参差错落 自由灵动





江夏之星 · 星耀河汉

花园城市客厅，新生活方式画廊

三生融合 多元一体

产业新高地 江夏新地标













方案一 江夏之星 · 星耀河汉

核心创意——赋能+社区



一期·LOFT酒店式公寓
Y型短臂平面，核心筒居中，三边临空，观山看湖面最大化，采用6米层高，面积按两层计入容积率，共计48套LOFT户型，与四星级酒店共享配套与物业管理，打造精选服务的高端LOFT专家公寓，户型平面以两室一厅（厅通高）、三室一厅为主，适合总部高管、专家院士、国际交流科技骨干人群居住

一期·人才公寓
Y型短臂平面，核心筒居中，三边临空，观山看湖面最大化，采用4.2米层高，一室户，设独立卫生间，简易厨房操作区电加热，设空中花园平台一层，布置健身与咖啡功能，鼓励人才交往与互动

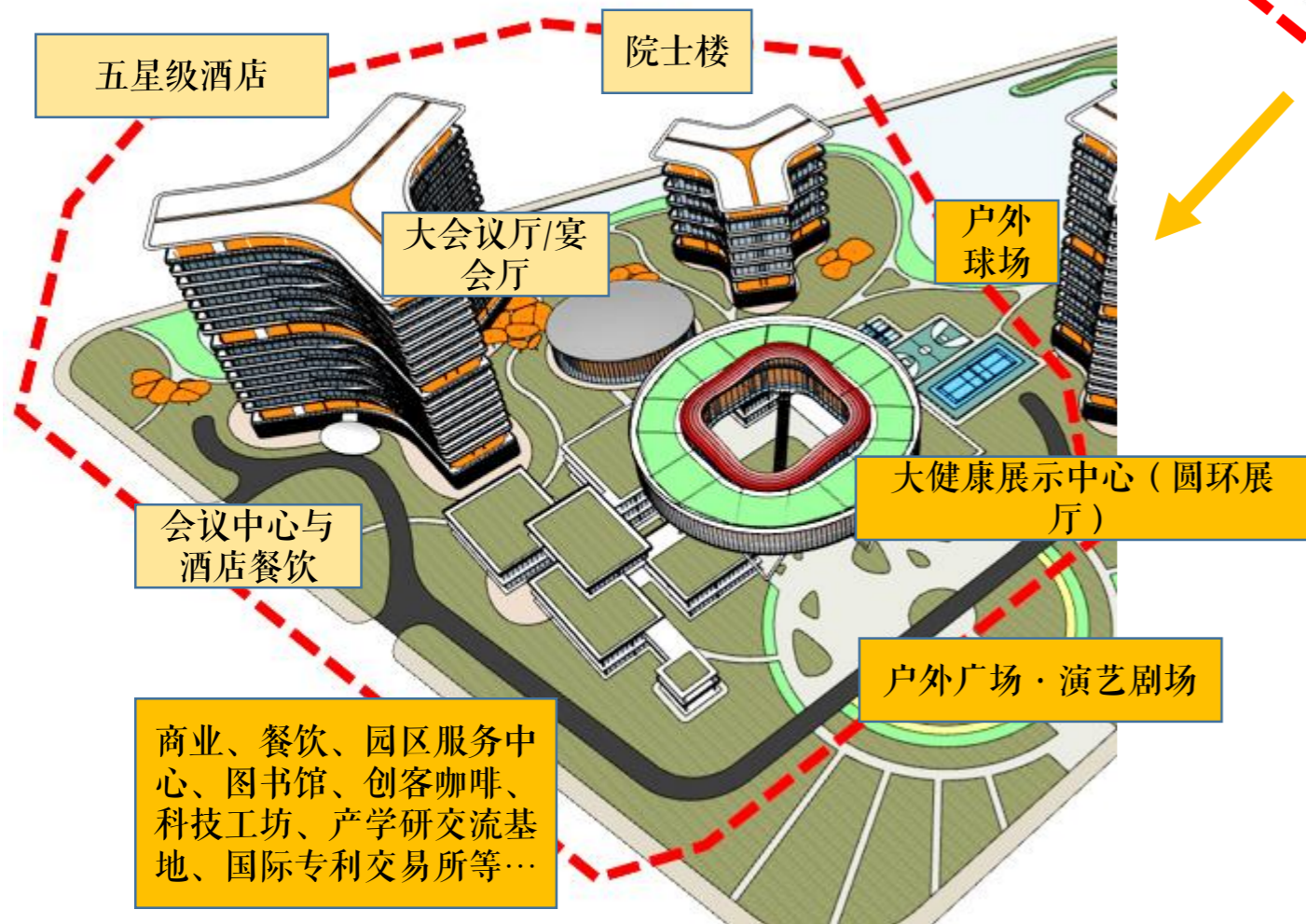
一期·四星级酒店
Y型长臂平面，核心筒居中，疏散楼梯肢端均匀分布，多面临空，观山看湖面最大化，采用4.2米层高，定位于精选服务的商旅型四星级酒店，总房间272套，以标准间和商务大床房为主，餐厅与会议功能外置，与酒店式公寓共享，服务整个大健康产业园近期商务配套需求

二期·功能策划原则
二期总建筑面积为6.26万平米，全部做商业并自持的难度很大，区域成熟度发尚不支持大体量集中商业的落位，周边海量办公与研发用房也不支持采用商务办公来去化，经策划研究，我们提出**泛酒店型服务区**概念，将会议厅、宴会厅、园区服务中心、户外运动场、图书馆、创客咖啡、科技工坊等功能导入，结合商业与餐饮低区布局，将展示中心设计为圆环展厅，高区叠置，二期大部分面积按照五星级酒店与院士楼的高低双塔来消化，在一期功能设置上提档升级，协同经营

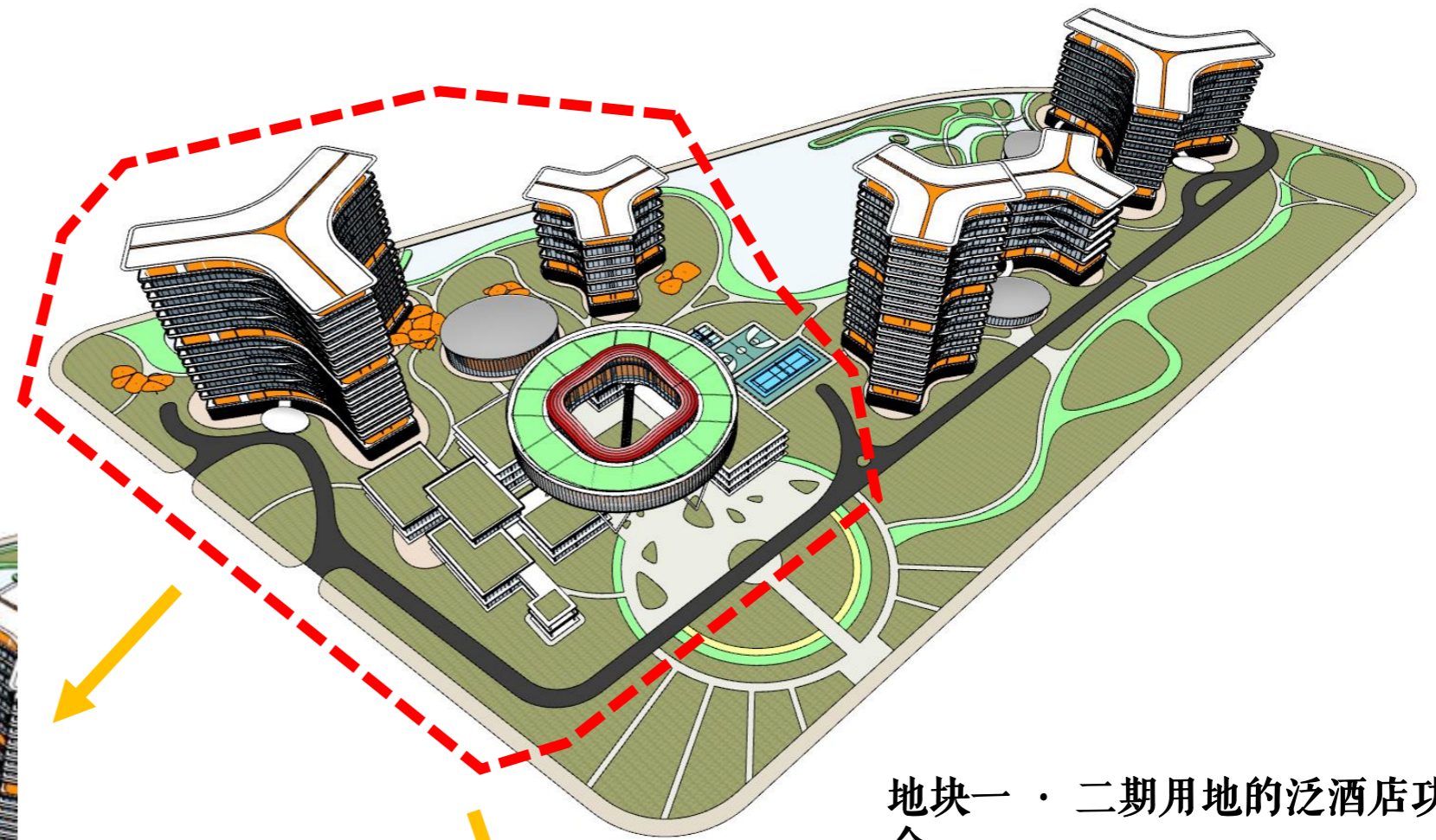
方案一 江夏之星·星耀江汉

核心创意——赋能+社区

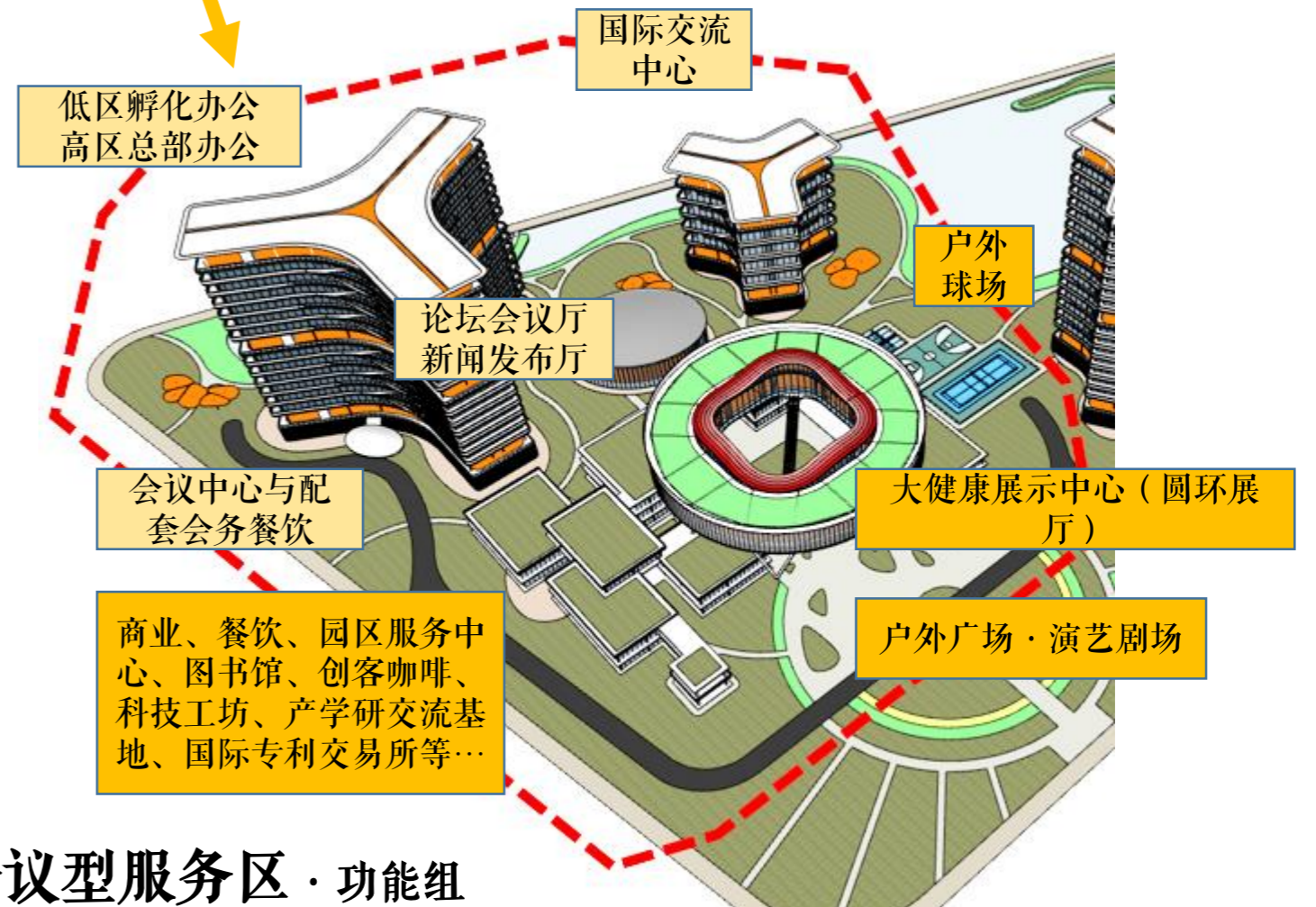
地块一·二期用地的弹性与多义——一体多



泛酒店型服务区·功能组合



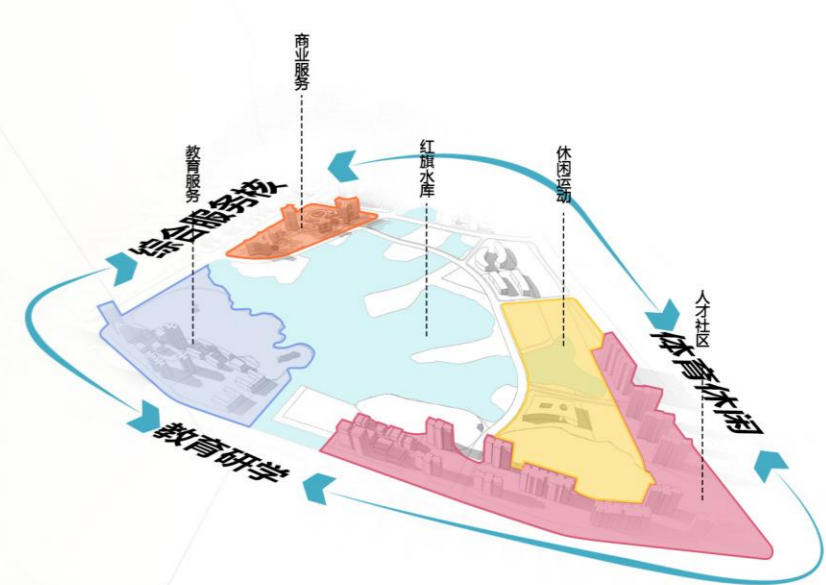
地块一·二期用地的泛酒店功能组合



论坛会议型服务区·功能组合

核心赋能器——双环相扣的大规划格局

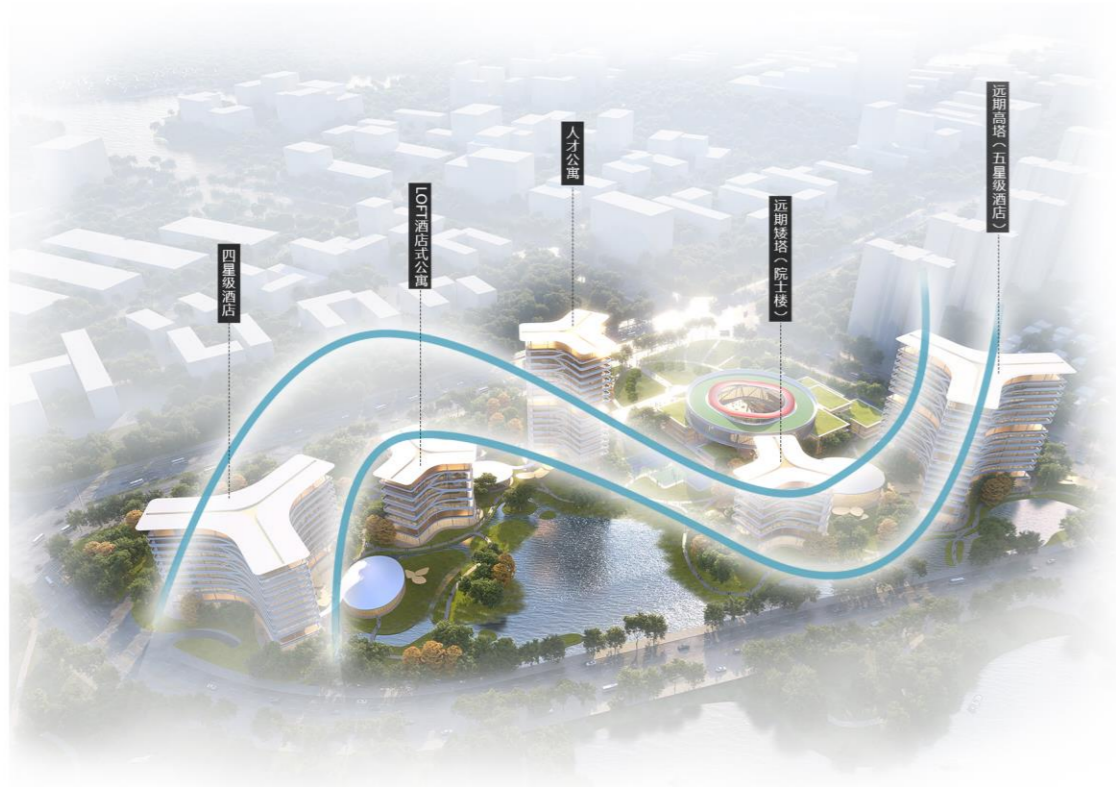
项目基地位于北侧以办公为核心的生物产业园以及南侧以生态公园、人才社区为主的健康服务园的两园相交之处，两环相扣之地。基地内囊括办公、酒店、公寓、展示中心、商业等多复合功能，为整个大健康产业园和周边各主题园区赋能提振的综合类服务核，与环红旗水库的教育研学组团、体育休闲组团三足鼎立，相互协同。



