

---

# 南昌高新区商贸服务业发展规划 (2019-2025 年)

南昌高新区管委会

江西财经大学现代商务研究中心

2019 年 1 月

## 目 录

前 言.....	3
一、南昌高新区概况.....	4
二、高新区商贸服务业发展的现状与问题.....	5
三、高新区商贸服务业发展的机遇与挑战.....	9
四、指导思想与基本原则.....	11
五、高新区商贸服务业的发展目标与具体指标.....	13
六、高新区商贸服务业发展的总体布局.....	15
七、艾溪湖西岸组团产业布局规划.....	17
八、昌东镇组团产业布局规划.....	26
九、麻丘镇组团产业布局规划.....	40
十、五星农场组团产业布局规划.....	50
十一、高新区商贸服务业发展的工作重点、任务与措施.....	51
附表 1：艾溪湖西岸独立写字楼分布情况表.....	58
附表 2：艾溪湖西岸住宅小区分布情况统计表.....	59
附表 3：艾溪湖西岸大中型商贸零售网点发展现状汇总表.....	60
附表 4：艾溪湖西岸小型商业零售网点数量及分类表.....	60
附表 5：艾溪湖西岸宾馆及床位数量统计表.....	61
附表 6：艾溪湖西岸中高端餐饮品牌店具体发展情况表.....	62
附表 7：艾溪湖西岸生活服务网点具体发展情况表.....	63
附表 8：昌东镇住宅小区分布情况统计表.....	64

附表 9: 昌东镇商贸零售业发展现状汇总表.....	65
附表 10: 昌东镇中型超市布局情况表.....	65
附表 11: 昌东镇中高端餐饮品牌店具体发展情况表.....	66
附表 12: 昌东镇连锁经济型酒店及星级宾馆统计表.....	67
附表 13: 昌东镇生活服务网点具体发展情况表.....	68
附表 14: 麻丘镇住宅小区分布统计表.....	69
附表 15: 麻丘镇商贸零售业发展汇总表.....	69
附表 16: 麻丘镇连锁经济型酒店宾馆统计表.....	70
附表 17: 麻丘镇生活服务网点具体发展情况表.....	70
附件一 瑶湖生态商圈商业综合体专项规划概要.....	71
附件二 奥体中心体育服务综合体专项规划概要.....	75
附件三 高新区电子商务基地专项规划概要.....	78
附件四 高新区体育用品专业市场专项规划概要.....	81
附件五 昌东镇组团商业街改造专项规划概要.....	83
附件六 工业邻里中心专项规划概要.....	89
附件七 航空主题公园商贸服务业专项规划概要.....	92
艾溪湖西岸组团新增和改造重大项目布局一览表.....	94
昌东镇组团新增和改造重大项目布局一览表.....	95
麻丘组团新增和改造重大项目布局一览表.....	100
五星农场组团新增和改造重大项目布局一览表.....	100

## 前 言

本规划中商贸服务业是指商品流通以及为商品流通提供服务的产业，即为企业和居民提供服务的批发、零售、仓储物流、住宿、餐饮、休闲娱乐、居民服务等商贸服务业的总称。商贸服务业一直是国民经济发展的先导性和基础性产业，必然引起政府管理部门的高度重视。早期的高新技术产业园在功能定位上更加突出高新技术产业的主导地位，新时代应更充分考虑第二产业与商贸服务业联动发展的问题，因此，需要适度修改管新技术产业园区的总体规划，将商贸服务业作为重要配套纳入总体规划中，以寻求新的发展空间。

当前，南昌高新区正面临着由航空大产业的新布局而触发的新一轮产业大发展的机遇，为了能够给区内各大产业的联动发展留下足够的空间，尤其是为商贸服务业发展留下足够空间，必须规划先行，按照全区的发展战略进行统一部署，立足南昌高新区的实际，按照《南昌市高新区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的要求，进一步完善南昌高新区商贸服务业的配套功能，实现“生态、生产、生活、生根”四位一体魅力新城区的目标，特制定本规划。

## 一、南昌高新区概况

南昌高新区创建于1991年3月，是江西省首家国家级高新区。位于南昌市东大门，规划面积286平方公里，下辖昌东镇、麻丘镇、艾溪湖管理处、五星农场管理处，目前已开发产业区面积约70平方公里，未来规划人口86万人。

目前南昌高新区企业总数达到6000余家，其中规上工业企业166家，高新技术企业200家，世界500强企业和中国500强企业共25家，总部在高新区的上市公司15家，新三板挂牌企业22家。

2017年南昌高新区地区生产总值595.45亿元，主营业务收入达2141.5亿元，完成固定资产投资617.2亿元，实现财政总收入86.7亿元，实际利用外资6.85亿美元，实际利用内资185.29亿元。

高新区以建设成为全省战略性新兴产业的龙头带动区、科技创新的示范引领区、绿色崛起的样板先行区和全国一流的现代化生态科技新城为蓝图，确立了“十三五”发展目标：力争实现“53353”目标，即园区营业总收入5000亿元，打造电子信息、生物医药、新材料等三个千亿产业，航空、智能装备及新能源、新一代信息技术等三个500亿产业，高新技术企业500家，规上企业300家，推动园区综合排名进入全国前30位，进入国家级高新区第一梯队。

南昌高新区距南昌火车站3公里，距赣江水运港口10公里，距昌北国际机场25公里，距新规划高铁东站大约4公里左右。南昌市公共交通总公司已在高新区内建成全市最大的公交车总站，市区5路、13路、231路、209路、602路公交车直达区内，并贯通市区的所有主干道，其中5路、231路、602路公交车从高新区始发，直达火车站，209路从高新区始发，直达红谷滩新区行政中心。

根据南昌市地铁线路规划，目前有地铁1号线贯穿高新区，设有高新大道、艾溪湖西、艾溪湖东、太子殿、奥体中心和瑶湖西等6个站点，未来延伸到麻丘镇；正在建设的地铁三号线和地铁四号线经过高新区，其中地铁三号线经过火炬大街、最终到达京东大道站，未来进一步东延下穿艾溪湖至昌东大道，再沿着昌东大道往北至艾溪湖北路与4号线汇合一直往东延伸至瑶湖岛；地铁四号线经过高新区北部民园路、火炬站、北沥站、科技城站，终点到达鱼尾洲站。

## 二、高新区商贸服务业发展的现状与问题

近年来，在南昌市委、市政府和区管委会的领导下，高新区实现了快速的发展，进入了国家级高新区第一梯队。在区内高新技术产业高速发展的同时，为了完善城市商业配套功能，全区大力推进商贸服务业的发展，初步实现了二三产业联动互补、耦合共进的产城融合式发展目标。

### （一）产业规模稳步扩大

近五年以来，随着全区经济社会持续快速发展和城市化水平不断提升，商贸服务业规模稳步扩大。截止 2017 年底，高新区社会消费品零售总额为 180.61 亿元，其中限额以上零售额为 157.34 亿元，在南昌市各行政区中排名第 6，近三年平均增长率为 11%，全区社会消费品零售总额过亿元企业的数量从 2013 年的 3 家增加到 2017 年底的 8 家。

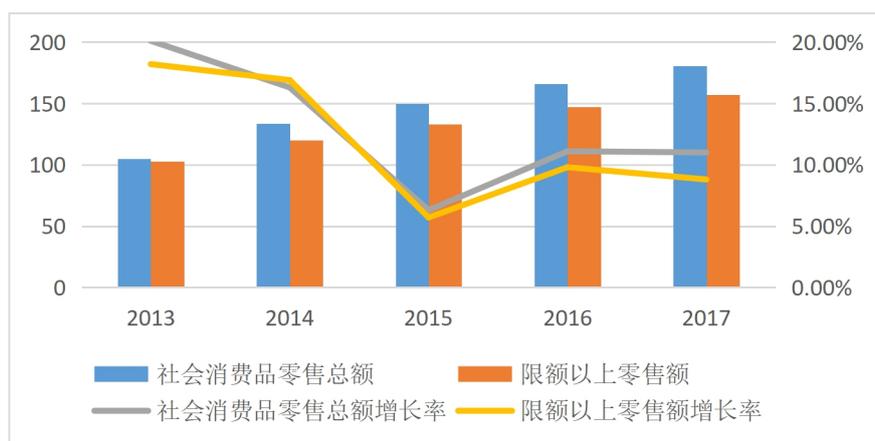


图 1.1 高新区 2013-2017 年商贸服务业主要经济指标及增长率

### （二）产业效益稳步提升

2013 年—2017 年，全区商贸服务业重点企业税收分别为 2.8 亿元、3.4 亿元、4.6 亿元和 5.9 亿元，税收贡献逐年提升，增幅分别为 9.6%、7.5%、8.8% 和 12.8%，纳税过亿元的商贸服务企业共有 8 户，占有商贸服务业企业税收的比重为 93.4%、90%和 93.5%，成为商贸服务业税收的支柱。

### （三）产业结构持续优化

近五年来，高新区加大了商贸服务业发展的推进力度，全区商贸服务业内部结构逐步优化，基本上能满足区内城乡居民日益增长的物质和文化生活需要。截至2017年底，全区实现批发业总额55.53亿元、零售业100.7亿元、住宿业0.55亿元、餐饮业0.56亿元。其中，零售业成为高新区商贸服务业的主要部分，2017年占据限额以上零售额的64%。2013-2017年全区零售业、餐饮业和住宿业快速发展，其中零售业实现年均增长35.99%、餐饮业实现年均增长42.2%、住宿业实现年均增长44.7%，全区商贸服务业内部结构的转型升级不断加快。

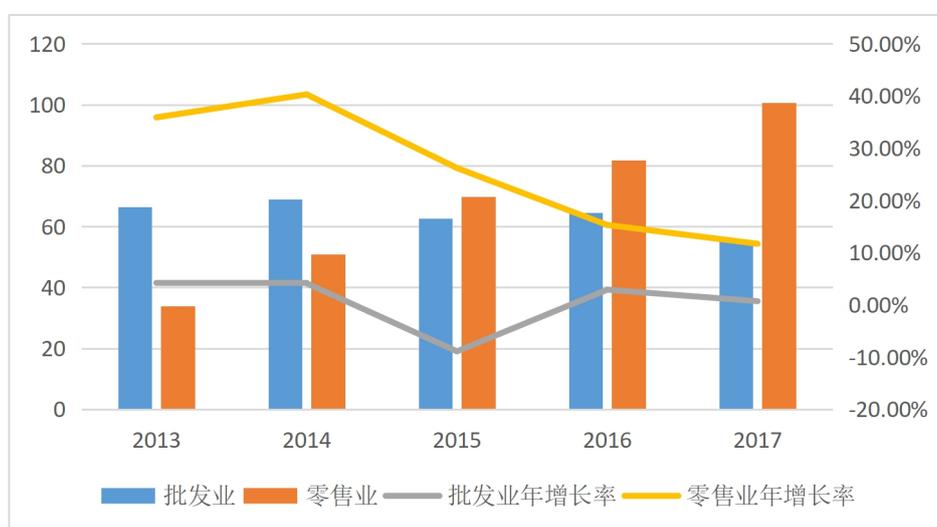


图 1.2 高新区 2013-2017 年批发业和零售业指标

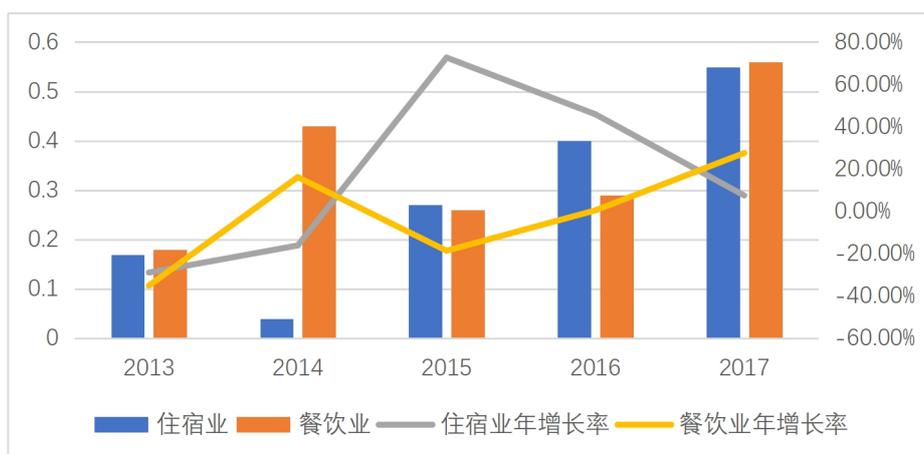


图 1.3 高新区 2013-2017 年住宿业和餐饮业指标

## （五）商业网点档次不断提升

近年来，高新区花大力气对全区商贸服务业网点进行建设，并对部分区域商业街进行了改造，总体提升了商贸服务网点的质量。例如，对火炬二路餐饮街、长隆商贸城等传统商贸零售业进行了改造，形成较为繁荣的商业氛围。据高新区经发局不完全统计，全区现有商业网点总面积达到 70 万 m<sup>2</sup> 以上，人均 1.4 m<sup>2</sup>。其中 3000 m<sup>2</sup> 以上的大中型商业网点 26 个，1000 m<sup>2</sup> 以上商业网点 48 个，增长速度相对较快。尤其是近三年来共引进投资 10 亿元以上的重大商贸服务业项目 5 个，其中已经建成的商贸购物广场有 3 个，即新城吾悦广场、奥体天虹购物广场、新力方广场，正在建设的大型商贸项目 2 个，即红星美凯龙商业综合体、悦达奥特莱斯购物公园等等。

