

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

策划研究篇

目录

CONTENT

- | | |
|------------------|---------|
| 01: 项目周边产业生态环境剖析 | 理思路·明方向 |
| 02: 综合服务核功能角色定位 | 找定位·立目标 |
| 03: 功能策划及业态可行性研判 | 盘家底·定功能 |
| 04: 项目用地各项功能规模测算 | 控规模·调布局 |

01

项目周边产业生态环境剖析

Anatomy of the surrounding industries of the project

“理思路·明方向”

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。



➤ 项目周边环境以医药、物流、农业、医疗器械、生物创新及健康服务为主的六类产业园，产业生态系统健全。



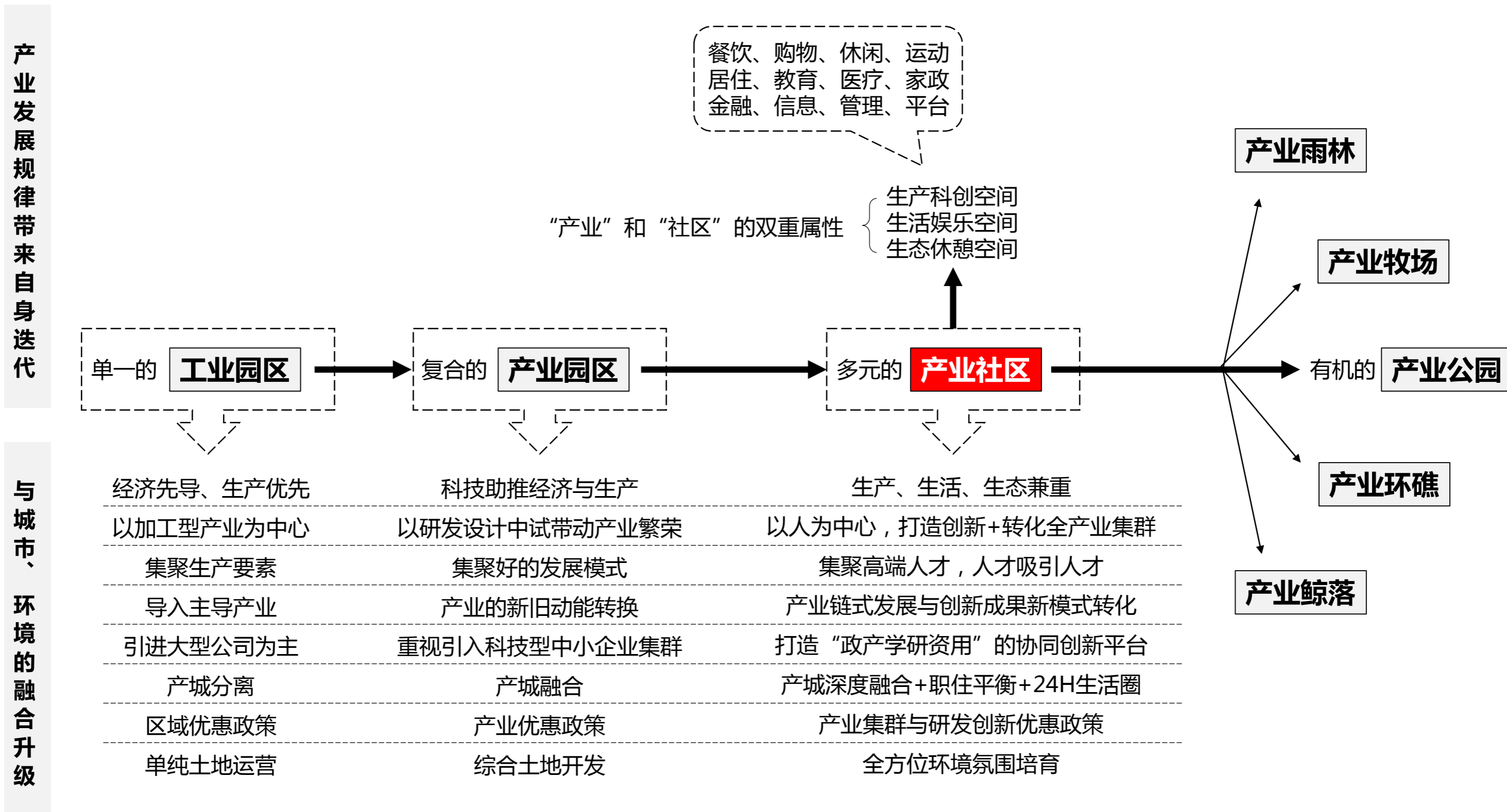
02

综合服务核功能角色定位

Comprehensive service core function role positioning

“找定位·立目标”

更为科学系统的描述产业园区的演进趋势



本项目产业功能角色定位——新型大健康产业社区

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

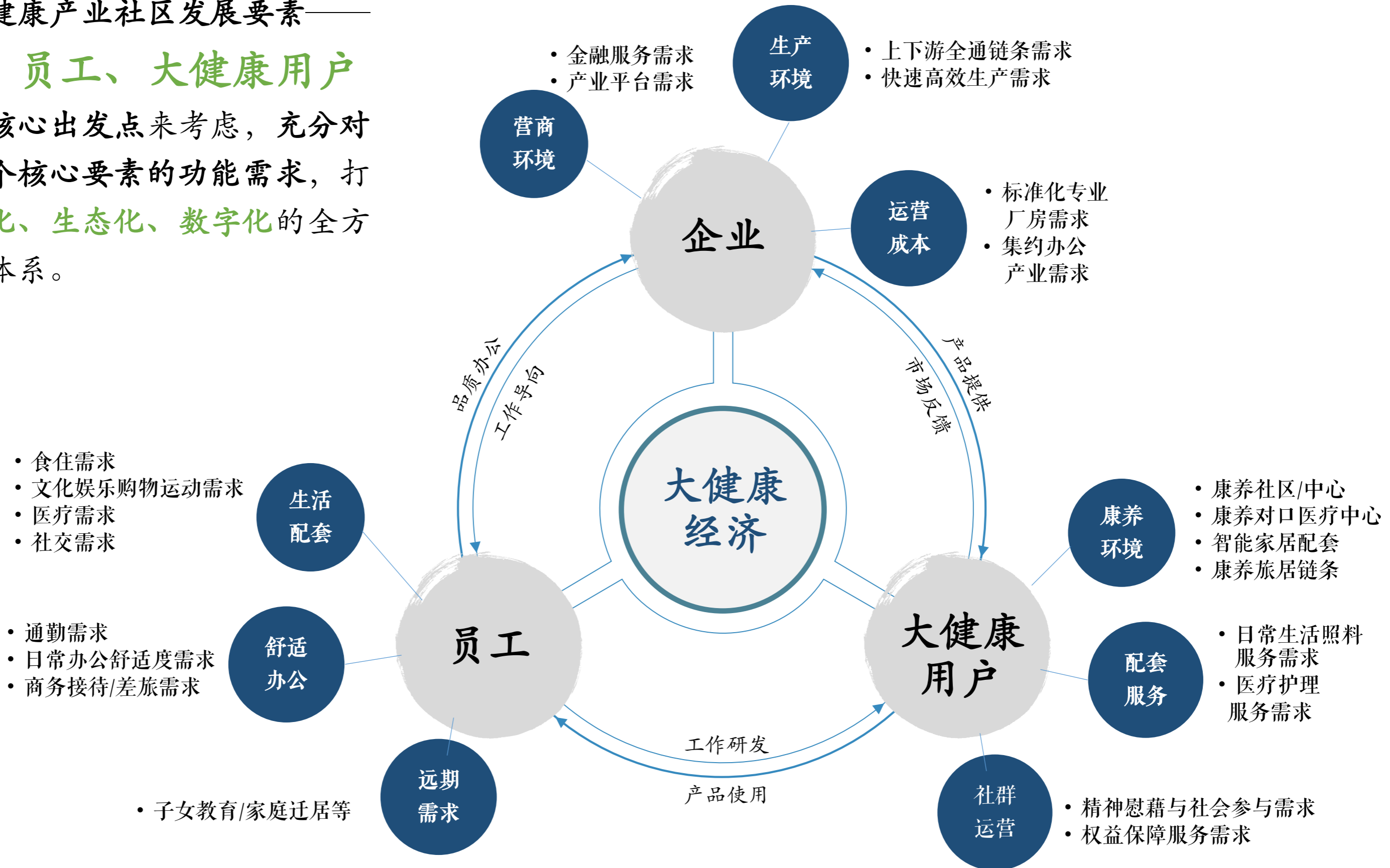
培育创新动能
生态土壤

构建区域永续竞争力

新型大健康产业社区发展要素——

企业、员工、大健康用户

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。



02 综合服务核功能角色定位

Comprehensive service core function role positioning

生产配套自查缺项功能

➤ 与对标案例相比，大健康产业园**生产配套**主要缺乏**公共技术服务平台、孵化中心、商务设施、教育培训及技术体验中心**等功能。

大健康产业社区功能表（生产配套）

对标案例	科研支撑						商务支撑					商贸流通		教育培训			管理服务				
	技术支持			技术研发			商务设施				中介设施	投融资设施	物流中心	营销展示	职业学校	培训设施			政府服务	行业组织	物业管理
	研发中心	信息中心	体验中心	质量评测中心	公共技术服务平台	孵化中心	商务中心	酒店	会议中心	展示中心						培训中心	交流中心	人才市场			
成都天府国际生物城	√	√		√	√	√	√	√	√	√	√	√		√	√	√		√	√	√	
郑州临空生物医药园	√	√	√	√	√	√			√	√	√	√	√					√	√	√	
东阿阿胶生物科技园	√		√		√	√			√	√	√	√	√		√	√	√			√	
新加坡纬壹科技城	√	√		√	√	√	√		√		√	√		√	√	√	√	√	√	√	
阿斯利康制药研发中心	√				√	√			√	√											
埃因霍温高科技园	√	√	√		√	√	√		√					√				√	√	√	
江夏区大健康产业园	√	√		√									√	√				√	√	√	

■ 园区配备功能 ■ 本项目已配备功能

大健康产业社区生产配套功能表

类别	设施构成	设施内容
科研支撑	技术支持	研发中心、信息中心、体验中心
	质量保障	质量评测中心、公共技术服务平台、孵化中心
商务支撑	商务设施	商务中心、酒店、会议中心、展览中心
	中介设施	律师事务所、会计事务所、咨询公司
	投融资设施	风投公司、金融服务中心、银行、保险
商贸流通	物流服务	运输、仓储、货运代理、物流信息、配送、装卸、搬运、城市快递
	流通服务	生产资料采购、营销展示、销售
教育培训	教育设施	职业学校
	培训设施	培训中心、交流中心、人才市场
管理服务	政府服务	管委会、行政服务中心：内设招商、工商注册、税务、审计等
	行业协会	医药行业、生物行业、疫苗行业、医疗器械行业等
	物业管理	建筑维护、环境绿化、安全消防、保洁卫生、设备维修



➤ 与对标案例相比，大健康产业园生活配套主要缺乏人才公寓、健身中心、餐饮及创意商业等功能。

大健康产业社区功能表（生活配套）

对标案例	商业配套						文体休闲						社区服务			
	商业设施						文体设施			休闲设施			人才公寓	教育	卫生	社区管理
	购物中心	商业街	市场	咖啡餐饮	超市	便利店	文体活动中心	运动场馆	健身中心	休闲绿道	电影院	俱乐部				
成都天府国际生物城	√	√	√	√	√	√	√	√		√			√	√	√	√
郑州临空生物医药园				√		√		√	√	√			√			
东阿阿胶生物科技园						√	√			√						
新加坡纬壹科技城	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
阿斯利康制药研发中心						√	√									
埃因霍温高科技园				√	√	√	√		√	√		√		√		
江夏区大健康产业园		√					√	√		√				√	√	√

■ 园区配备功能 ■ 本项目已配备功能

大健康产业社区生活配套功能表

类别	设施构成	设施内容
生活配套设施	商业配套	商业设施 购物中心、商场、步行街、超市、餐饮、便利店、市场、书店、茶馆、咖啡厅、花鸟园艺店、理发店、照相馆、打印店等
	文体休闲	文体设施 文体活动中心、运动场馆、健身中心、活动广场
		休闲设施 休闲绿道、会所、俱乐部、电影院、酒吧、台球馆、KTV、足浴按摩、亲子乐园、宠物乐园等
	社区服务	日常需求 公寓、诊所、药店、洗衣店、宠物医院、加油充电站等
		远期发展 幼儿园、小学、中学、老年大学、艺体培训中心等
		公共管理 消防站、派出所、邻里活动中心等





江夏区核心区域

以“江夏之星”为核心的

大健康主题产业·社区

创新驱动的健康产研孵化器

创新驱动，研创吸引，占据未来新科技高点

功能复合的滨水聚能环

消费融合，多元生长，书写未来城市意向

主题鲜明的产业生活家

彰显特色，活力开放新极点

03

功能策划及业态可行性研判

Functional planning and business feasibility study

“盘家底·定功能”

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？

建议植入功能

大健康主题产业社区功能策划（生产配套）

项目	科研支撑						商务支撑				商贸流通		教育培训			管理服务				
	技术支持		技术研发				商务设施				中介设施	投融资设施	物流中心	营销展示	职业学校	培训设施		政府服务	行业组织	物业管理
	研发中心	信息中心	体验中心	质量评测中心	公共技术服务平台	孵化中心	商务中心	酒店	会议中心	展示中心						培训中心	交流中心			
生产配套			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓						✓	✓			

大健康主题产业社区功能策划（生活配套）

项目	商业配套						文体休闲						社区服务				
	商业设施						文体设施			休闲设施			人才公寓	教育	卫生	社区管理	
	购物中心	商业街	市场	咖啡餐饮	超市	便利店	文体活动中心	运动场馆	健身中心	休闲绿道	电影院	俱乐部					
生活配套				✓	✓	✓			✓			✓	✓	✓			