综合服务核、教育研学组团、体育休闲组团三足鼎立、相互协同

项目规划格局——一带两心

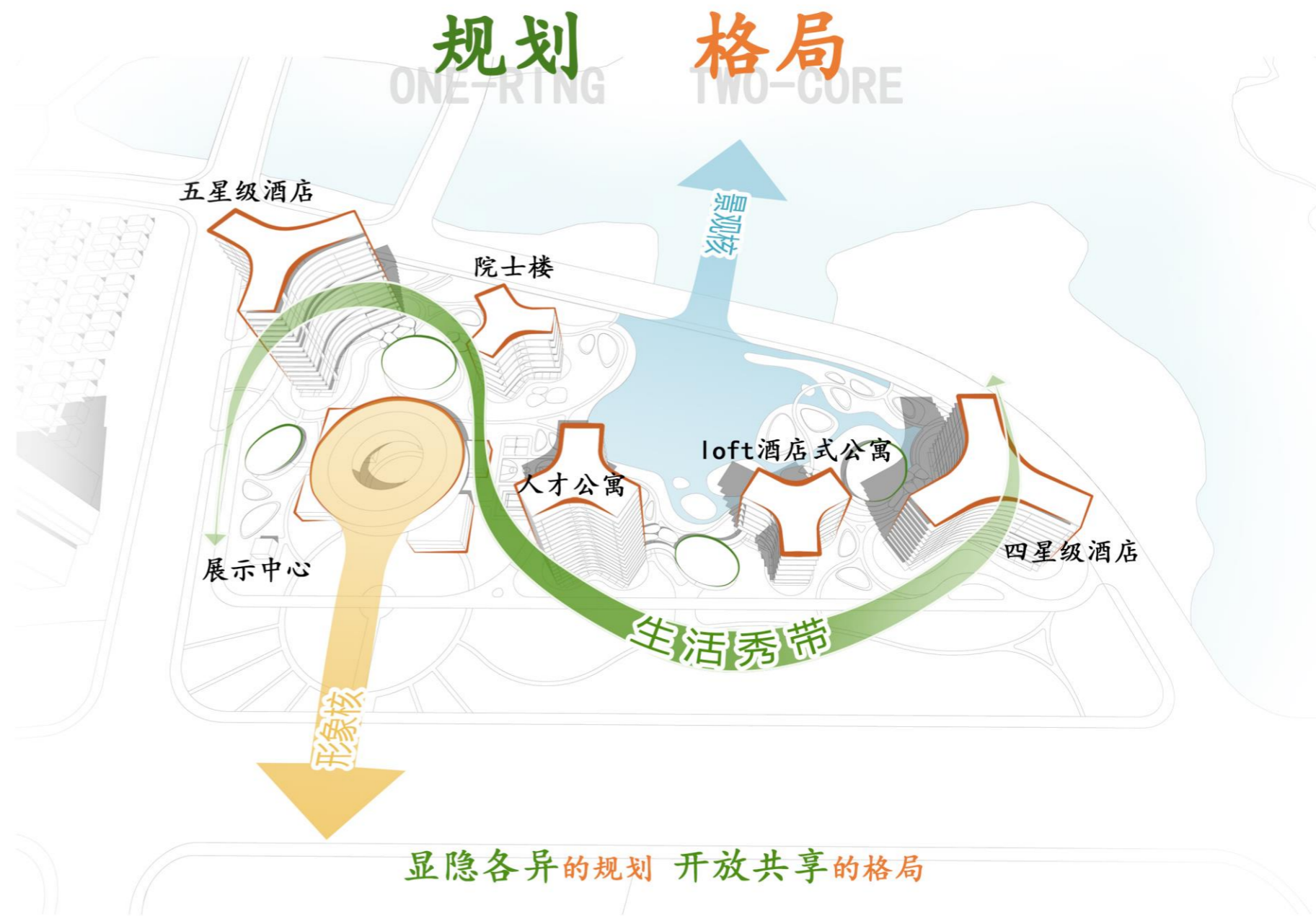
项目基地位于北侧以办公为核心的生物产业园以及南侧以生态公园、人才社区为主的健康服务园的两园相交之处，两环相扣之地。基地内囊括办公、酒店、公寓、展示中心、商业等多复合功能，为整个大健康产业园和周边各主题园区赋能提振的综合类服务核，与环红旗水库的教育研学组团、体育休闲组团三足鼎立，相互协同。



一带串联以四星级酒店、LOFT酒店式公寓、人才公寓以及远期以泛酒店服务区形成的院士楼与五星级酒店的“双塔”，面对湖面共同形成功能复合、形态错落的一体式生活秀带。



两心分别应对南侧景观以及北侧街角的形象展示面，形成景观核与形象核。景观核将环旗湖水引入基地，形成良好的滨水环境；展示中心沿街角凸显标志性。



五星级酒店 (远期)



展示中心



院士楼 (远期)



人才公寓



LOFT酒店式公寓



四星级酒店

功能策划——一体多能

项目量身订造的方式进行功能策划，一期呈现四星级酒店+Loft服务式公寓+人才公寓的双环嵌套格局，在酒店与公寓的梯度中创造一定量的定位模糊、灵活态产品，二期将大量商业面积归于五星级酒店并将其功能泛化，根据使用需求可灵活转变为泛酒店型/论坛会议型一体多能的服务区

展示中心 EXHIBITION CENTER

- 1F: 多功能厅、商业、手工艺坊、纪念品店
- 2F: 商业、开放活动中心
- 3F: 餐厅
- 4F: 展示中心
- 5F: 屋顶跑道

人才公寓 TALENTS APARTMENT

- 1F: 餐厅、健康工坊
- 2F: 城市花园
- 3-17F: 人才公寓
- 18F: 屋顶花园

LOFT公寓 LOFT APARTMENT

- 1F: 手工艺坊、咖啡厅、餐厅
- 2F: 城市花园
- 3-6F: LOFT酒店式公寓
- 7F: 屋顶花园

四星级酒店 FOUR-STAR HOTEL

- 1F: 艺术沙龙、主题展览
- 2F: 休闲体验城市花园
- 3-10F: 酒店
- 11F: 屋顶花园

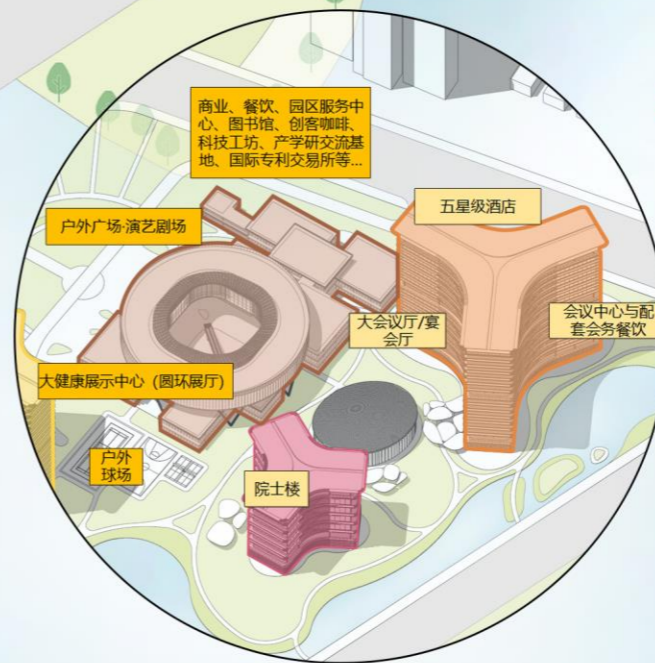
创慧路
一体多能的远期发展

远期高塔
HIGHER TOWER

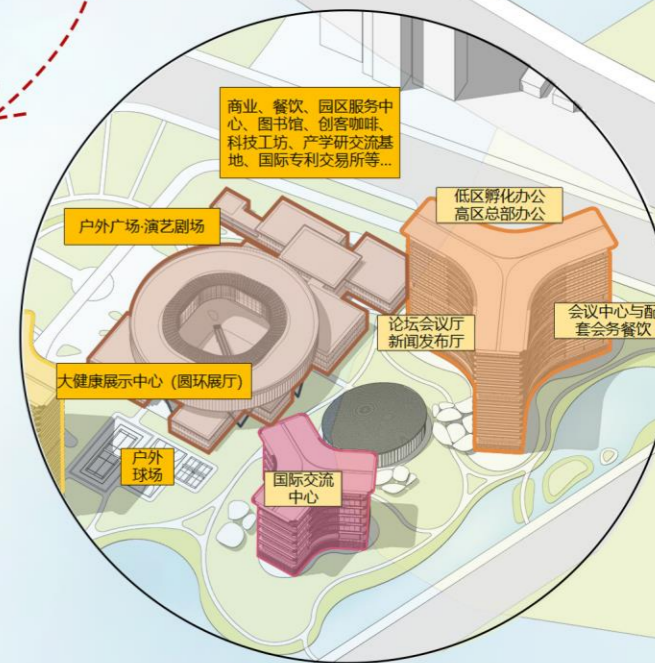
远期矮塔
LOWER TOWER

远期融合社区

一期灵活配比



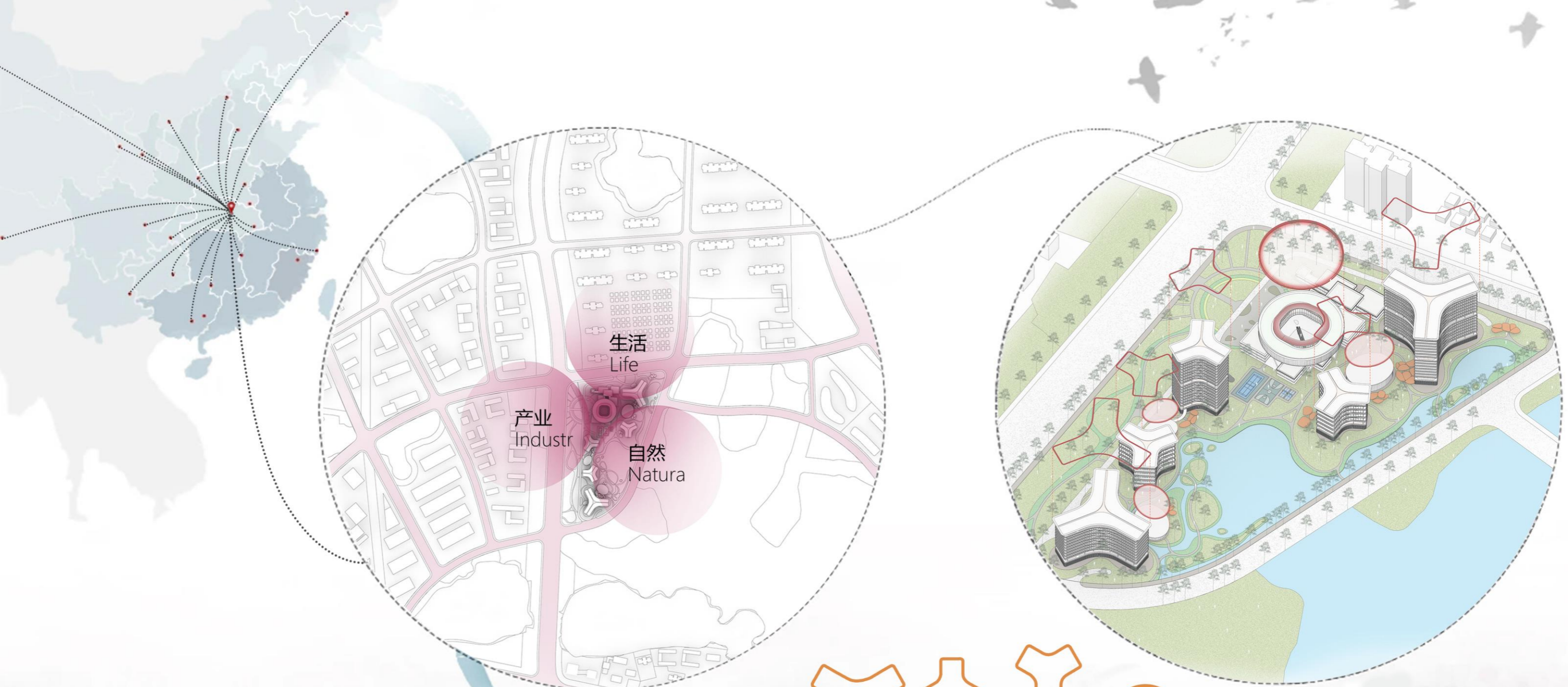
泛酒店型服务区



论坛会议型服务区

Y型建筑回应绿水青山与大健康产业园

项目基地位于不可复制地段与优质山水资源加持的生态界面形象，”Y”与“O”型建筑呈现景观面向最大化，实现景观资源均好



区位 Location

形态 Form



生态 Ecology

景观格局

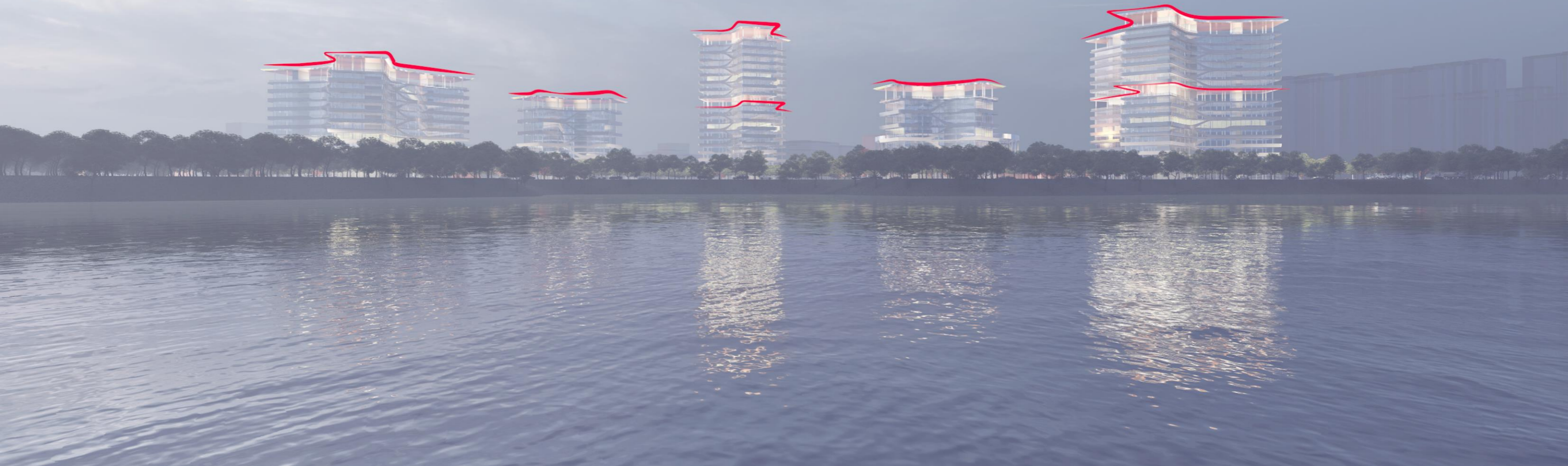
滨水不亲水的遗憾由景观格局再造来弥补，岛屿群与滨水带凸显尺度的小而美。底层建筑绿毯提供多元复合的空间体验，丰富滨水活动。





塔楼天际线

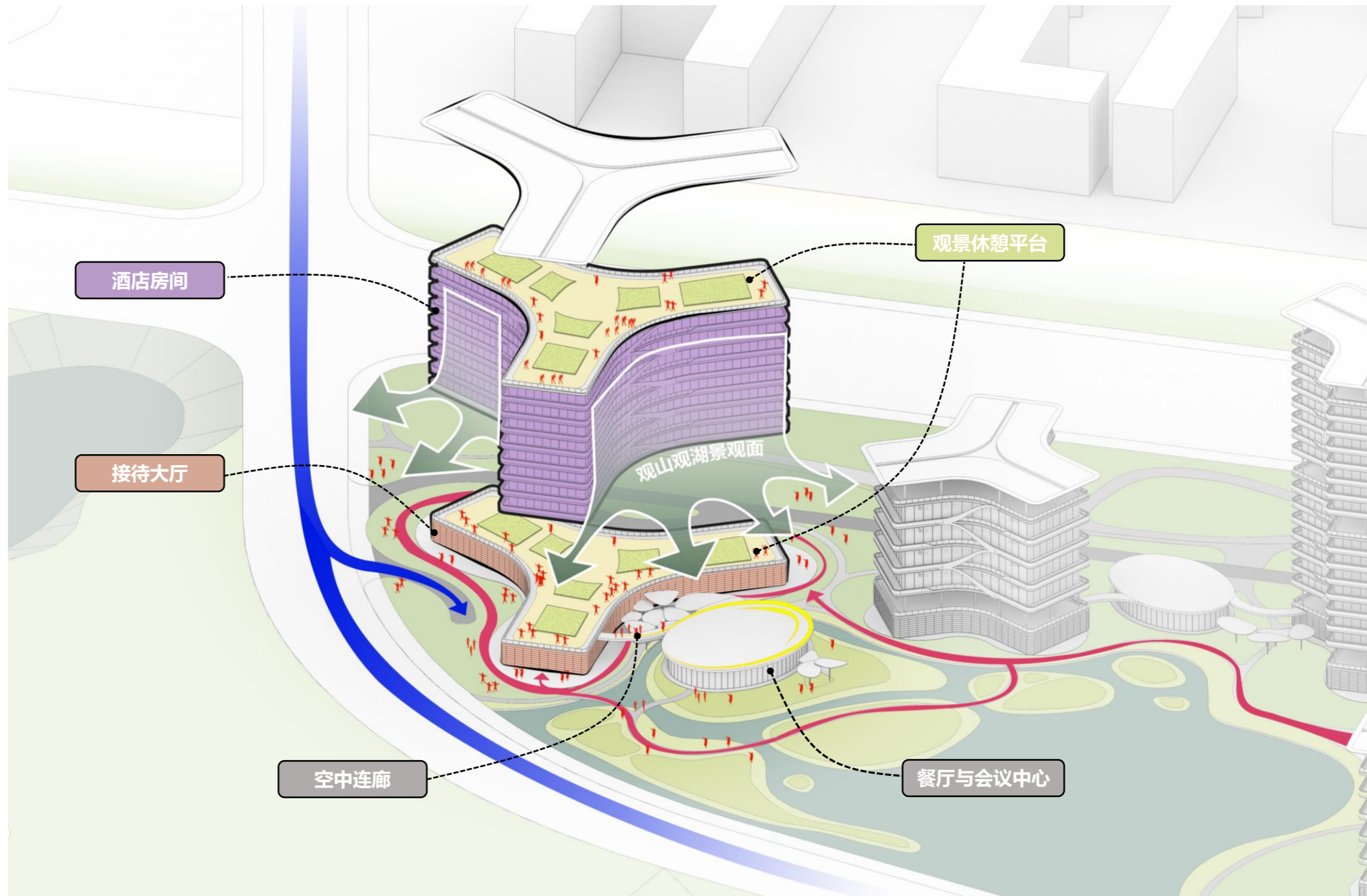
标志性塔楼高点的居中偏北位置，面向绿水青山以高低错落、前后进退的楼群轮廓呈现



建筑单体---四星级酒店



Y型长臂平面，核心筒居中，疏散楼梯肢端均匀分布，多面临空，观山看湖面最大化。采用4.2米层高，定位于精选服务的商旅型四星级酒店，总房间272套，标准间248间，套房24间，以标准间和商务大床房为主，餐厅与会议功能外置，与酒店式公寓共享，服务整个大健康产业园近期商务配套要求。