## （六）产业联动效果较好

经过几年的重大项目推进，高新区在发展高新技术产业基础上，借助于总部经济的发展带动区域内商贸服务业发展，初步形成商贸服务业与高新技术产业联动发展的新局面。现已建成了四个具有鲜明特色的产业融合区，如艾溪湖北路商务、商贸服务集聚区、紫阳大道特色商业街区、紫阳大道总部经济区、艾溪湖瑶湖生态旅游休闲区等。总部经济成为带动高新区商贸服务业发展的重要平台和基本途径，截至 2017 年底，全区现有商务楼宇 47 栋以上，总面积 110 万 m<sup>2</sup> 以上，入驻各类企业 400 家以上，其中商贸总部企业 2 家；电子商务企业 140 家，电商零售额 1.2 亿元。

虽然近五年南昌高新区商贸服务业得到了快速的发展，但是与南昌市其他城区以及其他省会城市的高新区相比，仍旧有较大的差距，不能满足高新区在新形势下产业园区发展对城市生活功能拓展的新需要，还存在着一些亟须解决的问题：

第一，商贸服务业发展的效益有待提升。从第三产业增加值来看，2017 年全区第三产业总值为 79 亿元，较上年增长 10%，在全市排名靠后；从税收来看，2017 年全区商贸服务业重点企业税收占全部重点企业税收的比重仅为 20%，远远

低于东湖区；从市场主体注册类型来看，全区大中型购物广场内经营户独立法人注册率仅为5%—10%，平均税负过低，大量经营户达不到起征点，税收流失问题较为突出。

第二，商贸服务业发展的载体有待补充。以总部经济来说，截止2017年底在全市范围内258幢已投入使用建筑面积1万m<sup>2</sup>以上的商业商务楼宇中，高新区仅拥有47幢，总建筑面积110万m<sup>2</sup>，远低于东湖区和西湖区，也低于七个中心城区的平均数。以必备性商业网点来说，商业配套设施总量仍然不足，而且布局不合理，便民商业网点大多集中布局在紫阳大道和火炬大街周边，许多新建住宅小区、自然村和工业园内几乎很少有必备的便民商业网点。

第三，重大商业项目的辐射范围有待提高。全区大中型商业网点数量在全市中心城区排名靠后，其中部分重大商业项目如吾悦购物广场、恒大购物广场、天虹百货等，在规划建设时立足昌东、辐射整个南昌市。然而就目前的实际经营情况来看，辐射效应还并不明显。例如吾悦购物广场、恒大购物广场等开业至今，从结算时会员卡的注册地统计来看，高新区和青山湖区的居民占90%以上，其他城区乃至市外的消费还未充分吸引进来。

第四，中小型商业网点的档次有待改进。在南昌城市发展过程中，高新区的区位重要性和城市功能正在发生重大变化，高新区不再是城乡接合部，而是南昌市的核心区，城市商业功能被大大强化，这些城乡接合部自发形成的低档次小型商业网点必然被淘汰。因此，对这些城乡结合地带的小型商业网点进行改造提升，是提高全区商贸服务业网点档次的重点工作。

### 三、高新区商贸服务业发展的机遇与挑战

#### （一）高新区商贸服务业发展的机遇

从国内来看，目前我国经济正处于转型发展的关键阶段，经济表现出增速放缓、结构调整的新态势。科技创新和互联网的发展，为国内经济的发展提供了新动能；“一带一路”战略的推进，为国内经济的发展拓宽了新空间；供给侧改革，为国内经济的发展创造了新环境。在未来的五至十年内，中国将处于极为重要的战略性发展时期，经济发展形势总体向好。

从省内来看，目前江西省正在积极融入“一带一路”和长江经济带等发展战略，以打造内陆双向开放高地和现代商贸大省为总目标，深入实施开放升级、商贸兴省、“商务+”发展、区域合作、创新驱动等五大战略。未来的五至十年，江西省将建立以南昌都市圈为核心、赣州和九江两个省域副中心城市为两极，赣东北和赣西两个区域城市群为双翼的“一核两极双翼”现代商贸服务网络体系。

从全市来看，目前南昌市依托大都市区发展战略，以提升商贸服务业的质量和效率为中心，以促进消费结构升级为重点，建立健全现代商贸流通体系，提升商务发展总体水平，培育创新型消费热点，激起开放经济热潮，推进“互联网+”信息化商务。在未来的五至十年，南昌市将全力打造成为全省商贸、商务发展的核心增长极。

高新区作为南昌市商贸服务副中心之一，在全市商贸服务业的布局中拥有较高的地位。高新区因借助全市商贸服务产业转型升级的契机，以产城融合发展为目标，打造集商务、购物、住宿、餐饮、休闲娱乐以及居民生活服务为一体的商贸服务业，为全市商贸服务业的发展做出应有的贡献。

#### （二）高新区商贸服务业发展的挑战

一是发展理念的调整。高新区在发展理念上一直以来都是以高新技术产业为主导，区内的相关产业政策也基本上是围绕高新技术产业发展而制定的。例如，

无论是高新区的工作报告，还是高新区的“十三五”规划，其中涉及到高新区商贸服务业发展空间配套及完善的内容较少，导致早期商贸服务业发展不足，因此，未来需要调整发展理念。

二是新型业态冲击。随着互联网技术在商贸服务产业的不断深入，各种线上消费模式对传统商贸服务业也产生了较大的冲击。就目前商业业态的特点可以看出，便利型、品质型、服务型等新业态是发展的重点，新零售、新需求日益增强。然而，目前高新区的线下商业业态还没有体现出足够的便利性、品质型和服务型，绝大部分业态仍以传统单向销售形式为主，未能突显新零售业态的新要求。因此，如何培育新业态来拉动区内消费的增长，是高新区应对新业态冲击的难点。

三是周边商贸服务业吸引的挑战。就全市而言，商贸服务业高度集中在东湖区、西湖区和红谷滩新区，这三个区域拥有全市 70%以上的商贸服务网点和绝大部分大中型商业网点。随着南昌城市发展框架的进一步扩大，高新区不再是南昌市的一个较偏僻的工业区，与中心城区之间的距离也随着地铁一号线的开通和三号线、四号线的建设逐步缩小。但就目前来看，交通的便利反而造成高新区的消费外流，许多消费者选择到区域外更高档次、更有影响力的商业综合体进行消费。因此，如何减少区内消费的外流和增加消费的引入，是高新区应对周边区域商业吸引的重点。

## 四、指导思想与基本原则

### （一）指导思想

2013年江西省委、省政府提出将南昌打造成为带动全省经济发展的核心增长极，明确提出了将南昌建设成为全国重要的商贸物流中心城市。2016年《南昌市商务发展“十三五”规划》中也明确提出了全面实现消费升级、流通增效、外贸提质、区域聚焦的商务发展总目标。高新区作为南昌市核心城区之一，未来应抓住这一历史性的机遇，顺应“互联网+商贸服务业”趋势，以艾溪湖西岸产业“退二进三”、昌东镇大规模城中村改造、瑶湖岛总部经济区建设、航空城产业快速推进为契机，立足高新区的实际情况，围绕产业总量提高、商业业态创新、商业档次提升，增强商贸服务产业的配套服务功能，扩大其影响力和带动力。规划期内，实现全区商贸服务业配套功能完善、商圈辐射增强、便民网点广泛的发展目标，全力将高新区打造成为市级商贸服务副中心。

### （二）基本原则

一是坚持改革创新的原则。按照“互联网+商贸服务”的发展趋势，创新商贸流通方式，推广O2O商业模式，推动传统商贸服务业态向新型商贸服务业态转型升级，提升区内商贸服务业的水平和质量。

二是坚持协调统一的原则。按照产城融合的发展目标，正确处理好高新区内二产和三产发展之间关系，实现商贸服务业和高新技术产业的协同发展、耦合共进。加快商贸服务业基础设施建设，推动2.5产业的有序发展，完善商贸服务业的配套功能。

三是坚持绿色节约的原则。按照可持续发展的要求，加强对商贸服务主体的绿色环保意识，提升商贸服务业的专业化和信息化水平，节约商贸服务业的成本开支和资源开发，提高商贸服务业的效益水平。

四是坚持开放互惠的原则。按照集聚效应的要求，积极打造具有影响力的商贸服务业核心区，加快推进高新区商贸服务业的差异化发展，引进全市其他城区

缺乏的商贸服务业态，定期举办各种类型的商贸展会服务，促进区内商贸服务业的大发展。

五是坚持共享便民的原则。按照商贸服务业便民、惠民的本质要求，以实现区内居民、产业工人、高校师生等便捷生活需要为目标，进一步推进社区便民商业网点的建设，提供高质量、高信誉的便民商贸服务，以提升商贸服务业的便民服务功能，助推其他产业的发展。

## 五、高新区商贸服务业的发展目标与具体指标

### （一）总体目标

到 2025 年，按照产城融合和产业联动的发展要求，将高新区建设成为集商贸、商务为一体的南昌市商贸服务副中心。通过一批大型商业综合体、购物中心、综合超市、百货店、专业市场、邻里中心、特色街区、电子商务等重大商贸项目建设，加快城区商贸服务业提级升档，实现以商务楼宇区和商圈为支撑，商贸服务业集群化、现代化、品牌化、信息化、数字化发展，产业功能完善、业态互补、特色鲜明、布局合理、结构优化的商贸服务强区的总目标。

### （二）具体指标

#### 1. 产业规模位置前移，商贸服务业现代化基本实现

到 2025 年，社会商品销售总额、社会消费品零售总额跃居全市前五位之列，产业发展速度全市列前三位。具体指标如下：

- （1）社会商品销售总额 1000 亿元以上，年增速 13%以上；
- （2）社会消费品零售总额 470 亿元以上，年增速 12%以上；
- （3）电子商务交易额 500 亿元，年增速 25.5%；
- （4）电商零售额 20 亿元，年增速 28%；
- （5）连锁化率达到 50%，每年提高 2 个百分点；
- （6）城市共同配送率 30%，每年提高 3 个百分点。

#### 2. 新零售引领发展，商贸服务业增长极基本形成

到 2025 年，90%以上的大中型商贸企业“触网”，电商企业数量、电商贡献率高于全市平均水平。新引进商业综合体项目推广品牌联营和定制商业模式，新建小区配套建有单体社区新零售商业中心。具体指标如下：