建议植入功能

✓ 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

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：

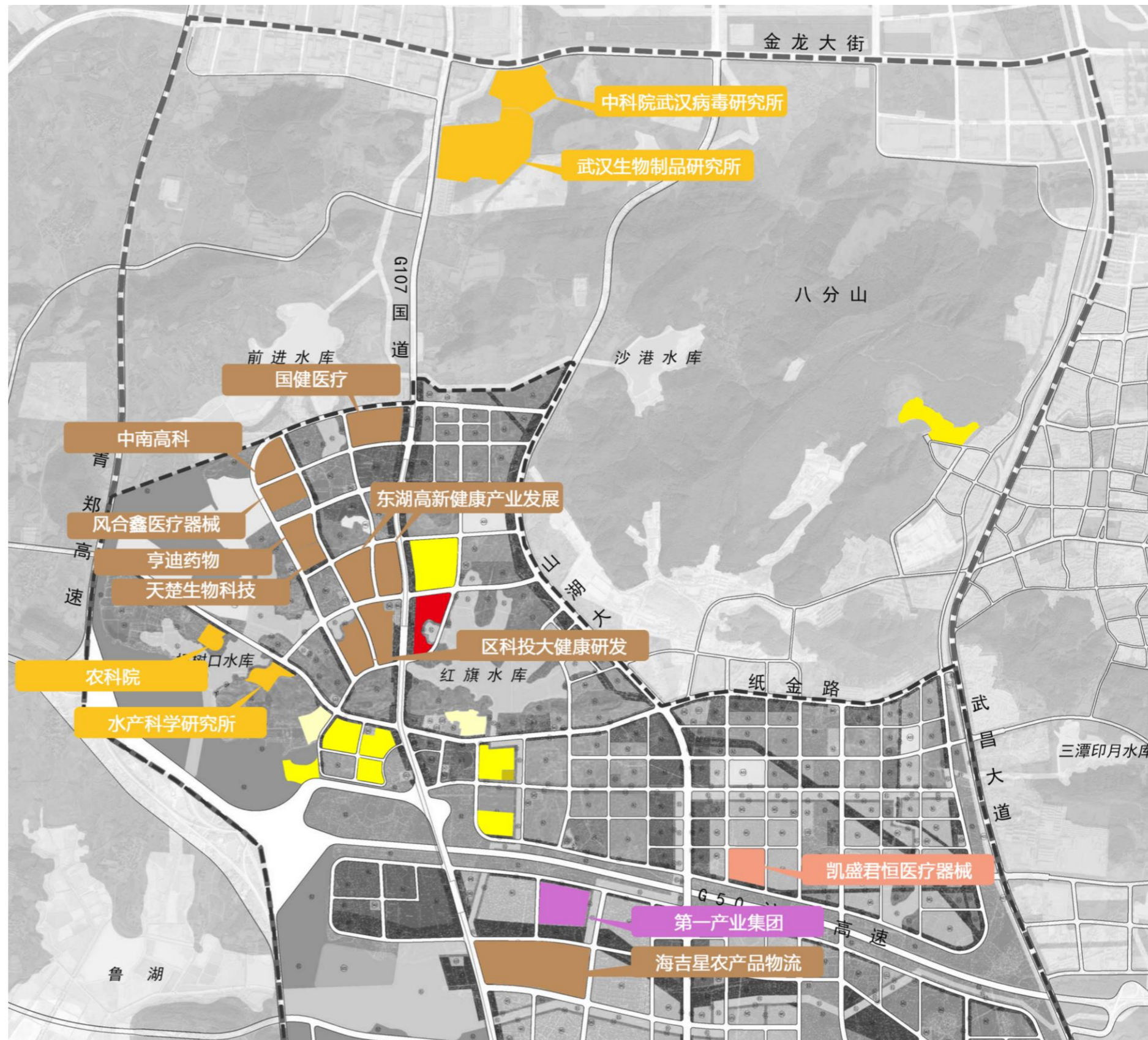
已落位机构情况

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：

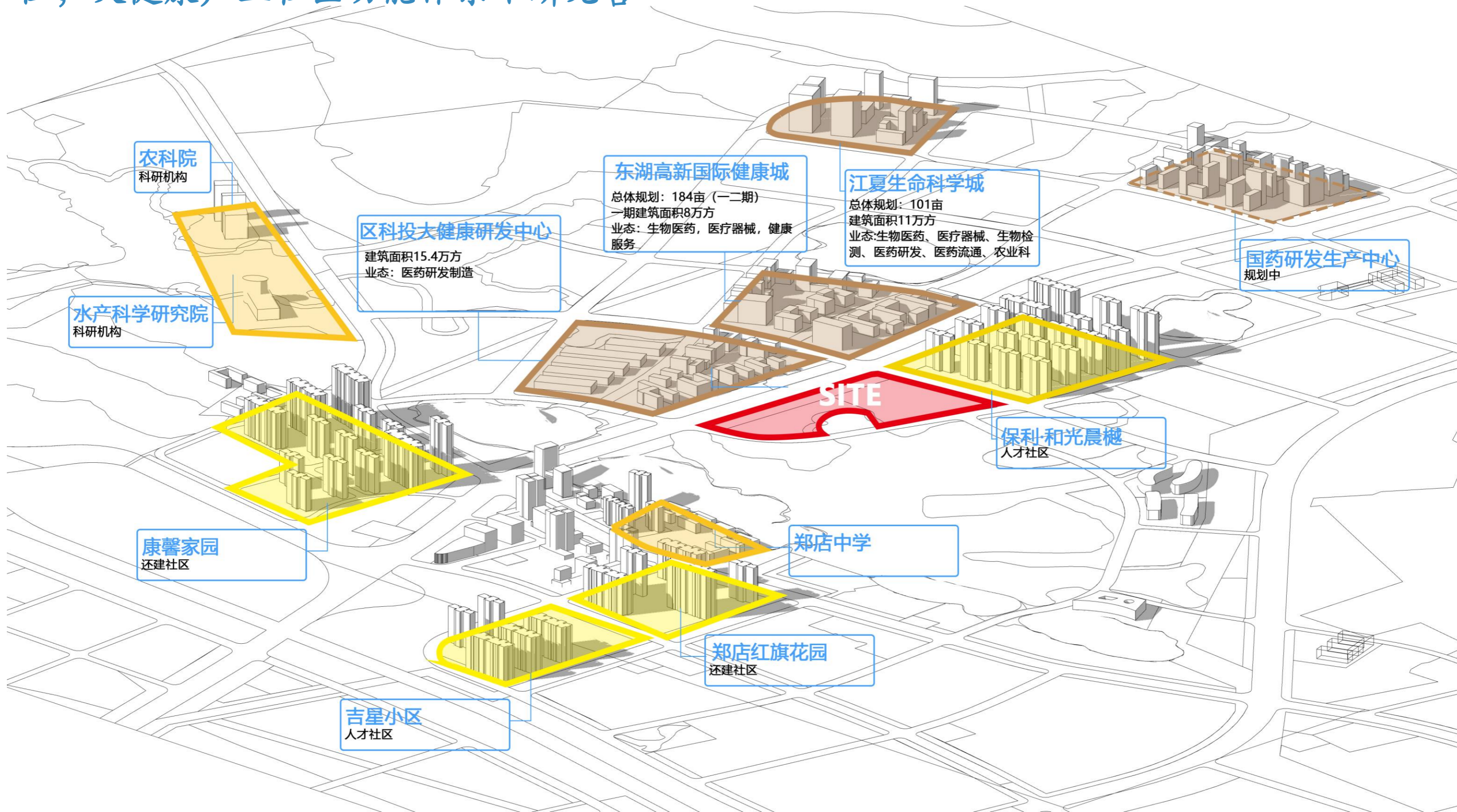
武汉国健医疗/中南高科/东湖高新健康产业发展有限公司/风合鑫医疗器械/亨迪药物/天楚生物科技/科投大健康研发/凯盛君恒医疗器械/第一产业集团/海吉星农产品物流



03 功能策划及业态可行性研判

Functional planning and business feasibility study

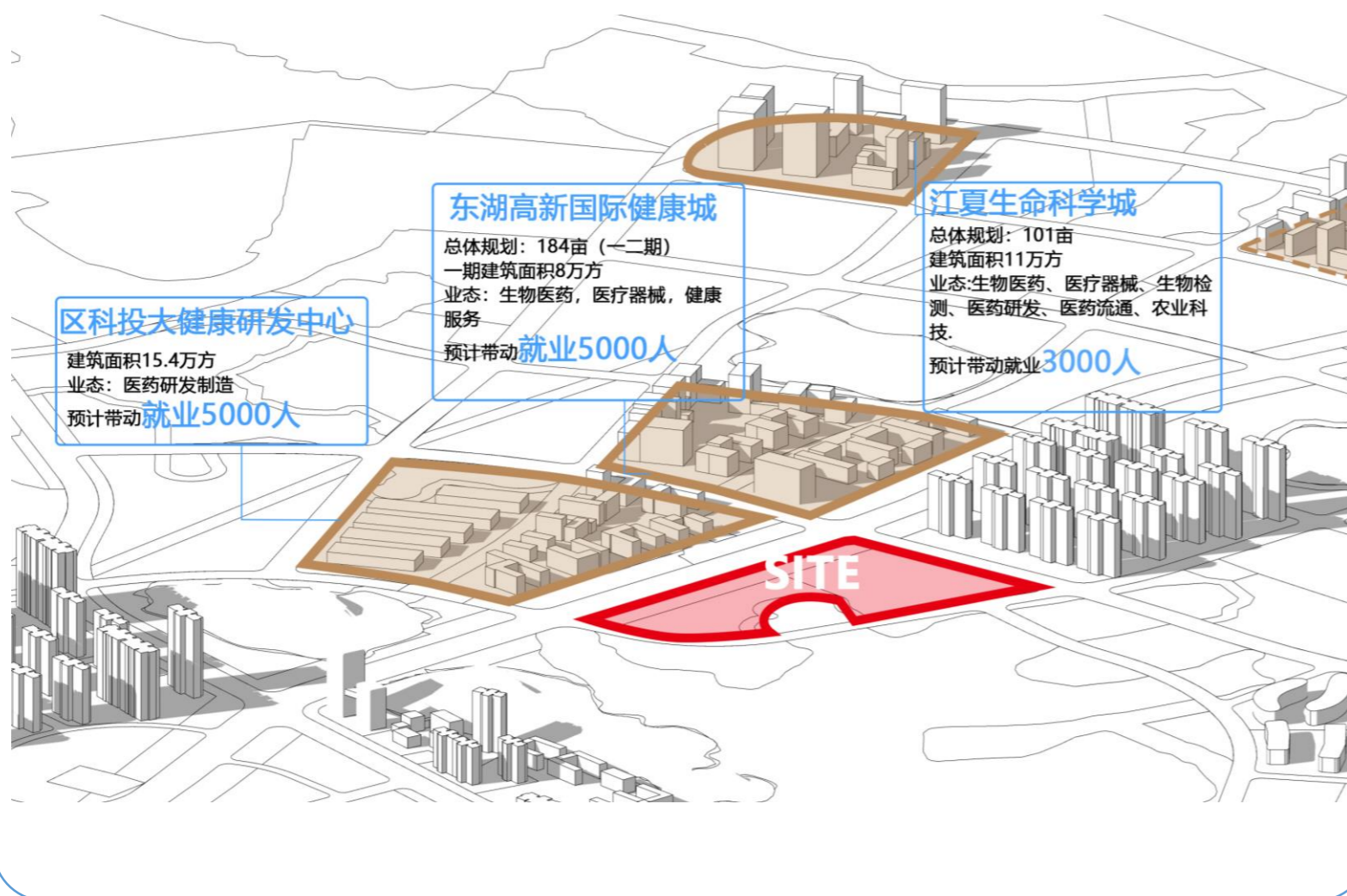
市场可行性研判——周边2km范围建设进度：科研院所、教育设施、保障型住宅等积极落位，大健康产业社区功能体系不断完善



市场可行性研判——展陈体验功能：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，建议补充多义展示中心为企业提供服务。

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。



展

展示世界尖端医学发展新理念、新动态、新技术，并进行医学科普、教育、培训等



试

举办新医疗系统和辅助器械体验会，打通研发公司/厂家到消费者直线链路



会

举办各类医学和健康峰会，重点举办疫苗研发峰会，医疗器械迭代峰会等，扩大影响力。



体

屋顶运动场提供多层次的功能使用，与地面主题公园形成立体健康运动系统。



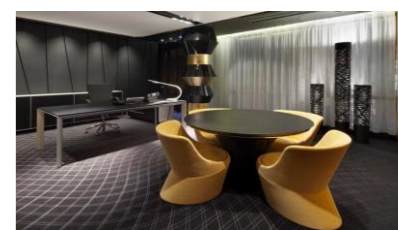
医

大空间结构提供分场景使用的可能性，平战结合，做好临时补充医疗资源储备。



商

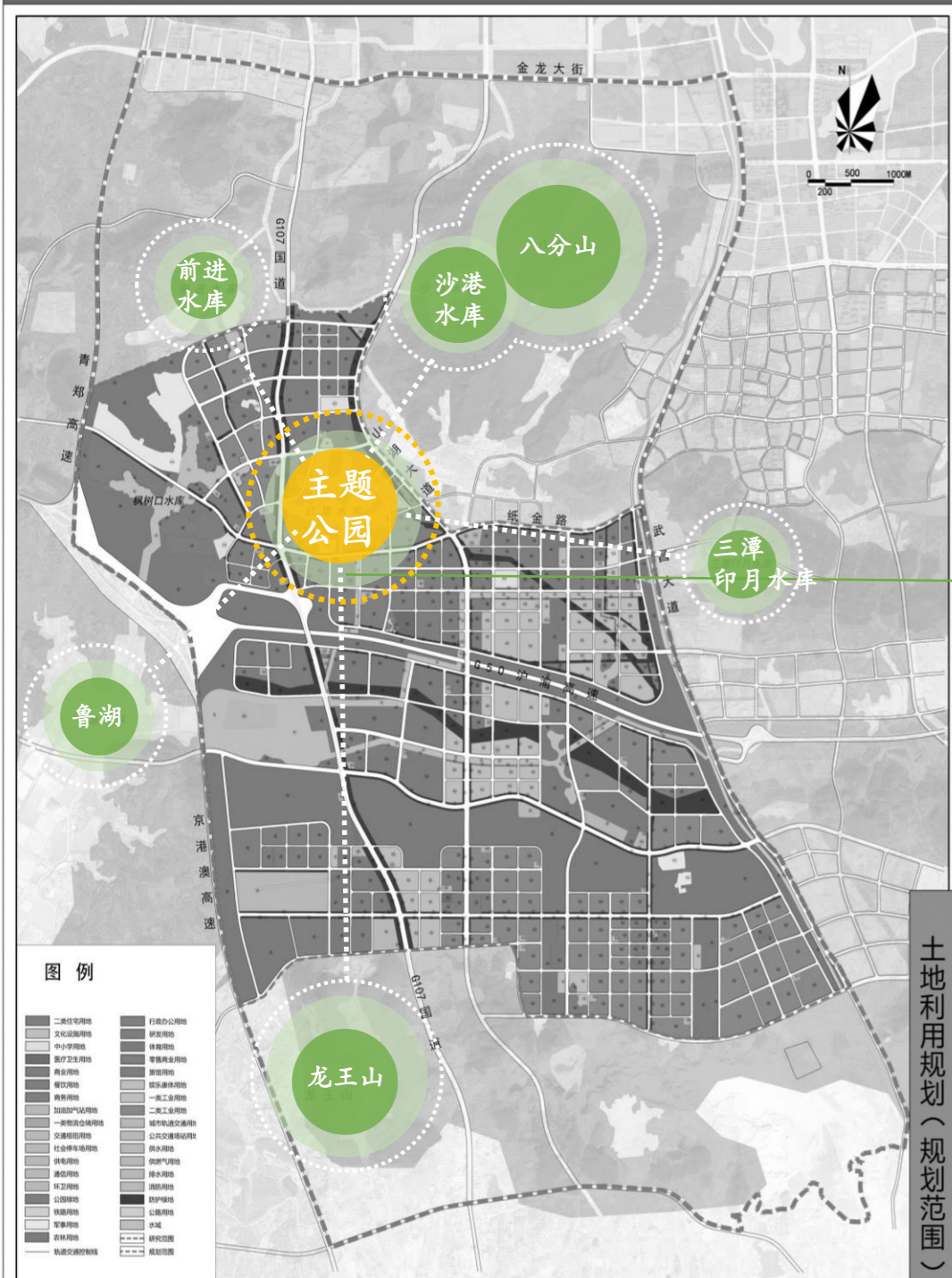
底层商业提供会展主功能的相关配套，形成较为完整的小型产业生态圈。



市场可行性研判——主题公园：景观相互联动凸显资源优势，自身特色鲜明突出健康主题

建议结合红旗水库及周边景观资源，将医疗文旅理念植入“百草丰饶”的大健康产业社区公园中，可设置适老化花园疗愈、AI智能医疗产品体验、亲子健康活动水公园、国际疫苗会议、健康金融办公等功能，彰显大健康产业园区特色。

武汉市光谷南大健康产业园总体规划 (2019-2035)