接待大厅



观景平台



行政酒廊



商务会议

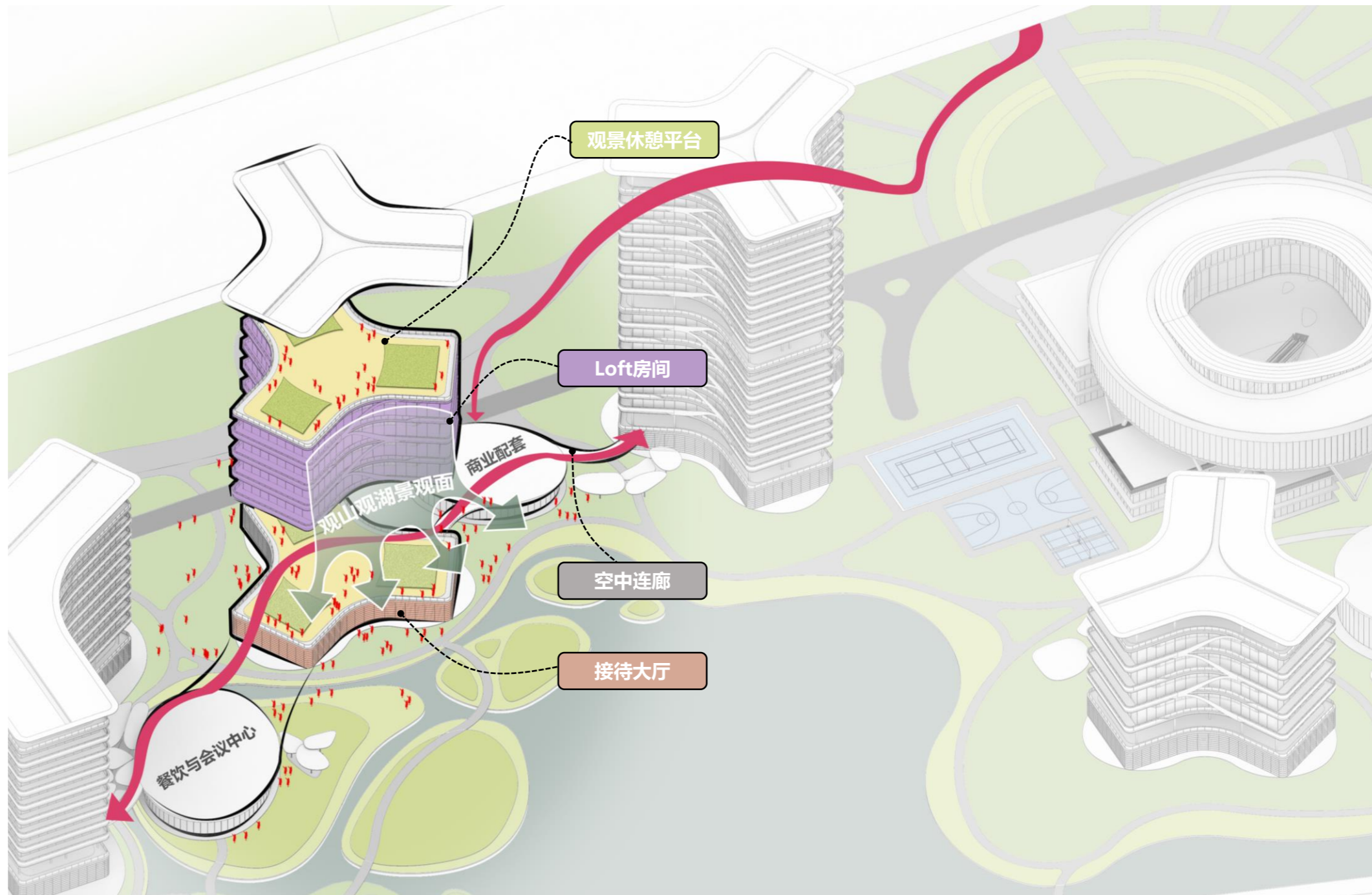


餐厅

建筑单体---Loft酒店式公寓



Y型长臂平面，核心筒居中，三面临空，观山看湖面最大化，采用6米层高，面积按两层计入容积率，共计48套Loft户型，与四星级酒店共享配套与物业管理，打造精选服务的高端Loft专家公寓。户型平面以两室一厅（厅通高）、三室一厅为主，审核总部高管、专家院士、国际交流科技骨干人群居住。



空中连廊



学术交流



两室一厅户型



三室一厅户型

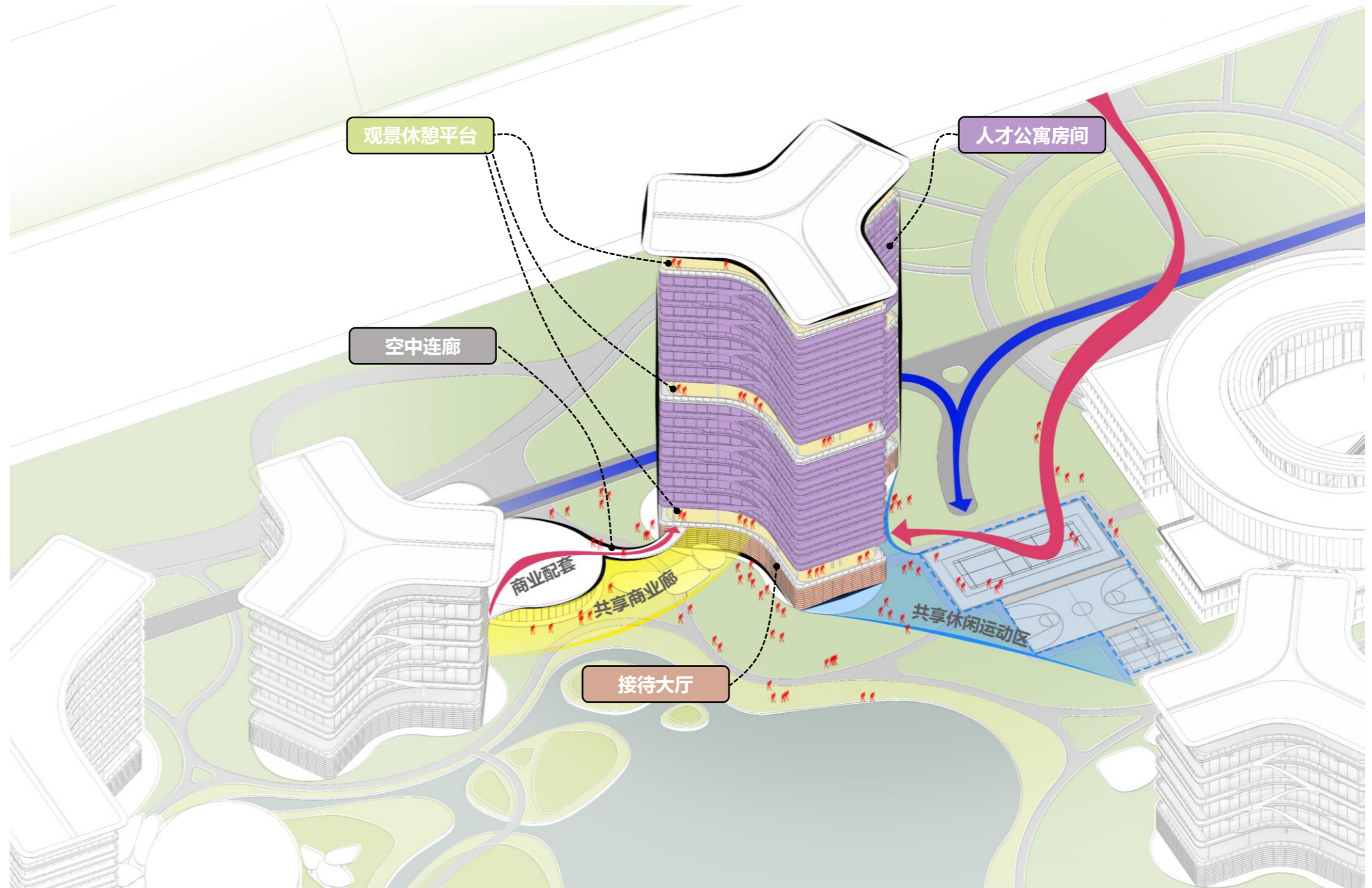


会议室

建筑单体---人才公寓



Y型长臂平面，核心筒居中，三面临空，观山看湖面最大化，共计280户，采用4.2米层高，一室一厅，设独立卫生间，简易厨房操作区电加热。设空中花园平台，布置健身与咖啡功能，鼓励人才交流与互动。



人才交流角



空中健身



一室一厅

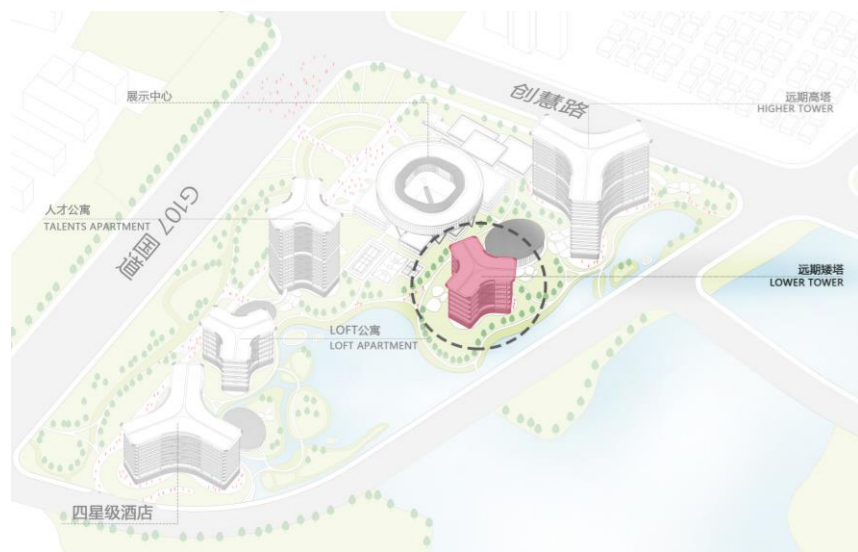


商务会议

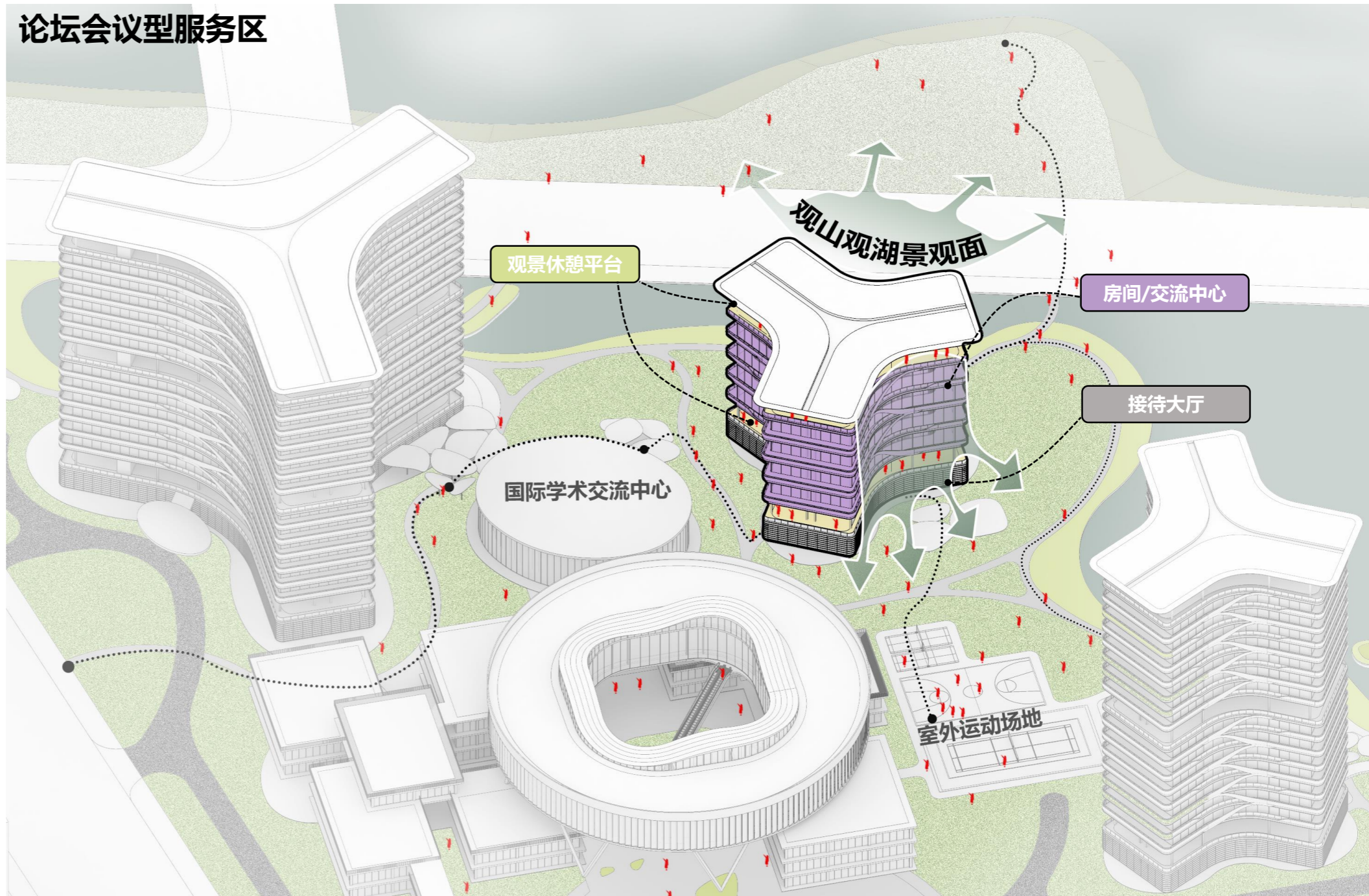


餐厅

建筑单体---远期矮塔（院士楼/国际交流中心）



Y型长臂平面，核心筒居中，三面临空，观山看湖面最大化，与五星级酒店共享配套与物业管理，打造精选服务的高端Loft专家公寓。户型平面以两室一厅（厅通高）、三室一厅为主，审核总部高管、专家院士、国际交流科技骨干人群居住。



接待大厅



屋顶平台



展览厅



学术交流中心

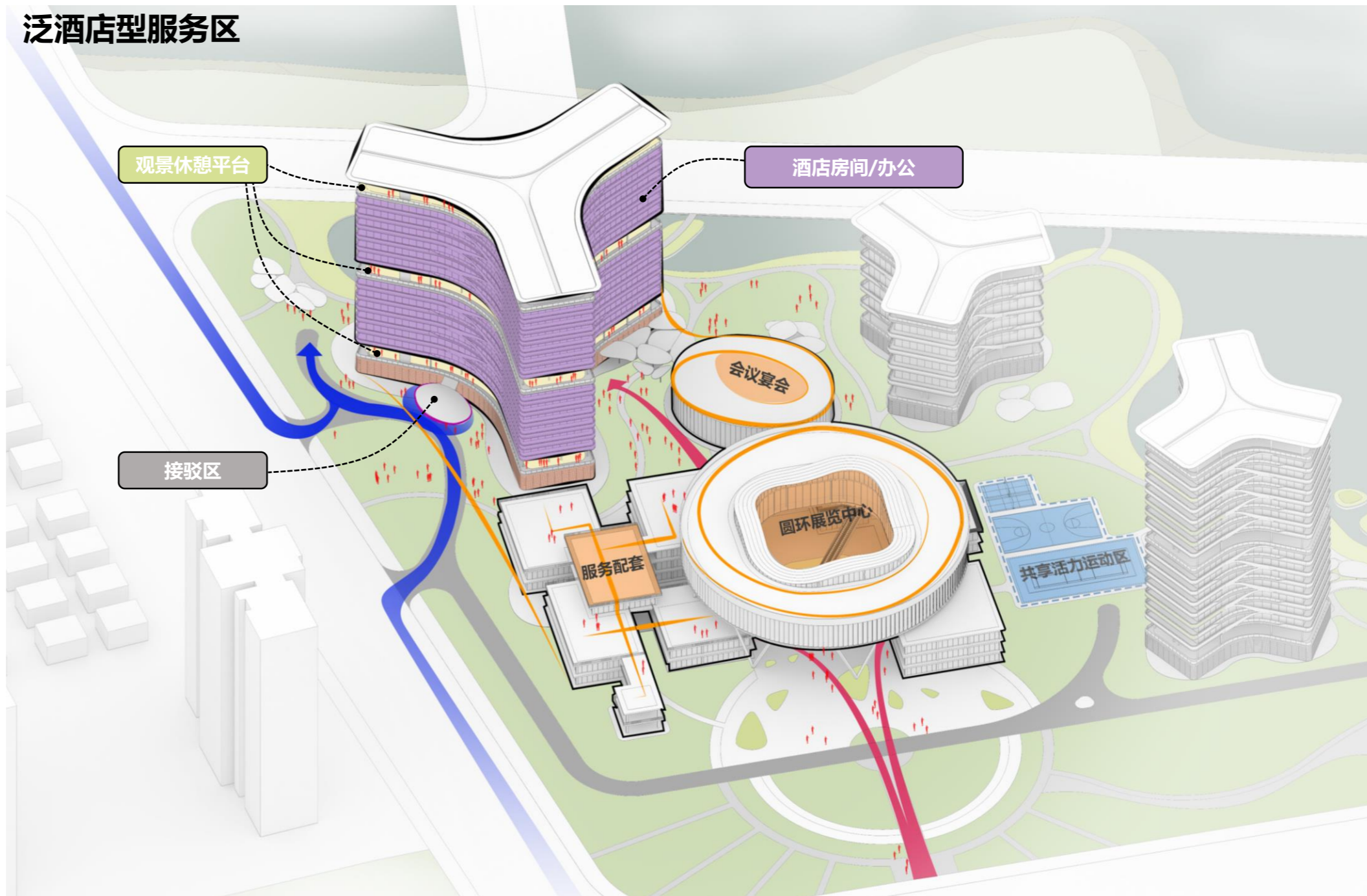


室外运动场地

建筑单体---远期高塔（五星级酒店/办公）



二期将大量商业面积归于五星级酒店并将其功能泛化，会议会务、商业餐饮功能外置，采用街区化、模块化的方式分散分布于环酒店区域，打造“泛酒店”概念。



办公区



酒店房间



宴会厅



Spa

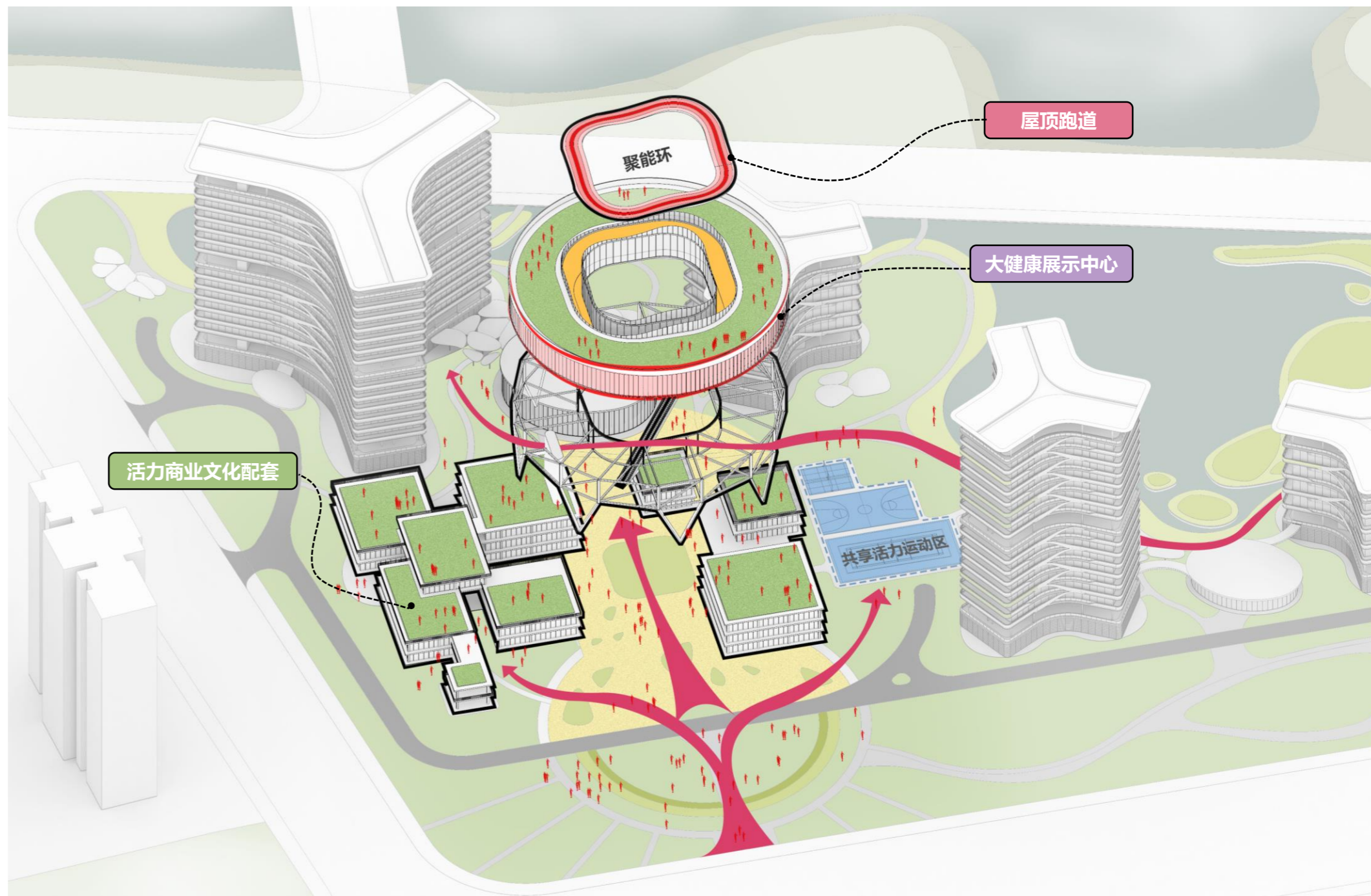


餐厅

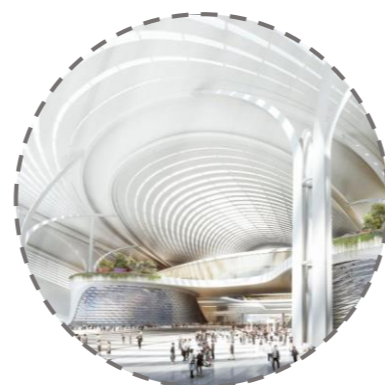
建筑单体---圆环展示中心



融入商业价值较低、但产业社区情感连接价值更高的诸如社区图书馆、生活方式书店、创客咖啡、健康工坊等功能，将交往、大健康展示中心、学习、研究空间整合为一个综合体，形成生态“海绵”，宛如珊瑚礁一样聚集创业者人气，营造生机盎然的高质量滨水环带园区空间。