- （1）五十亿元级商圈 3 个；
- （2）亿元以上级商贸服务企业 15 家；
- （3）年营业额亿元以上电子商务零售企业 10 家；

(4) 形成 3 个电子商务集聚区；

(5) 跨境电商园销售收入过 100 亿元；

(6) 知名电商企业在我区开设互联网业态的 OTO 门店 150 家以上。

### **3. 提升商贸服务业外来消费率，会展服务集聚效果显著**

到 2025 年，每年引进大型连锁商贸企业总部不少于 1 家，形成新能源汽车、消费类电子产品、医药零售等会展服务水平在全市中的地位。具体指标如下：（1）外来消费率 35%，每年提高 1.5 个百分点；（2）会展服务直接收入 30 亿元以上，年增速 15%。

## 六、高新区商贸服务业发展的总体布局

按照《南昌市经济和社会发展第十三个五年规划》、《南昌市商务发展“十三五”规划》的总体布局思路，根据《高新区经济和社会发展第十三个五年规划》的具体要求，根据南昌高新区艾溪湖、瑶湖生态资源特点，根据交通道路以及地铁线路布局特点，按照“1+3+N”进行商贸服务业空间布局，将南昌高新区打造成为南昌市级商业副中心。

高新区商贸服务业的总体布局以艾溪湖西岸产业逐步“退二进三”、昌东镇大规模城中村改造、瑶湖岛总部经济区建设、航空城产业快速推进为契机，构建覆盖全区的商贸服务网络和板块，形成“两横两纵”和“四组团”的商贸服务发展空间格局。“两横两纵”是根据南昌市城市总体规划和详细控制性规划的要求所构建的高新区道路和区域管辖范围体系。其中，“两横”是指以艾溪湖北路和紫阳大道；“两纵”是指高新大道、昌东大道。“四组团”是根据行政区域划分所构建的高新区四个城市板块，具体包括艾溪湖西岸组团、昌东镇组团、航空城组团和五星农场组团。

按照“两横两纵”和“四组团”的总体布局要求，构建“1+3+N”商贸服务业空间发展体系，即在全区形成1个市级商业副中心、3个区级商业中心和10个社区商业中心、18个街道社区邻里中心和6个工业邻里中心等四级商贸服务业空间布局体系，规划服务总人口86万人，规划建设纯商业网点总面积120万 $m^2$ ，即人均达到1.4 $m^2$ 。其中，艾溪湖西岸组团规划商业网点面积23万 $m^2$ ，昌东镇组团规划商业网点面积57万 $m^2$ ，航空城组团规划商业网点面积34万 $m^2$ ，五星农场组团规划商业网点面积6万 $m^2$ 。

### （一）艾溪湖东岸市级商业副中心

市级商业副中心位于昌东镇，以航天科创广场和天虹百货为核心，以紫阳大道为中轴线，向周围扩展大约4平方公里的区域。该区域结合周边艾溪湖东岸和瑶湖西岸的自然资源、八大高校的人文资源、奥体中心的体育资源，重点打造集商务服务、高端购物、住宿、餐饮、文体娱乐、休闲旅游等为一体的市级商业副

中心。

## （二）3 个区级商业中心

高新区规划形成 3 个区级商业中心，分别位于艾溪湖西岸、瑶湖东岸和瑶湖北岸等区级商业中心。

位于艾溪湖西岸的区级商业中心以吾悦购物广场为中心，以艾溪湖北路为中轴线，向周围扩展大约 1 平方公里的区域。在区域内配套完善相关商贸服务业，引进购物中心、大型超市、专业店、专卖店、餐饮店、酒店以及商务中介服务等业态，形成集购物、住宿、餐饮、休闲娱乐、商务中介服务等为一体的区级商业中心。

瑶湖东岸区级商业中心未来规划以目前绿地未来城和麻丘商贸城原址为中心，即沿航空城大道与紫阳东大道交汇处向周围扩展大约 1 平方公里的区域。重点引进购物、住宿、餐饮、休闲娱乐和商务中介服务等业态，形成集购物、住宿、餐饮、休闲娱乐和商务中介服务等为一体的区级商业中心。

瑶湖北岸区级商业中心未来规划以目前滁槎古镇、欧菲未来城为中心，区域内约 0.8 平方公里的区域。重点发展产业配套服务，餐饮业、休闲娱乐业和商务中介服务业。

## （三）N 个社区级（镇区）商业中心

社区（镇区）商业中心是以社区规划编制单元为基础，主要服务于本社区居民，以便民利民、满足和促进居民日常生活综合消费为目标的属地型消费商业中心。社区居住人口在 3-5 万人左右的街道社区建设一个社区级商业中心，服务半径 800-1000 米，商业网点总建筑面积人均不少于 0.9 平方米，人口不到 3 万人口的街道社区，选择适当位置建设一个社区级商业中心。按照南昌市社区总体规划的要求，根据高新区内的街道社区和工业园区分布特点，规划建设 10 个社区级商业中心、18 个街道社区邻里中心以及 6 处产业园区邻里中心，完善社区和工业园内的必备性居民服务业。

## 七、艾溪湖西岸组团产业布局规划

### （一）概 况

#### 1. 区域范围

根据规划艾溪湖管理处管辖范围为艾溪湖西岸，区域总面积 26 平方公里，区域北至沿江北大道、东至艾溪湖、西至高新大道两侧、南与青山湖区接壤。规划图如下：



#### 2. 区域人口

目前区域常住人口 9 万人，考察区域内人口特点可以看到：（1）总部制造企业员工。目前区域内共有企业 20 多家，企业员工人数大约 5.5 万人；（2）独立商务写字楼员工。区域内有独立写字楼 30 栋（具体位置分布见附表 1），楼宇内有员工大约 1.5 万人；（3）居民人口。区域内部共有 35 个住宅小区（具体位置分布见附表 2）和 4 个自然村。其中火炬六路以北区域 4 个，火炬六路与火炬三路之间区域 19 个，火炬二路以南区域有 12 个，居民人口大约 5.5 万人。

目前区域内流动人口。区域附近有地铁 1 号线共 3 个站点，周一至周五观测抽样统计日流量平均 4000 人，周六周日观测抽样统计日流量平均 9000 人。此外，区域内有公交线路 16 条，周一至周五观测抽样统计日流量大约 3500 人，周六周日观测抽样统计日流量大约 1100 人。区域内艾溪湖湿地公园，观测流动人口大约日流量 200 人，黄金假日期日流量 5000-6000 人。总体上区域流动人口偏少。

### **3. 公共基础设施**

调查发现，除了高新大道青山湖辖区江西艺术中心外，区域内基本没有对拉动区域内消费有较大影响的重要公共服务设施。

## **（二）产业发展现状**

### **1. 商贸零售业**

根据不完全初步调查，经过近三年的建设，辖区内已建成大型购物中心 3 个，中型以上超市 6 个，农贸市场 4 个，花卉专业市场 1 个，大中型商贸服务网点合计 14 个（见附表 3），小型零售业网点数量达到 301 个左右，经营面积（见附表 4）。

### **2. 住宿餐饮业**

根据不完全调查，截至 2018 年 6 月底，该区域共有各类住宿和餐饮业企业 379 家。（见附表 5）。其中住宿业 20 家，其中，限额以上的住宿业 18 家，房间数 2490 间，床位数 3685 个；餐饮业 354 家（见附表 6），包括餐饮业个体户 349 家，限额以上的餐饮业 5 家，餐饮业分布主要聚集在火炬二路周围，大型餐饮店有云境生态园酒店。

### **3. 其它生活服务业**

其他生活服务网点是指除商业零售、住宿餐饮以外的居民生活服务业，包括：文化娱乐服务、修理洗车服务、家政服务、健康养生服务、体育健身服务、电信服务、房产中介服务、配送服务、教育服务、租赁服务等。据不完全调查统计，区域内有各类居民生活服务网点约 201 家（见附表 7）。

## **（三）存在问题**

近年来，艾溪湖西岸组团内商贸服务业发展存在着六个不容忽视的问题：

### **1. 商业网点业态结构不合理，层次较低**

从商业网点业态结构上来看，商业零售业网点共有 301 余家，餐饮业网点共

有 354 余家，住宿业网点共有 30 余家，其他生活性服务业网点共有 201 余家。调查表明，区域内零售业网点和住宿业网点数量基本饱和，餐饮业网点数量所占比重过高，而生活性服务业网点偏少，例如家政服务店、快递服务店、休闲娱乐服务店等较为缺乏。

区域内共有便利店 120 家，其中品牌型、连锁型便利超市 38 家，占比 30%。商业零售业态层次总体来看依然较低，非品牌连锁便利店所占比例仍然偏高，甚至还有一些露天搭建的零售商店。从长远来看，淘汰低层次的零售业态、发展品牌化和连锁化的便利超市是大势所趋。

## **2. 新零售业态发展还未启动**

在移动互联网经济快速发展背景下，一些沿海城市对新零售便利店、便利超市、无人售货店等发展正在快速启动，目前高新区还没有启动。如今，电商的蓬勃发展已经把线下零售业态的流量带走了很大一部分，新零售便利店、便利超市和无人售货店相关龙头品牌如盒马鲜生、永辉超市、天猫无人便利店、京东便利店、京东超市等在高新区尚未布局，无法抓住新时代的消费风口。

## **3. 必备性商贸服务网点布局不平衡**

该区域以工业生产用地和自然村为主，必备性商贸服务网点布局自然生成，见缝插针，无统一规划。必备性商贸服务网点主要集中于艾溪湖西岸区域中南部区域，而北部社区住宅小区、产业园区周边必备性生活服务网点配套不足，发展缓慢，有些新建住宅小区已经有较大比例的住户入住，但社区必备性商店一直经营不起来，不得不关门歇业。大部分住宅小区的家政服务、洗衣店、便利店、修理店、汽配店、美容美发店、早教服务机构、母婴用品店等便民服务网点供给不足，难以满足市场需求。

## **4. 农贸市场数量不足，设施陈旧**

区域内有农贸市场 4 家，主要提供水产品、肉蛋类、蔬菜、水果、粮油、熟食等产品。调查发现，农贸市场和生鲜超市的经营规模普遍较小，设施陈旧。以

艾溪湖农贸市场为例，市场占地面积 2300 余平方米，内设摊位 120 个，规模有限，不足以吸收未来该区域人口增长带来的新增消费量。尤其北部区域四个住宅小区还没有一个像样的农贸市场，未来至少还将新增 1-2 个住宅小区，需要配置一定数量的农贸市场和生鲜超市，以满足北部区域居民对农副产品日益增长的需求。

#### **5. 电子商务发展水平不高**

调研发现，区域内有跨境电商产业基地和大学生创新创业孵化基地，还有泰豪电子商务培训学院和先锋电子商务产业园，但都没有利用好这些资源为区域内电子商务零售企业提供服务，国内电子商务和跨境电子商务整体发展水平不够，电子商务发展环境改善较慢，无法支撑互联网时代下本区域商贸服务业高水平发展。2017 年，虽然高新区制造企业围绕着生产性经营活动的网上交易额较大，但区域内两个电商产业园的电子商务零售交易额仍然较小，从事电子商务交易的商贸零售企业不到 150 家，电子商务从业人数不到 500 人。

#### **6. 文化体育娱乐类行业网点数量偏少**

初步调查发现，区域内只有 3 家电影院且分布较为集中，其他文化艺术设施如剧院等较少，只有在区域外附近有一个江西艺术中心，难以满足当地居民的精神文化需求。体育服务消费越来越受到市民的欢迎，区域内健身房、体育场馆只有 6 家。休闲娱乐服务项目同样不足，区域内 KTV、足浴、网吧等休闲娱乐项目只有 16 家，不能满足城市居民对休闲娱乐消费的需要。

### **（四）规划思路**

目前地铁一号线经过高新大道站，2021 年地铁三号线建成，设有火炬大街和京东大道停靠站；2022 年建成的地铁四号线停靠北部民园路、火炬站、北沥站，这将较大幅度地增加区域内流动人口。未来区域将依托于高度聚集的人力资源、优势突出的生态资源、便捷高效的交通资源，继续吸引区域外高消费水平常住人口迁入，使区域内常住人口由目前的约 9 万人增加到 14.7 万人。