AI智能医疗产品体验



亲子健康活动水公园

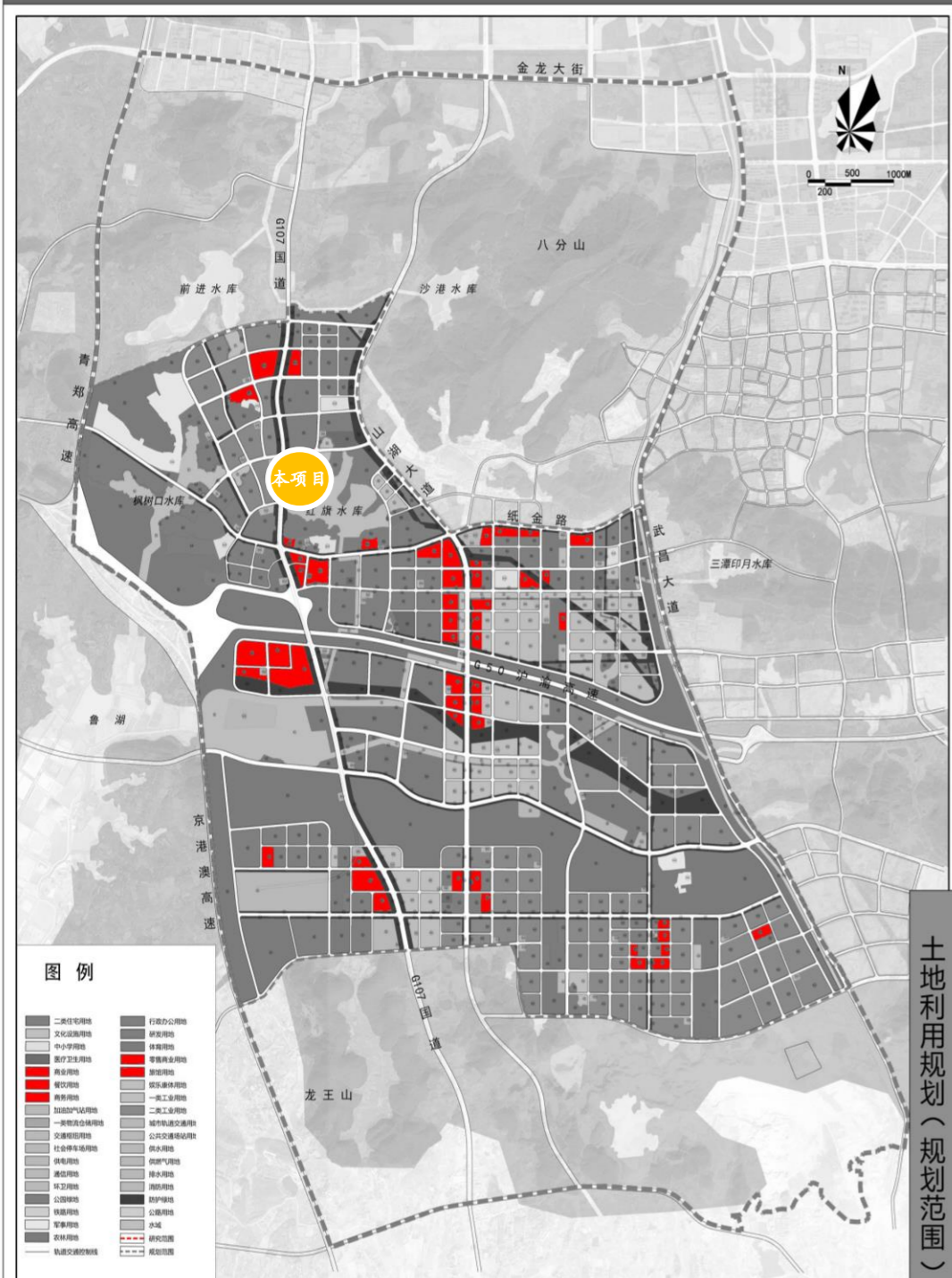


适老化生态百草园疗养

市场可行性研判——特色商业功能：控制商业开发规模，增强服务特色

- 区域内商业活力表现远低于武汉市平均水平，建议控制零售商业开发规模，商业模式选择特色型，如基因检测与分析、亚健康疗养、慢性病康复中心、药膳特色饮食、智能家用医疗产品展销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)



基因检测与分析



亚健康疗养



药膳特色饮食



智能家用医疗产品展销

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。

➤ 光谷南大健康产业园预计带动50000人就业；

➤ 根据《2021中国城市租住生活蓝皮书》：

2021一线及新一线城市租客长租接受程度



2021一线及新一线城市租客租房方式偏好



短期人口集聚导致租房需求量大，同时租房群体最偏好机构化长租房

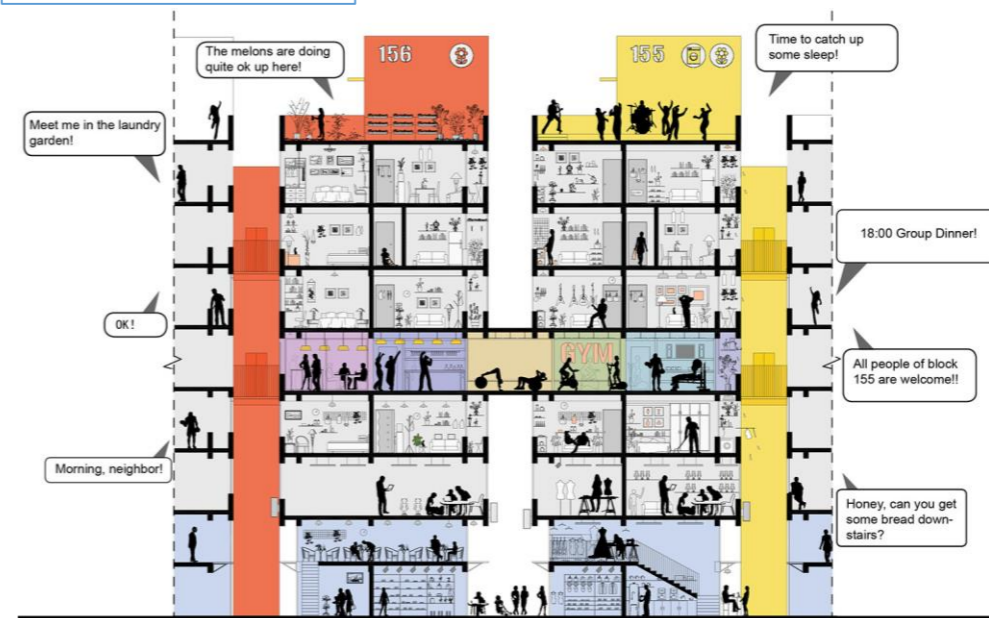
人才公寓

统一化管理：高效透明

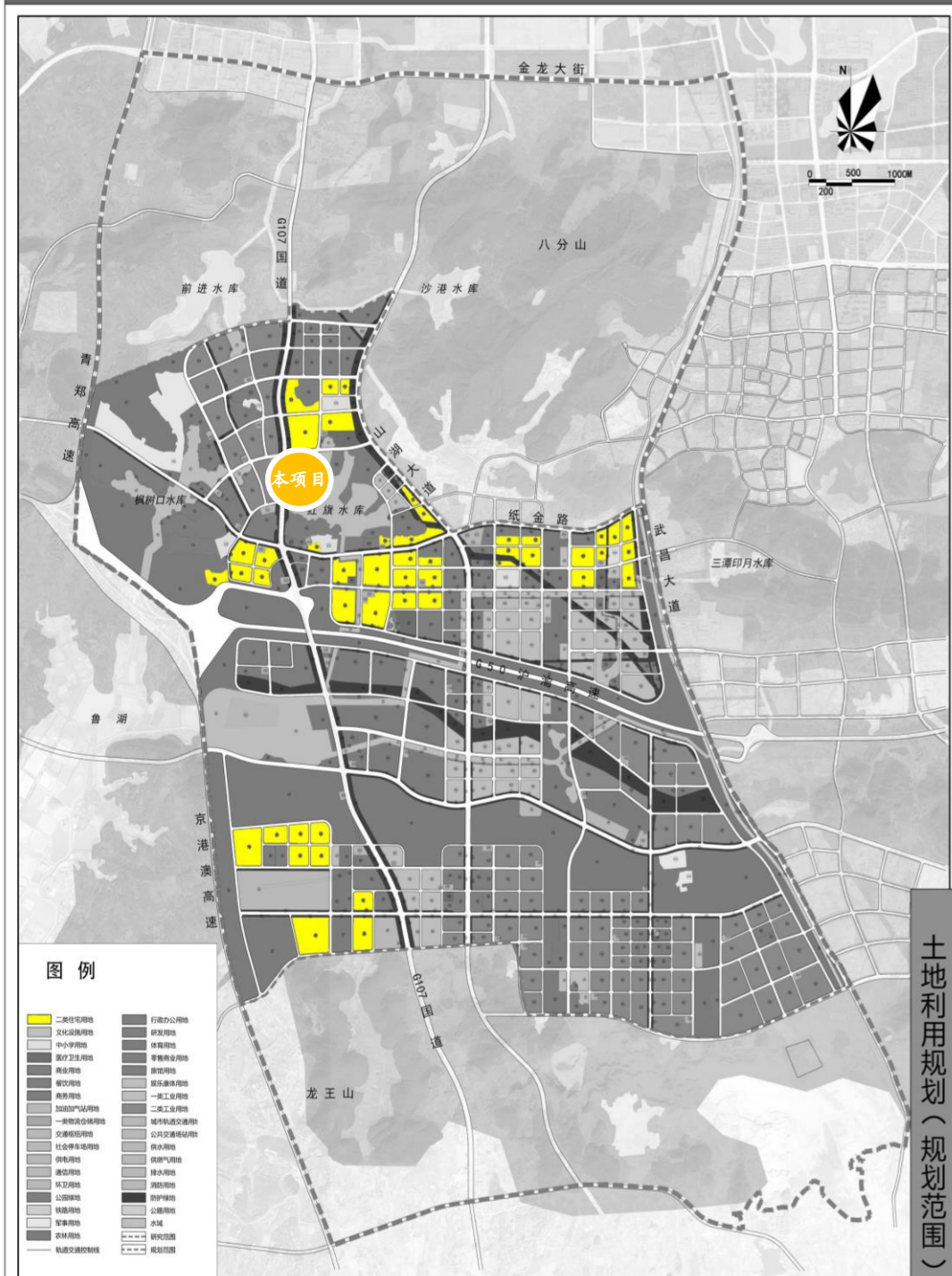
链条式服务：省心全面

风格化装修：智能个性

平台化社交：开放互助



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——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。

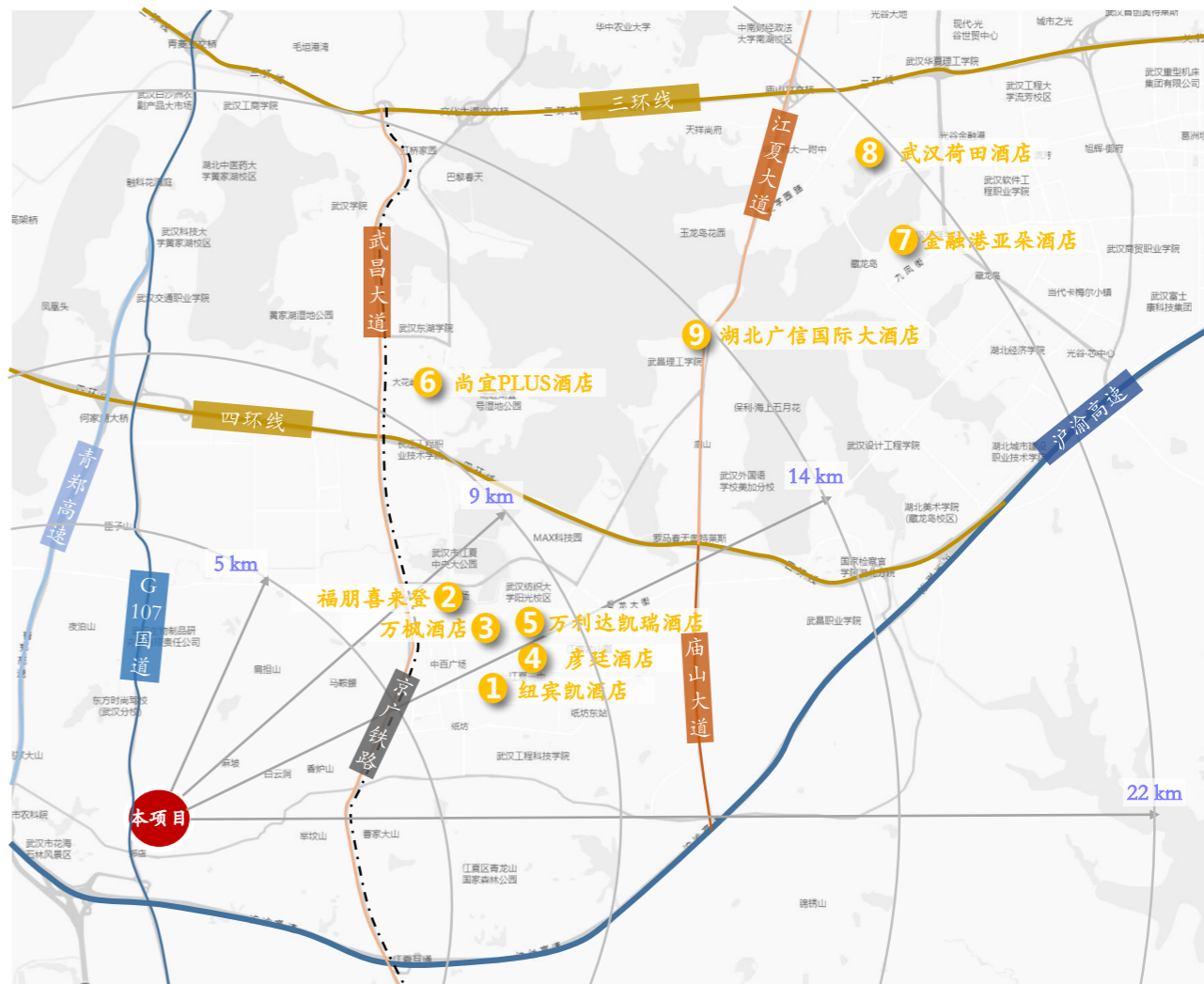
大健康产业园现有酒店分布情况

- 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。



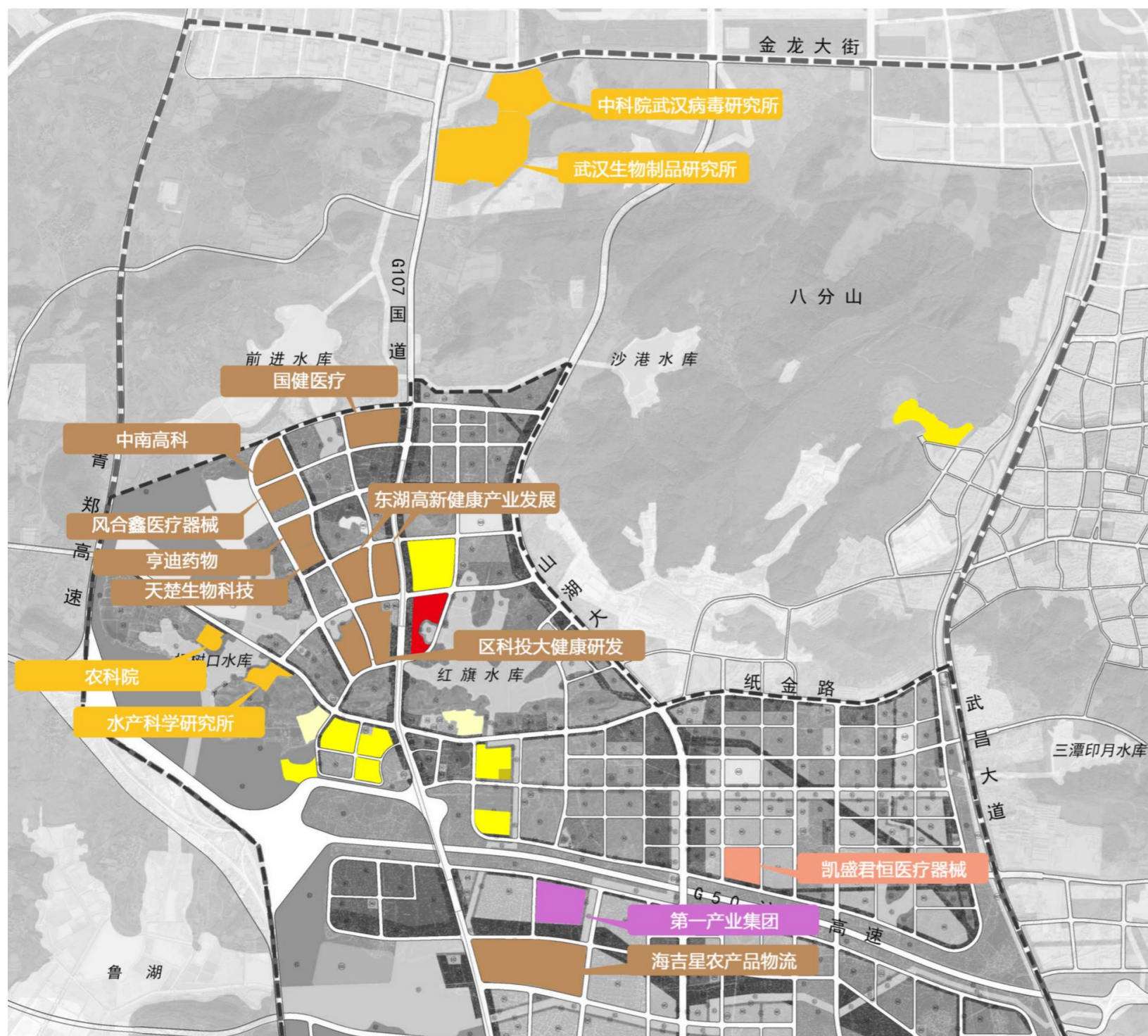
现有市场情况讨论

- 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。

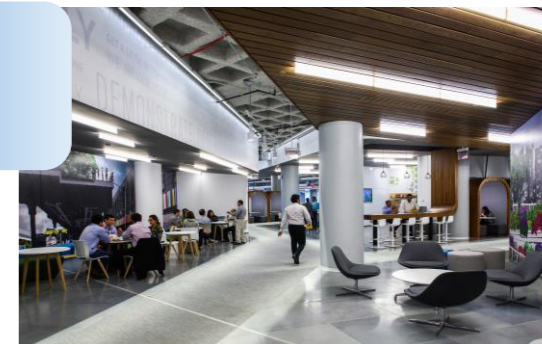


市场可行性研判——产研孵化功能：孵化初创企业提升服务企业规模的多样性

- 项目周边确认入驻企业以大型企业、成熟企业为主，建议补充初创小微企业孵化平台，集中并完善金融商业办公功能以提升产业园服务企业的规模多样性与可靠性。



孵化场地：
共享办公中心



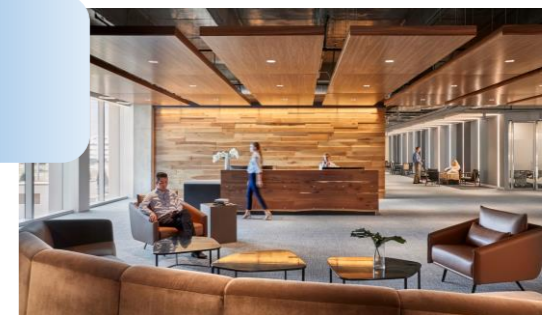
公共设施：
路演平台等



孵化服务：
知识产权交易平台等



金融支撑：
金融中心



市场可行性研判结论:



04

项目用地各项功能规模测算

Land use function planning and scale calculation

“控规模·调布局”

本项目用地功能策划

展示展陈功能

特色商业功能

活力居住功能

商务接待功能

产研孵化功能

展示
体验

活力
商业

适配
公寓

星级
酒店

孵化
办公

➤ 各项功能需求测算得出，一期建筑面积约49631 m²，二期建筑面积约61564 m²，相较原指标，整体新增约0.9万 m²展示中心、2.9万 m²人才公寓和4.3万 m²商务办公，而商业零售面积大量缩减至1.4万，星级酒店的面积极原指标大量缩减至1.6万 m²。
容积率总体不变。



		展陈功能	零售商业	人才公寓	商务办公	星级酒店	计容建筑面积	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		/	增加至7537 m ²	新增16550 m ²	新增9220 m ²	大量缩减至16324 m ²	49631 m ²	1.98
原指标	二期	0	控制在62600 m ² 以内	0	0	/	62600 m ²	约1.5
现指标		新增9357 m ²	大量缩减至6386 m ²	新增12476 m ²	大量新增33345 m ²	/	61564 m ²	1.48

技术经济指标表

分期建设	用地面积	停车位	各项功能	建筑面积	面积配比	容积率	建筑密度
一期	25120 m ²	624个	四星酒店	16324 m ²	33%	1.98	23%
			商务办公楼	9220 m ²	19%		
			人才公寓	16550 m ²	33%		
			服务配套	7537 m ²	15%		
			一期计容建筑面积	49631 m ²			
			一期地下车库面积	24960 m ²			
二期	41738 m ²	1376个	大健康展示中心	9357 m ²	15%	1.48	21%
			高端人才公寓	12476 m ²	20%		
			商务办公楼	33345 m ²	54%		
			服务配套	6386 m ²	10%		
			二期计容建筑面积	61564 m ²			
			二期地下车库面积	55040 m ²			
合计	66858 m ²	2000个	总计容建筑面积	111195 m ²		1.66	
			地下车库总面积	80000 m ²			
			总建筑面积	191195 m ²			

总体策划结论



分期建设

滨水地标·弹性与多义

- 我们提出**新型大健康产业社区**的概念。一二期协同发展，彰显滨水地标性和弹性灵活、富有特色的功能运维。

弹性灵活的二期

- 二期总建筑面积为6.16万平米，**全部做商业并自持的难度很大**，我们提出**弹性的功能策划**。
- 四叶环谷展览会议一体多能，三花点塔孵化产研总部办公、并为高端人才提供品质公寓。

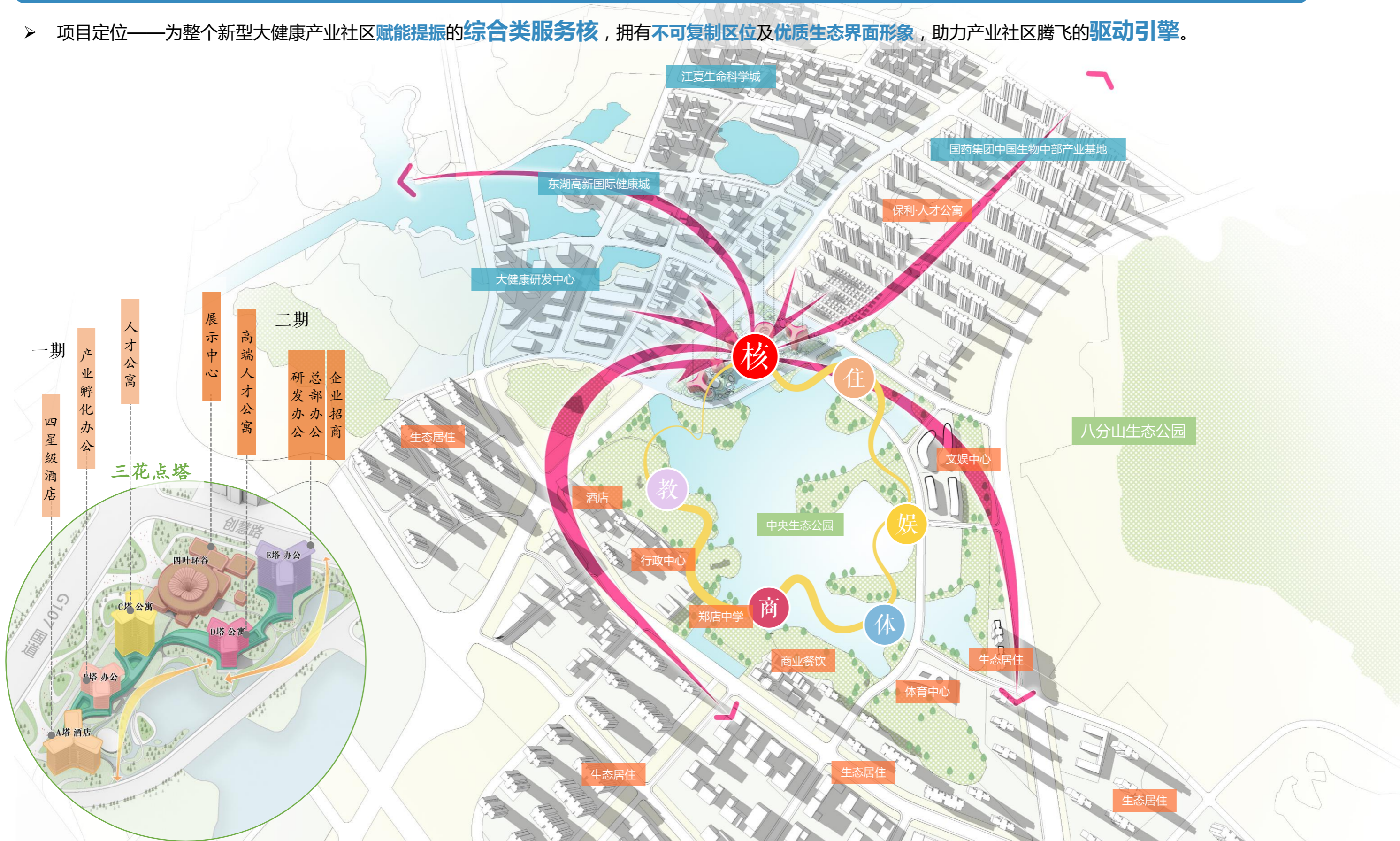
滨水地标的一期

- 一期呈现**四星级酒店+人才公寓+产业孵化办公**的**三环嵌套格局**，为科研生产、人才居住和绿色生态三生融合架构出可持续发展的平台。

总体策划结论

项目定位：产业引擎 - 核心赋能器

项目定位——为整个新型大健康产业社区赋能提振的**综合类服务核**，拥有**不可复制区位及优质生态界面形象**，助力产业社区腾飞的**驱动引擎**。



总体策划结论

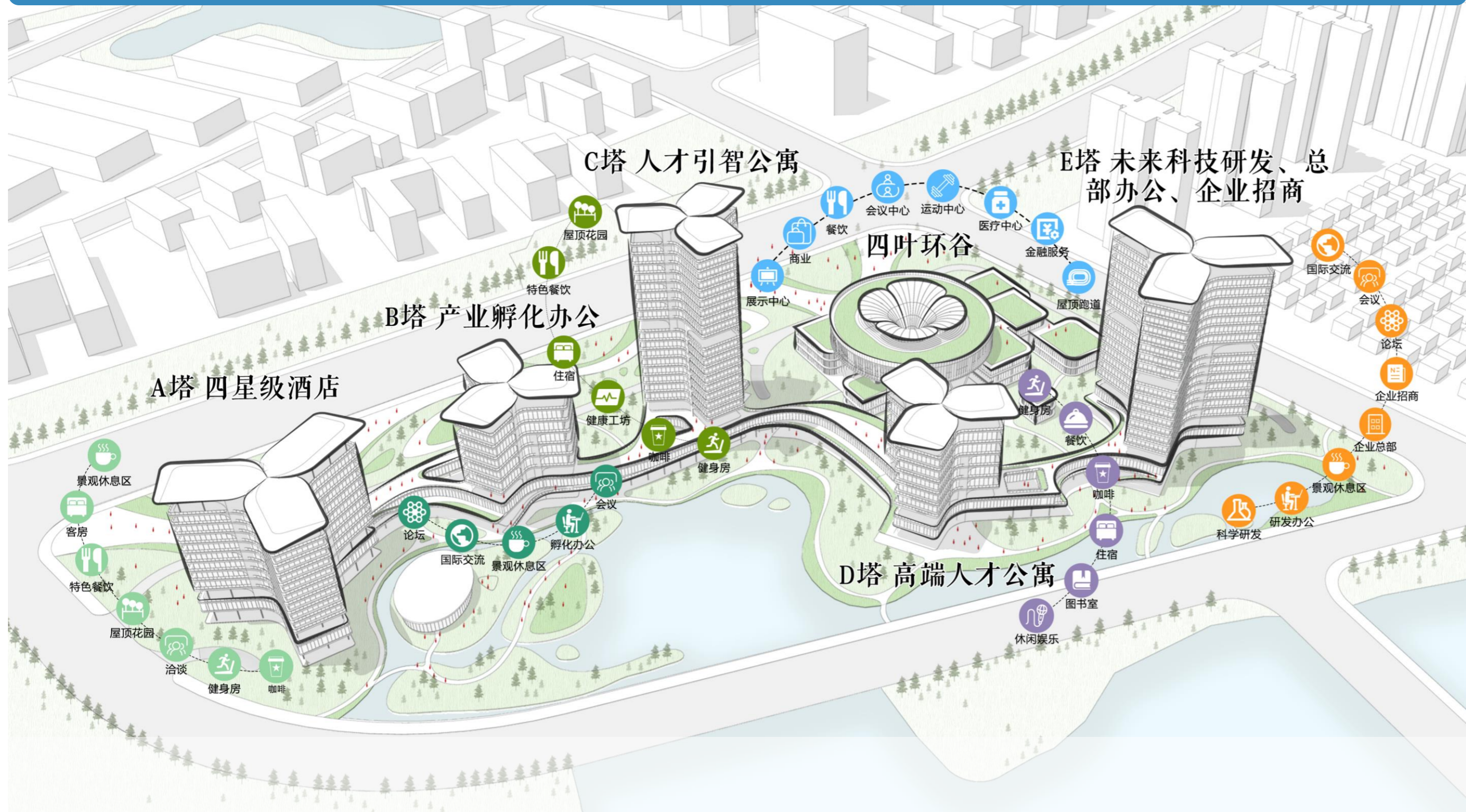
功能策划：产业标杆 - 滨水聚能环



- 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+产业办公+人才公寓**的**带型结构**，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，同时补充**孵化办公平台**，与长/短期居住功能形成**生活-工作环**；
- 产业社区**二期**将大量商业面积归于**科技研发办公塔+展示中心**，匹配高端人才公寓提升居住容量，将**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，结合**蔓藤平台**融合餐饮、园区服务等自由商服与“百草丰饶”的**大健康主题公园**相辅相成，**景商一体**，活力多元。二期还融入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，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

