

南沙二涌前锋水乡项目 招商标的物简介

广州南沙资产经营集团有限公司

2023年11月

CONTENTS

目录

01

Project Overview

项目整体简介

02

Overview of the subject matter

标的物概括

03

entry criteria

准入条件



壹

Project Overview
项目整体简介

💡 背景&范围 💡 区位、资源优势 💡 项目定位与开发思路



壹：项目整体概况——项目背景&范围

项目范围为珠江街道前锋社区，包括一涌凤凰大道以西部分，长约0.85公里；二涌新广二、三路以东至蕉门水道段，长约2.5公里。

南沙资产经营集团作为“前锋水乡”项目投资建设主体，负责本项目的运营管理。目前，已接收物业共**394宗**（其中一涌59宗、二涌335宗）。





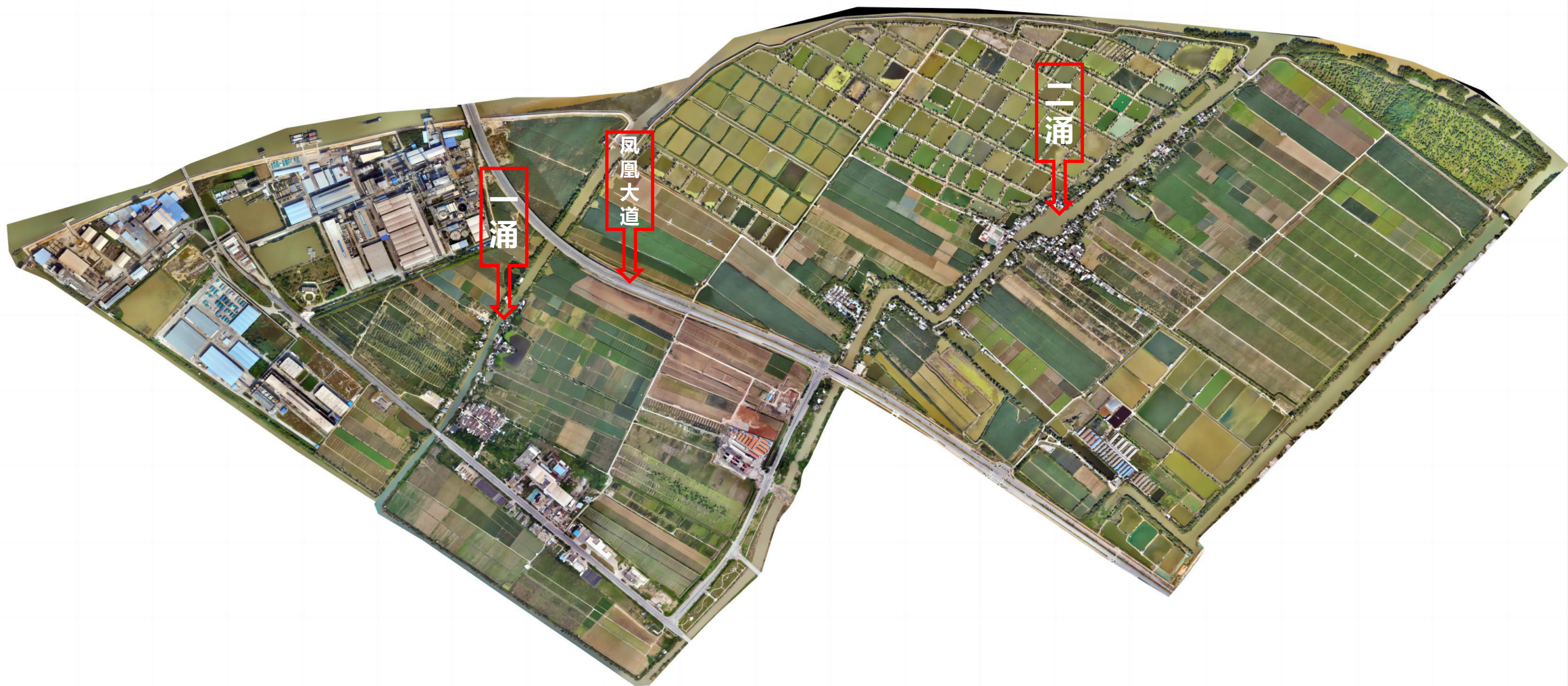
湾区万亩田园
岭南水乡人家
南沙乡愁记忆

项目基础数据表		
类型	数量	备注
总占地面积	676.4亩	含河涌
河涌长	3.35公里	一涌长0.85公里 二涌长2.5公里
物业栋数	588栋	——
已收储栋数	549栋	——
已移交栋数	394栋	一涌：59栋 二涌：335栋
物业面积（㎡）	59876	——
已收储面积（㎡）	57044.6	——
已移交面积（㎡）	44976.2	——