该组团规划建设一个区级商业中心，两个电子商务产业园、两个社区级商业

中心。按照人均 1.4 m<sup>2</sup>标准，拟配置纯商业网点营业面积 20.58 万 m<sup>2</sup>，配置大中型商贸服务网点总数 23 处，其中现状 14 处，营业面积 6.25 万 m<sup>2</sup>（见附表 3），新建 7 处，改造 2 处，培育商业街 6 条；规划配置大中型宾馆（含休闲娱乐、餐饮服务）24 处，其中现状 20 处（见附表 5），新建 2 处，改造 2 处。

## 1. 艾溪湖西岸区级商业中心

### （1）规划位置

该区级商业中心以吾悦购物广场为中心，以艾溪湖北路（城东一路）为中轴线，向道路两边扩展到大约 1 平方公里的区域，即火炬五路以南，火炬四路以北、高新大道以东和艾溪湖以西的范围。

### （2）服务人口与范围

该区级商业中心服务人口有中凯·蓝域、恒大名都、新城吾悦公馆、绿地玫瑰城、艾水清园、艾湖家园、大唐东汇、万科海上传奇、北沥三和公寓、人才公寓、恒大御澜府、新力住宅小区等 12 个住宅小区，合计人口 4.8 万人以上。

### （3）现状概况

该区级商业中心目前已经形成跨境电商示范园、吾悦购物广场、恒大商业广场、万科创智公园、绿地玫瑰城、中凯·蓝域、艾水清园等商贸服务聚集区。已建有规模较大的购物中心、大型超市、特色商业街、商务酒店、商务楼宇、跨境电商示范园等商业设施，各类商业设施总建筑面积至少 40 万 m<sup>2</sup>以上，纯商业网点营业面积至少 8.5 万 m<sup>2</sup>以上，其中吾悦购物广场商业网点营业面积 3 万 m<sup>2</sup>以上，初步形成集购物、住宿、餐饮、休闲娱乐、居民生活服务为一体的区级商业中心。

该区级商业中心商业网点项目如下：（1）大中型商业零售网点 4 个：购物中心 1 个（吾悦购物广场内）、大型超市 1 个（悦美购大型超市）、中型超市 2 个；（2）宾馆服务 4 个：艾溪湖绿地铂骊酒店、希岸酒店、名都大酒店、绿地玫瑰城酒店；（3）商业街 6 条：吾悦购物广场外商业街、恒大名都商业街、东箭路商业街、景星路商业街、俊贤路商业街和绿地玫瑰城商业街区，合计商业网

点营业面积在 5 万 m<sup>2</sup> 以上。

#### (4) 规划配置标准

一般而言，区级商业中心的商业零售业态设置标准为：配置购物中心或大型综合超市或百货店 1 处，400 米左右综合商业街 2 条，商贸服务网点面积在 8 万-10 万 m<sup>2</sup> 之间，商业聚集在不少于 2 平方公里的区域范围内，服务人口 8 万人左右。同时配套餐饮、文化娱乐、金融、旅游服务、图书报刊和电信等服务网点。

对照以上配置标准，该区级商业中心规划配置大中型商业零售网点总数 4 处，其中现状 2 处，新增 2 处；规划配置大中型宾馆（含休闲娱乐、餐饮服务）5 处，其中现状 4 处，新建 1 处。

艾溪湖西岸区级商业中心新增和改造重大项目布局一览表

规划配置商贸服务网点总面积 40 万 m <sup>2</sup> ，其中纯商业网点大约 10 万 m <sup>2</sup> ，其中新增项目 2 个，培育 6 条社区商业街。				
序号	项目名称	面积（万 m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	艾湖路	新增
2	文化娱乐城	0.5	艾湖路	新增
3	商业街	1.2	俊贤路	业态培育
4	商业街	1.3	恒大名都	业态培育
5	商业街	1.0	东箭路	业态培育
6	商业街	0.8	景星路	业态培育
7	商业街	1.2	吾悦广场外街	业态培育
合计		6.3		

### 3. 两个社区级商业中心

社区级商业中心一般配备必备型商业网点和生活服务网点，具体包括以下四类业态：

(1) 大力发展社区便利店。社区商业中心原则上不配备大型仓储超市和大型专业店，主要配备中小型便利店，满足居民对日常生活用品（快消品）的需要。从社区商业布局考虑，鼓励发展多点式、分散布局中小型便利店，商业网点按照 5 分钟生活圈和 10 分钟生活圈进行归类配置。

(2) 大力发展社区餐饮业。针对区域内居民尤其是企业员工生活节奏越来越快的现状，应该发展可以满足居民对诸如早餐、工作餐等各种日常餐饮消费需要的社区餐饮店，并可利用 APP 下单提供送餐服务。

(3) 大力完善社区医疗保健服务体系。在各住宅区引入连锁品牌药店和诊所，提供品种齐全的各类药品及各种便捷服务如送药上门、代客熬药、血压测量等服务。此外，随着我国城市居民消费意识的转变，健康消费由治病转向事前预防+保健，高档住宅区周边可以增加配备养生馆、医疗保健中心、体育健身中心等服务网点。

(4) 完善社区生活性服务体系。在住宅区周边增加自动化智能快递投放点满足居民网购需求。发展社区周边洗衣店、干洗店、数码家电维修、健身房、美容馆等便民服务网点。引入连锁化居民生活服务企业，提供高品质的生活服务如送货上门服务、经过专业培训的标准化家政服务等。加强社区服务场所建设，打造方便快捷的生活圈。

(5) 2 万人以上社区拥有必备性商业服务设施不低于 15000 m<sup>2</sup>，即每千人拥有社区商业服务设施 800—1000 m<sup>2</sup>。由于社区级商业中心所经营的业态大多数为毛利率较低的行业，因而为了使社区商业街经营门店生存发展，政府必须进行经营扶持。

根据艾溪湖西岸住宅小区的区域分布特点，艾溪湖西岸组团规划设置两个社区级商业中心。

### **(1) GX-1 社区级商业中心**

GX-1 社区级商业中心以火炬六路以北区域，服务于周边住宅小区常住人口 3 万人以及企业部分员工。按照每个住宅小区住户规模大小及居民收入水平配置商业功能齐全的各类必备性商贸服务网点，前期按照人均 0.5 m<sup>2</sup> 计算，总计配套必

备性商业网点 1.5 万 m<sup>2</sup>。目前每个住宅小区已经配置足够的必备性商业网点合计 1.0 万 m<sup>2</sup> 以上，集中于保利东湾、江铃卡卡、龙江花园和北沥公馆等 4 个住宅小区的临街商铺。未来规划新增 1 个农贸市场，营业面积 0.3 万 m<sup>2</sup>，新增 2 个中型超市或生鲜超市，经营面积 0.3 万 m<sup>2</sup>/个，主要在现有闲置商业设施布局安排。

**GX-1 社区级商业中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 1.5 万 m <sup>2</sup> ，其中新增必备性纯商业网点 0.6 万 m <sup>2</sup> ，服务附近四个住宅小区，其中新增项目 3 个。				
序号	项目名称	面积（万 m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	火炬六路	新增
2	中型超市	0.3	保利东湾	新增
3	中型超市	0.3	北沥公馆	新增
4	花卉大市场	1.5	火炬六路	改造
合计		2.4		

## (2) GX-2 社区级商业中心

GX-2 社区级商业中心中人口 6.83 万人，包括两部分：

一部分为火炬四路以南，火炬二路以北区域人口，大约 2.0 万人口。总计配套必备性商业网点 10 万 m<sup>2</sup>。其中，火炬三路区域内的万科四季花园（南、北区）、出口加工区员工宿舍区、新湖名苑、高新艾湖小区、艾湖农民公寓和竹苑小区等周边六个住宅小区临街商铺配置了大约 1.2 万 m<sup>2</sup> 以上，区域商业网点配置基本饱和，未来只需要少量配置商业网点。未来规划新增 1 个农贸市场，经营面积 0.3 万 m<sup>2</sup>，新增一个中型超市，经营面积 0.3 万 m<sup>2</sup>。主要在现有闲置商业设施布局安排。此外该区域存在一定数量的闲置工业厂房，若干年后部分工业需要“退二进三”，发展“2.5 产业”，例如一些工业产业园利用空闲用地发展工业旅游项目，带动中部社区商贸服务业发展。

另一部分为火炬二路以南区域，服务于周边艾湖村、老刘新村、艾湖产业小区、金边瑞香园、阳光小区、康乃馨苑、建行小区等附近 7 个住宅小区和农民公寓常住人口 4.87 万人以及企业部分员工。

目前已经配置必备性商业网点 2.5 万 m<sup>2</sup> 以上，集中于火炬二路商业街和五湖国际广场。包括：①火炬二路商业街全长 750 米，各类商业网点约 100 余家，主要为餐饮店，配备小型超市、副食品店、水果店、便民服务店；②五湖国际广场商业设施面积 1.2 万 m<sup>2</sup>，其中大润发超市、百货、服装、母婴、美妆、餐饮、电玩、影院等各类业态齐全；③海上汇商业广场（建设中）商业设施面积 1.3 万 m<sup>2</sup>，主要业态为商业、餐饮、休闲娱乐、商务办公，该购物广场涵盖购物、便利店、餐饮、洗衣、教育、健身、药店、银行服务点等；④酒店住宿：商圈内各类宾馆酒店约 20 家，其中星级酒店两家，分别为园中源酒店（五星级）、南昌美森博纳国际酒店（四星级），经济型连锁宾馆约 12 家，主要分布于火炬大街周边以及各住宅小区内部。

鉴于该社区对于商业网点的需求基本饱和，目前商业网点面积稍有过剩，加上地处青山湖区交界，附近有一些大型商业零售设施，因此，该社区基本不需要新增商业网点项目，只需要对现有部分商业设施进行改造升级。未来规划改造 1 个农贸市场，经营面积 0.3 万 m<sup>2</sup>。业态提升火炬二路商业街，经营面积 2.2 万 m<sup>2</sup>。

**GX-2 社区级商业中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 10 万 m <sup>2</sup> ，其中火炬四路以南区域新增、改造必备性纯商业网点 2.4 万 m <sup>2</sup> 。				
序号	项目名称	面积（万 m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	待定	新增
2	中型超市	0.3	待定	新增
3	农贸市场	0.3	艾溪湖农贸市场原址	改造
4	商业街	1.5	火炬二路	业态提升
合计		2.4		

## 八、昌东镇组团产业布局规划

### （一）概况

#### 1. 区域范围

昌东镇组团管辖范围为艾溪湖东岸和瑶湖西岸之间，区域总面积 132 平方公里，其中，艾溪湖东岸规划范围西至昌东大道，北至富大有路，东至太子殿，南至艾溪湖南路，大约面积 60 平方公里；瑶湖西岸规划范围西至太子殿，北至富大有路，东至瑶湖西岸，南至艾溪湖南路，大约面积 72 平方公里。如下图：



#### 2. 区域人口及特征

目前片区常住人口 22.8 万人。考察区域内人口特点可以看到：

（1）区域内学生人口。目前区域内有江西外语外贸职业学院、江西工业职业技术学院、南昌工程学院、江西科技学院、江西师范大学、江西现代职业技术学院、江西制造职业技术学院等 7 个大学，大学生人数大约 13.6 万人。

（2）区域内居民人口。区域内总计有 34 个居民住宅小区（具体位置分布见附表 8），其中相对高端的住宅小区包括中兴和园、绿地新都会、方大上上城、保利香槟国际、紫阳国际、紫东嘉园、联发君悦湖、华宸东区国际等，预计人口 8-10 万人。此外，区域内还有艾溪村、广阳村、长胜村、日新村等 20 个自然村，居住人口大约为 3 万人。

(3) 区域内就业人口。艾溪湖东岸有云中城、泰豪科技广场，巅峰财富广场、绿地等 10 余座写字楼，容纳就业人口大约 1 万人，中兴和园、江铜国际广场、长力工业园和正邦集团等 10 个大型产业园区，容纳就业人口大约 1.5 万人；瑶湖西岸包括新力方，紫晶国际广场等两座写字楼；南昌出口加工区、龚杏产业城等两个产业园区。