图书馆



展示中心



手工艺坊

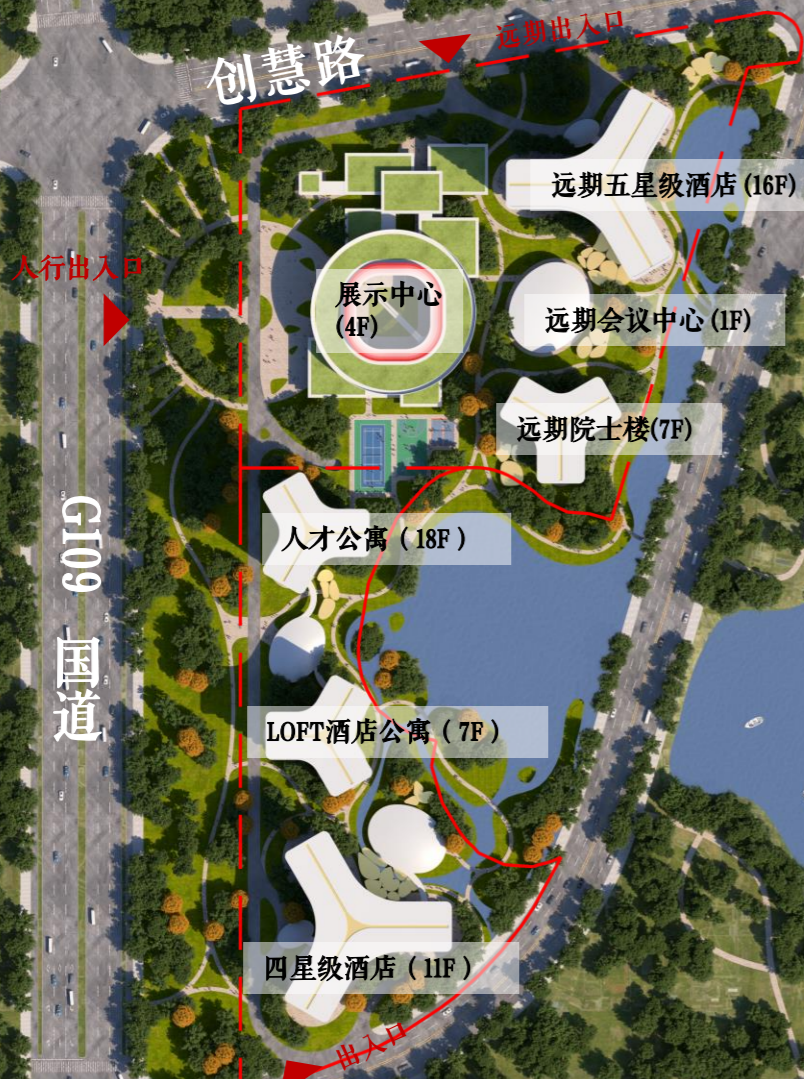


创客咖啡



科技工坊

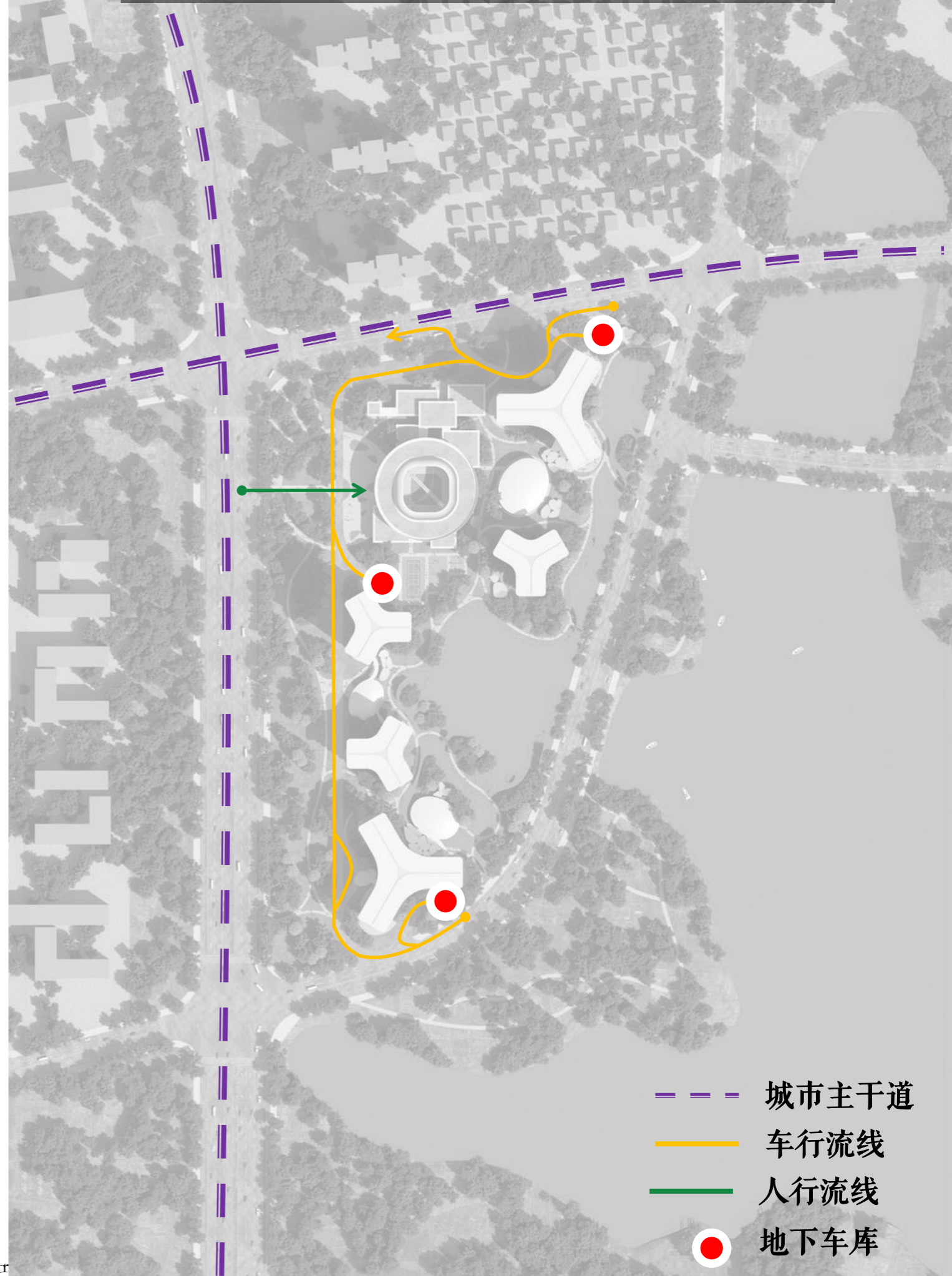
方案一 总图



- 远期五星级酒店 (16F)
- 展示中心 (4F)
- 远期会议中心 (1F)
- 远期院士楼 (7F)
- 人才公寓 (18F)
- LOFT酒店公寓 (7F)
- 四星级酒店 (11F)

建议技术经济指标表						
分期建设	用地面积	建筑面积	房间数量		容积率	
一期	25120 m ²	人才公寓	18887 m ²	280间		1.92
		LOFT专家公寓	6486 m ²	48间		
		四星级酒店	22230 m ²	272间	标准间 248间 套房 24间	
		灵活空间 (会议/餐饮等)	2078 m ²			
		一期合计	49631 m ²	600间		
二期	41738 m ²	环形展厅	4910 m ²			1.31
		五星级酒店	35345 m ²	404间	标准间 364间 套房 36间 豪华套房 4间	
		灵活空间 (会议/餐饮等)	2347 m ²			
		特色商业	12476 m ²			
		院士楼	6486 m ²			
		二期合计	61564 m ²	404间		
合计	66858 m ²	111195 m ²	1004间		1.54	

方案一 流线分析



- 城市主干道
- 车行流线
- 人行流线
- 地下车库



首层平面

总建筑面积：102695m²
本层建筑面积：13055m²

二期·院士楼

Y型短臂平面,核心筒居中,三边临空,观山看湖面最大化,采用6米层高,面积按两层计入容积率,与五星级酒店共享配套与物业管理,打造精选服务的高端LOFT专家公寓,户型平面以两室一厅(厅通高)、三室一厅为主,适合总部高管、专家院士、国际交流科技骨干人群居住

一期·人才公寓

Y型短臂平面,核心筒居中,三边临空,观山看湖面最大化,采用4.2米层高,一室户,设独立卫生间,简易厨房操作区电加热,设空中花园平台一层,布器健身与咖啡功能,鼓励人才交往与互动

一期·loft酒店公寓

Y型短臂平面,核心筒居中,三边临空,观山看湖面最大化,采用6米层高,面积按两层计入容积率,与四星级酒店共享配套与物业管理,打造精选服务的高端LOFT专家公寓,户型平面以两室一厅(厅通高)、三室一厅为主,适合总部高管、专家院士、国际交流科技骨干人群居住

一期·四星酒店

Y型长臂平面,核心筒居中,疏散楼梯肢端t均匀分布,多面临空,观山看湖面最大化,采用4.2米层高,定位于精选服务的商旅型四星级酒店,以标准间和商务大床房为主,餐厅与会议功能外置,与酒店式公寓共享,服务整个大健康产业园近期商务配套需求

二期·五星酒店

Y型长臂平面,核心筒居中,疏散楼梯肢端t均匀分布,多面临空,观山看湖面最大化,采用4.2米层高,定位于精选服务的商旅型四星级酒店,以标准间和商务大床房为主,餐厅与会议功能外置,与酒店式公寓共享,服务整个大健康产业园近期商务配套需求

二期·商业空间

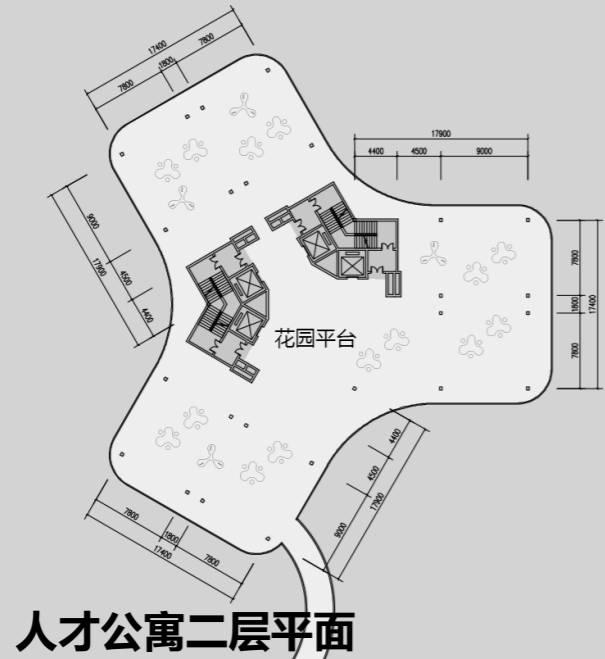
泛酒店型服务区,将会议厅、宴会厅、园区服务中心、户外运动场、图书馆、创客咖啡、科技工坊等功能导入,结合商业与餐饮低区布局,将展示中心设计为圆环展厅,高区桑置