壹：项目整体概况——项目整体范围





壹：项目整体概况——项目一涌范围

一涌项目实拍图



一涌项目范围凤凰大道以西、新广一、二路以东段，长约0.85公里，已收储物业59宗。



壹：项目整体概况——项目二涌范围

二涌项目实拍



二涌项目范围新广二、三路以东至蕉门水道段，长约2.5公里，已收储物业335宗。

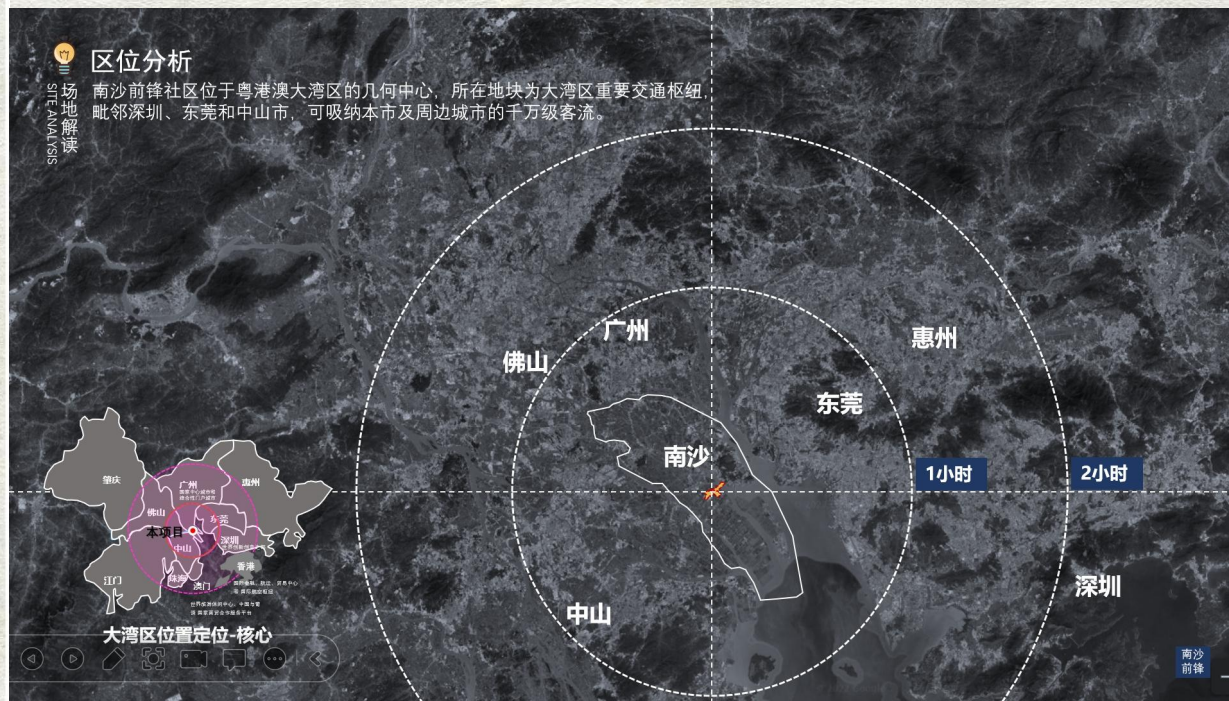


壹：项目整体概况——项目区位和资源优势简介



区位优势分析

- ◆ 项目区位交通便捷，凤凰大道、南沙快速和广澳高速直通广州；凤凰大道直连南沙区中心。
- ◆ 与广州新核心区明珠湾CBD直线距离2-3公里，地铁18号线横沥站距项目3公里，引流市区消费客群，规划中的明珠湾隧道输送金融岛高精消费阶层。
- ◆ 南沙前锋社区位于粤港澳大湾区的几何中心，所在地块为大湾区重要交通枢纽，毗邻深圳、东莞和中山市，可吸纳本市及周边城市的千万级客流。