(4) 区域内流动人口。区域内有地铁 1 号线艾溪湖东站、太子殿站、奥体中心站、瑶湖西站等 4 个站点，周一至周五观测抽样统计流动人口大约平均日流量 7000 人，其中区域外流动人口日流量 2600 人；周六周日观测抽样统计流动人口日流量大约平均 1500 人。



区域内有公交线路 12 条，其中周一至周五观测抽样统计流动人口大约 5500 人，其中区域外流动人口 2000 人；周六周日观测抽样统计流动人口大约 1100 人。

区域内重要旅游景点带来的自驾游流动人口。区域内有艾溪湖湿地公园、瑶湖湿地公园、奥林匹克体育中心、瑶湖国际水上运动中心等，观测流动人口大约日流量 400 人，黄金假日期日流量 1.5~2 万人。

### 3. 重要公共设施

区域内有小型医疗服务机构 6 家，7 所大学、中小学教育培训机构 31 家，各类体育运动设施 15 家，尤其是奥林匹克体育中心、瑶湖国际水上运动中心等。在区域内外有影响的驾校有 4 家。这些重要公共服务设施对拉动区域内消费有一定影响。

## (二) 产业发展现状

## 1. 批发零售业

经过近年来的高速发展，本片区已建成大中型商贸零售网点 11 个，其中购物中心 1 个，中型超市 10 个，小型零售业网点数量达到 434 个（见附表 9 和附表 10），商业网点营业面积达到 5.48 万 m<sup>2</sup>，初步形成以零售业为主的商业街区 5 条，目前在建工程有大型商业综合体 1 个，工业邻里中心 1 个。

## 2. 住宿餐饮业

据不完全调查数据显示，截至 2017 年 12 月底，该片区共有各类住宿酒店 110 家和餐饮店 920 家。

（1）住宿业商业网点发展情况。区域内共有各类住宿酒店约 110 家，其中限额以上经济连锁经济型酒店 30 家，房间数 2075 间，床位数 3117 个（见附表 11）。三星级以上豪华酒店 3 家，分别为绿地华邑酒店、瑶湖明珠大酒店、江西师大白鹿会馆等。

（2）餐饮业商业网点发展情况。区域内目前有各色餐饮店 920 家（见附表 12），其中，限额以上的餐饮业单位 14 家。主要以低端、中式快餐形式为主，80 后、90 后成为区域内餐饮主力消费群体。

## 3. 居民生活服务业

整个区域内有创新二路、忠义路、创新大道、日新风情商业街、艾溪湖南路等 5 条商业街，提供居民所必需的生活服务；有艾溪集贸市场、长胜村集贸市场、太子殿老菜市场、临时性简易菜市场等 4 个集贸市场。大量必备性商业聚集在紫阳大道以南、艾溪湖南路以北住宅小区。随着城镇化水平的不断提高，昌东镇组团居民服务业发展迅速，据不完全数据统计，区域内有服务网点约 527 家（见附表 13）。

### （三）存在的问题

#### 1. 商贸服务网点数量不足、布局不尽合理

通过初步调查，该组团内大型购物中心、大中型超市、品牌便利店、药店、连锁经济型酒店、中高端餐饮、体育娱乐设施、农贸市场、生鲜超市等网点数量

不足，无法满足组团内居民生活服务需要。从布局来看，组团内 70%左右的便利店、小型超市都分布在中兴和园和紫阳大道以南区域。而北部新建住宅小区、自然村、产业园区、高校区周边商贸服务网点发展不足。

## **2. 商贸服务业整体发展水平较低**

从实地调研看，该组团内大量现存的传统商业仍停留在“卷帘门”水平和“民工型”消费档次上，农贸市场以大棚式市场、露天市场为主，建筑简陋，服务档次低，创新二路、忠义路、创新大道、日新风情、艾溪湖南路 5 条商业街及高校周边商业街特色不够鲜明，没有针对不同消费群体进行差异化定位，未进行系统的商业规划设计，未能形成特色商业街的整体效应。高端餐饮、星级酒店、连锁经营、现代会展业、电子商务、商务中介服务、高端文化传媒娱乐服务业等新兴服务业数量很少。

## **3. 居民生活服务体系还有待完善**

由于高新区缺乏对商贸服务业的整体规划，导致居民生活服务不成体系，在布局上居民生活服务只是见缝插针，紫阳大道及其南部区域居民生活服务设施相对完善，北部新建住宅小区、自然村及沿江区域必备型居民生活服务网点、农贸市场严重不足。

根据调查显示，居民生活服务业存在以下问题，一是网点总量不足，家政服务、洗衣店、家电维修等便民服务网点供给不足，难以满足居民生活需要；二是居民生活服务企业组织化程度低，连锁化水平不高，有品质的生活服务供给不足，如送货上门服务、代收快递服务、经过专业培训的标准化家政服务等较少。

## **4. 重点商贸项目少、辐射能力不足**

该组团内重点商贸项目较少，只有天虹购物中心，作为商圈内首家主题化购物中心，主要立足于高新区居民，面向全市地区，但就目前而言，辐射效应以及经济效益还不明显，开业至今，消费人群中昌东高校区师生及周边居民占 90%以上，其他城区乃至旅游人口的消费还未充分吸引进来。

## 5. 传统零售业面对互联网冲击应对不力

该组团内零售业依然以传统零售业为主，大多开设在人口较为稠密的区域，依靠人口流量实现薄利多销，但是，目前线上电商的蓬勃发展已经把线下零售业态的流量带走了很大一部分。而组团内大多零售企业并未将互联网技术应用于日常运营、逐步深化供应链各环节，很少有零售门店积极提升数字化水平，打通线上线下商品、客户、订单信息，更好匹配顾客、商品、场地等零售要素，提升运营效率，这是导致该组团内实体零售店营业收入下滑的重要原因。

## 6. 星级酒店、连锁型经济酒店数量不足

根据统计，2017年，本组团星级宾馆只有3家，连锁经济型宾馆30家，相反，组团内有各类小型旅馆，多达110家，这些小型旅馆基本没有开业执照，装修简陋，经营不规范，居住环境较差，旅客安全无法得到保证，需要升级改造。根据调查显示，未来标准型酒店越来越无法满足消费者在住宿方面的需求，消费者表示希望能够体验更多针对细分需求的酒店。例如，适合更长时间居住的高级公寓、能更直接全面地体验当地文化的高品质服务民宿及客栈。但在本组团内，新型业态酒店如租赁式公寓、度假酒店、智慧型酒店、主题酒店、健康养生酒店、绿色生态酒店等个性化、体验式酒店较少。

## 7. 未形成有影响力的餐饮街区

虽然，奥体天虹购物中心以及紫阳大道商业设施内引入了部分连锁品牌餐饮店，但品牌档次仍然较低，区域内以社交、休闲为核心的茶馆、咖啡馆、甜点店、酒吧、海鲜、日料、西餐厅等体验型、主题性餐厅较少。而且，区域内餐饮业布局杂乱，餐饮业与其他各种业态如五金、修车行等掺杂在一起，缺乏统筹规划，未形成特色餐饮街区，品牌效应不突出。

## 8. 文化娱乐、体育场馆设施利用率较低

区域内只有两家较小的电影院，其他文化艺术设施如文创园、剧院等较少，难以满足当地居民的精神文化需要。奥体中心在第七届全国城市运动会后利用率

不高，承接大型体育赛事和演唱会数量较少，经济效益不高，没有有效带动区域内文化体育以及休闲娱乐服务业的发展。

#### **（四）规划思路**

本组团目前已经形成以云中城、泰豪科技广场、绿地紫峰大厦、绿地集团写字楼等为核心区域的商务中心，未来该组团将依托区域性商务中心和区域内高度聚集的人力资源、优势突出的生态资源，以产业升级转型、城中村升级改造为契机，围绕“打造商圈、弥补短板”的八字方针，重点推进以航天科创广场为核心区域（紫阳大道西段南边区域）的市级商业副中心的建设，大力发展商业综合体、专业市场、商贸楼宇总部、特色街区、社区商业和电子商务，重点补齐便民服务体系短板，实现商贸现代化、品牌化、信息化、数字化的新飞跃，建成以航天科创广场为核心的市级商业副中心为支撑，多种业态相互融合，特色鲜明、布局合理、体系完善、结构优化、功能齐全的现代商贸强区。

该组团规划建设一个市级商业副中心，一个电子商务产业园、四个社区级商业中心。规划人口 36.8 万人，拟配备纯商业网点经营面积 57 万 $m^2$ ，配置大中型商贸服务设施总数 55 处，其中现状 11 处，新建 41 处，改造 4 处；规划配置大中型宾馆（含休闲娱乐）36 处，其中现状 30 处，新建 6 处。

##### **1. 艾溪湖东岸市级商业副中心**

根据《南昌市高新区十三五规划纲要》，未来将在昌东镇中心区域建设艾溪湖东岸市级商业副中心，在密集的甲级商务写字楼内引进知名企业总部、高新技术服务企业、商务中介服务企业、金融服务和信息服务企业等。通过区域性商务中心建设，带动区级商贸服务中心发展。建设一批大型商超、主题式购物中心、BLOCK 商业街区等，大力引进国际高端品牌旗舰店、商业连锁、高档会所、体验消费店等业态，形成集商务办公、购物、住宿餐饮、娱乐休闲等多功能于一体的大型综合商业功能区。

##### **（1）地域范围**

核心范围为航天科创广场、新力方、奥体中心所在区域，即东至瑶湖西大道，西至创新大道和尤氨路，南至艾溪湖南路，北至紫阳大道大致 2 平方公里的区域。规划各类商贸服务设施的总建筑面积在 22 万 m<sup>2</sup> 左右。

### **(2) 服务的人口构成**

市级商业副中心将聚集人口 10-12 万人，人口密度为 2 万人/平方公里。服务常住人口由企业总部白领、高新区当地中高收入家庭以及大学生等组成，并主要服务于来自城市东部区域及外围市县的流动人口。

### **(3) 目前情况**

区域内目前已经形成新力方、航天科创广场、长胜路等商贸服务聚集区。该中心已引进天虹百货、综合超市、特色餐饮商业街等，各类商贸服务设施总面积至少 40 万 m<sup>2</sup> 以上，纯商业网点面积至少 8 万 m<sup>2</sup> 以上，其中航天科创广场商业网点面积 5 万 m<sup>2</sup> 以上，新力方 2.5 万 m<sup>2</sup> 左右，初步形成了集购物、住宿、餐饮、休闲娱乐为一体的市级商业副中心。

该市级商业副中心商贸服务网点目前建成项目如下：（1）大中型商业零售网点 4 个：购物中心 1 个（天虹百货）、大型超市 1 个（天虹百货底层）、农贸市场 2 个；（2）星级商务宾馆 6 个：航天国际广场宾馆、南昌苹果酒店、新力方酒店、好再来商务宾馆、S 花园酒店、紫晶国际广场酒店等；（3）商业街 1 条：长旺商业街。

### **(4) 未来规划**

一般而言，市级商业副中心具有一定的区域商业特色、功能相对完善、能够分流市级商业主中心消费群体，辐射周边主要社区，带动区域需求升级。标志市级商业副中心形成的衡量指标是：①是集购物、娱乐、办公、商贸、休闲、住宿、餐饮、培训教育为一体的综合性商业区域，占地面积 2 平方公里左右，各类商贸服务的总建筑面积在 60 万 m<sup>2</sup> 以上，纯商业网点面积 22 万 m<sup>2</sup> 以上；②形成核心区，大型商业网点布局相对集中，国内中高端产品品牌、少量国际品牌集中销售地；③至少有 1-2 个大型百货店或购物中心，建筑面积在 10 万 m<sup>2</sup> 以上；④有大型品

牌商务写字楼 2 栋以上，建筑面积在 50 万 m<sup>2</sup> 以上；⑤有高级宾馆 2-3 个，建筑面积在 15 万 m<sup>2</sup> 以上；⑥周围至少有 1-2 条长度 300 米以上、经营档次较高、装修环境较好的商业街，建筑面积 2 万 m<sup>2</sup> 以上；⑦城市地铁商业节点所在地；⑧核心区域外地游客日流量在 5 万人次（该区域常住人口的 1/5 以上）以上；⑨区域特色较鲜明，形成一定知名度。