地下停车入口

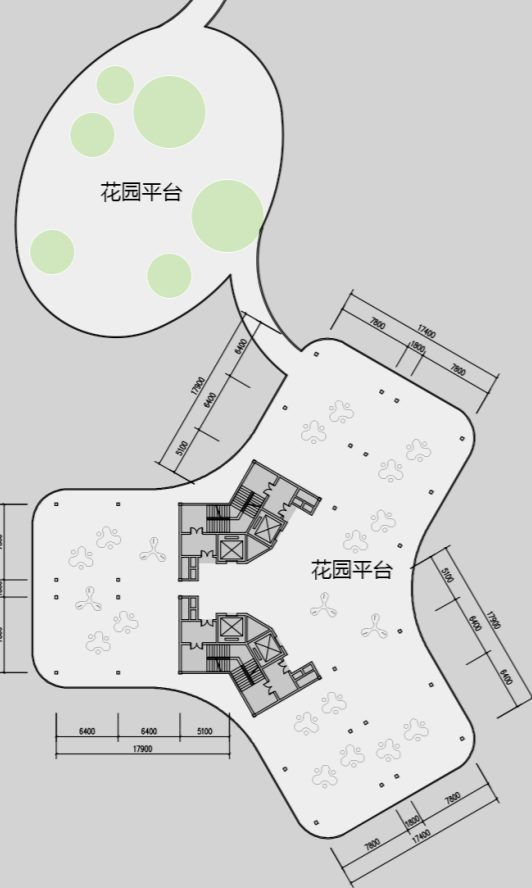
主入口

地下停车入口

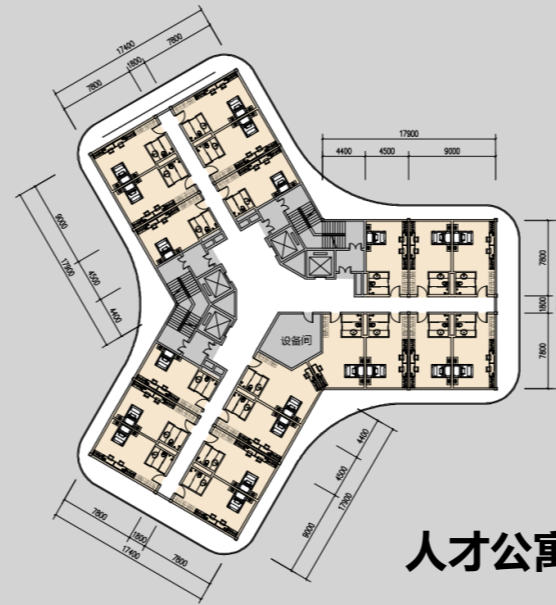
主入口



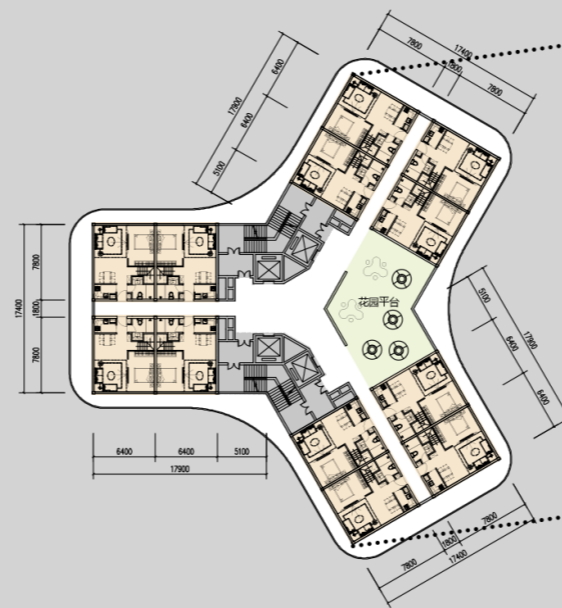
人才公寓二层平面



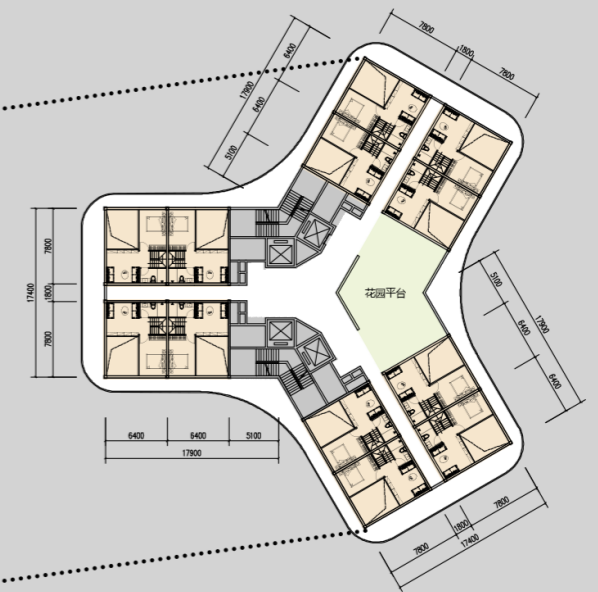
Loft式公寓二层平面



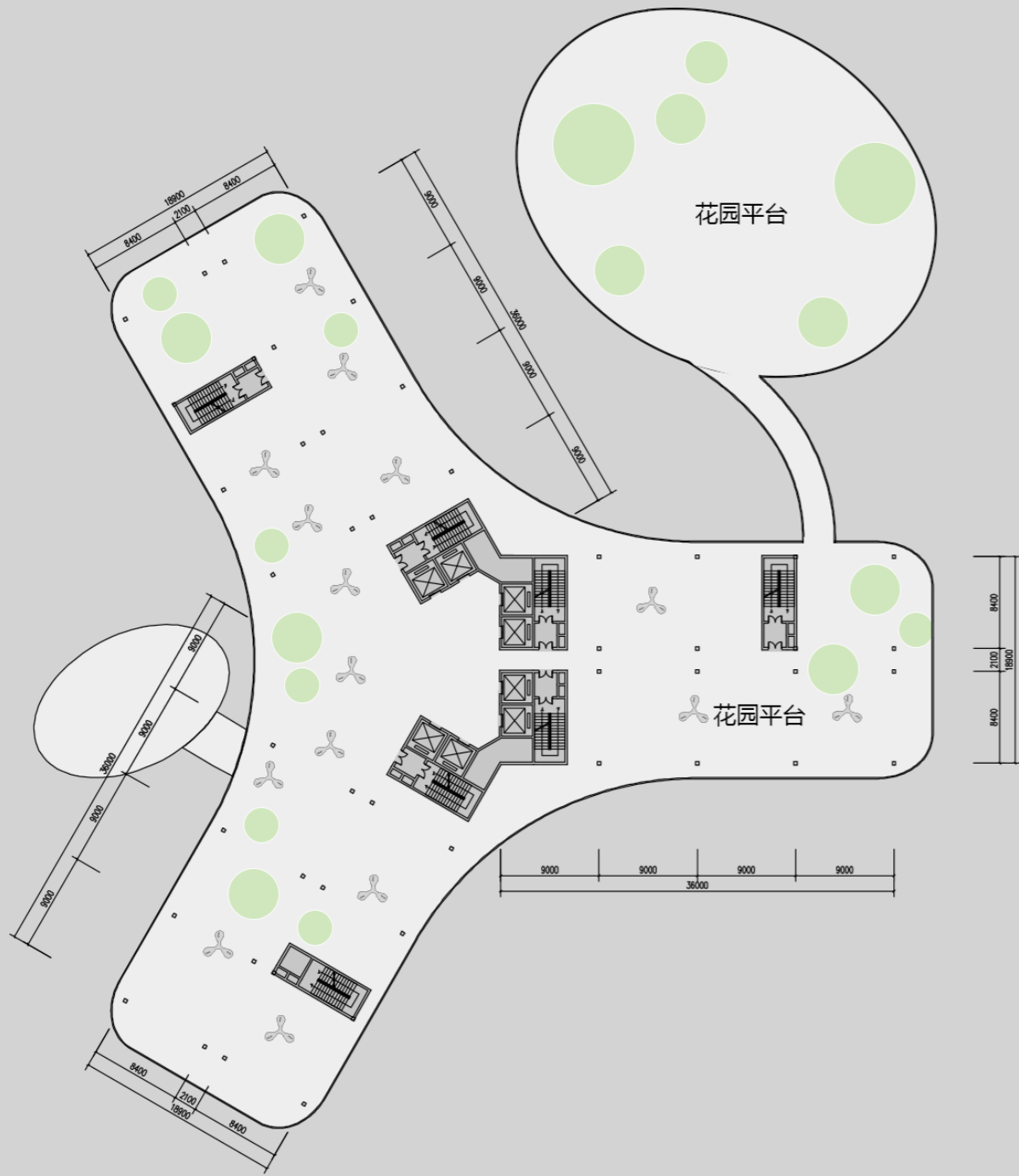
人才公寓标准层平面



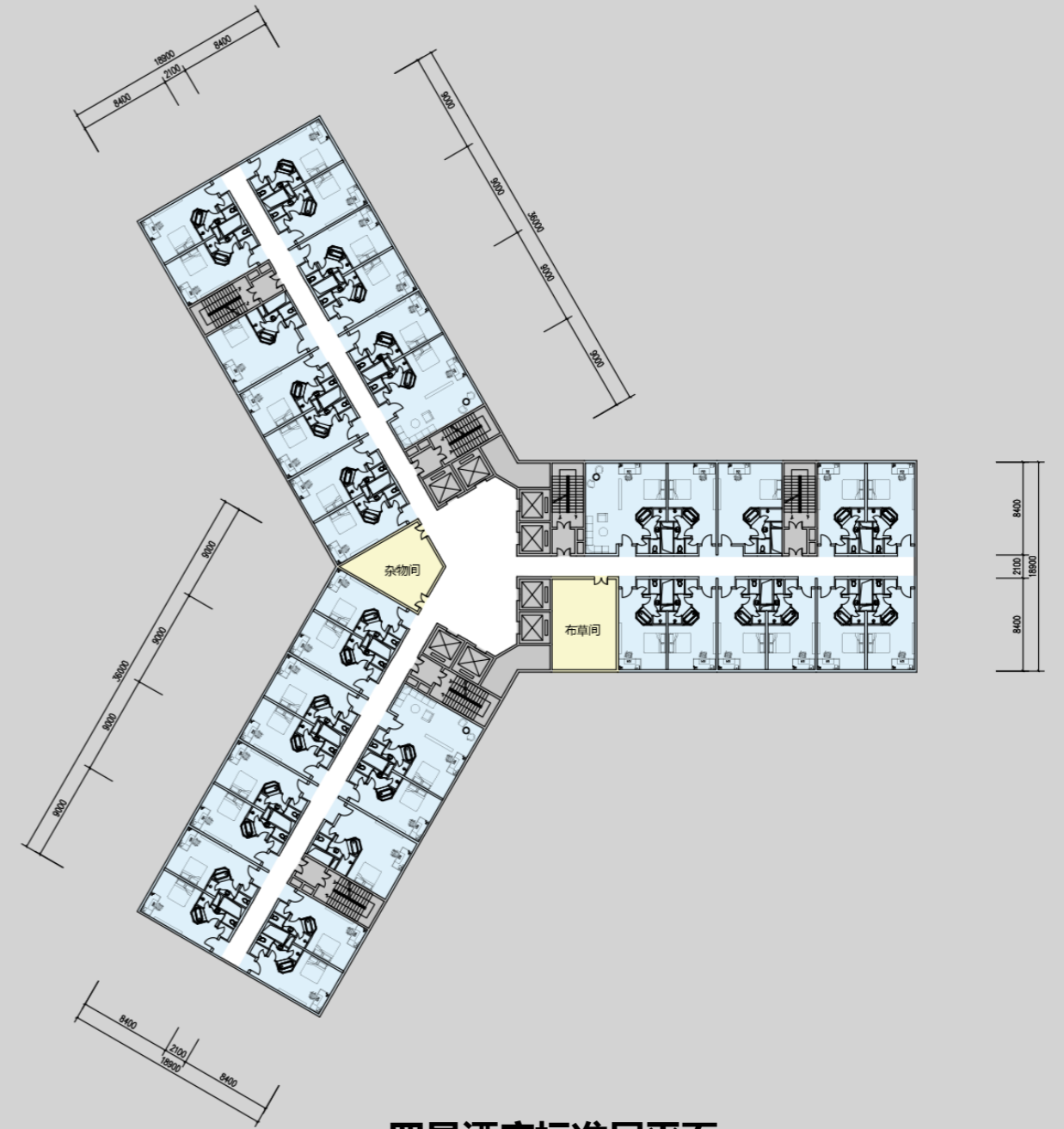
Loft式公寓标准层平面



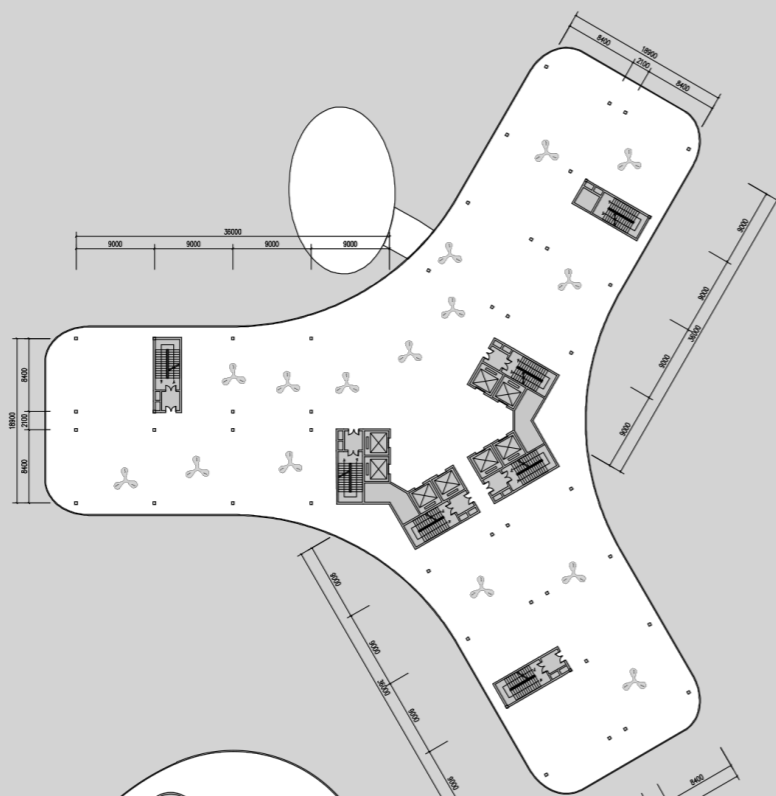
Loft式公寓标准层夹层平面



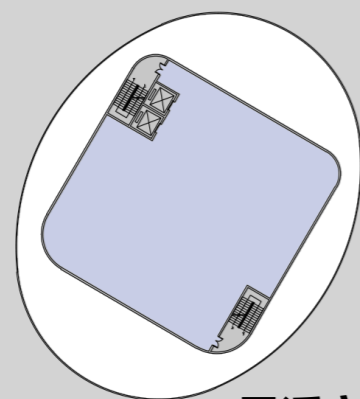
四星酒店二层平面



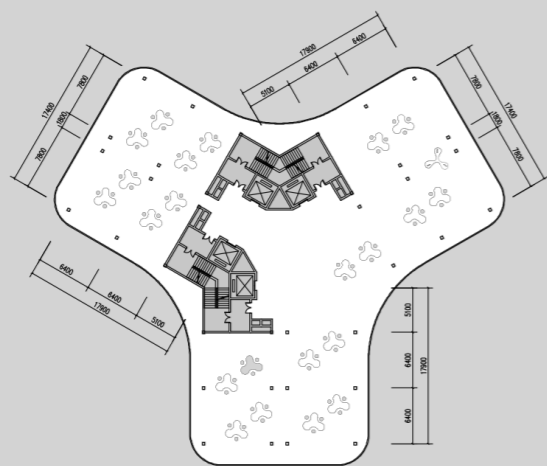
四星酒店标准层平面



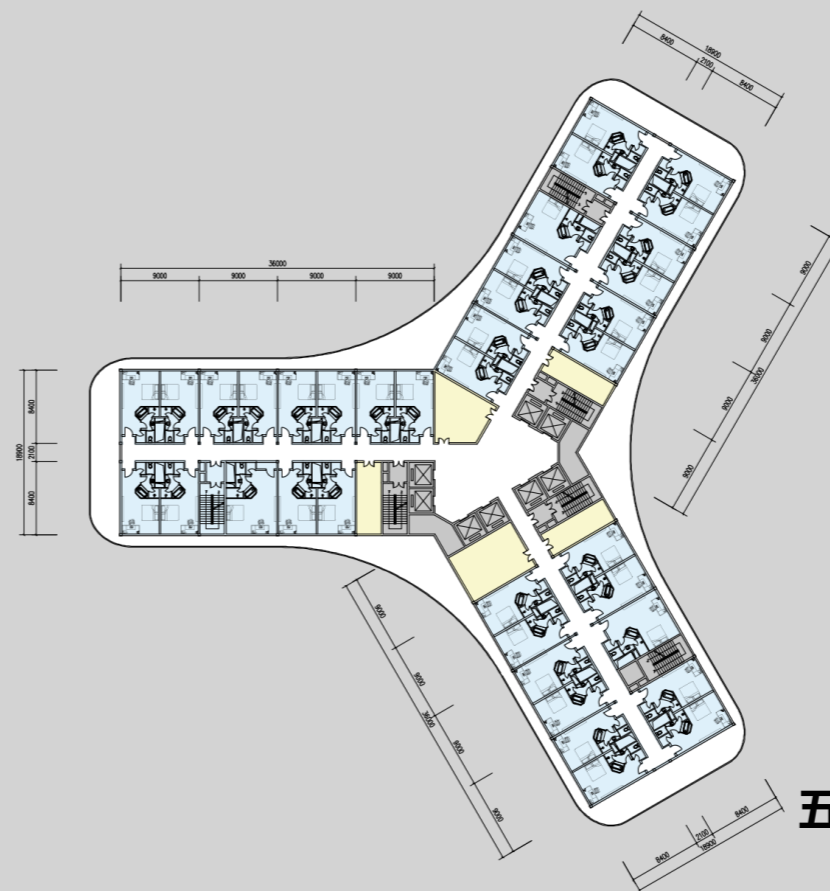
五星酒店二层平面图



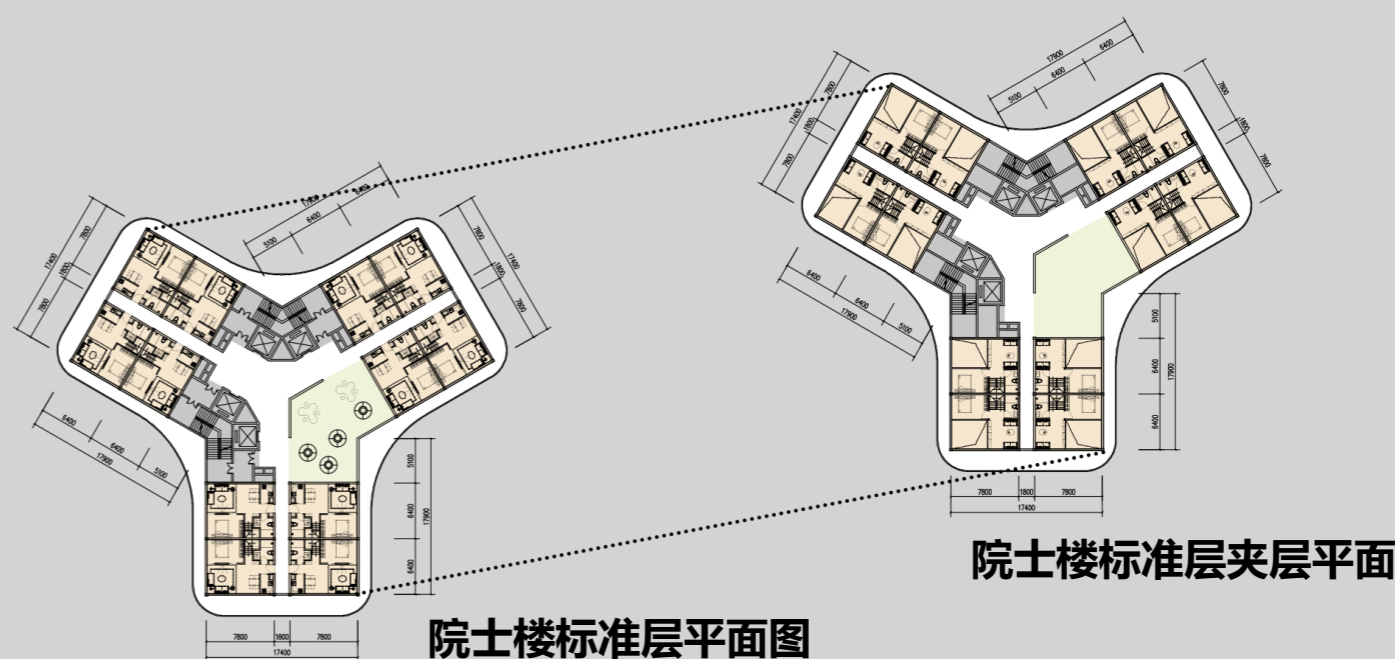
灵活空间（会议餐厅）二层平面图



院士楼二层平面图



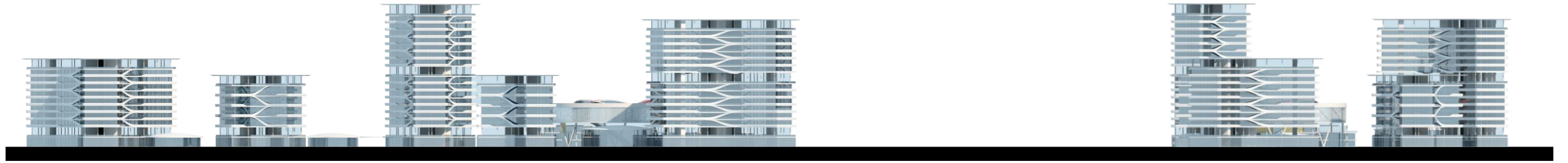
五星酒店标准层平面



院士楼标准层平面图

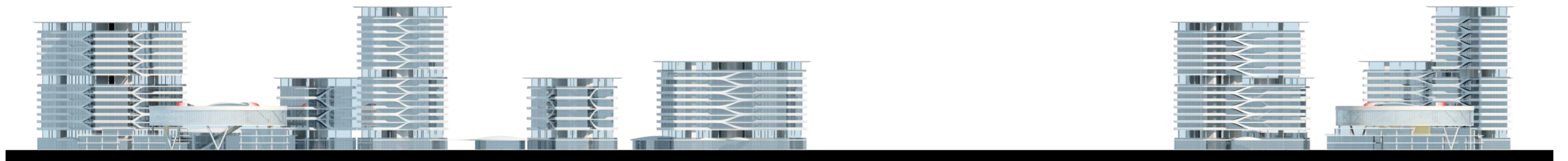
院士楼标准层夹层平面

立面



东立面图

南立面图

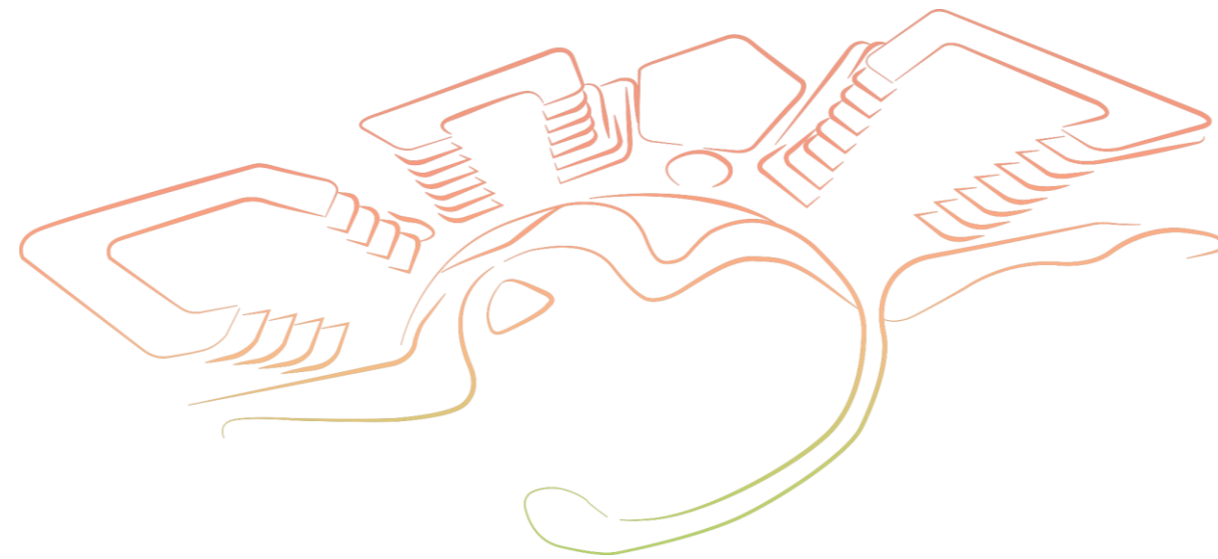


西立面图

北立面图

方案二设计概念

绿谷新芽 · 健康之花





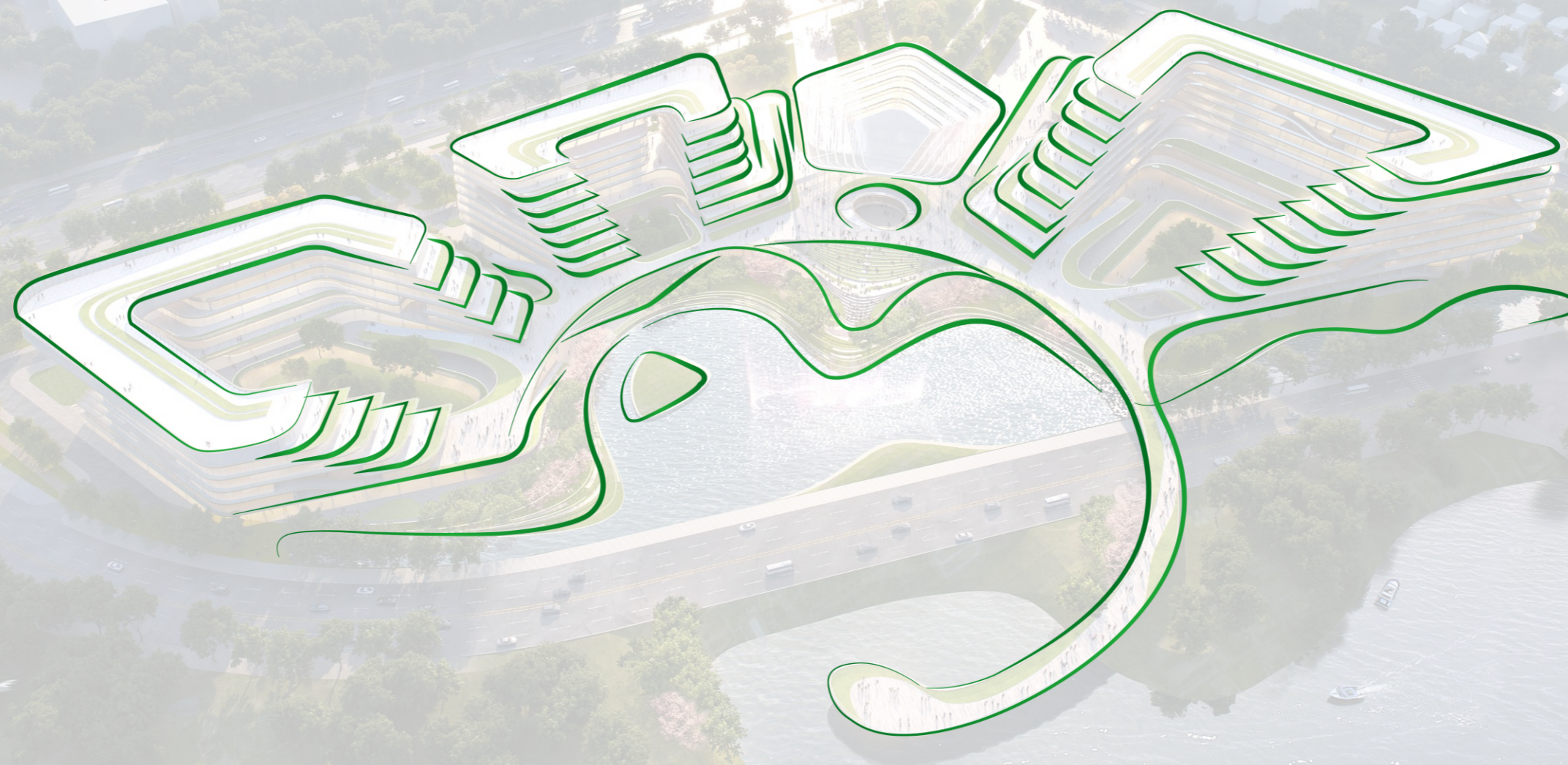
绿谷萌发新芽 江夏绽放健康之花

一座公园中的大建筑

宛如泊岸的巨舰

多维立体的建筑与景观

绽放出绿水青山的生态文明之花





绿谷萌发新芽 江夏绽放健康之花

山一程，水一程

指端发散的红旗水库

迎来了花样绽放的双螺旋景观带

这也是建筑形态的再现

赋予场景多样化的层次与活力





绿谷萌发新芽 江夏绽放健康之花

雨林般的产业生态，具现为漂浮的架空棚架
无风雨的广场空间，打通直达湖心的绿色廊道
层层退台、镂空参差、连绵起伏的绿谷
萌发出一朵新芽

五星级酒店
交错重叠形成半室外空间

结构拓扑
细密柱体系
强顶弱柱

人才公寓
立面线条有机流动



绿谷萌发新芽 江夏绽放健康之花

与城市共享，向景观开放

人与人在这里

与场所互动

网红打卡点 花园新客厅

户外活动广场

湖心音乐草坪

低区共享平台