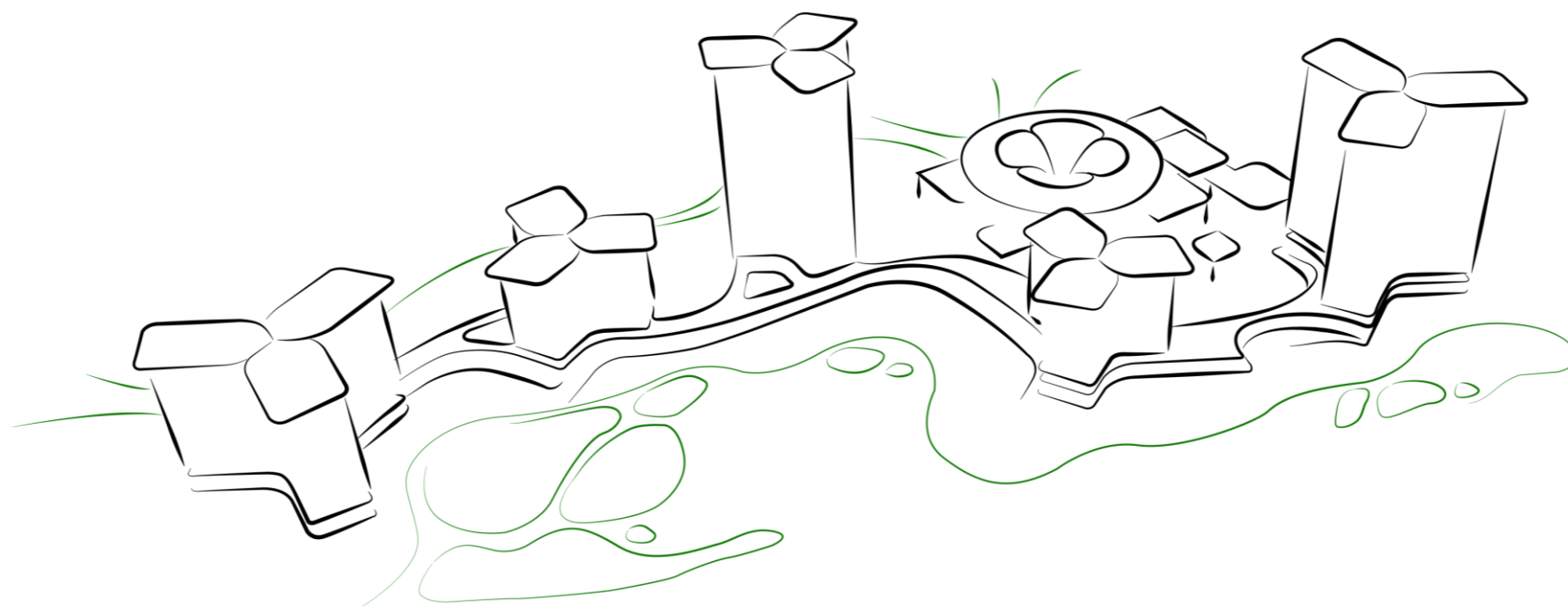
环境策略：产业社区 - 产业生活家



- 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。

设计概念

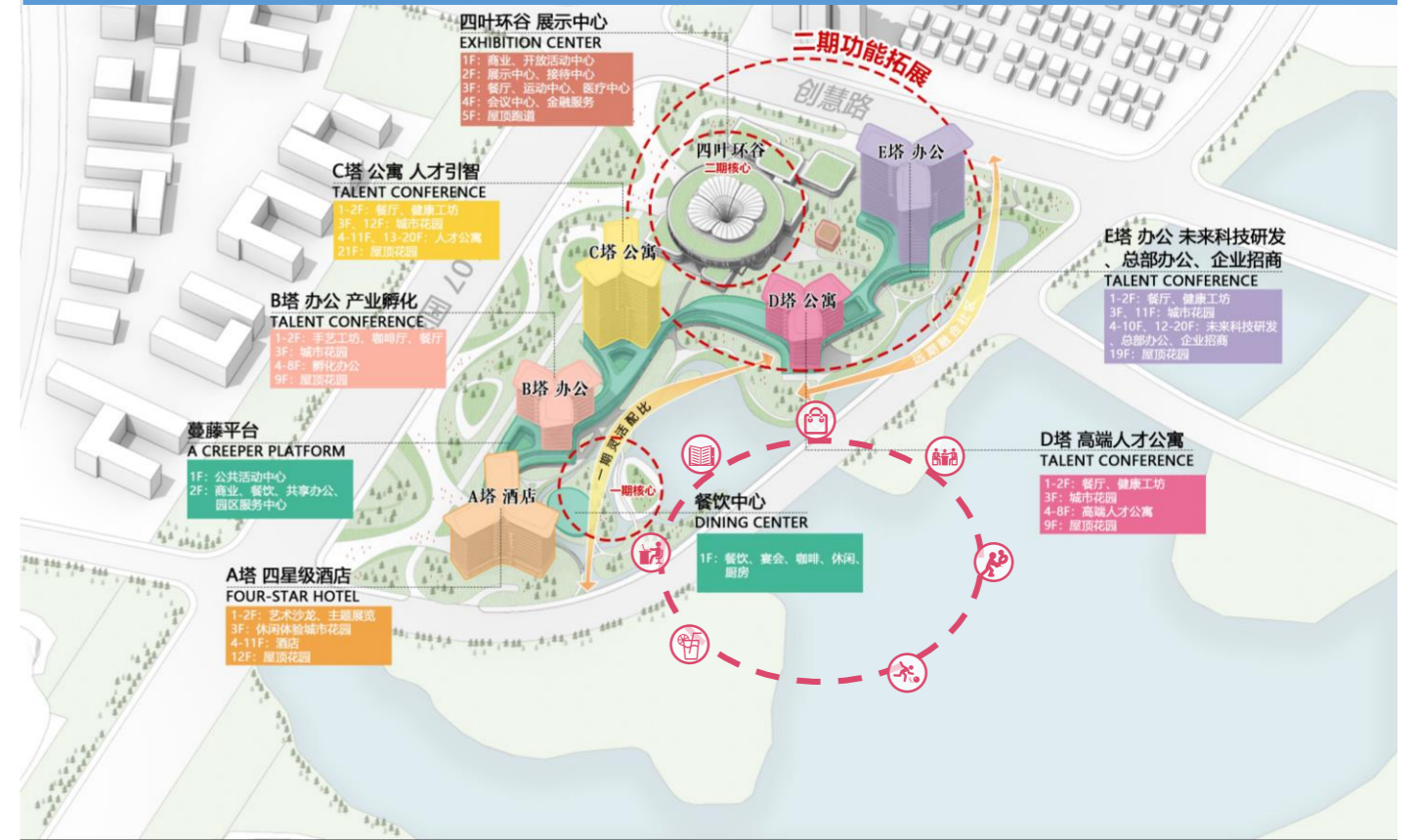
江夏之星 百草丰饶



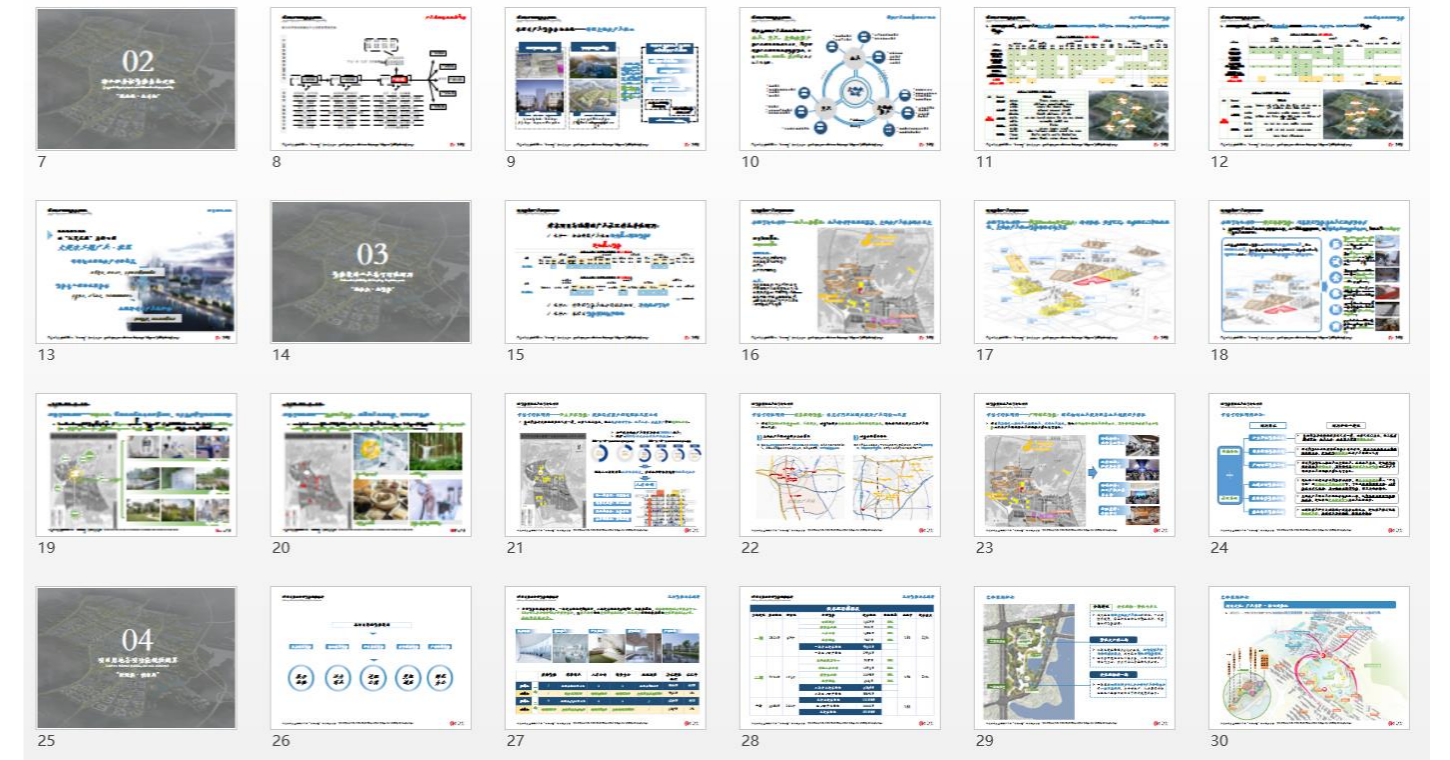
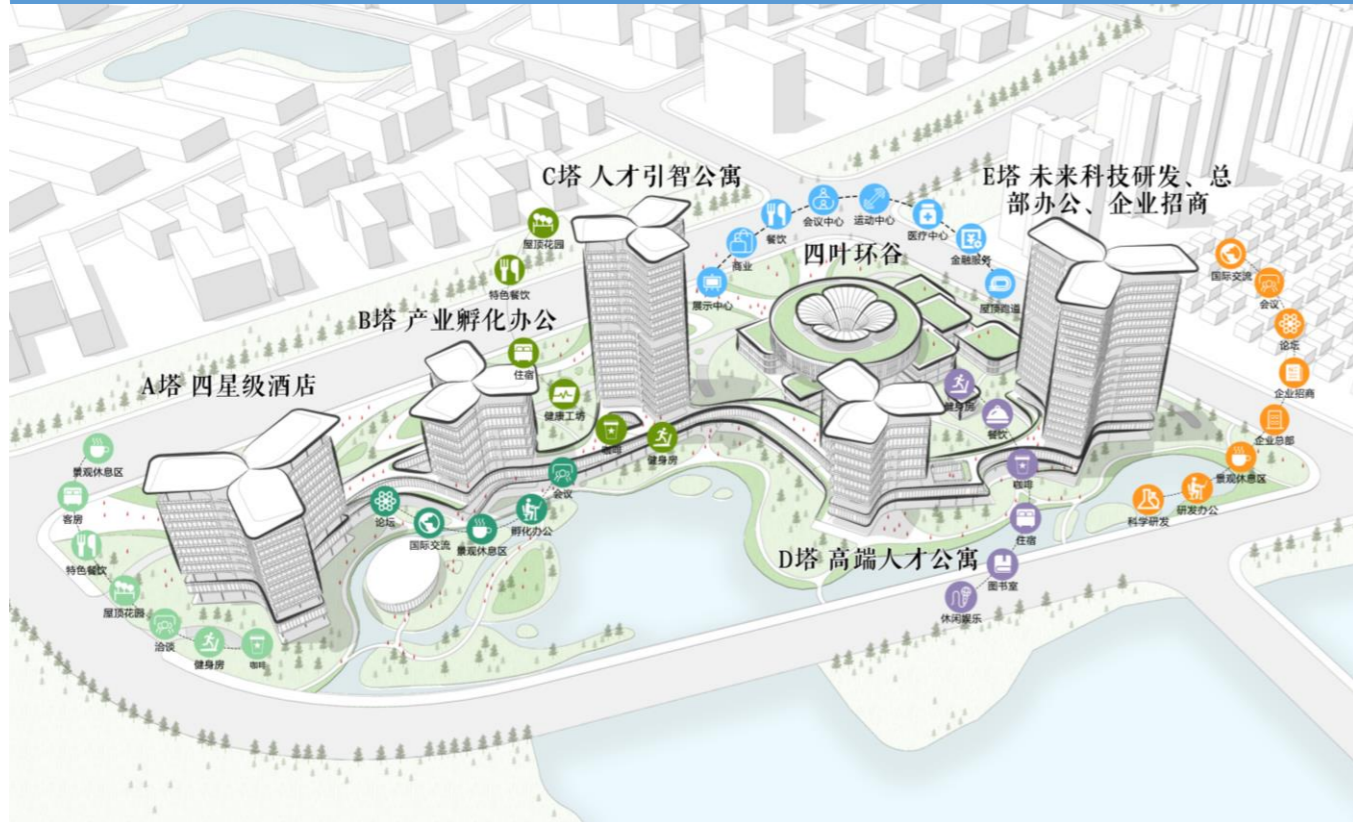
项目定位：产业引擎 - 核心赋能器



功能组合：产业标杆 - 滨水聚能环



环境策略：产业社区 - 产业生活家



由策划研究推导得出的项目定位、功能组合、环境策略
需要一个好的规划格局来承载

1、超越点式板式，高层采用模块化“三花塔”布局，“三臂伸展”能最大化景观面向与用地效率

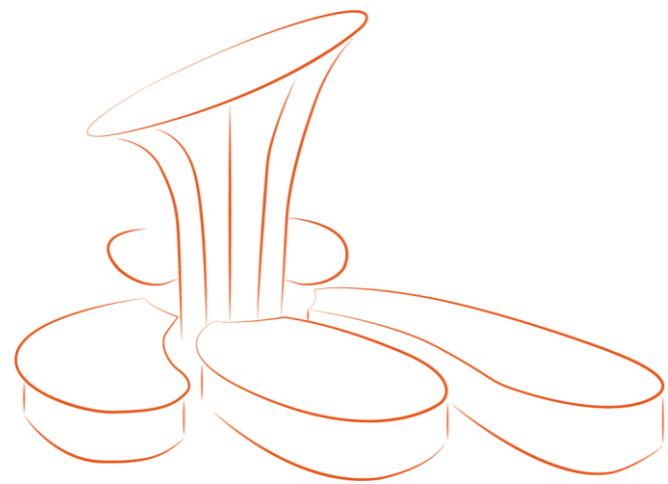
2、面向绿水青山的楼群轮廓不是简单的两头翘中间凹，而是高低错落、前后进退

3、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



1.0 区域地标

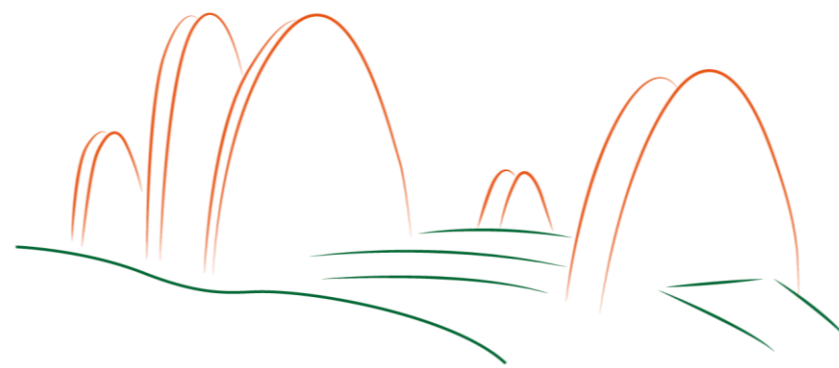
光谷



马蹄莲 (2011-2014)
(昭展)

2.0 区域地标

车谷



春笋 (2017-2020)
(破土)

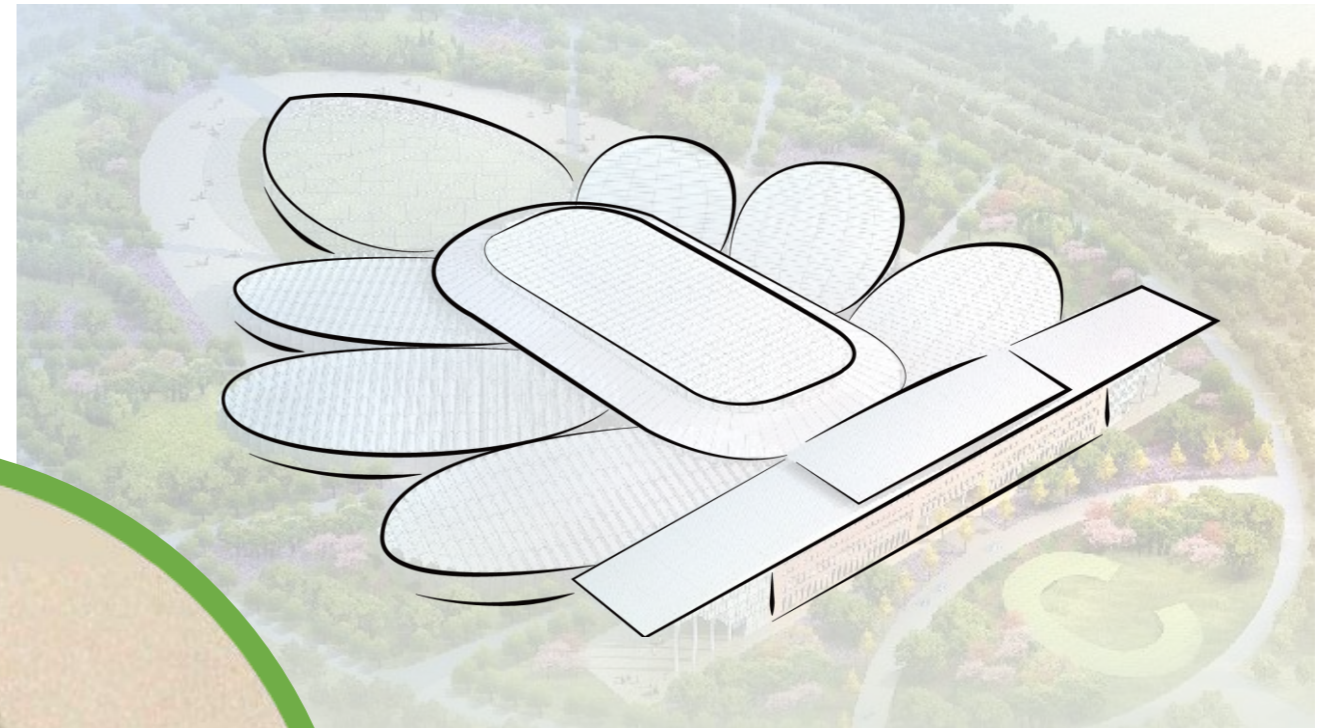
3.0 区域地标

江夏大健康



百草 (2022-2025)
(丰饶)