壹：项目整体概况——项目区位和资源优势简介

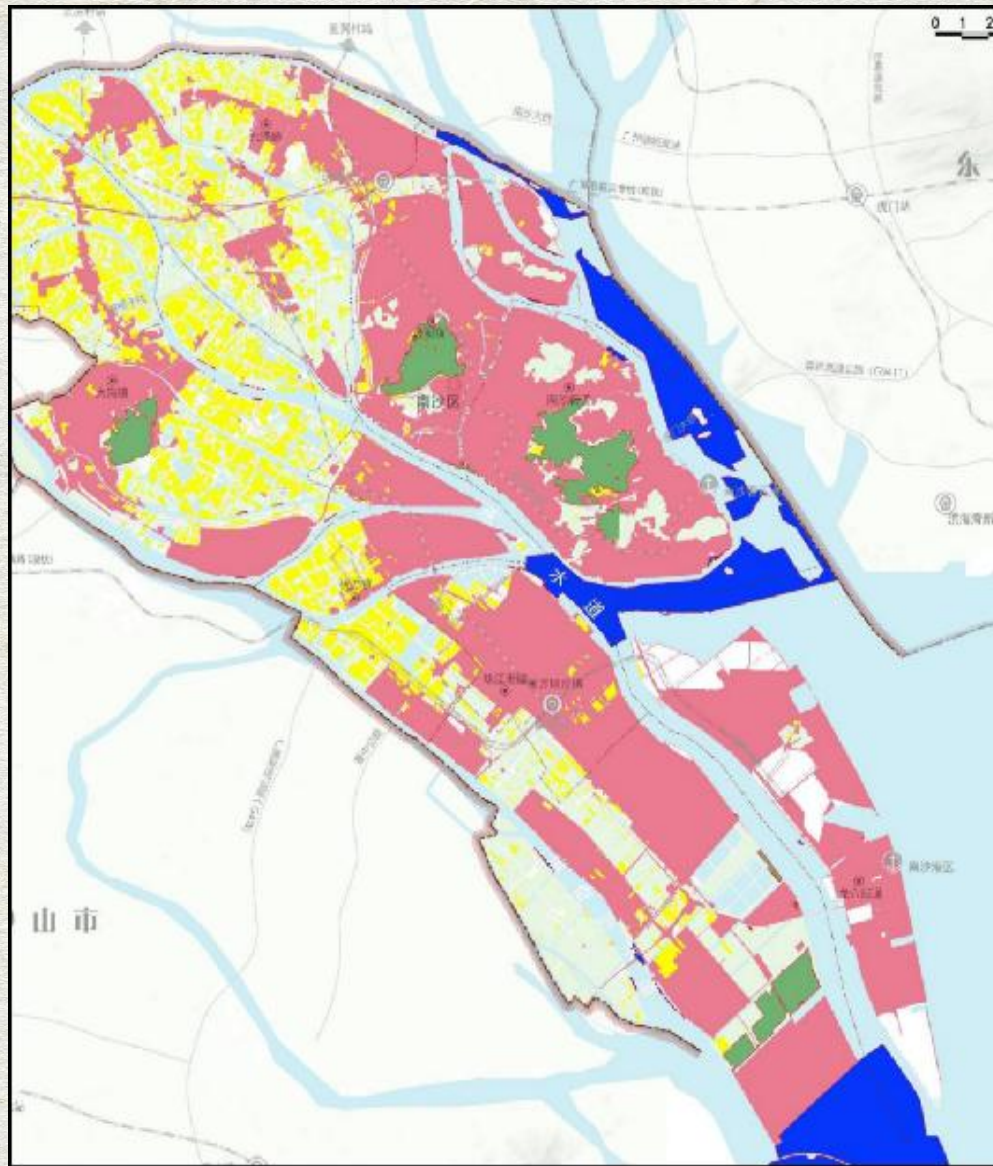
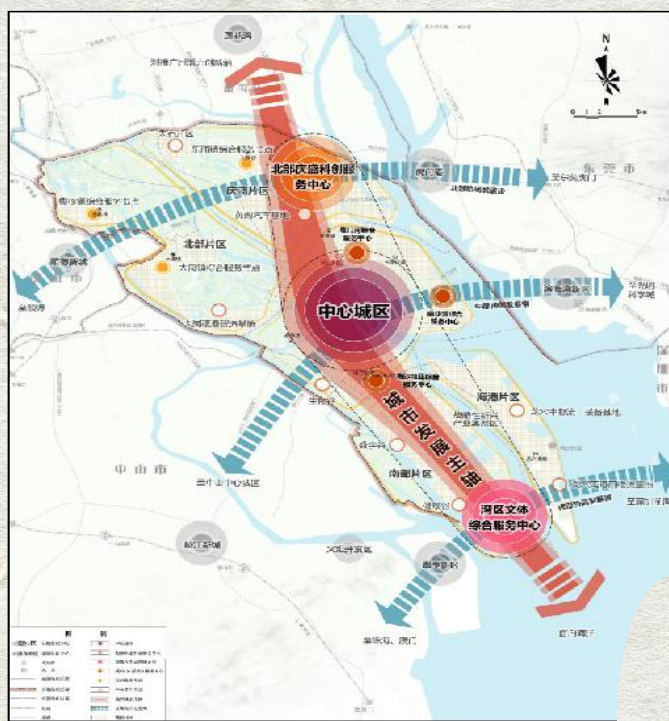
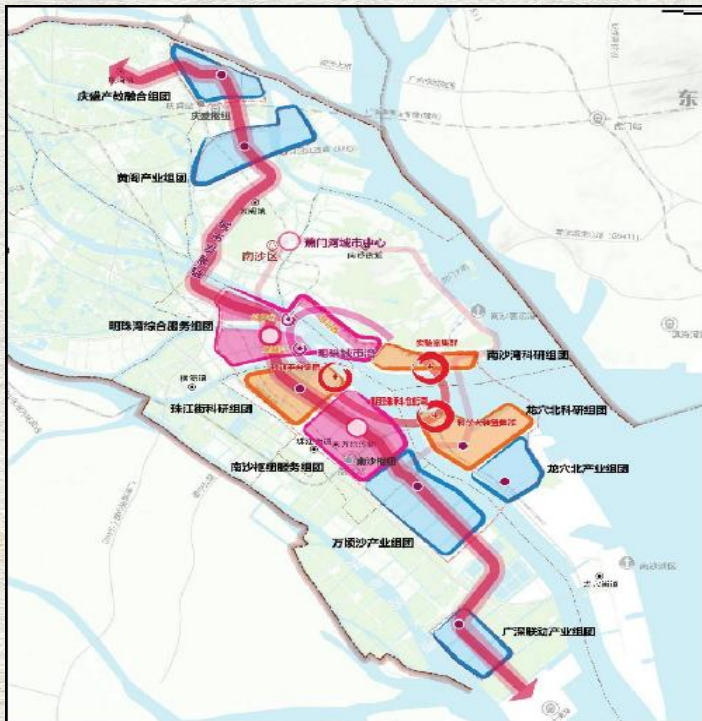
明珠湾C位、凤凰大道主干路东侧
半小时车程便捷通达南北各区域
未来城央周边最大水乡遗存板块