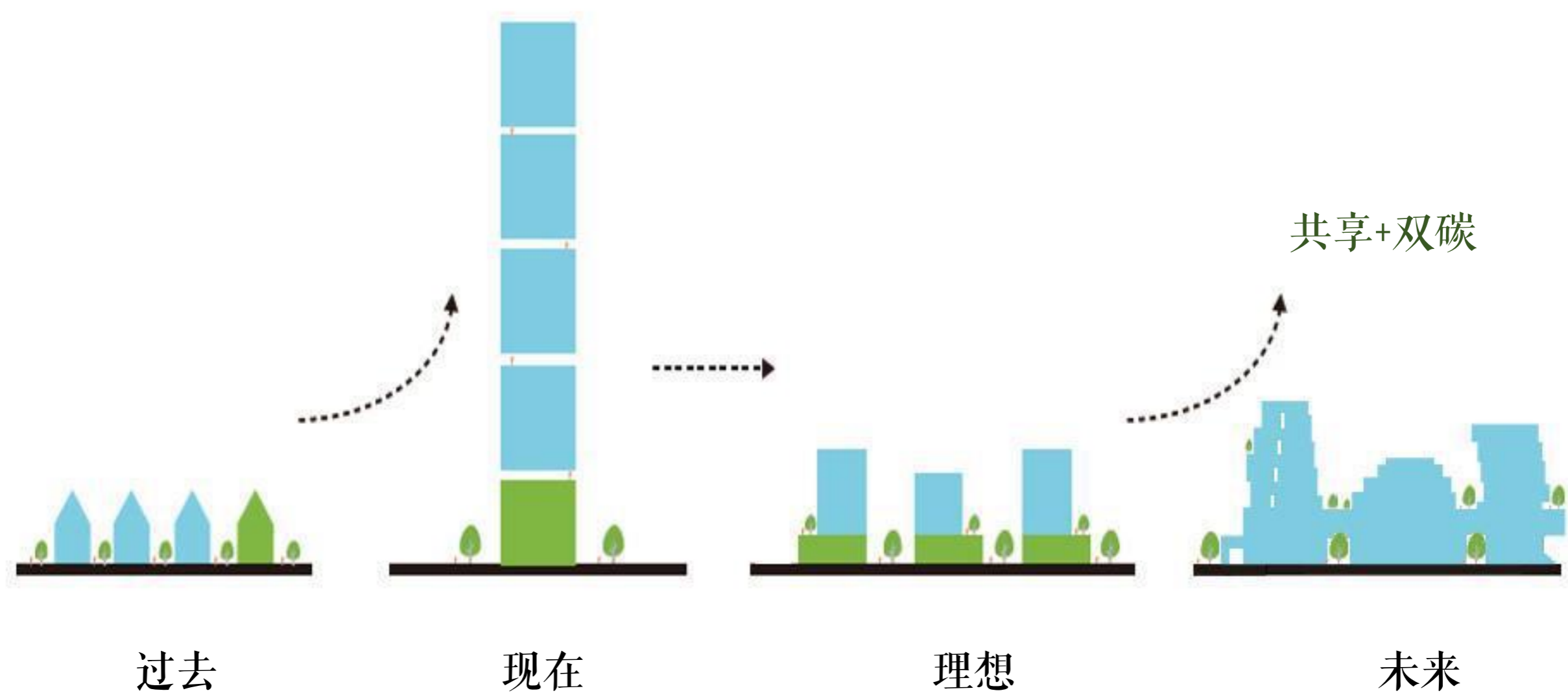
滨水休闲步带

酒店户外观景休闲平台





土地的开发强度决定了城市建筑的高度、密度和形式，
如何在山清水秀的城市生态环境中植入理想的生活方式？





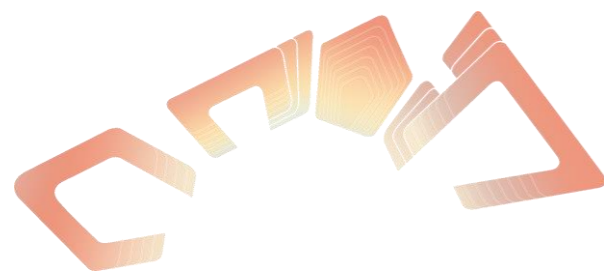
绿谷新芽 · 健康之花

Green Valley Sprouts

Healthy flowers

在环境优美的水库旁，我们将设计一座公园中的景观建筑，以中央大水池为中心，人和建筑在此互动、共享，
创造更开放、更亲和、更具活力的新型城市空间。

三处酒店/公寓/办公“手拉手”地连接一起，通过环形平台围合成一个整体，线条有机流动，尽显柔美与飘逸。



建筑采用模块化的U型退台
取消标志性的高塔，整体均匀连续
打造一个综合体型的“大建筑”



功能串联
围绕场地中央水景
营造低区滨水活动空间



塑造公园中的大景观建筑
以中央大水池为中心，建筑布局似花瓣绽放，
层层退台形成绿谷，与城市景观融合呼应

项目基地位于北侧以办公为核心的生物产业园以及南侧以生态公园、人才社区为主的健康服务园的两园相交之处，两环相扣之地。基地内囊括办公、酒店、公寓、展示中心、商业等多复合功能，为整个大健康产业园周边各主题园区赋能提振的综合类服务核。

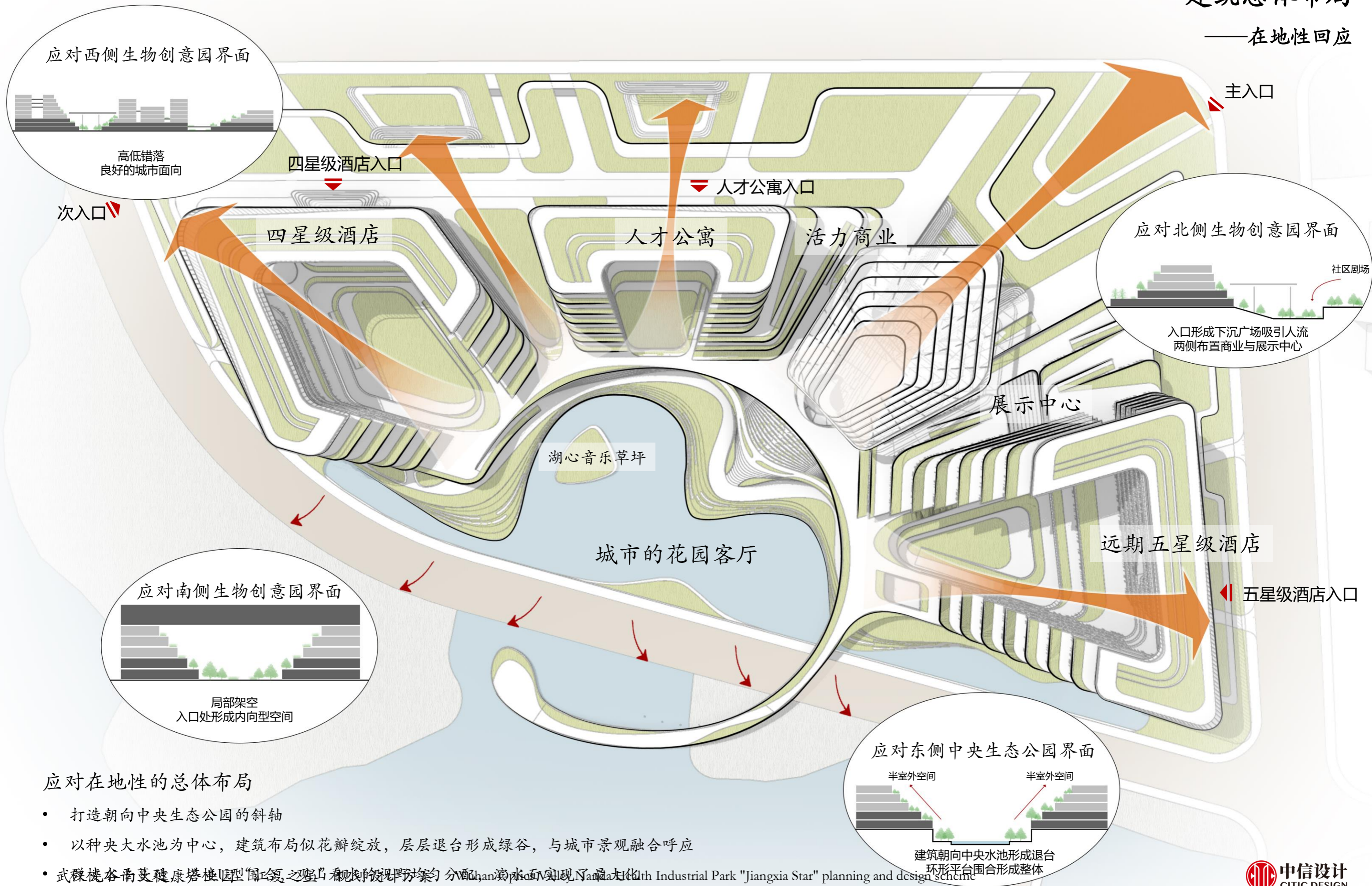
大健康产业园下的规划格局

——辐射周边的核心赋能器



建筑总体布局

——在地性回应



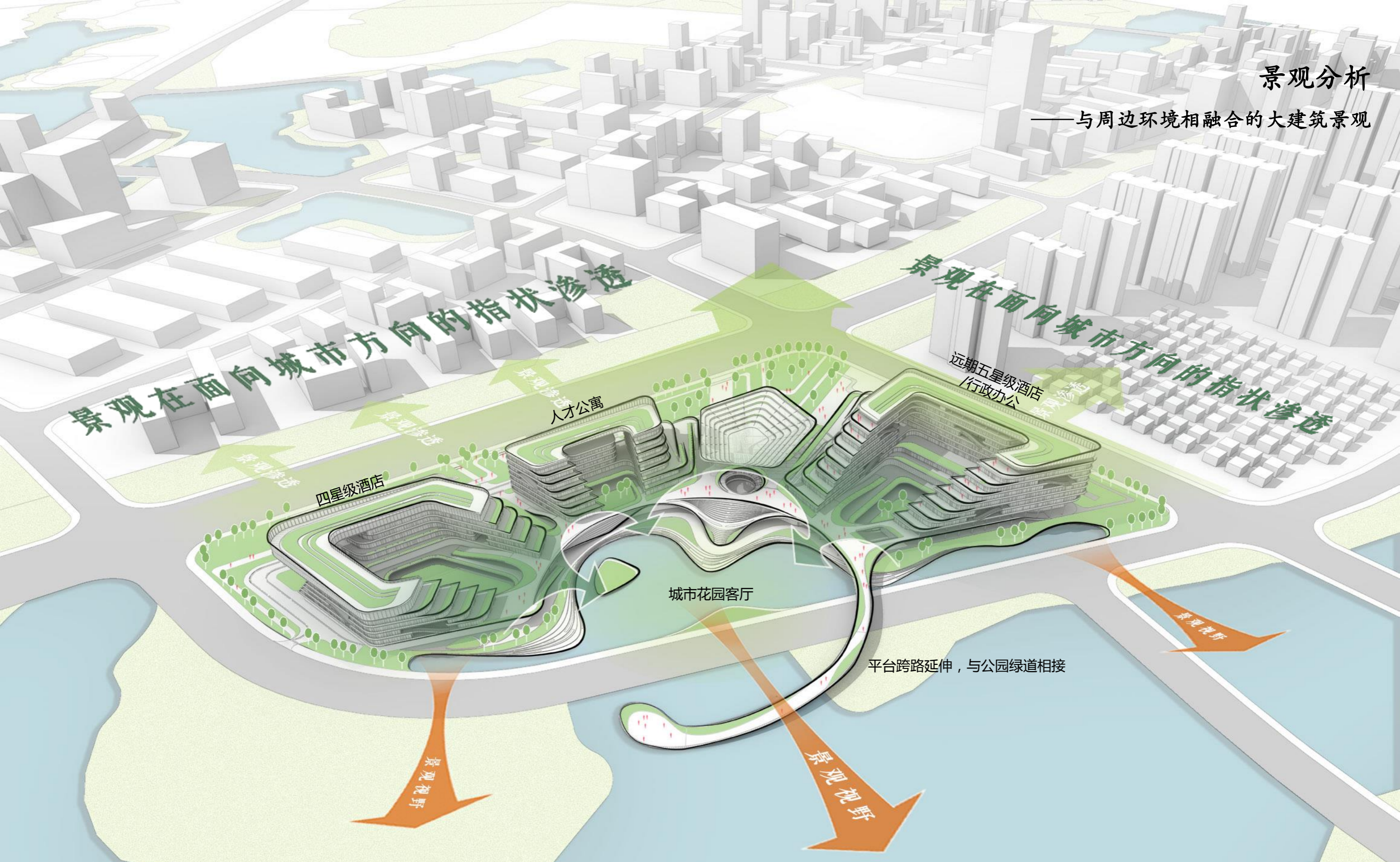
应对在地性的总体布局

- 打造朝向中央生态公园的斜轴
- 以中央大水池为中心，建筑布局似花瓣绽放，层层退台形成绿谷，与城市景观融合呼应
- 武陵楼谷南麓健康塔楼园区围合之观景视线视野均匀分配，滨水面实现了最大化

Wuling Valley South麓健康塔楼园区围合之观景视线视野均匀分配，滨水面实现了最大化 Jiangxia Industrial Park "Jiangxia Star" planning and design scheme

景观分析

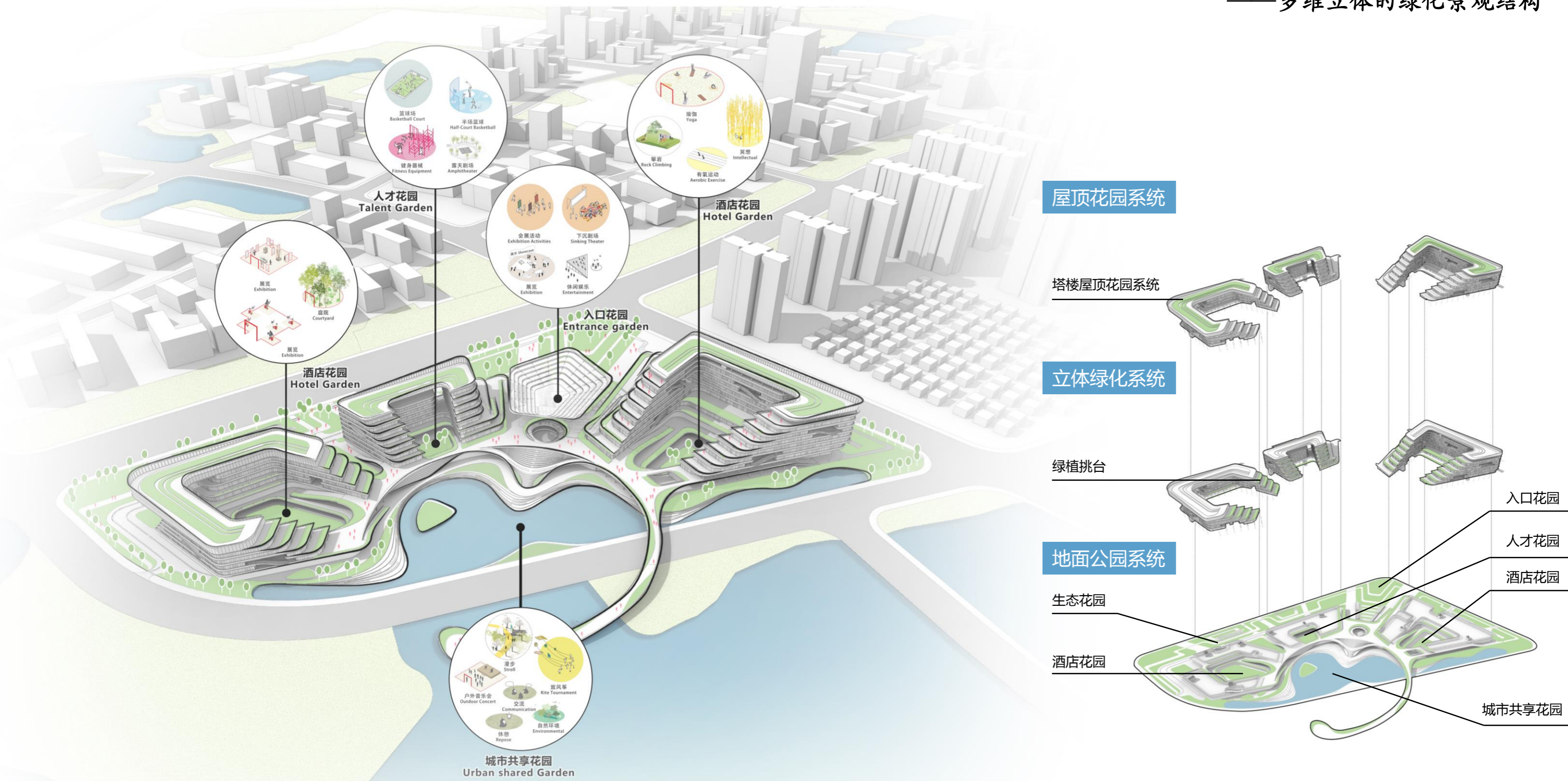
——与周边环境相融合的大建筑景观



群楼水平蔓延，塔楼U型围合，观山看水的视野均匀分配，滨水面实现了最大化

景观分析

——多维立体的绿化景观结构



建筑U型围合构成内院，朝向中央水池层层退台，交错重叠形成多维立体的景观绿化系统

将社群与自然两个核心议题导入设计的前期环境策略，将主要使用空间低区化，控制与克制高楼建设，这样的场景分布与游历体验更加鼓励产业社区的社群交往，形成学习网络，增加资本与科技赋能、国际与国内交流的潜在机率。在立体叠合的生态绿谷与错落围合的产业雨林中，绿色生态技术的应用因地制宜，且以被动式节能技术优先，降低后期运营能耗。