光谷·科学岛 大科学设施聚集



中医药·养生·大健康

江夏之星·百草丰饶 光谷南大健康产业园核心服务片

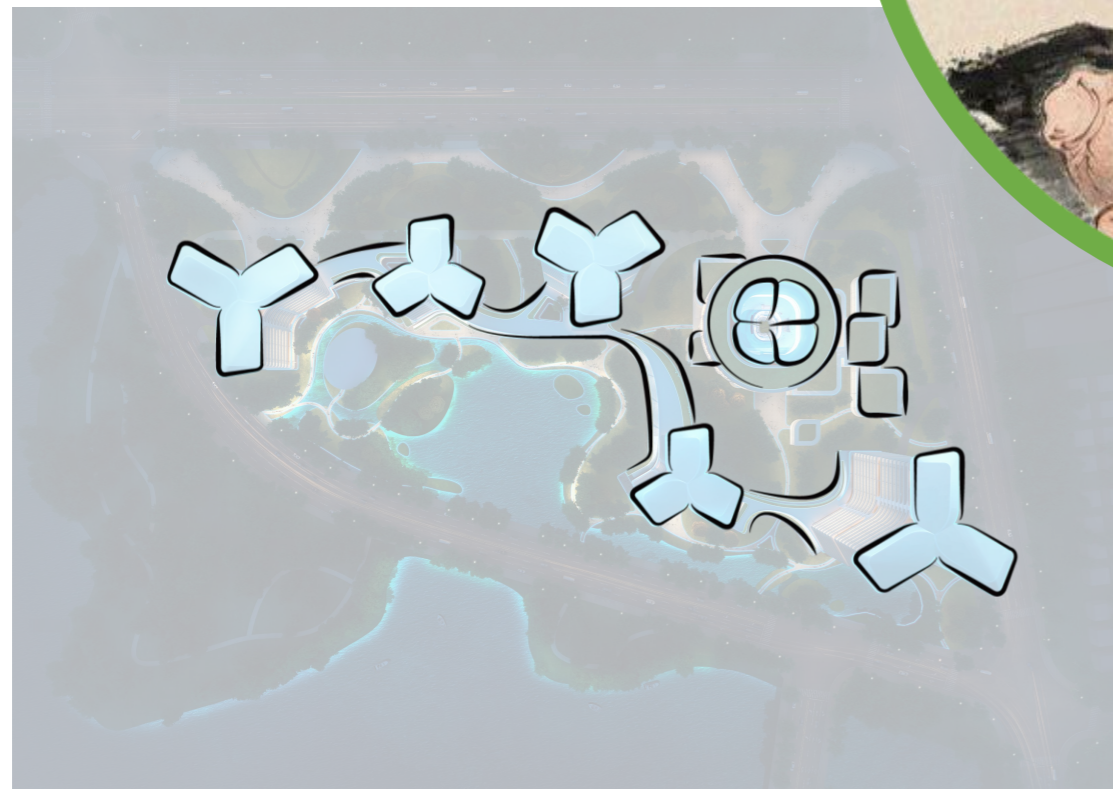
大健康产业雨林中的超级共享中心
亲山亲水，百草竞发，
赋能提振，繁茂丰饶、



神农大科学设施 国家作物表型组学研究设施

“一粒种子改变世界”
每一次发芽，开花、生长，皆被记录
每一刻风声虫鸣、阳光雨露，均可掌控

草本与中药 —— 神农与百草



江夏·大健康 大健康主题产业社区

华为云主导抗疫药物筛选科研成果"神农项目"登上国际化学顶刊封面



2021-01-05

日前，化学信息学领域国际顶级期刊《Journal of Chemical Information and Modeling》（化学信息与建模）出版了2020年12月新冠特刊，封面为中国古代传说中神农辨药尝百草的画面。该期封面刊出的正是华为云EI医疗智能体团队主导的抗疫课题——“神农项目”前期成果：新冠病毒药物虚拟筛选在线交互Web服务。“神农项目”也是迄今为止全球最大的完全免费公开的新冠病毒药物虚拟筛选数据库。



神农与百草

神农辨药在后疫情时代的精神象征意义

新型冠状病毒（COVID-19）的出现在全球范围影响了人类健康，寻找有效治愈新冠肺炎的治疗方式是临床医生和药物研发人员最紧迫的工作。计算机辅助药物筛选根据病毒靶点和小分子药物的3D结构，计算病毒蛋白与药物之间的结合能量，实现从成千上万的小分子库中筛选出与病毒结合最紧密的候选药物，从而快速为药物研究和临床试验提供方向。

江夏之星 百草丰饶

大健康产业雨林中的超级共享中心

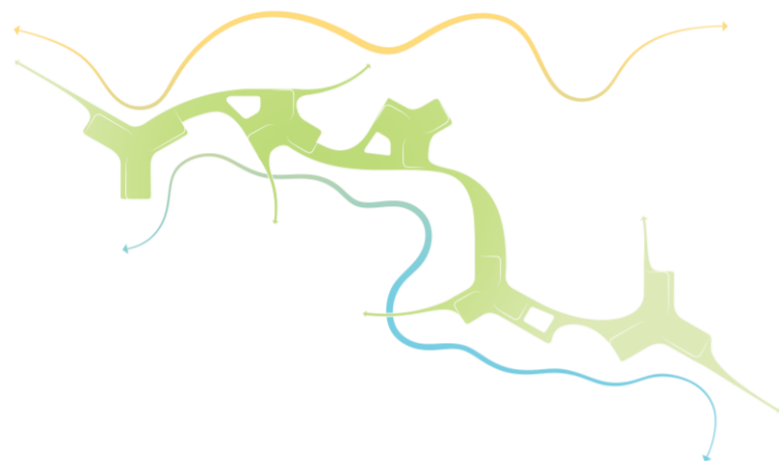
亲山亲水，百草竞发，
赋能提振，繁茂丰饶。



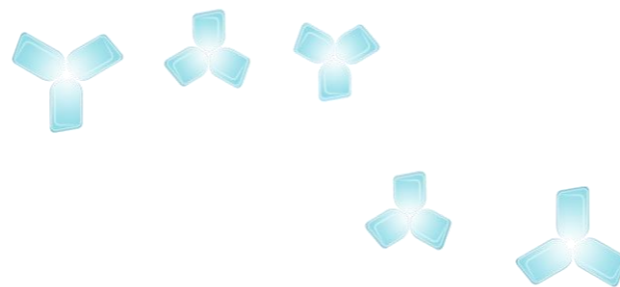
江夏之星，百草丰饶；蔓藤编织，滨水长廊
三花点塔，错落有致；四叶环谷，多元街区



以“一带两心”的格局整体规划布局，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



采用景观都市主义的理念
将平台与景观相融合
低区裙楼围合提供多元复合的空间体验



采用模块化的三臂Y型点塔布局
模糊态平面类型
实现了面向未来的弹性灵活



多样化服务低区散落布置
展示中心圆环设计
观山看湖面最大化



水边公园里的浮岛，产业雨林中的巨树

江夏之星 · 百草丰饶



三花点塔、四叶环谷、蔓藤平台
参差错落 自由灵动

江夏之星 · 百草丰饶



花园城市客厅，生活方式画廊
产业新高地 江夏新地标

江夏之星 · 百草丰饶



高低错落，前后进退
长臂伸展，节节高升

江夏之星 · 百草丰饶





江夏之星 · 百草丰饶



江夏之星·百草丰饶

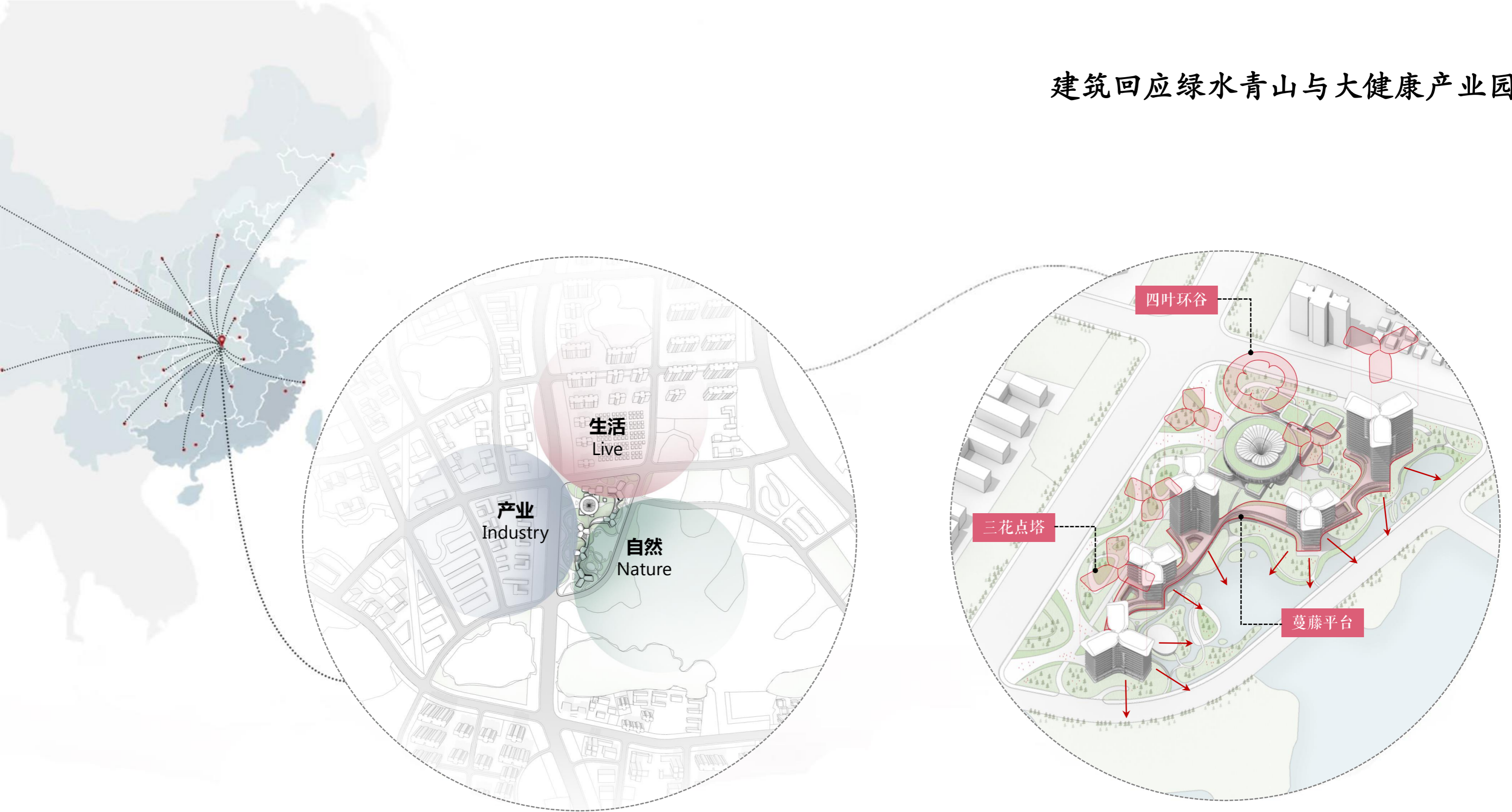


江夏之星 · 百草丰饶



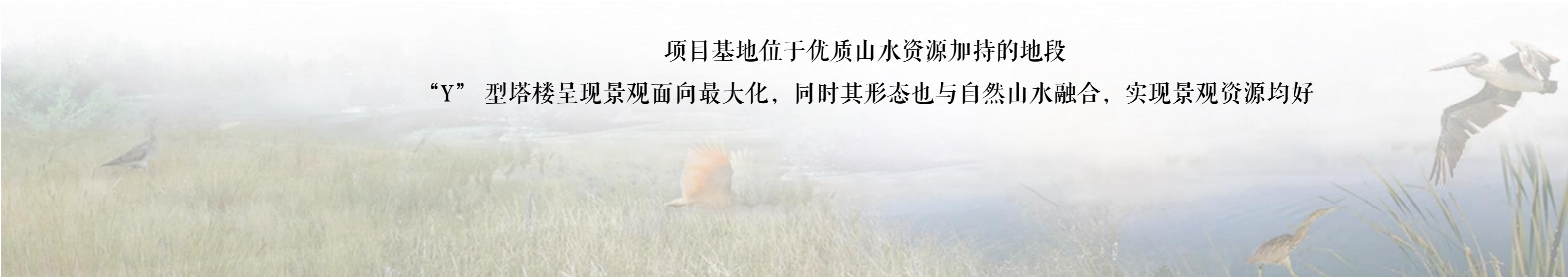
江夏之星 · 百草丰饶

建筑回应绿水青山与大健康产业园



项目基地位于优质山水资源加持的地段

“Y”型塔楼呈现景观面向最大化，同时其形态也与自然山水融合，实现景观资源均好



- 项目基地位于北侧产业园区和南侧以生态健康服务园的相交之处，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，是整个大健康产业园赋能提振的综合服务核
- 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

双环相扣的区域大规划格局

——辐射周边的核心赋能器



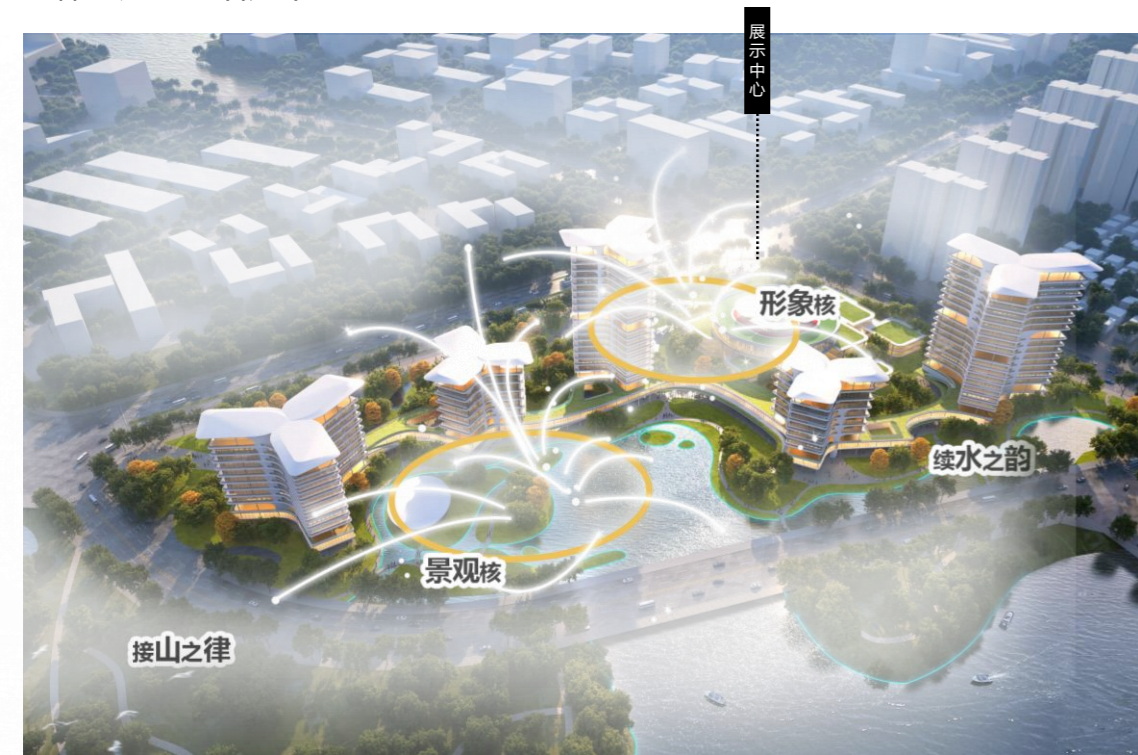
综合服务核、教育研学组团、体育休闲组团
三足鼎立、相互协同

建筑总体布局

——“一带两心”