对照以上配置标准，高新区市级商业副中心，在现有大中型商业网点的基础上，规划新增配置大中型商业零售网点总数 4 处，其中现状 2 处，新增 2 处；规划配置大中型宾馆（含休闲娱乐、餐饮服务）4 处，其中现状 3 处，新建 1 处。

**艾溪湖东岸市级商业副中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 22 万 m <sup>2</sup> ，其中必备性商业网点 7 万 m <sup>2</sup> ，服务附近 6 平方公里区域居民，其中新增和培育项目 10 个。				
序号	项目名称	面积（万 m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	新力方广场 商业裙楼	2.2	紫阳大道 1216 号	业态培育
2	航天科创广场 商业裙楼	2.0	紫阳大道 1088 号	业态培育
3	天虹百货 cool+	3.0	紫阳大道 988 号	业态培育
4	奥体中心 体育服务综合体	5.0	紫阳大道	新增
5	乐买佳购物广场	1.5	瑶湖岱山三街	业态培育
6	农贸市场	0.3	紫阳君尚大酒店对面	新增
7	精品美食特色街	1.2	翰园小区和江西师大中间	新增
8	步行街	2.0	瑶湖岱山一街	新增
9	商业街	1.3	长旺路	改造
10	五星级宾馆	3.5	奥体中心附近	新增
合计		22.0		

## 2. 打造一个电子商务集聚区

拟在瑶湖岛规划建设一个电子商务产业园，规划建筑面积 14 万平方米，配套更加完善的电子商务发展所必需的硬件和软环境，将江西师范大学“瑶湖众创”大学生创新创业基地和江西外语外贸职业学院悦创空间大学生创业孵化基地纳入其中，两基地均已入选我省首批 10 个“江西省大学生创新创业示范基地”。通过为区内大学生在研发、生产和经营的场地，通讯、网络和办公的设施，以及在教育培训、信息咨询、政策、融资、法律等方面提供有力支持，帮助大学生自主创业，缓解社会就业压力，提高大学生创业能力，培育创新型人才。

## 3. 打造四个社区级商业中心

### (1) GX-4 社区级商业中心

GX-4 社区级商业中心位于中兴路组团，主要服务于中兴和园组团若干住宅区大约 7.7 万居民及企业员工。总计配套必备性商业网点 3.8 万 $m^2$ 。目前已经配置必备性商业网点 3.2 万 $m^2$ ，未来需要引进婚庆服务产业链，打造中兴路婚庆服务特色街，新增规划 1 个中型超市，营业面积 0.3 万 $m^2$ ，新建 1 个农贸市场，营业面积 0.3 万 $m^2$ 。其中 2 个中型超市布局地点在已经开发的住宅小区商业街内。

**GX-4 社区级商业中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 3.8 万 $m^2$ ，其中新增必备性纯商业网点 0.6 万 $m^2$ ，服务附近三个住宅小区，其中新增项目 2 个。				
序号	项目名称	面积（万 $m^2$ ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	中兴和园现有商业设施	新增
2	中型超市	0.3	中兴路	新增
3	婚庆服务商业街	1.5	中兴路	改造
合计		2.4		

## (2) GX-7 社区级商业中心

GX-7 社区级商业中心位于艾溪湖北路两边，南塘湖东面，现在的西岗村区域。服务于周边昌东一中和瑶湖小学师生、南昌佳海产业园员工、瑶湖东谢小区、周边自然村、尤口一期安置房及目前在建的四个楼盘居民等常住人口 3.3 万人以及企业部分员工，总计配套必备性商业网点 4.4 万 m<sup>2</sup>。未来充分利用南塘湖湿地公园的建设，在湿地公园的周围大力推进商贸服务网点的建设，规划新增 1 条特色商业街，营业面积 1.2 万 m<sup>2</sup>、1 个综合超市，营业面积 0.6 万 m<sup>2</sup>，新建 1 个农贸市场，营业面积 0.3 万 m<sup>2</sup>，新建星级酒店 1 个。

**GX-7 社区级商业中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 4.4 万 m <sup>2</sup> ，其中新增必备性纯商业网点 2.4 万 m <sup>2</sup> ，服务附近 8-9 个住宅小区，其中新增项目 5 个。				
序号	项目名称	面积（万 m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	创新北大道	新增
2	中型超市	0.3	西岗山熊家	新增
3	综合超市	0.6	创新北大道昌东一中	新增
4	特色商业街	1.2	南塘湖湿地公园	新增
5	星级酒店	2.0	南塘湖湿地公园	新增
合计		4.4		

## (3) GX-10 社区级商业中心

该社区级商业中心包括 4 个街道社区邻里中心，即 GX-5（绿地·新都会）、GX-6（广阳村附近）、GX-9（商业城街道）、奥体中心等 4 个街道社区邻里中心。

绿地·新都会（GX-5）社区邻里中心位于紫阳大道以北，艾溪湖四路以南、昌东大道以东，创新二路（北段）以西区域。服务范围为绿都·温莎城堡、紫东嘉园、世纪皇冠、路通沁园、千禧同业、联发君悦湖、保利金香槟，保利香槟国际、丹桂苑、辉煌家园、力高滨湖国际，南塘家园、绿地·新都会、方大上上城

等 14 个住宅区居民及正邦集团企业员工等常住人口。住宅小区常住人口 4.2 万人以及企业部分员工，总计配套必备性商业网点 2.1 万 m<sup>2</sup>。目前已经配置必备性商业网点 1.0 万 m<sup>2</sup> 以上，未来规划培育 1 条商业街营业面积 0.8 万 m<sup>2</sup>、2 个中型超市，营业面积 0.3 万 m<sup>2</sup>/个，新建 1 个农贸市场，营业面积 0.3 万 m<sup>2</sup>。

#### 绿地·新都会（GX-5）社区邻里中心新增和改造重大项目布局一览表

规划配置商贸服务网点总面积 2.1 万 m <sup>2</sup> ，其中新增必备性纯商业网点 0.9 万 m <sup>2</sup> ，服务附近 14 个住宅小区，其中新增项目 3 个。				
序号	项目名称	面积（万 m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	艾溪湖二路	新增
2	中型超市	0.3	艾溪湖二路	新增
3	中型超市	0.3	保利或绿都小区	新增
4	商业街	1.0	绿地·新都会	业态培育
合计		1.7		

广阳村（GX-6）社区邻里中心位于紫阳大道以南，艾溪湖南路以北、昌东大道以东，创新二路（南段）以西，区域。服务范围为广阳小区、巅峰·财富广场、广阳村、艾溪湖小区 1-4 区、南塘村以及未来开发的若干住宅区居民及泰豪科技广场写字楼员工等。服务于周边住宅小区常住人口 3.6 万人以及企业部分员工，总计配套必备性商业网点 1.8 万 m<sup>2</sup>。目前已经配置必备性商业网点 1.3 万 m<sup>2</sup>，未来规划改造 1 条商业街营业面积 1.2 万 m<sup>2</sup>、1 个中型超市，营业面积 0.3 万 m<sup>2</sup>，新建 1 个农贸市场，营业面积 0.3 万 m<sup>2</sup>。

#### 广阳村（GX-6）社区邻里中心新增和改造重大项目布局一览表

规划配置商贸服务网点总面积 1.8 万 m <sup>2</sup> ，其中新增必备性纯商业网点 0.6 万 m <sup>2</sup> 。				
序号	项目名称	面积（万 m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	艾溪湖南路	新增
2	中型超市	0.3	创新一路	新增
3	商业街	1.2	创新一路	改造
合计		1.8		

商业城（GX-9）社区邻里中心位于紫阳大道以南、艾溪湖南路以北、创新二路以东和长丰路以西的区域，以高新区正在建设的瑶湖商业城为中心，同时也在航天科创广场城市级商业副中心范围内。该社区商业中心服务于周边住宅小区昌东花园、长胜住宅小区、罗伊尔小区、水文嘉苑等4个小区及未来开发的若干住宅小区常住人口6.3万人以及江西现代职业技术学院、江西制造职业技术学院师生，长胜龚村、长旺庙龚家、杨家村、黄家村等四个自然村的村民，总计配套必备性商业网点2.4万m<sup>2</sup>。目前已经配置必备性商业网点1.1万m<sup>2</sup>，未来规划改造1条步行商业街营业面积2.5万m<sup>2</sup>和1条综合商业街、2个中型超市，营业面积0.6万m<sup>2</sup>，新建1个农贸市场，营业面积0.3万m<sup>2</sup>。

**商业城（GX-9）社区邻里中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积3.6万m <sup>2</sup> ，其中新增和改造必备性纯商业网点3.6万m <sup>2</sup> ，服务附近5-6个住宅小区，其中新增项目3个。				
序号	项目名称	面积（万m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	长胜村	改造
2	中型超市	0.3	创新二路	新增
3	中型超市	0.3	忠义路	新增
4	步行街（主中心）	2.5	瑶湖岱山一街	新增
5	商业街	1.5	创新二路	改造
合计		4.9		

奥体中心（GX-10）社区邻里中心位于紫阳大道以南，艾溪湖南路以北，长丰路以东，瑶湖西大道以西的矩形区域，也是在城市级商业副中心范围内。辐射周边高校及日新小区、紫阳国际和钱岗村安置房小区等以及未来规划建设的若干住宅小区大约3.6万人，总计配套必备性商业网点1.8万m<sup>2</sup>，目前已经配置必备性商业网点1.2万m<sup>2</sup>，集中于长旺路、瑶湖岱山中心街和乐买佳购物广场。未来规划新增1个农贸市场，经营面积0.3万m<sup>2</sup>和1个中型超市，经营面积0.3万m<sup>2</sup>。此外，该组团还服务区域外流动人口80万人次/年，配套满足流动人口需要的高端商贸服务设施，规划新增1个体育服务综合体，经营面积4万m<sup>2</sup>。

**奥体中心社区邻里中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 5.0 万 m <sup>2</sup> ，其中新增必备性纯商业网点 0.6 万 m <sup>2</sup> ，服务附近 8-9 个住宅小区，其中新增项目 6 个。				
序号	项目名称	面积(万 m <sup>2</sup> )	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	钱岗村	新增
2	中型超市	0.3	长旺路	新增
3	体育用品专业市场（主中心）	0.7	奥体中心附近	新增
4	餐饮特色商业街（主中心）	1.2	奥体中心附近	新增
5	电竞城（主中心）	0.5	紫阳君尚大酒店对面	新增
6	星级宾馆（主中心）	3.5	奥体中心附近	新增
合计		5.0		

**(4) GX-11 社区级商业中心**

阳门村街道社区邻里中心服务于周边阳门村、太子殿村、江西外语外贸职业学院、江西工业职业技术学院、南昌工程学院、江西科技学院高校师生及未来开发若干个住宅小区的居民大约 2.5 万人，总计配套必备性商业网点 1.3 万 m<sup>2</sup>。规划新增 1 个综合超市，营业面积 0.5 万 m<sup>2</sup>，新增农贸市场 1 个，经营面积 0.3 m<sup>2</sup>，改造江西外语外贸学院与江西工程学院之间商业街营业面积 0.8 万 m<sup>2</sup>。

**阳门村街道社区邻里中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 1.8 万 m <sup>2</sup> ，其中新增必备性纯商业网点 0.8 万 m <sup>2</sup> ，服务附近 8-9 个住宅小区，其中新增项目 2 个。				
序号	项目名称	面积（万 m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	阳门村	新增
2	综合超市	0.5	阳门村	新增
3	商业街	0.7	江西科技学院北门	改造
合计		1.3		

瑶湖岛街道社区邻里中心位于瑶湖西大道以东的区域。辐射周边高校及住宅区域大约 5.7 万人，总计配套必备性商业网点 2.8 万 m<sup>2</sup>。瑶湖岛具有城市最珍贵的水资源和湿地资源，是高新区土地价值最高的地段之一，应高起点、高规格规划，在区域总部经济中心带动下，高规格建设瑶湖岛商贸服务业，吸引全省高收入、高消费群体到区域内进行消费。未来满足区域内社区居民的基本生活需要，拟规划新增 1 个农贸市场，经营面积 0.3 万 m<sup>2</sup>，新增 1 个综合超市，经营面积 0.6 万 m<sup>2</sup>。