壹：项目整体概况——区位优势

《广州南沙新区国土空间总体规划（2021-2035年）》草案



一、二涌项目在南沙区位中心、产业环中心，未来是城区中心最大的生态板块。

以轴带组织基础设施和城镇功能布局，突出中心节点和门户枢纽的辐射带动作用，构建“一轴三带、一芯四区”的组团式空间格局。以国土空间开发适宜性评价为基础、资源承载力为约束，严格划定三区三线，统筹安排生态、农业、城镇空间，构建科学合理、高质量的美丽国土空间格局，为南沙区未来开发方向和边界明确标准。



壹：项目整体概况——项目资源类型丰富

【项目资源】

资源类型多，开发价值高

【红树林】



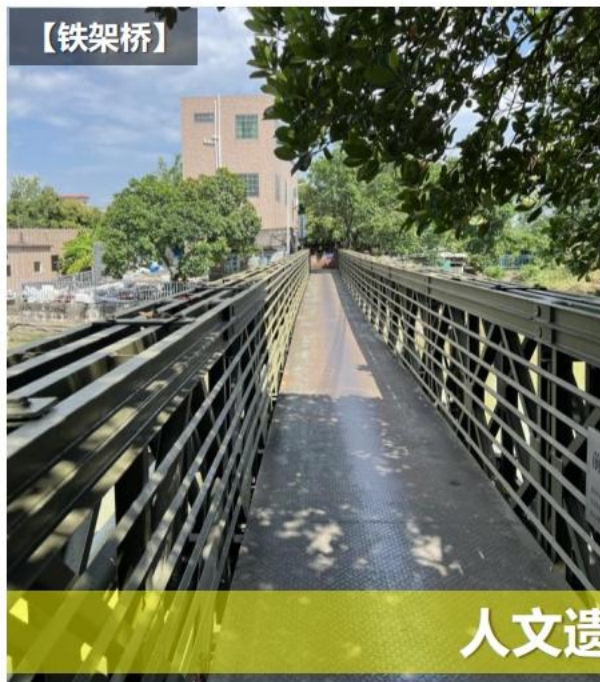
【岭南水乡、疍家文化、归侨文化、围垦文化、知青文化】



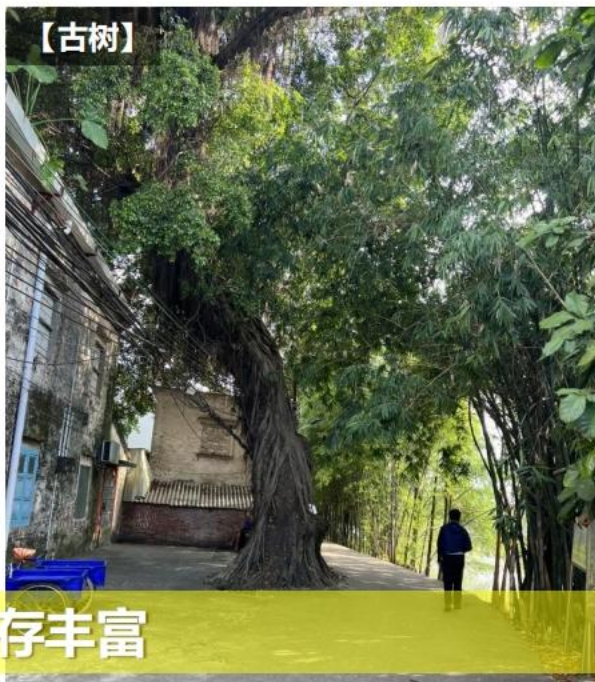
【知青建筑】



【铁架桥】



【古树】



【老民居】



549栋已收储、保存较好物业
开发干扰少

【新民居】





壹：项目整体概况---资源优势

南沙·明珠现代都市农业实验园



2. 周边资源优势

周边配套资源独特 稀缺万亩田园资源

得天独厚的旅游资源优势以及丰富的旅游产品，周边现代农业产业园、汇集南沙天后宫、南沙湿地、黄山鲁森林公园、上下横档岛、大角山炮台、虎门炮台群、资讯科技园、高尔夫球场、南沙游艇会等旅游资源可为项目带来旅游客群支撑。



2. 周边资源优势

千亿旅游目的地云集 打造湾区文旅新名片

2023年南沙全区接待游客1182万人次，同比增长近20%，南沙天后宫、邮轮广场、灵山岛等东部滨海、滨水特色的景区客流带来增量，上半年接待游客突破100万人次，同比增长298.2%。

¥



南沙国际邮轮母港



南沙天后宫



南沙山海高尔夫
球场



南沙游艇会



壹：项目整体概况——政策优势



广州城市新核心区

明确提出以建设“精明增长、精致城区、岭南特色、田园风格、中国气派”的现代化都市为目标，加快打造高质量城市发展标杆



广州市文化和旅游发展“十四五”规划。

“十四五”期间，广州将围绕建设“世界文化名城”和“世界级旅游目的地”的总体定位，南部滨海水乡文旅以南沙自贸区为中心，以“邮轮+”为主题，重点发展海丝文化旅游、乡村旅游、生态旅游、邮轮和游艇旅游、滨海休闲度假等文旅项目。