一带：“蔓藤平台”蜿蜒串联四星级酒店、孵化办公、人才公寓、高端公寓以及研发办公五座“三花点塔”，面对湖面共同形成功能复合、形态错落的一体式产业生活秀带



两心：“一带”在场地内划分出两心，形成朝向街角的形象展示核心、和朝向湖面的山水景观核心。景观核创造丰富的亲水体验；展示中心凸显标志性



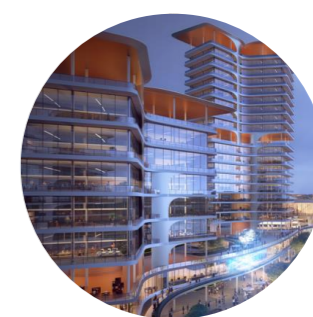
研发办公、总部办公



展示中心



高端人才公寓



产业孵化办公



四星级酒店

项目功能策划

——一带两心

四叶环谷 展示中心

EXHIBITION CENTER

- 1F: 商业、开放活动中心
- 2F: 展示中心、接待中心
- 3F: 餐厅、运动中心、医疗中心
- 4F: 会议中心、金融服务
- 5F: 屋顶跑道

C塔 公寓 人才引智

TALENT CONFERENCE

- 1-2F: 餐厅、健康工坊
- 3F、12F: 城市花园
- 4-11F、13-20F: 人才公寓
- 21F: 屋顶花园

B塔 办公 产业孵化

TALENT CONFERENCE

- 1-2F: 手工坊、咖啡厅、餐厅
- 3F: 城市花园
- 4-8F: 孵化办公
- 9F: 屋顶花园

蔓藤平台

A CREEPER PLATFORM

- 1F: 公共活动中心
- 2F: 商业、餐饮、共享办公、园区服务中心

A塔 四星级酒店

FOUR-STAR HOTEL

- 1-2F: 艺术沙龙、主题展览
- 3F: 休闲体验城市花园
- 4-11F: 酒店
- 12F: 屋顶花园

四叶环谷

二期核心

E塔 办公

E塔 办公 未来科技研发、总部办公、企业招商

TALENT CONFERENCE

- 1-2F: 餐厅、健康工坊
- 3F、11F: 城市花园
- 4-10F、12-20F: 未来科技研发、总部办公、企业招商
- 19F: 屋顶花园

D塔 公寓

D塔 高端人才公寓

TALENT CONFERENCE

- 1-2F: 餐厅、健康工坊
- 3F: 城市花园
- 4-8F: 高端人才公寓
- 9F: 屋顶花园

餐饮中心

DINING CENTER

- 1F: 餐饮、宴会、咖啡、休闲、厨房

二期功能拓展

创意路

远期融合社区

一期灵活配比

一期核心

单体分析

蔓藤平台+三花点塔

生态住宿+办公

活力平台

公园秀带



景观分析

——亲山亲水的花园景观规划



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
低区裙楼围合提供多元复合的空间体验，丰富滨水活动

单体分析

四叶环谷——展示中心

活力天街

高区环谷——展示中心

展示大厅、接待中心、品牌展示中心、商业运营中心

环谷结构 V型支撑

低区枝叶——展示配套

接待、会议、物业管理中心、客户体验中心、社会交流中心、商业、开放活动中心

B塔 办公

C塔 公寓

服务配套



展示中心
Exhibition Center



会议中心
Conference Center



特色商业
Characteristic business

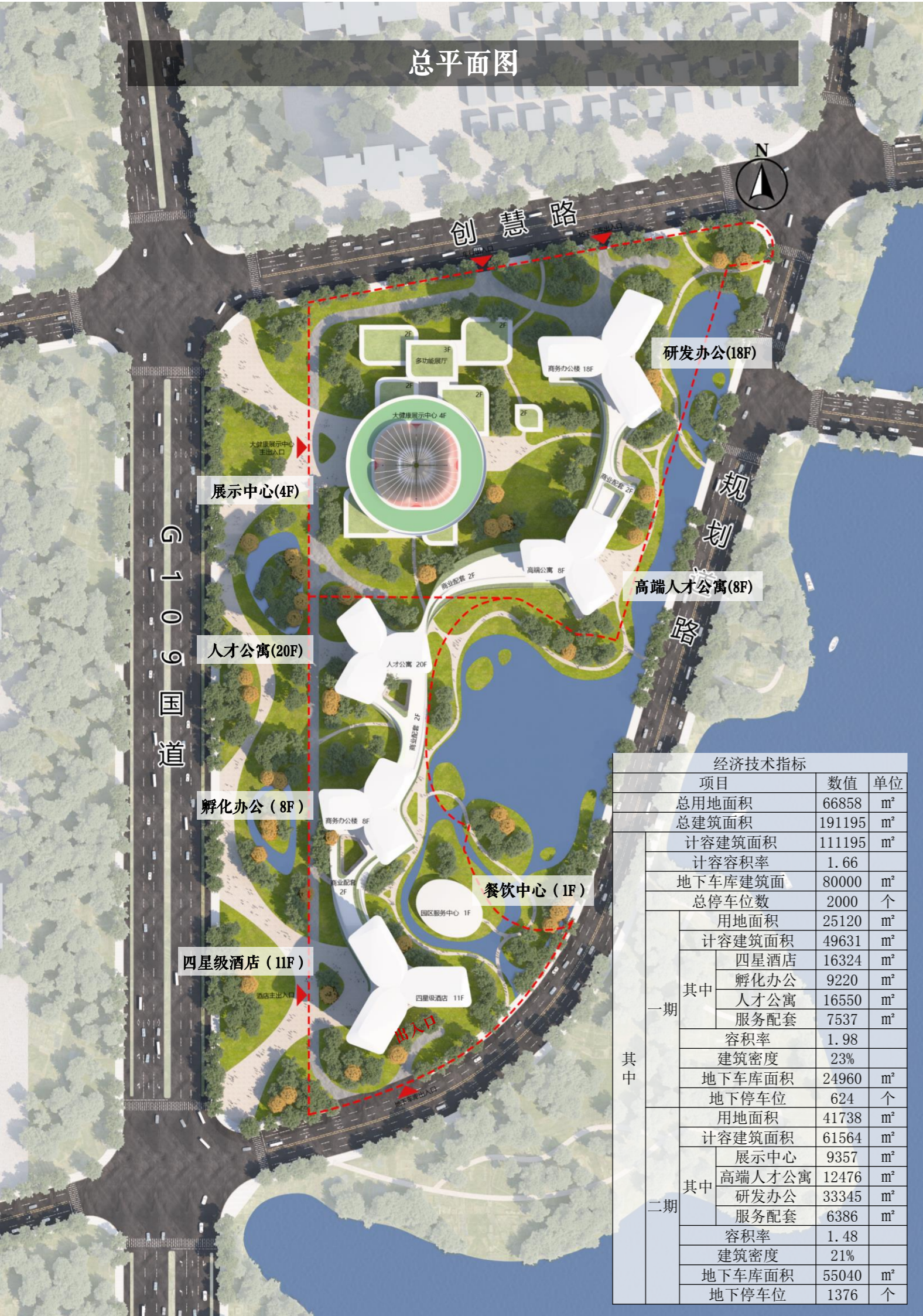


体验中心
Experience Center



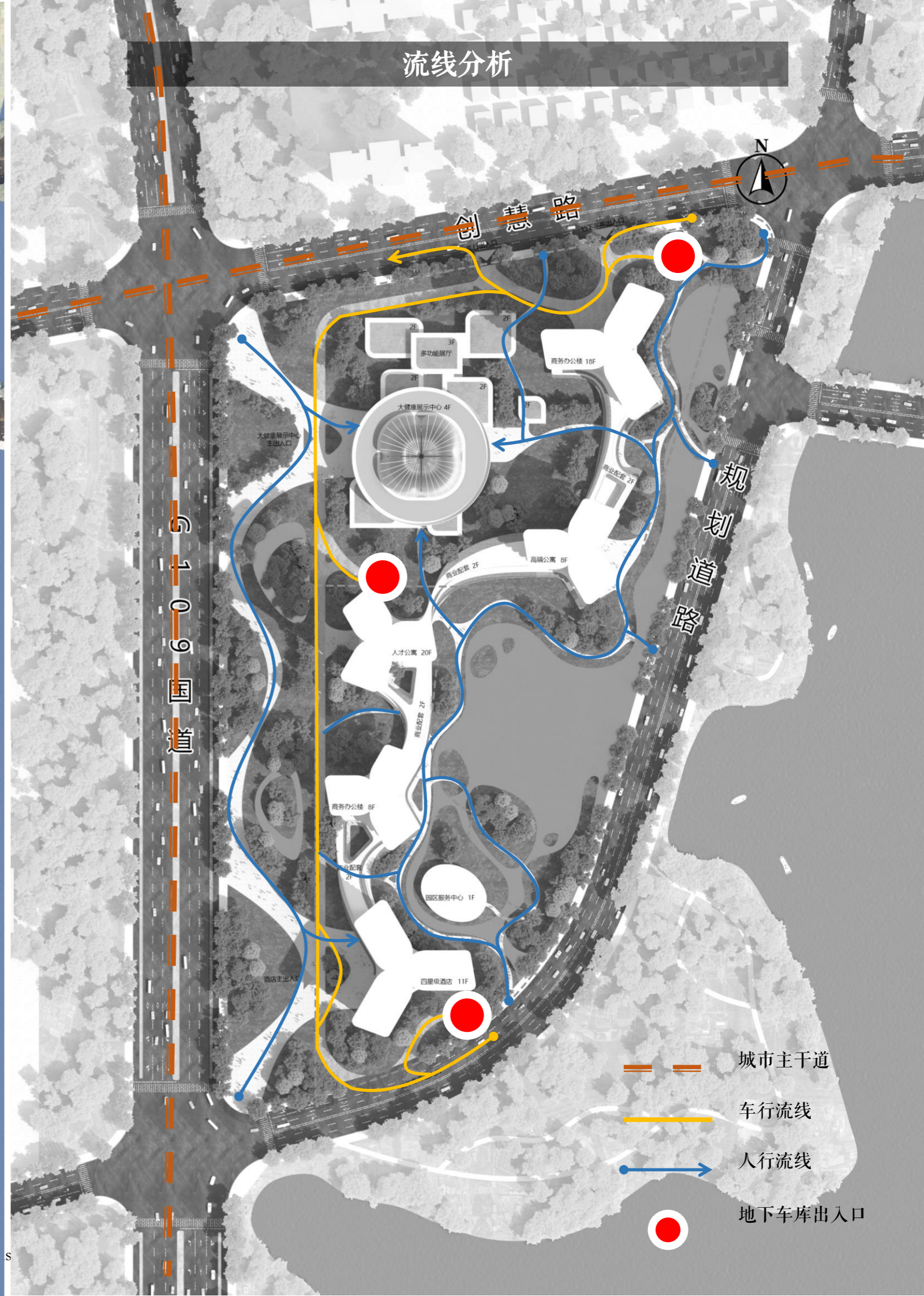
活力天街
Vitality day street





总平面图



经济技术指标		
项目	数值	单位
总用地面积	66858	m ²
总建筑面积	191195	m ²
计容建筑面积	111195	m ²
计容容积率	1.66	
地下车库建筑面	80000	m ²
总停车位数	2000	个
其中	用地面积	25120 m ²
	计容建筑面积	49631 m ²
	四星级酒店	16324 m ²
	孵化办公	9220 m ²
	人才公寓	16550 m ²
	服务配套	7537 m ²
	容积率	1.98
	建筑密度	23%
	地下车库面积	24960 m ²
	地下停车位	624 个
其中	用地面积	41738 m ²
	计容建筑面积	61564 m ²
	展示中心	9357 m ²
	高端人才公寓	12476 m ²
	研发办公	33345 m ²
	服务配套	6386 m ²
	容积率	1.48
	建筑密度	21%
	地下车库面积	55040 m ²
	地下停车位	1376 个