活力商业

DYNAMIC BUSINESS

- 1F: 活力商业区
- 2F: 主题商业区
- 3F: 餐饮

展示中心

EXHIBITION CENTER

- 1F: 多功能厅、商业、创意工坊，主题商店
- 2F: 开放活动中心
- 3-4F: 展示中心

人才公寓

TALENT APARTMENT

- 1F: 餐厅、健康工坊
- 2F: 城市花园
- 3-9F: LOFT酒店式公寓
- 10F: 屋顶花园

远期五星级酒店

FIVE-STAR-HOTEL

- 1F: 商业、会议中心
- 2F: 休闲体验城市花园
- 3-8F: 五星级酒店
- 9F: 屋顶花园

四星级酒店

FOUR-STAR HOTEL

- 1F: 艺术沙龙、主题展览
- 2F: 休闲体验城市花园
- 3-6F: 酒店
- 7F: 屋顶花园

模块化的U型退台绿谷

Modular U-shaped Green Valley

方案二 健康之花·绿谷新芽

核心创意——共享+双碳



一期·人才公寓

- U型围合，面朝湖面层层退台，最大化利用周边景观优势
- 设空中花园平台一层，布置健身与咖啡功能，鼓励人才交往与互动
- 采用4米层高，一室户，设独立卫生间，简易厨房操作区电加热

共享服务环·生态雨林谷

- 环形平台层串联各功能，形成低区共享服务圈。这样的场景分布与游历体验更加鼓励产业社区的社群交往，形成学习网络，增加资本与科技赋能、国际与国内交流的潜在机率。
- 在立体叠合的生态绿谷与错落围合的产业雨林中，绿色生态技术的应用因地制宜，且以被动式节能技术优先，降低后期运营能耗。

一期·四星级酒店

- 采用U型围合的变体，朝向用地中央水面层层退台，占据景观优势
- 采用4.5米层高，定位于精选服务的商旅型四星级酒店，总房间270套，以标准间和商务大床房为主，餐厅与会议功能置于底层，与园区共享，服务整个大健康产业园近期商务配套需求

二期·功能策划原则

二期总建筑面积为6.26万平米，全部做商业并自持的难度很大，区域成熟度发尚不支持大体量集中商业的落位，周边海量办公与研发用房也不支持采用商务办公来去化，经策划研究，我们提出**泛酒店型服务区**概念，将会议厅、宴会厅、园区服务中心、户外运动场、图书馆、创客咖啡、科技工坊等功能导入，结合商业与餐饮低区布局。将展示中心置于园区主入口东侧，结合二期酒店低区功能设置。二期酒店按照五星级酒店标准设置，在一期功能设置上提档升级，协同经营

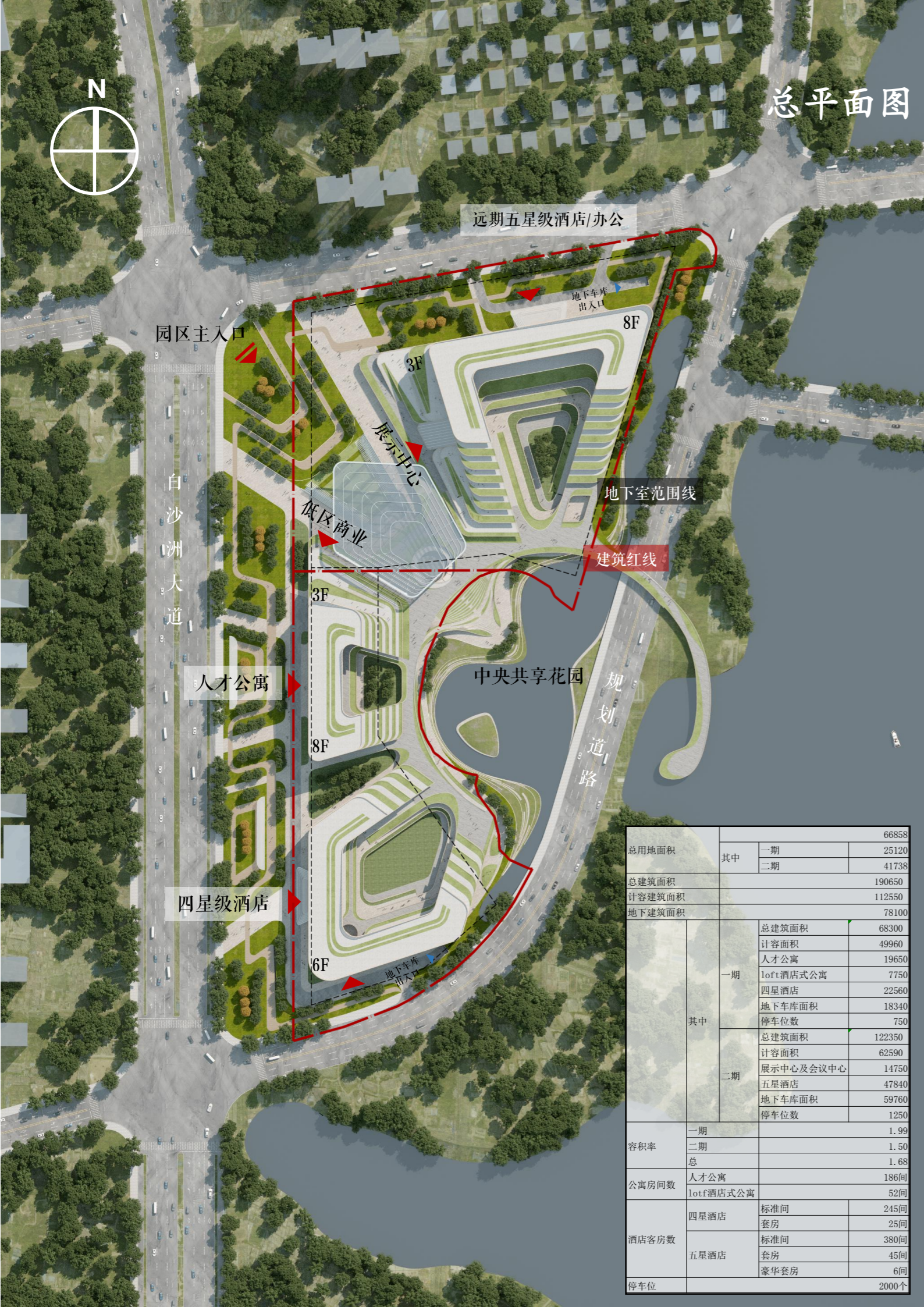
方案二 健康之花·绿谷新芽

核心创意——共享+双碳

地块一·二期用地的弹性与多义——一体多能



总平面图



总用地面积			66858
	其中	一期	25120
		二期	41738
总建筑面积			190650
计容建筑面积			112550
地下建筑面积			78100
其中	一期	总建筑面积	68300
		计容面积	49960
		人才公寓	19650
		loft酒店式公寓	7750
		四星酒店	22560
	二期	地下车库面积	18340
		停车位	750
		总建筑面积	122350
		计容面积	62590
		展示中心及会议中心	14750
容积率	一期	1.99	
	二期	1.50	
	总	1.68	
公寓房间数	人才公寓	186间	
	loft酒店式公寓	52间	
酒店客房数	四星酒店	标准间	245间
		套房	25间
	五星酒店	标准间	380间
		套房	45间
		豪华套房	6间
停车位			2000个





武汉光谷南大健康产业园“江夏之星”规划设计方案 Wuhan Optics Valley Nanda Health Industrial Park "Jiangxia Star" planning and design scheme