壹：项目整体概况---优势小结

- 两大国家战略支撑：
- ◆ 粤港澳大湾区发展战略
 - ◆ 国家乡村振兴战略
- 一个发展定位提升：
- ◆ 从广州市“副中心”到“新核心”的定位提升
- 未来城央稀缺性：
- ◆ 未来南沙产城中心唯一的生态水乡地块



国家战略、广州市发展战略为南沙注入新的发展动力、吸引更多高端人口
城央、产业环中心的一、二涌生态水乡肌理，可作为产城生活综合配套
在休闲、消费、文旅度假等方面充满想象力



壹：项目整体概况——项目定位

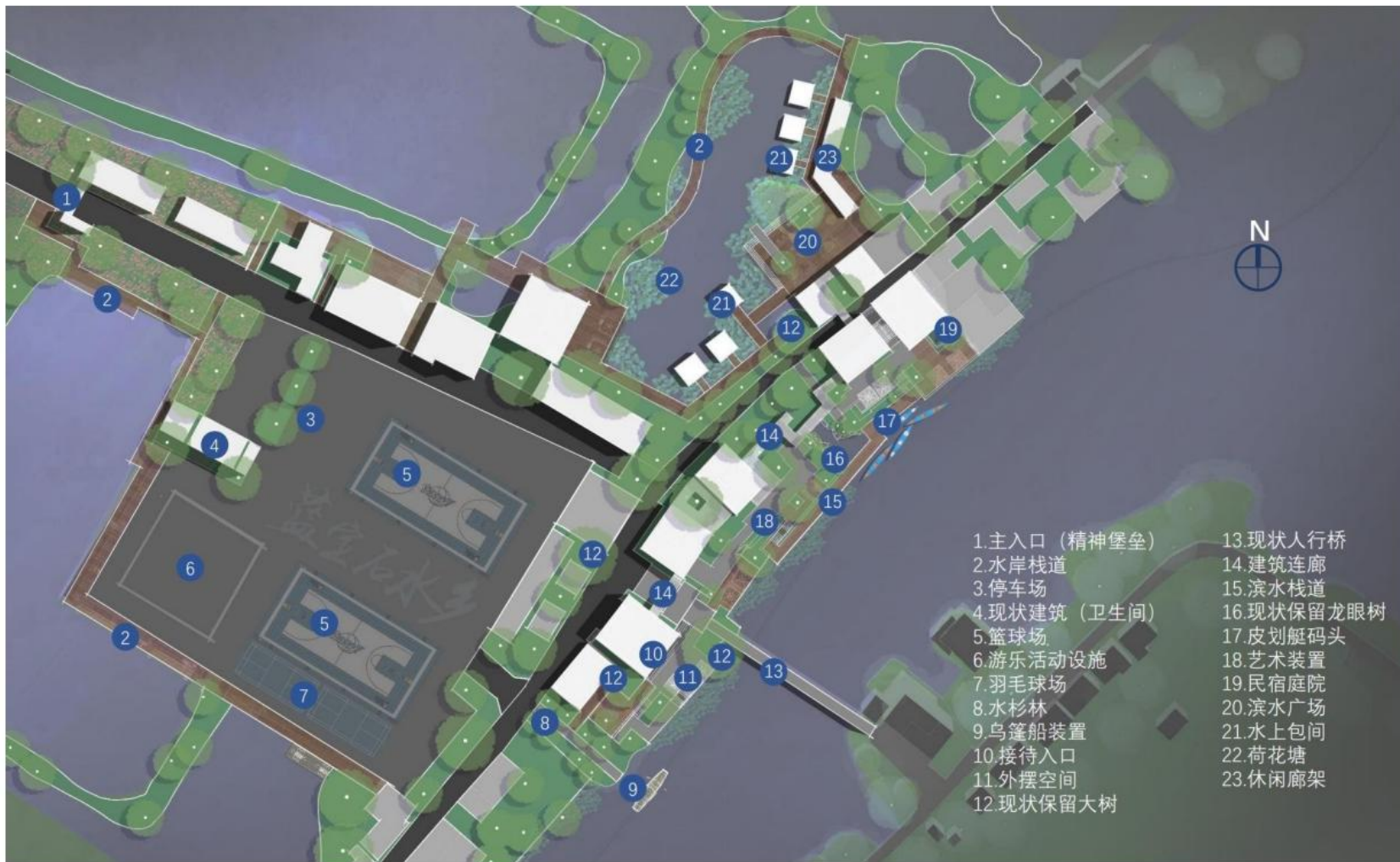
钻石水乡 湾区客厅

- 1. 全国乡村振兴、共同富裕示范项目。
- 2. 南沙区百千万工程示范项目、城乡融合高质量发展标杆
- 3. 微改造精提升示范项目
- 4. 南沙的精神堡垒；
- 5. 南沙会客厅、旅游目的地。