流线分析

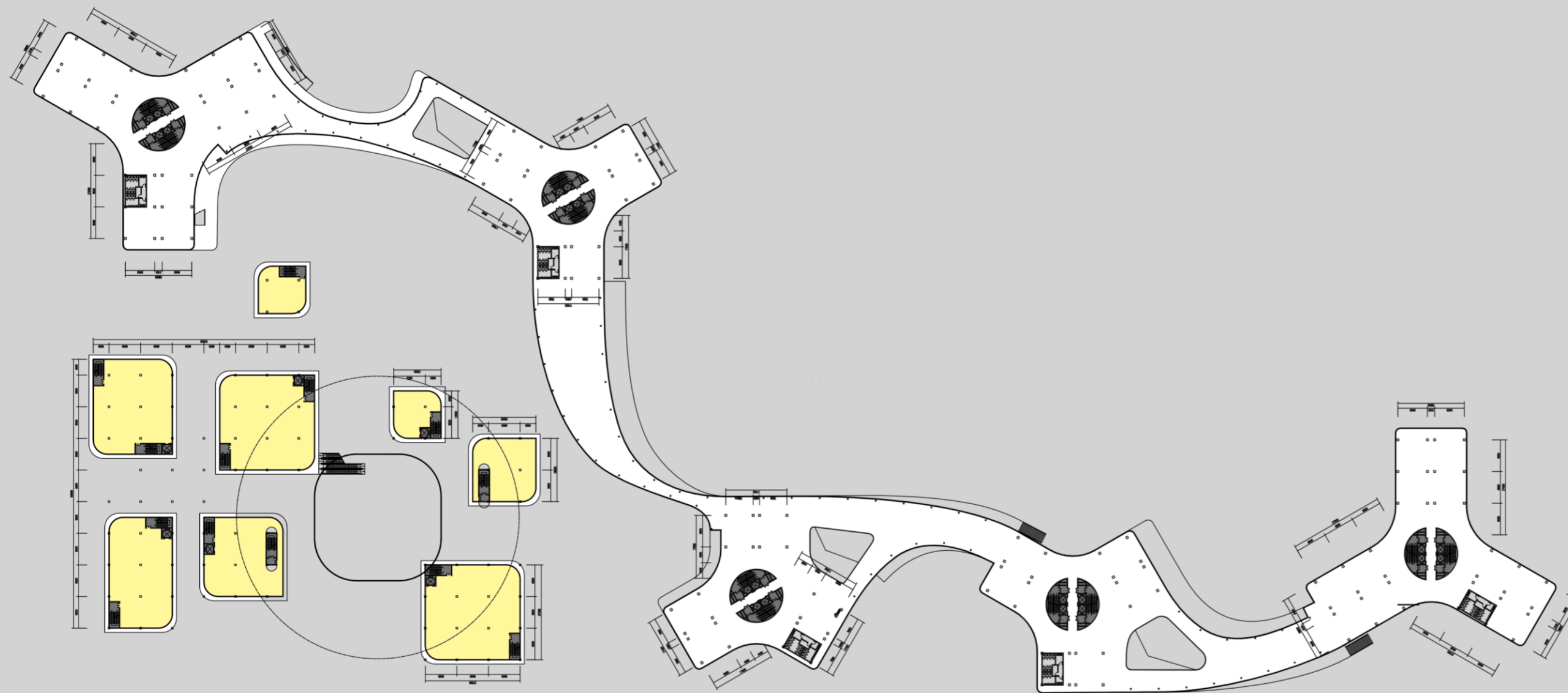


-  城市主干道
-  车行流线
-  人行流线
-  地下车库出入口



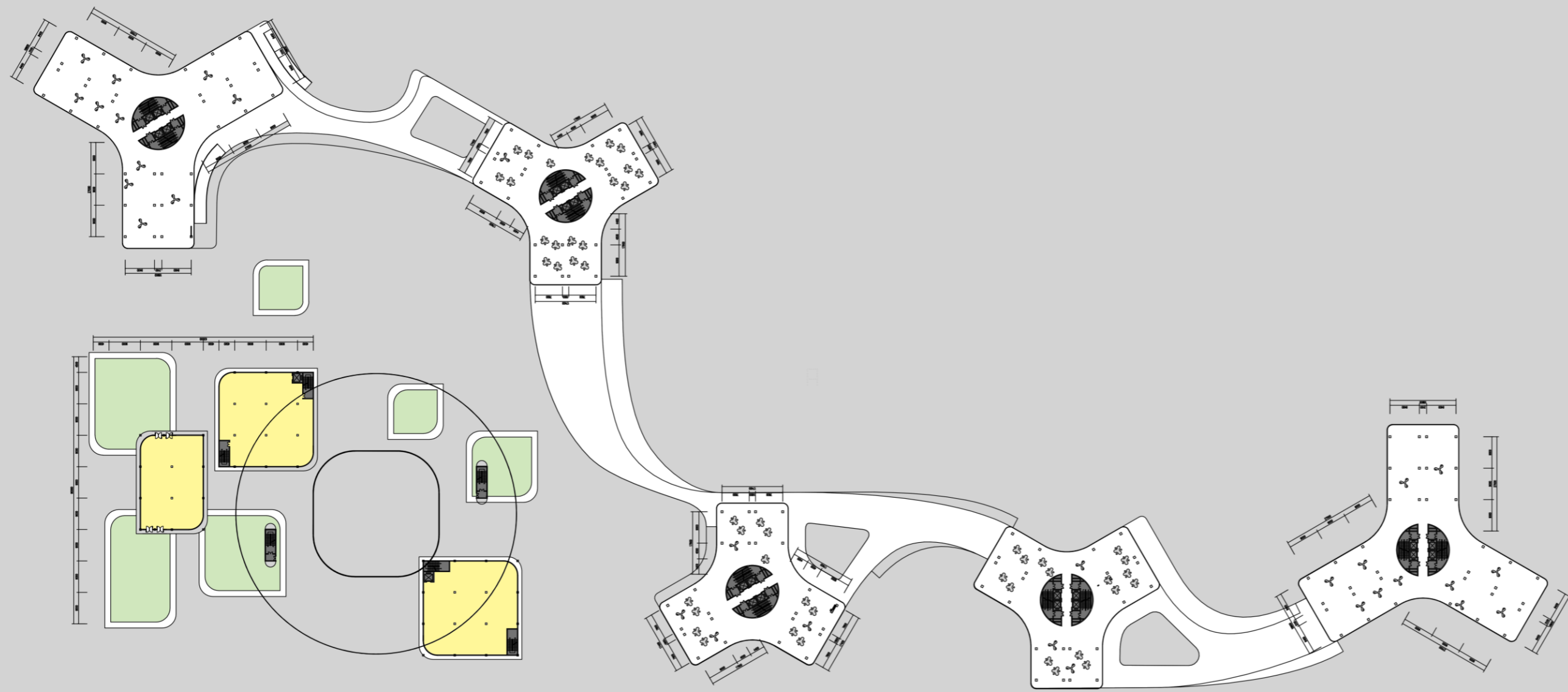
首层平面



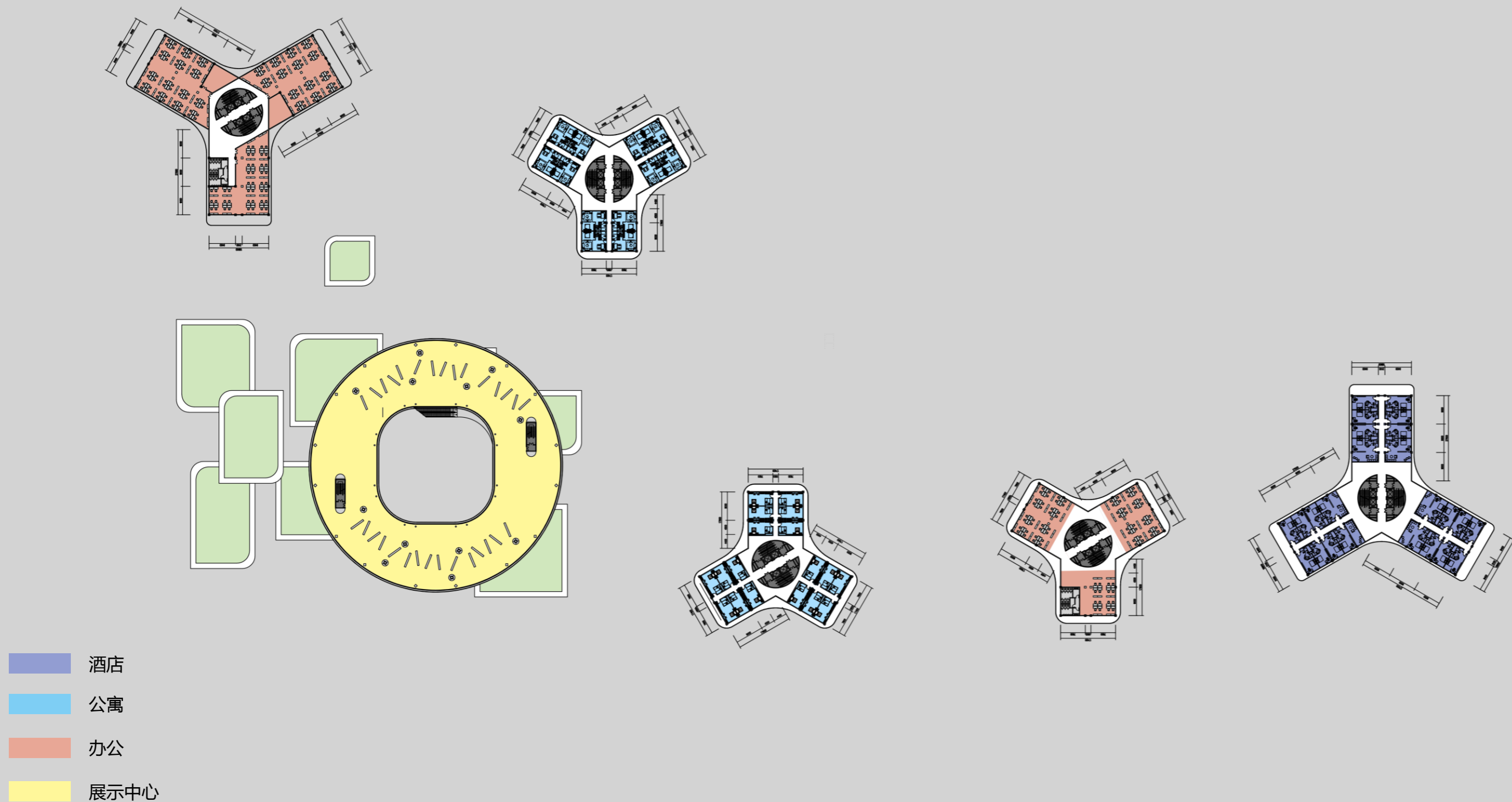


- 商服配套
- 展示中心

三层建筑平面

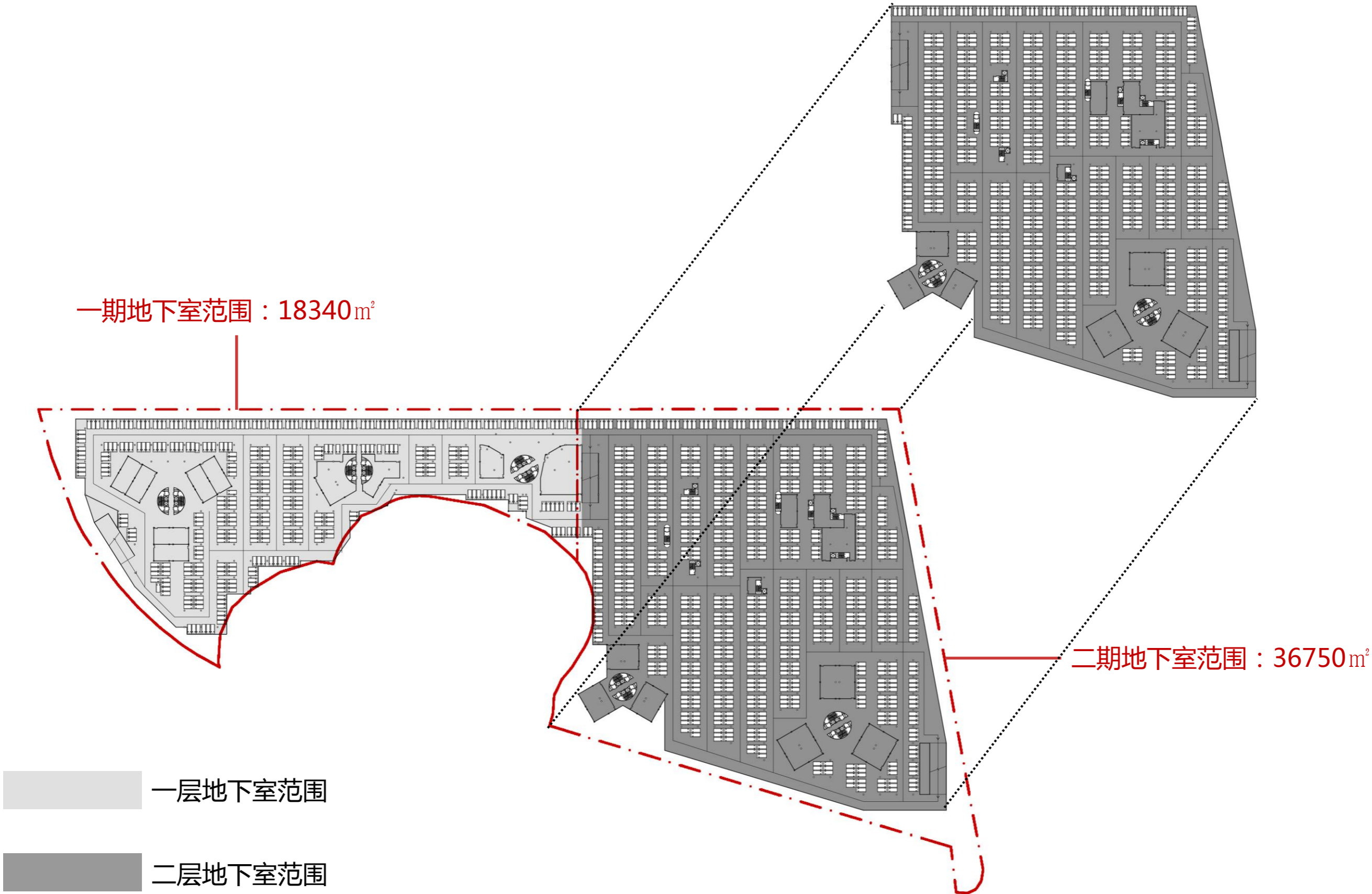


- 商服配套
- 展示中心



地下室平面

一期地块地下室可建设用地24960 m²，建设地下一层建筑面积为24960 m²；二期地块地下室可建设用地55040 m²，建设地下二层建筑面积共为55040 m²。总地下室建筑面积为80000 m²，可设置地下停车位2000个。





沿街立面图



沿湖立面图

项目总投资估算为144465.23万元

其中一期总投资估算为55983.15万元，二期总投资估算为88482.08万元

投资估算表

工程名称：江夏之星

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)	技术经济指标				备注
			数量		单位价值		
一	建安工程费	123896.63	191195	m²	6480	元/m²	
(一)	桩基工程	5735.85	191195	m³	300	元/m³	
(二)	基坑支护及降排水	8000.00	80000	延米	1000	元/m	
1	基坑支护及降排水	3200.00	800	延米	40000	元/延米	
2	基坑土方	4800.00	400000	m³	120	元/m³	
(三)	地下室	35665.54	80000	m²	4458	元/m²	
1	土建结构	22400.00	80000	m²	2800	元/m²	
2	内装饰(非机动车区)	320.00	4000	m²	800	元/m²	
3	内装饰(车库)	3420.00	76000	m²	450	元/m²	
4	变配电	2485.54	191195	m²	130	元/m²	
5	给排水、消防水	1280.00	80000	m²	160	元/m²	
6	电力照明	2080.00	80000	m²	260	元/m²	
7	消防电	640.00	80000	m²	80	元/m²	
8	智能化弱电	1200.00	80000	m²	150	元/m²	
9	抗震支架	640.00	80000	m²	80	元/m²	
10	通风	1200.00	80000	m²	150	元/m²	
(四)	人才公寓、服务配套	19945.07	42949	m²	4644	元/m²	
1	土建结构	6442.35	42949	m²	1500	元/m²	
2	室内普通装饰	2233.35	27917	m²	800	元/m²	
3	公共区域精装修	2254.82	15032	m²	1500	元/m²	首层全部、其他层电梯厅卫生间楼梯间
4	外立面装饰	3350.02	33500	m²	1000	元/m²	玻璃幕墙+铝方通
5	给排水、消防水	644.24	42949	m²	150	元/m²	不含精装水电
6	电力	858.98	42949	m²	200	元/m²	不含精装水电
7	消防电	343.59	42949	m²	80	元/m²	
8	智能化弱电	858.98	42949	m²	200	元/m²	
9	通风空调	2576.94	42949	m²	600	元/m²	
10	抗震支架	171.80	42949	m²	40	元/m²	
11	电梯(直梯)	210.00	6	部	35	万元/部	
(五)	四星酒店	12300.75	16324	m²	7535	元/m²	
1	土建结构	2448.60	16324	m²	1500	元/m²	
2	室内装修	4897.20	16324	m²	3000	元/m²	
3	外立面装饰	1645.60	17889	m²	921	元/m²	
3.1	玻璃幕墙	600.00	5000	m²	1200	元/m²	
3.2	穿孔铝板幕墙	416.00	3200	m²	1300	元/m²	
3.3	铝板幕墙(按展开面积)	389.60	4870	m²	800	元/m²	
3.4	涂料+外窗	240.00	4800	m²	500	元/m²	
4	给排水、消防水、热水	375.45	16324	m²	230	元/m²	不含精装水电

投资估算表

工程名称：江夏之星

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)	技术经济指标				备注
			数量		单位价值		
5	电力	326.48	16324	m²	200	元/m²	不含精装水电
6	消防电	163.24	16324	m²	100	元/m²	
7	智能化弱电	979.44	16324	m²	600	元/m²	
8	通风空调(酒店)	979.44	16324	m²	600	元/m²	
9	抗震支架	65.30	16324	m²	40	元/m²	
10	电梯(直梯)	420.00	12	部	35	万元/部	
(六)	办公	22258.85	42565	m²	5229	元/m²	
1	土建结构	6384.75	42565	m²	1500	元/m²	
2	室内普通装饰	2043.12	25539	m²	800	元/m²	
3	公共区域精装修	5107.80	17026	m²	3000	元/m²	电梯厅卫生间
4	外立面装饰	3320.07	27667	m²	1200	元/m²	
5	给排水、消防水	468.22	42565	m²	110	元/m²	不含精装水电
6	电力	638.48	42565	m²	150	元/m²	不含精装水电
7	消防电	340.52	42565	m²	80	元/m²	
8	智能化弱电	1702.60	42565	m²	400	元/m²	
9	通风	1702.60	42565	m²	400	元/m²	
10	抗震支架	130.70	42565	m²	30	元/m²	
11	电梯(直梯)	420.00	12	部	35	万元/部	
(七)	大健康展示中心	10763.16	9357	m²	11503	元/m²	
1	土建结构	2152.11	9357	m²	2300	元/m²	
2	室内精装修	3555.66	9357	m²	3800	元/m²	
3	外立面装饰	1620.00	9200	m²	1761	元/m²	
3.1	内层窗墙+涂料	180.00	3000	m²	600	元/m²	
3.1	内层玻璃幕墙	300.00	2000	m²	1500	元/m²	
3.2	外窗金属幕墙含龙骨	960.00	6000	m²	1600	元/m²	
3.3	金属屋面含采光天窗	180.00	1200	m²	1500	元/m²	
4	给排水、消防水	140.36	9357	m²	150	元/m²	
5	消防水炮	180.00					
6	电力	561.42	9357	m²	600	元/m²	
7	消防电	205.85	9357	m²	220	元/m²	
8	智能化弱电	935.70	9357	m²	1000	元/m²	
9	通风空调	748.56	9357	m²	800	元/m²	
10	抗震支架	65.50	9357	m²	70	元/m²	
11	电梯(直梯)	598.00	13	部	46	万元/部	
(九)	室外工程	9227.43	66858	m²	1380	元/m²	
1	临时用水电	260.00					施工用
2	室外水电气管网	1011.12	53217	m²	190	元/m²	总用地面积-占地面积

投资估算表

工程名称：江夏之星

序号	工程项目或费用名称	估算价值 (万元)	技术经济指标				备注
			数量		单位价值		
3	泛光照明	1667.93	111195	m²	150	元/m²	按地上建筑面积
4	绿化工程	1002.87	20057	m²	500	元/m²	绿化率30%
5	绿色建筑增量投资	3335.85	111195	m²	300	元/m²	地上建筑面积
6	海绵城市增量投资	1002.87	66858	m²	150	元/m²	总用地面积
7	充电桩	360.00	300	个	12000	元/个	90%慢充10%快充
8	标识系统	286.79	191195	m²	15	元/m²	
9	变电开闭所设备	300.00					
二	工程建设其他费用	11150.70	191195	m²	583	元/m²	
1	工程建设其他费	11150.70					一*9%
2	土地费						不计
三	预备费	6752.37	191195	m²	353	元/m²	
1	基本预备费	6752.37	191195	m²	353	元/m²	(一+二)*5%
2	涨价预备费						
四	水电气引入费	2665.54					其中电引入按专变方式
五	建设期利息						
六	项目总投资	144465.23	191195	m²	7556	元/m²	一+二+三+四+五
	大写(人民币)		壹拾肆亿肆仟肆佰陆拾伍万贰仟叁佰				元整



- 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



水边公园里的浮岛，产业雨林中的巨树
三花点塔、四叶环谷、蔓藤平台
参差错落 自由灵动

江夏之星 · 百草丰饶