同时，未来满足区域外高消费、高收入流动人口的需要，该组团配套满足流动人口需要的高端商贸服务设施，规划新增 1 个商贸服务综合体，经营面积 13.9 万 m<sup>2</sup>，未来 8 年后成为区级商业中心（参见瑶湖岛总部经济区规划）。

**瑶湖岛街道社区邻里中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 14.8 万 m <sup>2</sup> ，其中新增必备性纯商业网点 0.9 万 m <sup>2</sup> ，服务附近 8-9 个住宅小区，其中新增项目 10 个。				
序号	项目名称	面积（万 m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.3	瑶湖岛	新增
2	综合超市	0.6	瑶湖岛	新增
3	商业综合体（餐饮特色商业街）	1.2	瑶湖岛	新增
4	商业综合体（绿色健康养生城）	0.8	瑶湖岛	新增
5	商业综合体（五星级宾馆）	2.5	瑶湖岛	新增
6	商业综合体（生态主题酒店群）	5.0	瑶湖岛	新增
7	商业综合体（文化演艺中心）	1.0	瑶湖岛	新增
8	商业综合体（艺术品鉴赏中心）	0.2	瑶湖岛	新增
9	商业综合体（精品百货店）	2.0	瑶湖岛	新增
10	地下超市	1.2	瑶湖岛	新增
合计		14.8		

## 九、航空城组团产业布局规划

### (一) 概况

#### 1. 区域范围

航空城组团的区域面积为 32 平方公里，该区域可分为航空航天产业新城、金融产业园区和麻丘综合区。其中，航空产业新城规划范围西至环湖东路、南昌绕城高速，北至芦沙路，东至焦头河，南至昌万公路，面积大约为 16.3 平方公里；金融产业园区西北至环湖东路，东至南昌绕城高速，南至紫阳东大道，面积大约为 2.9 平方公里；麻丘综合区西至湖滨路，北起昌德高速，南至麻丘镇南胡村行政边线，东至东外环高速，面积大约为 12.8 平方公里。规划图如下：



#### 2. 区域人口及特征

目前组团常住人口约为 12 万人。按照人口性质可分为如下三类：

##### (1) 居民人口

航空航天产业新城主要居民为自然村村民，村民人数大约 3 万人，区域内含 1 个待售和 1 个待建的普通住宅小区，分别为保利瑶湖郡和凌云府，含鲁溪村、

广安村等大小 36 个自然村；金融产业园区含朗贤奥特莱斯小镇、绿地未来城、瑶湖花园、新力公园壹号、力高悦景臺 5 个居民小区，含刘城村、长江村等大小 15 个自然村，居民人口大约 2 万人；麻丘综合区含瑶湖春天、瑶湖豪宅、麻丘公租房住宅小区、蓝光林肯公园 4 个住宅小区，含宝塔村、厚溪村等 32 个自然村，居民人口大约 5.9 万。（见附表 14）

## （2）就业人口

其中航空航天产业新城有南昌航空工业城（包含中航工业洪都、洪都商用飞机、南昌通用飞机、航空科技开发及其他相关产业）、电子信息产业园，就业人口大约为 1 万人；金融产业园区目前尚无企业入驻；麻丘综合组团有顺心塑料包装厂、南昌顺心食品有限公司、南昌三维饲料加工厂、南昌百树教育集团等 4 个企业，就业人口大约 500 人。

## （3）流动人口

该组团可能吸引的流动人口包括：①区域内公路主要有昌万公路、南峡线、武泾线，通往余干、万年、景德镇乃至浙江沿海的省二级公路——昌万公路穿境而过，并与京福高速公路乐温段在境内交汇，是连接 105 国道和 206 国道的重要干线公路，来往车辆众多，据不完全统计，区域内流动人口日流量上千；②区域内有公交线路 10 条，其中周一至周五观测抽样统计流动人口大约 1500 人，其中区域外流动人口 400 人；周六周日观测抽样统计流动人口大约 2000 人；③区域附近重要旅游景点带来的自驾游流动人口。区域附近有瑶湖郊野森林公园，观测流动人口大约日流量 400 人，黄金假日、举办花展大型活动时日流量过万。

## 3. 重要公共设施

区域内教育设施有学校 21 个，其中高级中学 1 个，初级中学 2 个，村小学 15 个，幼儿园 3 个。医疗卫生设施有、江西省中医院麻丘分院、镇卫生院 1 个，村卫生所 17 个。这些重要公共服务设施对拉动区域内消费影响较小。

## （二）产业发展现状

### 1. 商贸零售业

该组团已建成中型超市 2 个，小型超市 13 个，小型零售业网点数量达到 152

个，营业面积达到 1.1 万 m<sup>2</sup>（见附表 15）。初步形成以零售业为主的商业街区 4 条。目前在建工程有工业邻里中心 2 个。

## 2. 住宿餐饮业

据不完全调查数据显示，截至 2017 年 12 月底，共有各类住宿和餐饮业 58 家。其中住宿业 5 家，分为经济型酒店 2 家（见附表 16）和小旅馆 3 家，房间数共有 70 间，床位数 165 个；餐饮业 53 家，基本为餐饮业个体户，主要以低端、中式快餐形式为主。

## 3. 居民生活服务业

本规划中的居民生活服务业是指除零售、餐饮、住宿以外的文化传媒服务业、体育服务业、休闲娱乐业、居民服务业、金融服务业、医疗保健服务业、电信服务业、房地产业、配送服务业、教育服务等。据不完全数据统计，区域内有服务业小商业网点约 59 家（见附表 17）。

# （三）环境分析

航空城组团属于有待大规模开发的“处女地”，目前商业环境比较落后，未来随着该组团总体定位的重新调整，该组团将由一个落后的乡镇传统商业聚集地变成现代化的区级组团商业副中心，人口规模、消费潜力、产业发展基础、生态环境改善、基础设施等将会发生根本性变化，商业环境的大幅改善将为该组团创造出巨大的商业发展机会。

## 1. 经济环境

目前，航空城组团经济总量和社会消费品零售总额规模相对偏小，2017 年社会消费品零售总额 18 亿元左右，该组团对高新区经济总量的贡献明显低于其他组团。未来随着一些大型项目建设和航空产业的快速发展，经济环境将显著改善。其一，未来该组团将至少规划 3-5 个大型商住小区，其二，根据规划，将推进建设 1-2 所中小学，布局 1-2 家医院，因而教育、卫生等基础设施将大幅改善，带动该组团常住人口的快速增加；其三，航空产业城的快速推进，洪都集团自用机场及生产区陆续搬迁至南昌航空城，组团将新增加产业工人 3-4 万人，最后，

目前已建成的 5 个安置房小区和商业住宅小区入住率快速提高，因此，未来该组团人口总量将增加到 17.3 万人，新增人口 5.3 万人，其中绝大多数为中高收入消费群体，从而推动组团消费结构的转型升级，创造出较大的经济总量和社会消费品零售总额的上升空间。

## **2. 产业环境**

目前航空城组团主要以农业为主支柱型产业（以统计数据为主），根据高新区“十三五规划”，该组团未来将规划成为航空产业城，航空产业和电子信息产业将是组团内的支柱性产业，将建设成为以航空产业和电子信息产业为主体，配套发展物流服务业、金融服务业、旅游服务业、商贸服务业等五大产业聚集区。目前已经有全国排名前十的江西玉丰冷链物流有限公司，未来还将依托航空产业建设物流配送中心和 3000 吨级航空城港口码头来发展物流产业。此外，组团内还将鼓励金融服务和旅游服务产业的发展，形成金融服务和旅游服务聚集区。以上生产性服务业发展将进一步带动瑶湖东岸商业零售业、住宿餐饮业和部分生活性服务业的发展，形成五大产业良性互动发展的局面。

## **3. 资源环境**

航空城组团包含瑶湖东岸的自然资源和人文旅游资源，自然资源主要有瑶湖东岸线土地资源、瑶湖水资源、湿地资源。主要有瑶湖森林郊野公园、蜚英塔、周村遗址、刘城庙遗址，还有在建的航天航空主题公园等。目前该组团仍然处于初期开发阶段，有待于吸引商业投资者加盟。以瑶湖东岸线土地资源为例，瑶湖东岸线长度约为 12 公里，目前已开发的区域仅为 2 公里左右，即瑶湖郊野森林公园区域，目前临湖旅游区域利用率仅 18%，利用率过低。未来随着瑶湖东岸组团航空航天公园、瑶湖郊野森林公园等大型旅游休闲项目的推进，保利瑶湖郡、绿地未来城和航空产业城等商业项目的落地和交通条件的改善，这将使该地区的自然资源和旅游资源得到更加充分的利用，从而吸引大量的常住人口和外来流动人口，带动该组团商贸服务业的发展。

## **4. 公用基础设施**

目前航空城组团的大型公共服务设施、商业设施正在逐渐的完善过程中。从交通运输系统看，区域内现有 10 条公交线路，道路主干线基本完善，目前在建地铁一号线东延线和高铁东站预计规划在罗家集附近；从其他工程型基础设施看，电信、供水、供电等已形成网络，南昌市 35 千伏和 110 千伏两大供电网覆盖全镇，区域内的能源供应系统、供水排水系统、邮电通讯系统和环保环卫系统都随着产业的重新布局而日趋完善。以麻丘商贸城和航空城为中心的基础设施服务范围将逐渐往外扩大。

综合分析，从一个阶段性发展过程来看，该组团的商贸服务业的发展环境正在逐渐改善，发展条件日益成熟，发展前景也较为广阔，在合理充分利用现存产业和资源优势的条件下，通过规划完善必备性商业设施服务和配套旅游服务产业和航空后服务相关产业，可有效推进航空城组团商贸服务业发展。

#### **（四）规划思路**

航空城组团依托航空产业资源优势、瑶湖生态资源优势和区位优势，以航空产业城的快速推进和麻丘城镇化变革为契机，按照“强化规划，引导布局”的基本原则，通过航空工业城带动航空工业物流服务、金融服务业、旅游服务业和商贸服务业发展。围绕着大型项目的建设，合理配备宾馆、餐饮、综合超市、休闲娱乐、商务中介服务、会展服务、专业市场、购物等大中型商贸服务网点，形成两个区级商业中心，即瑶湖北岸区级商业中心和瑶湖东岸（麻丘）区级商业中心，同时规划布局三个社区级商业中心，即 GX-14、GX-15 和 GX-17 社区级商业中心，配置满足居民生活需要的必备性商业网点。最终将瑶湖东岸和北岸打造成为集购物、专业市场、旅游观光、会展服务、文化创意、工业设计服务等产业功能完备，生活性商贸服务与生产性服务融为一体的区级商业中心。

##### **1. 瑶湖东岸区级商业中心**

该区级商业中心作为地铁 1 号线终点站，同时将打通到高铁东站的道路，到高铁站大约 4 公里左右，其地理位置十分重要，将吸引大量流动人口到区域内进行消费，将成为辐射航空城组团和赣东地区消费者的区级商业中心。

### (1) 规划位置

该商业中心核心区域为麻丘商贸城原址和绿地金融产业园周边区域，以紫阳东大道为中轴线，北至航空城，南至广电路以北大约 2 平方公里范围。

### (2) 服务人口

该商业中心的服务人口为麻丘综合区内人口以及外来休闲旅游人口。目前主要辐射的小区有蓝光林肯公园、瑶湖豪宅、绿地未来城、观湖别院、瑶湖花园和瑶湖春天等 4 个商业开发住宅小区和 2 个拆迁安置住宅小区以及未来将规划建设 3-5 个高消费层次住宅小区。

### (3) 规划定位

该商业中心打造两个主题商业功能区。分别为：以生态旅游、观光休闲为主题的瑶湖森林公园餐饮酒店娱乐服务区，规划商贸服务网点面积 3.4 万 m<sup>2</sup>；在紫阳东大道（麻丘商贸城原址和绿地金融产业园东南角地）规划建设一个商业综合体，规划商贸服务网点面积 12.1 万 m<sup>2</sup>，重要发展购物、住宿餐饮、休闲娱乐和商务会展服务区，从而使麻丘综合服务区形成集购物、休闲娱乐、住宿餐饮、金融服务、会展服务和旅游服务为一体的繁荣区级商业中心。