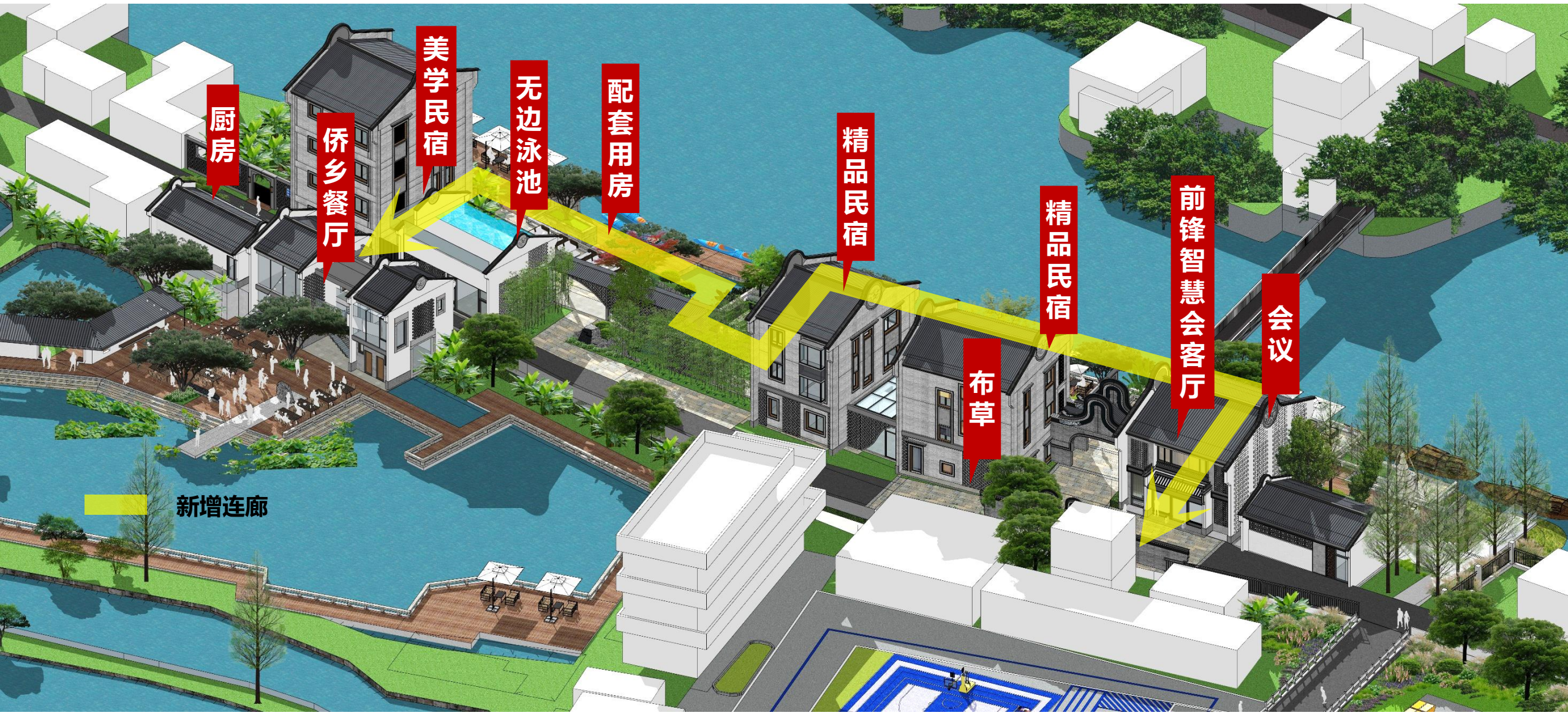
壹：项目整体概况——项目开发思路

样板区先行示范建设





壹：项目整体概况——项目开发思路





壹：项目整体概况——项目开发思路

【整体思路】

微改建

微民宿

微资金

三微

三精

精运营

精活动

精招商

聚焦

农业

农村

农民

解决城乡二元结构

导入产业

服务全面推进乡村振兴

文化产业

乡村旅游产业

生活消费

休闲农业

农业科技

农业产业

城乡区域协调发展

实现

农业农村现代化

加速城乡融合

农村美

农业强

农民富

区域带动示范



壹：项目整体概况——项目开发思路

【业态布局】

图例

- 文化体验
- 特色民宿
- 休闲娱乐
- 特色餐饮
- 研学亲子
- 观光游览

与明珠农业园产品差异化互补

二涌业态布局

无人机游览

【水上游船游览】

【特产工坊】

【文创工坊】

【非遗大师工作室】

【咨询服务】

【成果展示】

【助农驿站】

【夜间活动】

【乡村夜市】