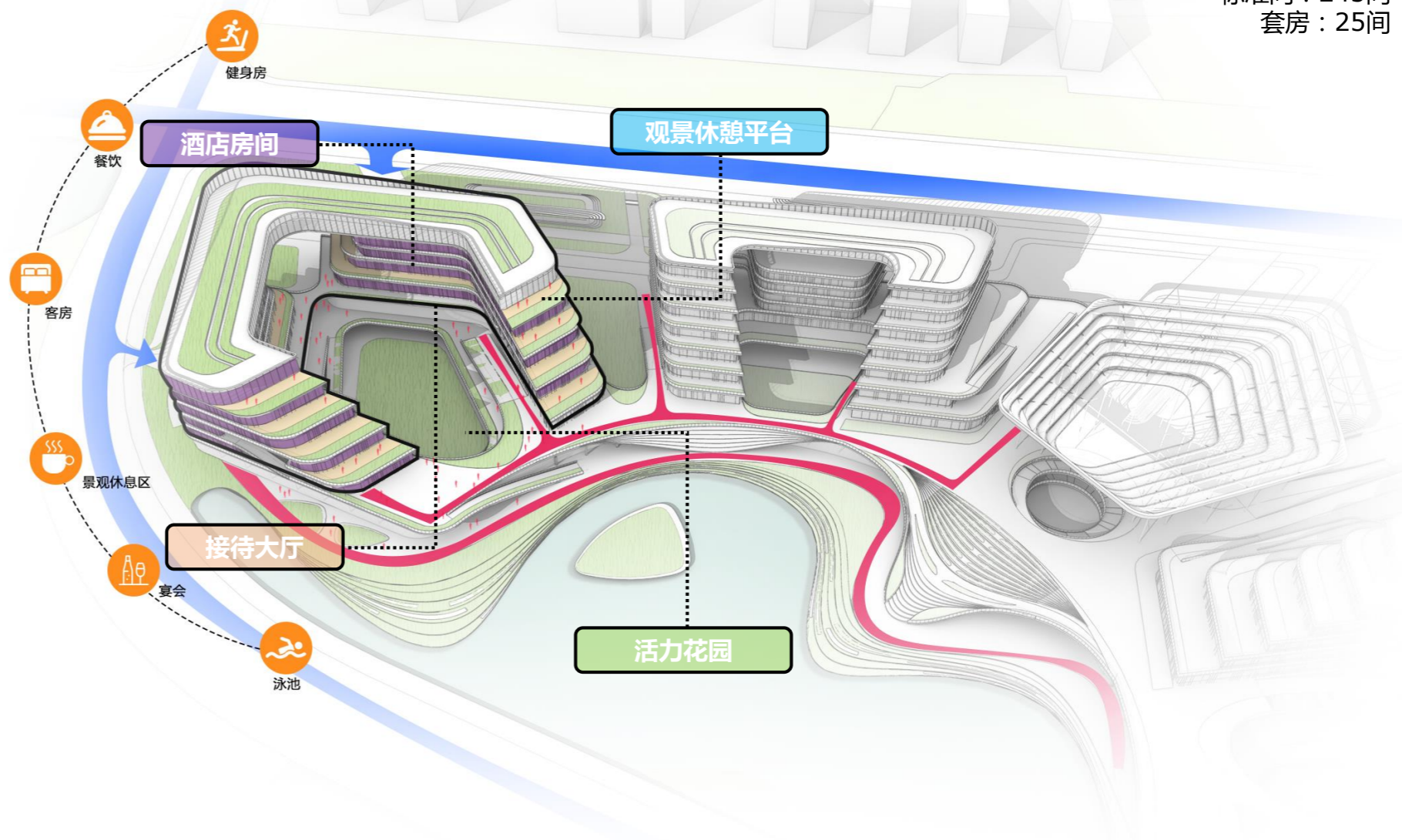
单体分析

——四星级酒店（一期）

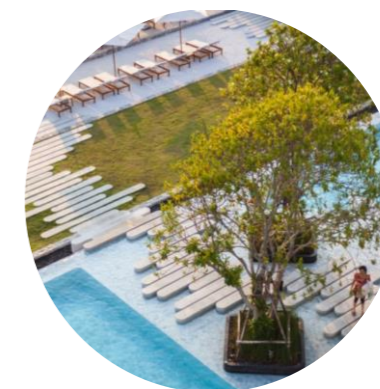


四星级酒店面积：22560m²
标准间：245间
套房：25间

四星级酒店·功能组合



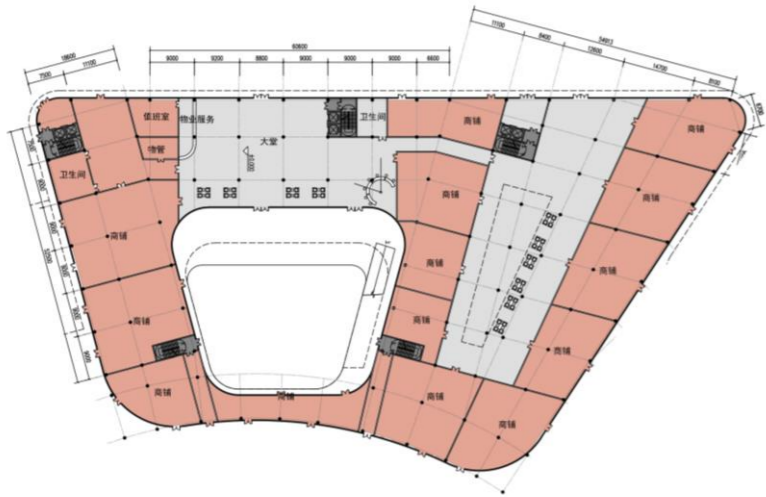
内庭院式客房布局形成了酒店内部独立私密的园林景观，打造花园式酒店体验



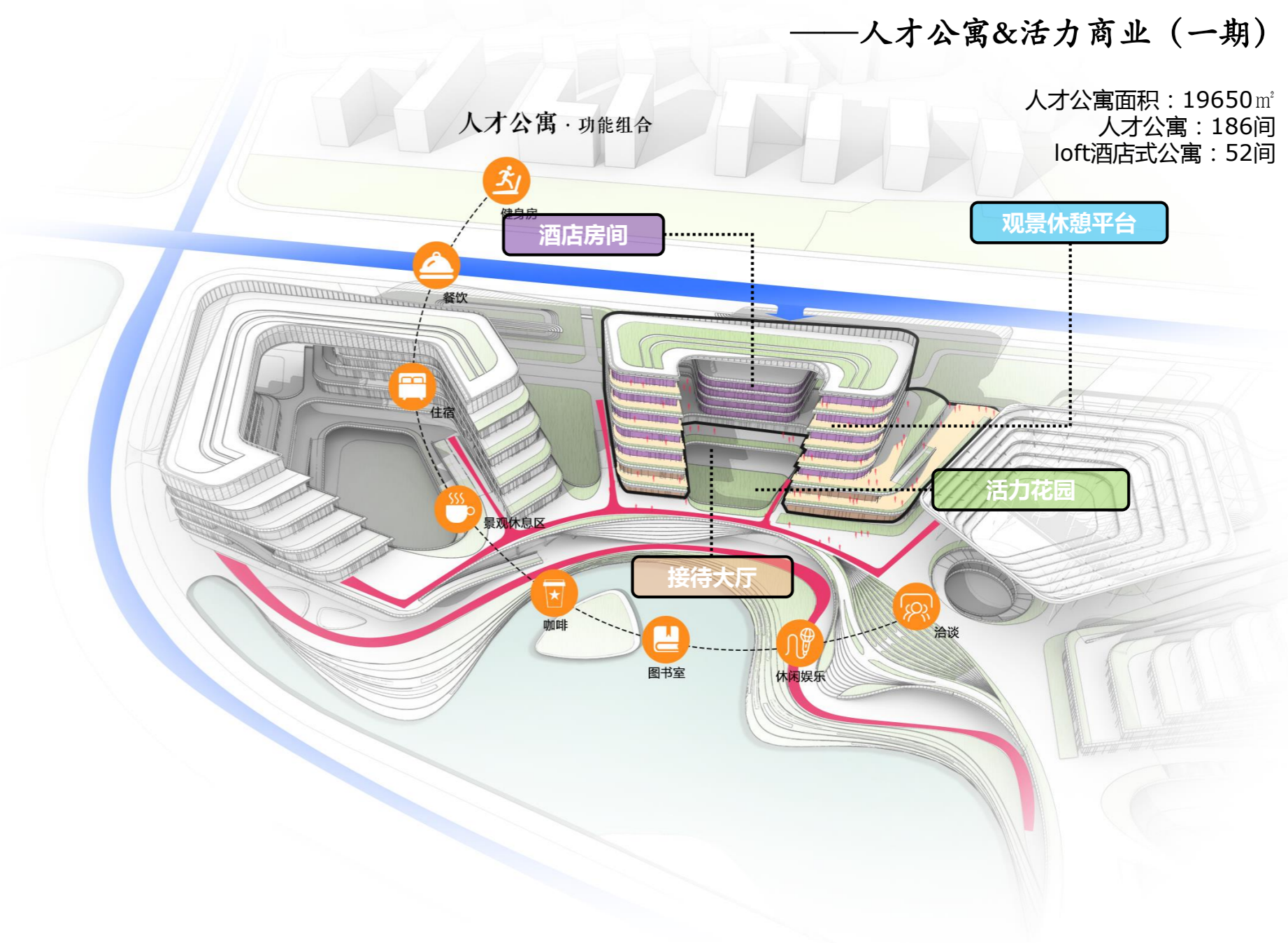
单体分析

——人才公寓&活力商业（一期）

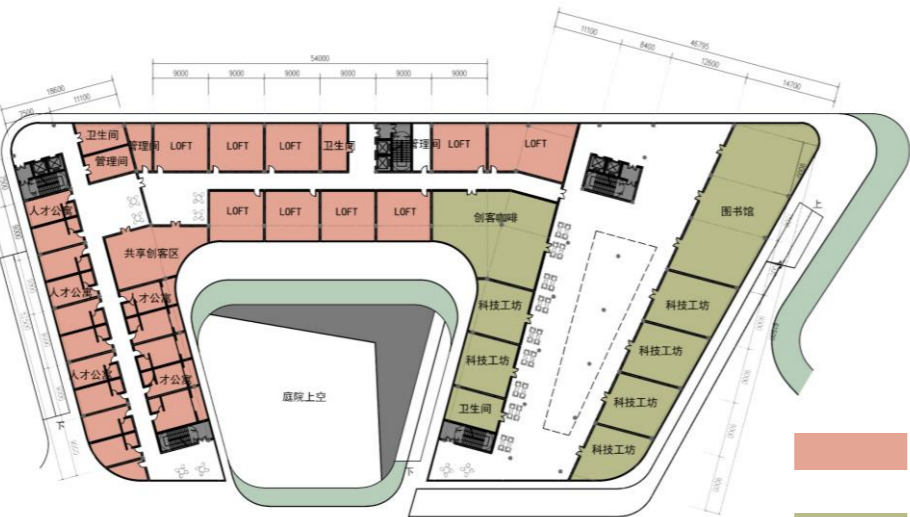
人才公寓面积：19650㎡
人才公寓：186间
loft酒店式公寓：52间



商业



院落式的人才公寓朝向水面形成退台，交错重叠，提供多样化的交往活动空间



客房

配套用房



服务大厅



早餐服务

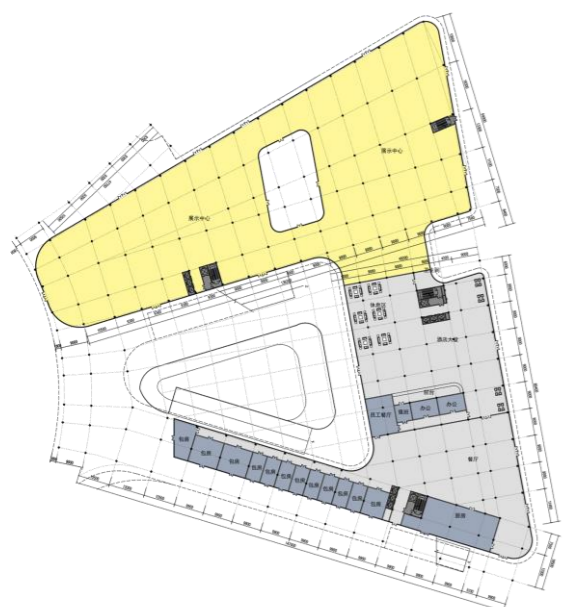


景观休息区



单体分析

——展示中心&五星级酒店（二期）



- 餐厅
- 展示中心



- 餐厅
- 配套用房
- 展示中心



五星级酒店面积：47840 m²
 标准间：380间
 套房：45间
 豪华套房：6间

形成泛酒店型服务区与论坛会议型服务区的功能弹性置换



宴会/会议厅



标准客房

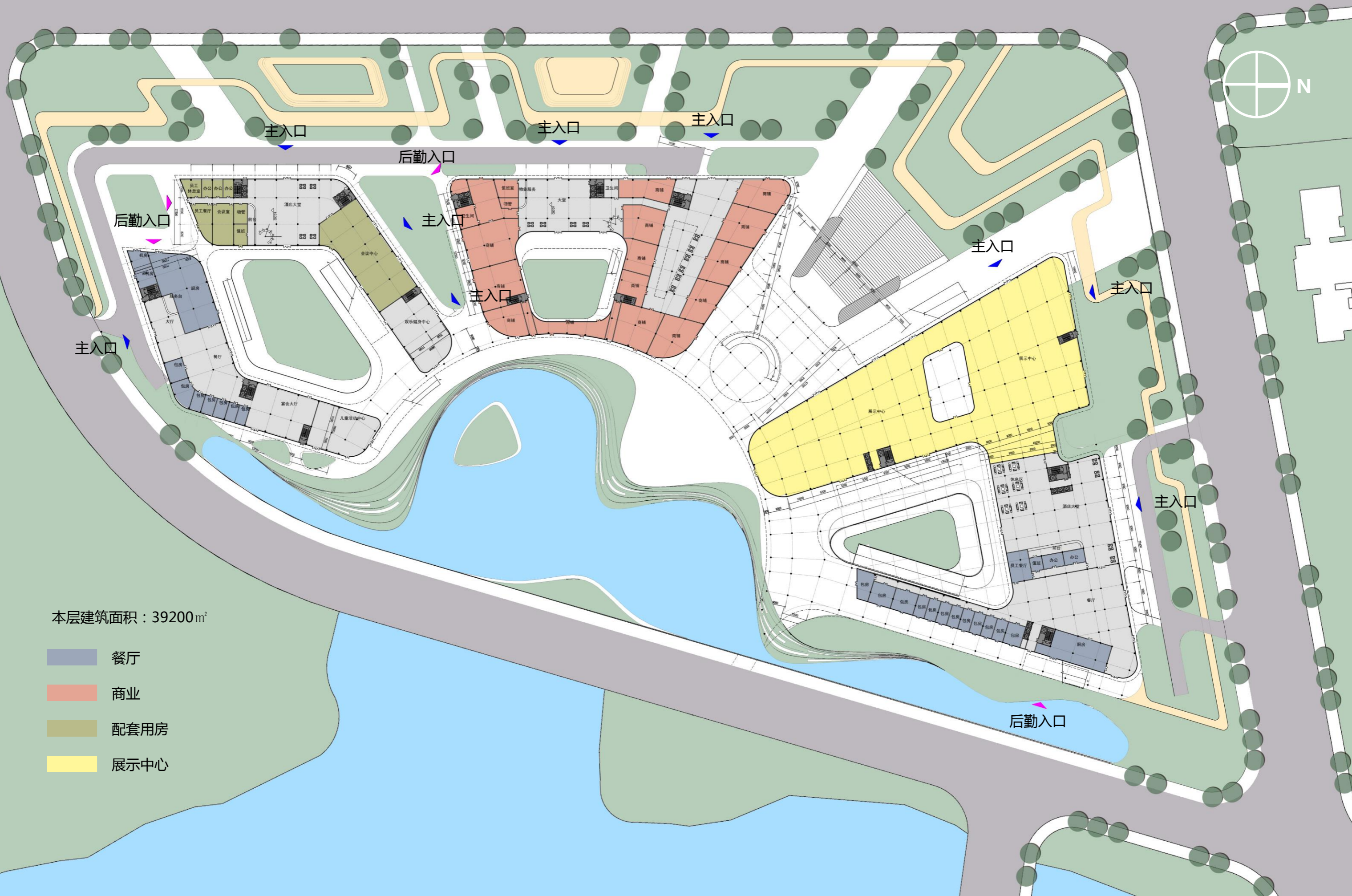


孵化办公



企业总部
CITIC DESIGN

首层平面

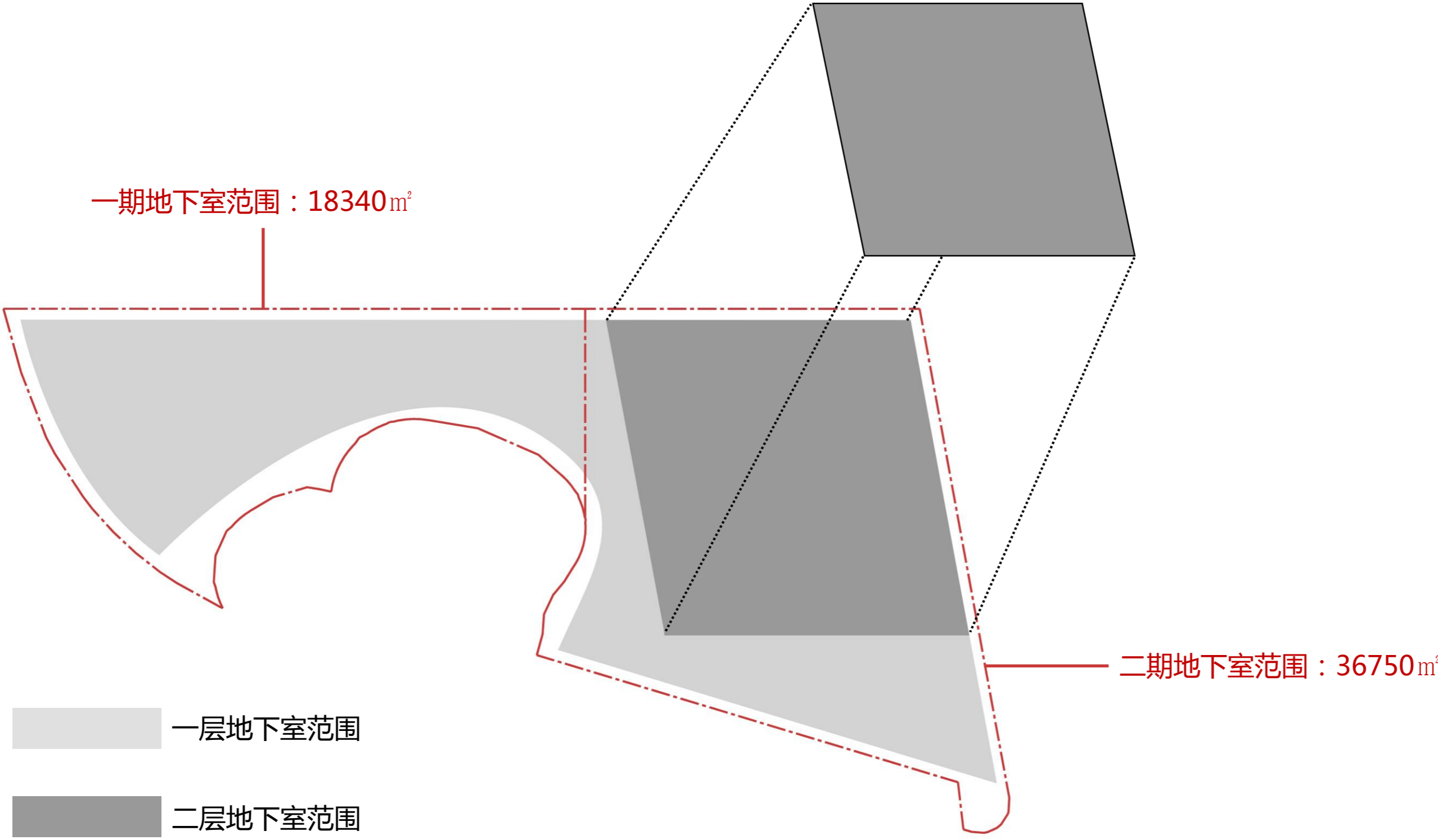


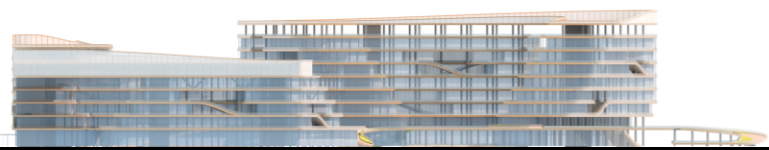
本层建筑面积：39200m²

- 餐厅
- 商业
- 配套用房
- 展示中心

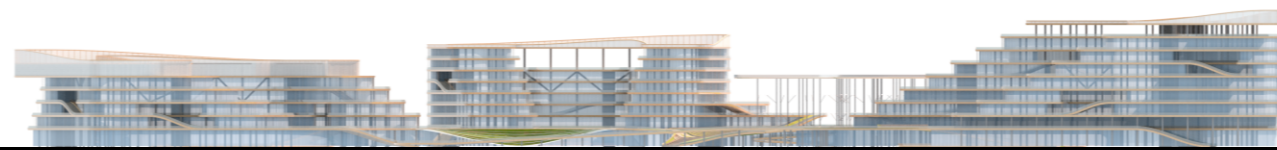
地下室平面

一期地块地下室可建设用地18340 m²，建设地下一层建筑面积为18340 m²；二期地块地下室可建设用地36750 m²，建设地下二层建筑面积共为59760 m²。总地下室建筑面积为78100 m²，可设置地下停车位2000个。

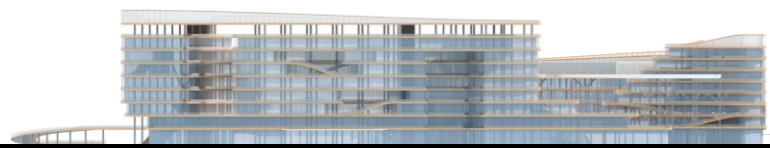




南立面图



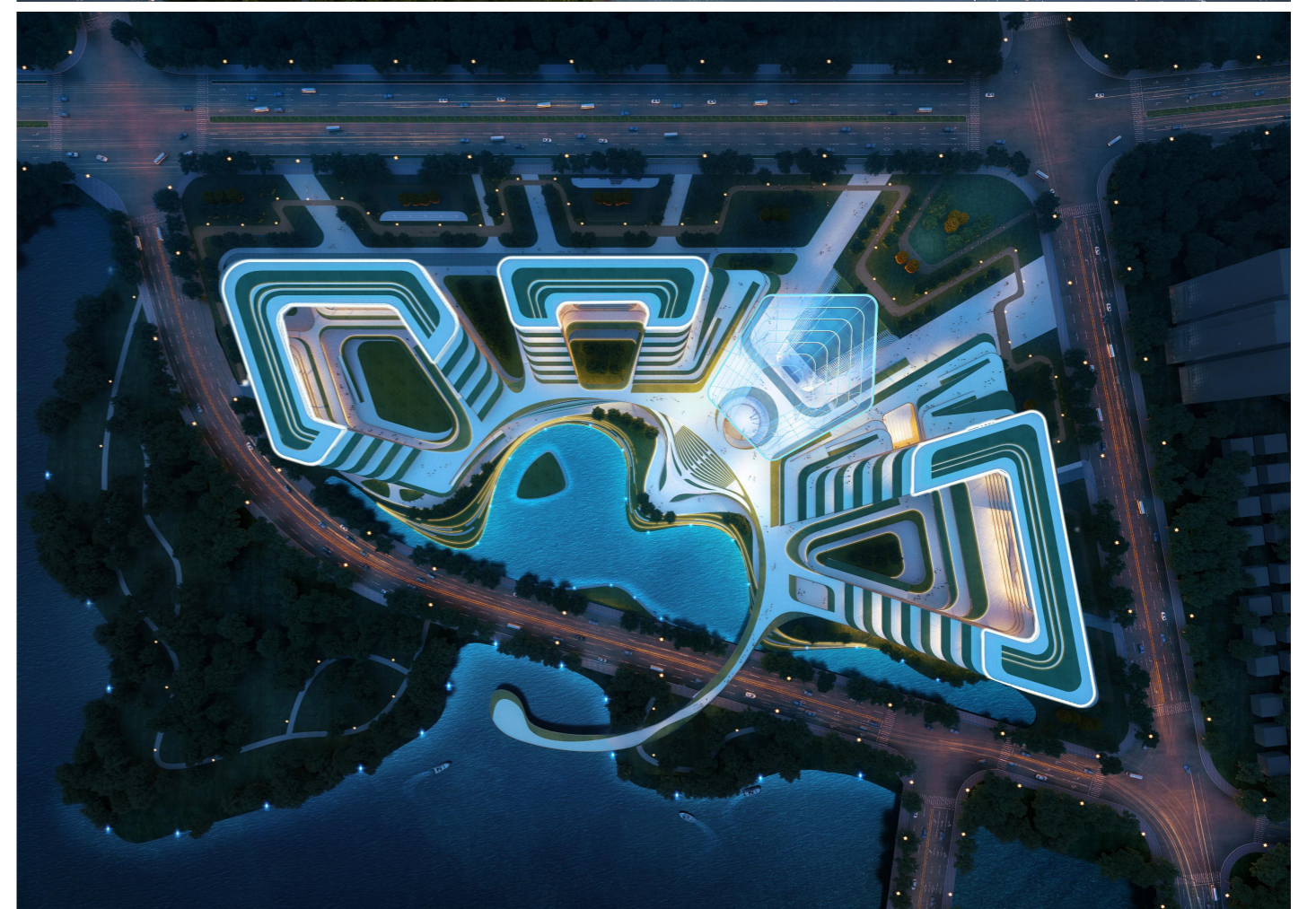
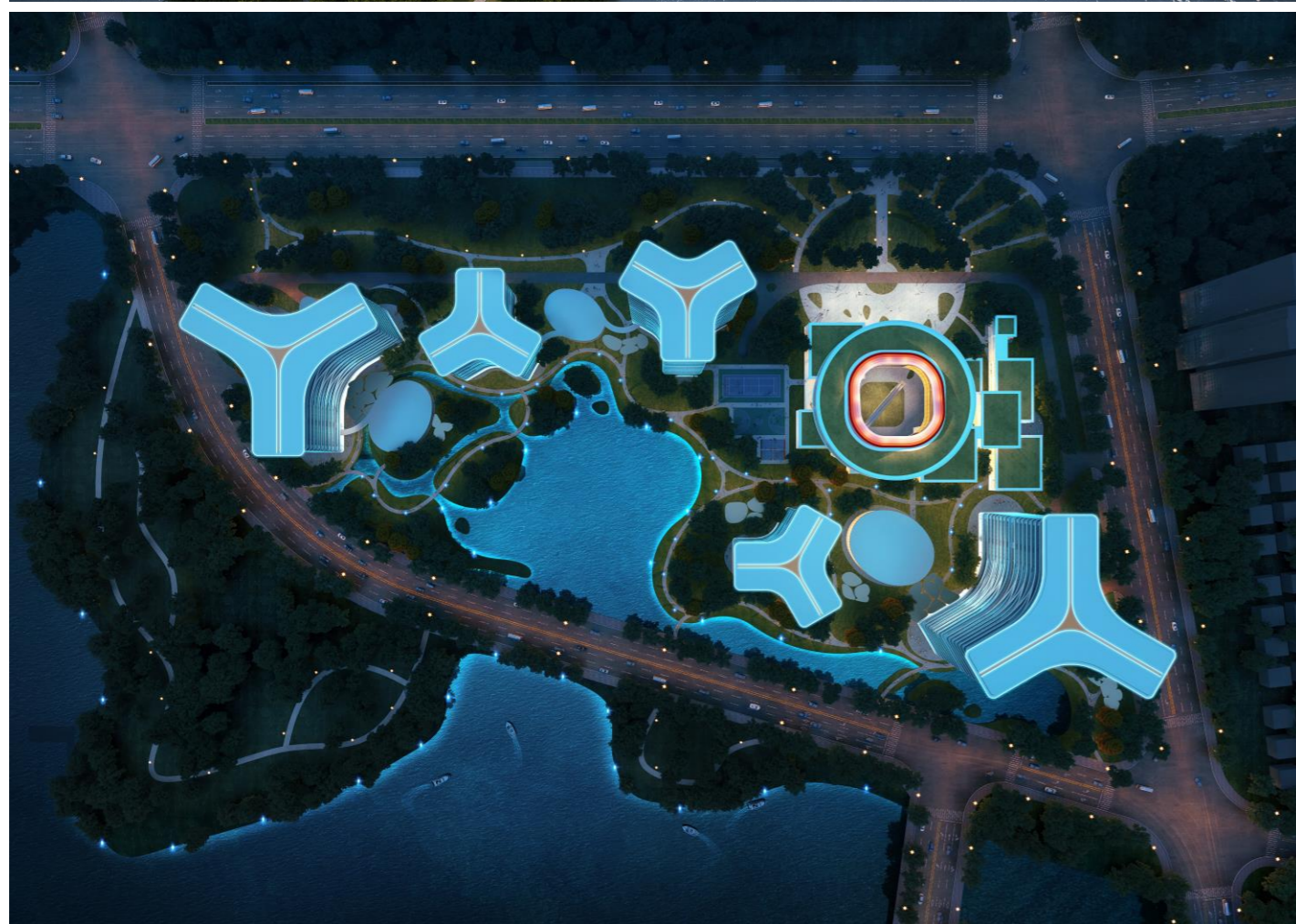
东立面图



北立面图



西立面图





方案一 江夏之星 · 星耀河汉



方案二 绿谷新芽 · 健康之花





谢谢观看 欢迎指正