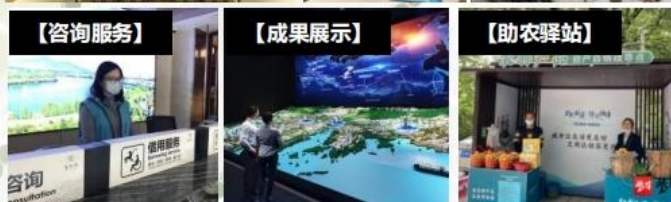
【文化活动】

【农业体验】

【亲子体验】

【主题民宿】

一涌业态布局





壹：项目整体概况——项目开发思路

【规划设计】

立足：

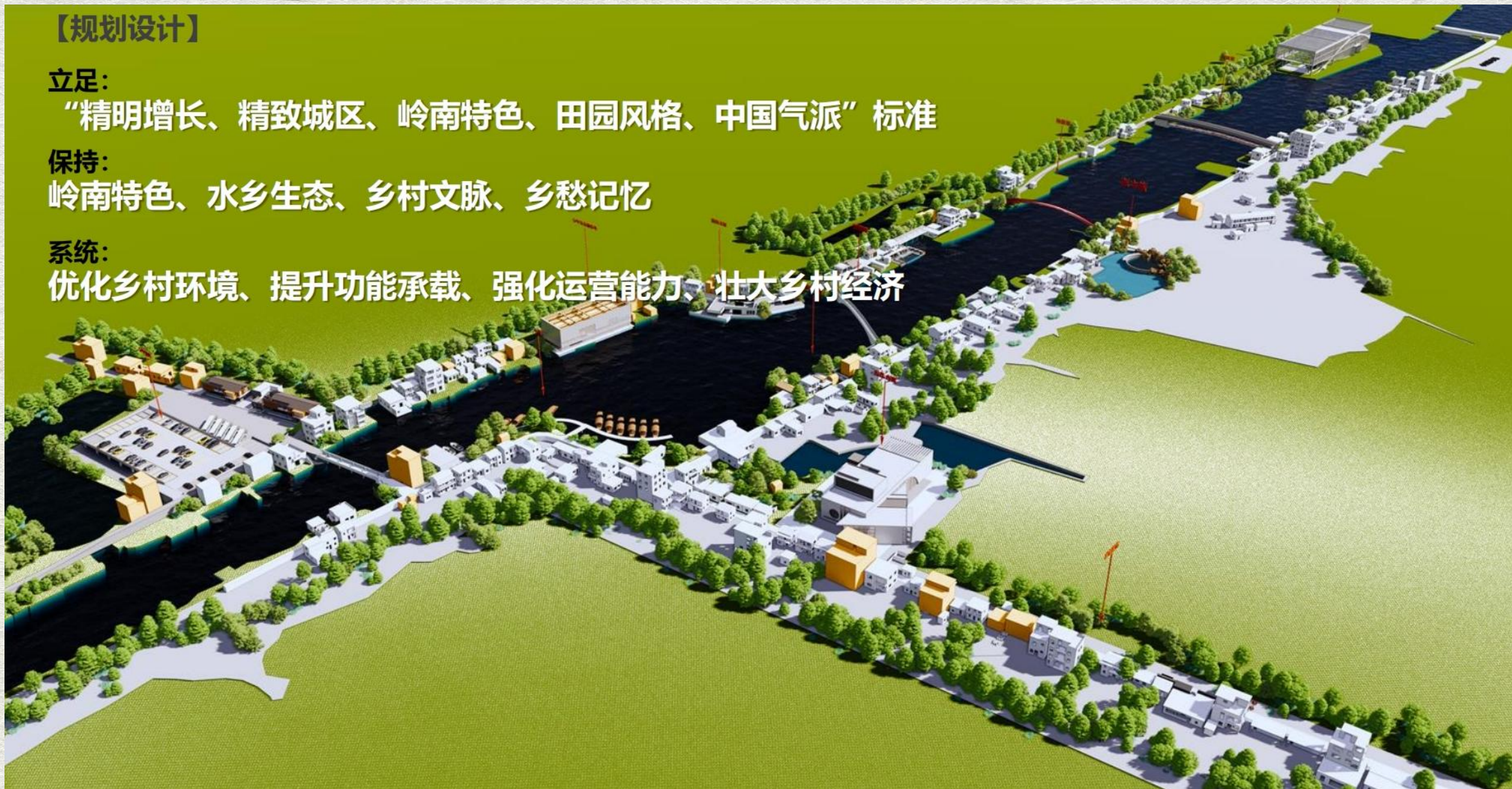
“精明增长、精致城区、岭南特色、田园风格、中国气派”标准

保持：

岭南特色、水乡生态、乡村文脉、乡愁记忆

系统：

优化乡村环境、提升功能承载、强化运营能力、壮大乡村经济





壹：项目整体概况——项目开发思路

【建筑改造示例】



改造前



改造后



整合重组，去繁就简，
再现绿荫掩映、碧水蓝天的精致水乡之美



壹：项目整体概况——项目开发思路



统一色调、统一形态，赋予乡村小巷新活力

一步一景，分段塑造水乡网红街区，讲好传统乡村与现代时尚碰撞共融的故事



壹：项目整体概况——项目开发思路



盛夏，天际余晖消尽，夜幕渐启
河畔窗灯流影中，一杯清茶
静听蝉鸣蛙语，品味乡愁.....





壹：项目整体概况——项目开发思路



改造前



改造后



贰

Overview of the subject matter

标的物概况



标的物现状



位置



面积



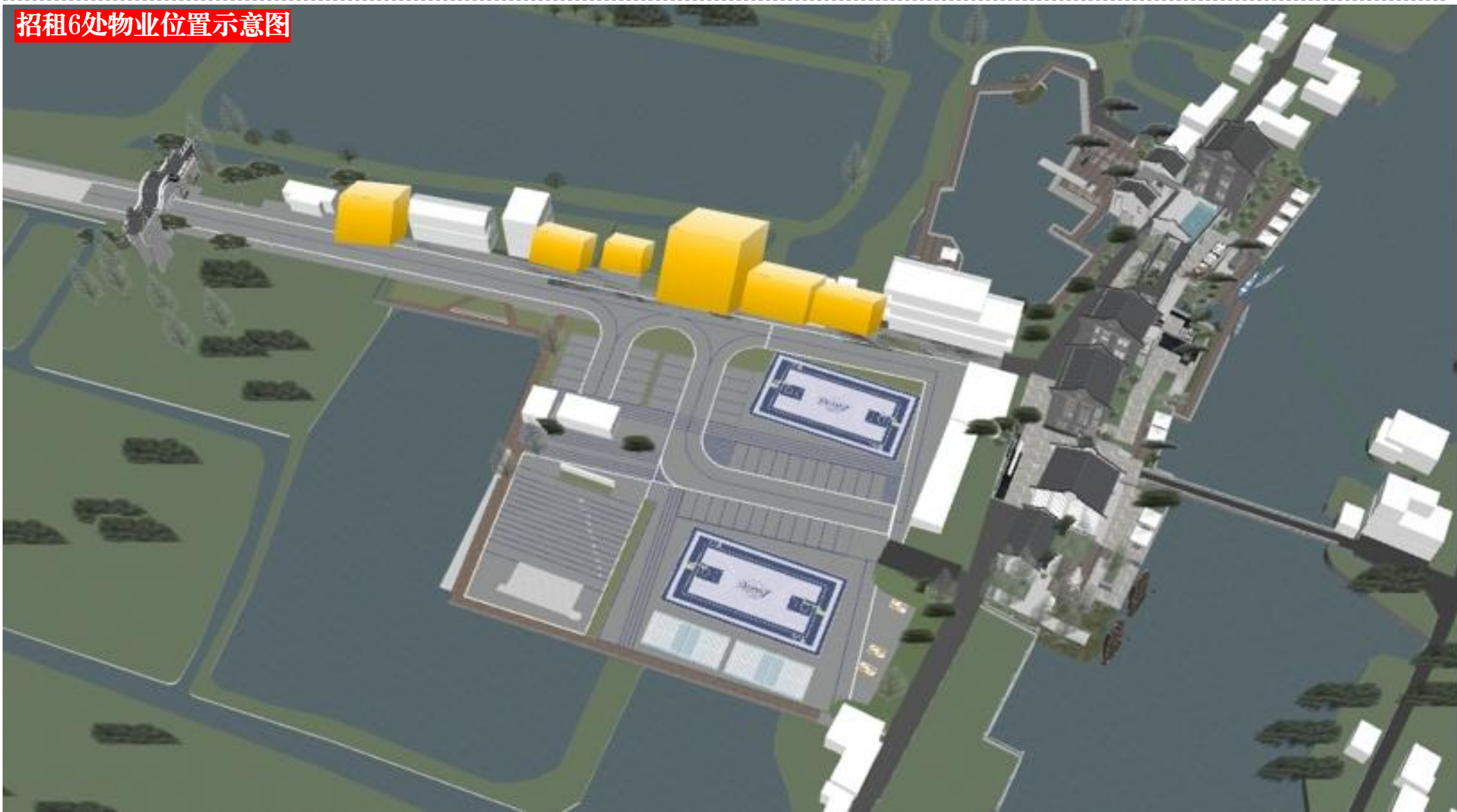
貳：出租标的物概况——标的物现状实景图





貳：出租标的物概况——标的物位置、面积情况

招租6处物业位置示意图

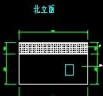




贰：出租标的物概况——标的物测量图

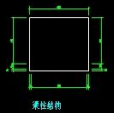
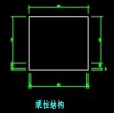
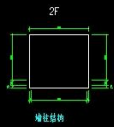
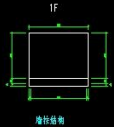
永安一街二巷4号之

总建筑面积: 38.50平方米



永安一街二巷10号

总建筑面积: 59.98平方米



楼层图

平面图

剖面图

地下室

永安一街二巷2号

总建筑面积: 198.81平方米



楼层图

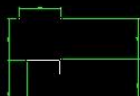
平面图

剖面图

地下室

永安一街二巷2号

总建筑面积: 128.31平方米





叁

entry criteri
准入条件



叁：准入条件---准入、退出机制

▶商家准入机制：

- 1.招商业态：特色餐饮（优先考虑）。
- 2.合作模式：1.租赁+营收分成模式。2.纯租赁模式。3.合作分成模式。具体面议。
- 3.定位：改造风格与样板区协调统一，4.经营内容：以本土特色主题为佳。
- 5.入驻商家具有餐饮运营经验，在粤港澳大湾区范围内在经营成熟门店不少于1间，单店规模不低于50个餐位，单店年营收不低于300万元；
- 6.接受现状入驻，愿意按统一风格改造。具有高档形象店的装修标准，具有优秀的经营理念。改造投入不得低于200万元。
- 7.入场商家必须参与商业街的整体营销，配合项目的各项经营管理和集中收银要求。
- 8.合作期限：采取6+6、8+2+2和6+3+3。原则不超过12年，具体面议。

▶商家退出机制：

- 1、 合约到期终止经营的；
- 2、 提供的服务和产品不符合商业准则和市场规范的；
- 3、 经营的产品或经营人员出现重大负面事件的；
- 4、 违反项目经营管理规章制度，不配合整改，情节恶劣的。
- 5、 提前终止合约，按约定完成清算的。
- 6、 经营不善，无法履约，影响甲方约定收益的；
- 7、 因不可抗力规划调整，需要提前终止经营的。

欢迎合作洽谈



(020) 62326053 / 段先生: 13434104875、彭先生: 15919611224。



E-mail: duangm@gnao.com.cn

Http: www.gnao.com.cn