瑶湖东岸区级商业中心重大项目布局一览表

规划配置商贸服务网点总面积 15.5 万 m <sup>2</sup> ，纯商业网点 8 万 m <sup>2</sup> ，新增项目 12 个。				
序号	具体项目	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	地址	规划要求
1	餐饮特色商业街	1.0	瑶湖森林公园对面停车场	新增
2	休闲娱乐城	0.4	瑶湖森林公园对面停车场	新增
3	星级酒店	2.0	瑶湖森林公园对面停车场	新增
4	综合商业街	1.2	瑶湖春天小区	新增
5	购物中心及综合超市	1.5	金融产业园东南角地	新增
6	餐饮娱乐城	1.0	麻丘商贸城原址	新增
7	社区商业街	1.2	麻中大道两侧	新增
8	精品百货及综合超市	1.5	麻丘商贸城原址	新增
9	星级酒店	2.5	麻丘商贸城原址	新增
10	经济型酒店	1.5	艾华宾馆原址	新增
11	酒店式公寓	1.5	金融产业园东南角地	新增
12	农贸市场	0.2	广电路	新增
合计		15.5		

## 2. 瑶湖北岸区级商业中心

### (1) 规划位置

以目前滁槎古镇、欧菲未来城为中心，福银高速、德昌高速与瑶湖北、抚河合围区域内约 0.8 平方公里的区域。

### (2) 服务人口

该社区商业中心以服务于周边拆迁安置小区、周边自然村以及未来新建 2-3 住宅小区等，规划常住人口 5.0 万人，考虑到实际可能远超过 5 万人的规模，而规划成为区级商业中心。

### (3) 规划定位

该区级商业中心总计配套必备性商业网点 7.5 万 m<sup>2</sup>。目前在建工业邻里中心 1 个，商业配套面积 1.5 万 m<sup>2</sup>，未来规划新增 1 个农贸市场，经营面积 0.3 万 m<sup>2</sup>，新增 1 个综合超市或购物中心，经营面积 1.5 万 m<sup>2</sup>，新增中型超市 2 个，经营面积 0.6 万 m<sup>2</sup>，新增 1 条综合商业街 2.0 万 m<sup>2</sup>，新增星级宾馆 1 个，3.1 m<sup>2</sup>。

**瑶湖北岸区级商业中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 7.5 万 m <sup>2</sup> ，其中新增必备性纯商业网点 4.4 万 m <sup>2</sup> ，服务附近 8-9 个住宅小区，其中新增项目 4 个。				
序号	项目名称	面积 (万 m <sup>2</sup> )	位置	规划要求
1	购物中心	1.5	芦原村	新增
2	中型超市	0.6	詹家	新增
3	农贸市场	0.3	芦原村	新增
4	商业街	2.0	滁槎古镇	新增
合计		4.4		

## 3. 三个社区级商业中心

### (1) GX-14 社区级商业中心

GX-14 社区级商业中心位于瑶湖东岸北面，以航空公园路与航空北街交界处

为中心，航空城大道中段西侧组团，为综合配套区居住区。服务于周边洪都航空职工安置小区、以及未来建设 1-2 个住宅小区常住人口 5.0 万人以及其它企业职工，总计配套必备性商业网点 2.5 万 m<sup>2</sup>。目前已经配置工业邻里中心 0.5 万 m<sup>2</sup>，未来规划新增 1 条商业街营业面积 1.2 万 m<sup>2</sup>、1 个综合超市，营业面积 0.5 万 m<sup>2</sup>，新建 1 个农贸市场，营业面积 0.3 万 m<sup>2</sup>。

此外，航空资源是区域内拉动商贸服务业发展最有价值的资源，该区域应做足功课，拉长航空产业链，向航空服务产业延伸，并带动区域商贸服务业发展。规划期内新增一个大型航空主题游乐园和一座航空科技馆，带动组团流动人口快速增长，并带动区域旅游、住宿、餐饮等行业的发展，预计主题游乐园将服务区域外流动人口 100 万人次/年，规划新增一个主题酒店群，经营面积 4 万 m<sup>2</sup>，一个星级酒店，经营面积 2 万 m<sup>2</sup>，一个大型特色餐饮服务中心，经营面积 0.8 万 m<sup>2</sup>，一条休闲娱乐特色街，经营面积 0.8 万 m<sup>2</sup>。（参见航空主题公园规划）。

**GX-14 社区级商业中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 10.2 万 m <sup>2</sup> ，其中新增必备性纯商业网点 2.0 万 m <sup>2</sup> ，服务附近 4-5 个住宅小区，其中新增项目 8 个。				
序号	项目名称	经营面积 (万 m <sup>2</sup> )	位置	规划要求
1	综合商业街	1.2	新湖 (Y266) 规划街	新增
2	综合超市	0.5	保利瑶湖郡西侧	新增
3	农贸市场	0.3	保利瑶湖郡西侧	新增
4	生态主题酒店群	4.0	航空公园附近	新增
5	星级酒店	2.0	航空公园附近	新增
6	特色餐饮服务中心	0.8	航空公园附近	新增
7	休闲娱乐特色街	1.0	航空公园附近	新增
8	航空旅游纪念品店	0.4	航空公园附近	新增
合计		10.2		

## (2) GX-15 社区级商业中心

GX-15 社区级商业中心位于位于瑶湖东岸与福银高速围合的大致 6-8 平方公里区域，主体区域包括航空城大道中南段两侧。该区域具有较好的湖水生态环境资源，适合布局高端住宅小区，未来能够吸引南昌高级白领就业人口入住。该区域已经开发了新力公园壹号、力高悦景臺、凌云府等高端住宅小区，未来周边还将开发若干住宅小区，规划常住人口 3.6 万人以上。该区域围绕新力公园发展商贸服务业，未来需要配套必备性商业网点总面积 1.8 万 m<sup>2</sup>。目前已经配置工业邻里中心 0.8 万 m<sup>2</sup>、悦榕庄生态主题酒店，未来以餐饮、购物、体育为主题的休闲购物区，新增经营面积 1.0 万 m<sup>2</sup>，包括 1 个购物中心，经营面积 0.8 万 m<sup>2</sup>，1 个综合超市，营业面积 0.3 万 m<sup>2</sup>，新建 1 个农贸市场，营业面积 0.3 万 m<sup>2</sup>，一条综合商业街区，经营面积 1.0 万 m<sup>2</sup>，1 个中型健身服务中心，经营面积 0.3 万 m<sup>2</sup>。

**GX-15 社区级商业中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置商贸服务网点总面积 2.5 万 m <sup>2</sup> ，其中新增必备性纯商业网点 1.5 万 m <sup>2</sup> ，服务附近 8-9 个住宅小区，其中新增项目 5 个。				
序号	项目名称	面积 (万 m <sup>2</sup> )	位置	规划要求
1	农贸市场	0.2	中航南路	新增
2	特色商业街	1.0	新力公园壹号以东区域	新增
3	购物中心	0.8	新力公园壹号以东区域	新增
4	综合超市	0.3	长江小学西北区域	新增
5	健身服务中心	0.2	长江小学西北区域	新增
合计		2.5		

## (3) GX-17 社区级商业中心

瑶湖南社区商业中心位于瑶湖东岸的南部，广电路以南区域。考虑到该区域离瑶湖东岸区级商业中心和高铁东站的位置也较近，未来大致建设 2-3 个住宅小区，大约安置 3-4 万人，可以适度增加一些商业网点面积，配套必备性生活服务

网点 1.8 万 m<sup>2</sup>。包括新建 1 个综合超市，1 个农贸市场和一条社区商业街区。

**GX-17 社区级商业中心新增和改造重大项目布局一览表**

规划配置必备性纯商业网点 1.8 万 m <sup>2</sup> ，服务附近 2-3 个住宅小区，其中新增项目 3 个。				
序号	项目名称	面积（万 m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	农贸市场	0.2	新建住宅小区内	新增
2	社区商业街	1.2	新建住宅小区内	新增
3	综合超市	0.4	新建住宅小区内	新增
合计		1.8		

## 十、五星农场组团产业布局规划

五星农场（GX-18）社区级商业中心以五星农场为中心，辐射周边常住居民 0.8 万人，规划近期总计配套必备性商业网点 1.5 万 m<sup>2</sup>。未来规划新增 1 个综合超市，营业面积 0.3 万 m<sup>2</sup>，新建 1 个农贸市场，营业面积 0.2 万 m<sup>2</sup>，一条综合商业街区，经营面积 1.0 万 m<sup>2</sup>。

该商圈以生态旅游资源为依托，通过打造徽派旅游度假区，结合绿色生态旅游和农家乐旅游，形成城市周末度假游的新场所。规划期内，新建 1 个宾馆，经营面积 3 万 m<sup>2</sup>，1 条餐饮特色街，经营面积 1.2 万 m<sup>2</sup>，一个旅游集散中心，经营面积 0.5 万 m<sup>2</sup>，商业经营面积合计 4.7 万 m<sup>2</sup>。

## 十一、高新区商贸服务业发展的工作重点、任务与措施

### （一）工作重点

为了实现本规划的总目标，高新区商贸服务业将以加快供给侧结构性改革、在四个组团积极推进建设一个城市级商业副中心、三个区级商业中心和 10 个社区级商业中心，从而促进高新区商贸服务业发展。

#### 1. 增加有效供给

增加有效供给，就是要通过培育品牌特色商业街区，推进智慧商圈建设，积极培育新消费，推动商贸服务行业转型升级。

需要新增加有效供给的重点方向是：（1）增加高新区社区必备性便民商贸服务网点，尤其是增加昌东镇组团和航空城组团便民商贸服务网点；（2）增加市级商业副中心和区级商业中心高品质、高档次、高规格大型商贸服务网点，加大国际和国内知名品牌的引进，引导高端消费回流高新区；（3）增加艾溪湖湿地公园、瑶湖湿地公园、瑶湖岛、航空城、奥体中心等具有丰富旅游价值区域的旅游商贸服务网点；（4）新增大型商贸流通企业数量，加大对本地商贸流通企业的品牌培育，尤其是支持本地“老字号”企业的品牌建设，争取创建 1-2 个具有省内乃至全国影响力的特色品牌；（5）新增布局若干个有潜力的电子商务集聚区。利用南昌成为第三批 22 个国家级跨境电商示范城市之一的重大机遇，快速推进高新区跨境电商产业园的繁荣发展，同时高新区的产业资源优势 and 8 个高校人力资源优势，新增培育一批市级电子商务示范企业。

#### 2. 去除无效供给

去除无效供给，就是要针对我区大型商业设施结构性、区域性过剩的问题，互联网对商业实体店形成较大冲击的问题，通过严格控制增量、优化盘活存量，减少市场无效供给，促进商贸服务资源要素有效配置。

需要去除无效供给的重点方向是：（1）对高新区即将淘汰的落后产能，处于停车或半停产的制造业进行去除，将工业用地转化为商业用地，转型商贸

服务业；（2）高新区尤其是昌东镇和麻丘镇“城中村”传统落后的商业网点进行去除，改造升级为适应新型消费需要的现代商贸服务网点；（3）去除低档次的消费需求，减少低端餐饮服务网点，尤其是对艾溪湖西岸的餐饮特色商业街和社区商业街进行改造升级；（4）严格控制过剩区域的商贸服务网点的增长速度，尤其是对大型新增大型商贸服务网点的新设门店进行把关，重点引导市场新消费需求以避免区域之间的盲目竞争。

### **3. 降低商贸服务企业成本**

降低商贸服务企业成本，包括降低商贸服务企业制度性交易成本、降低商贸服务企业物流成本、降低商贸服务企业融资成本等。

基本思路是：（1）鼓励商贸流通企业进行改造升级，尤其是对完工的农贸市场和专业市场给予一定的建设补助；（2）支持特色商业街区建设，尤其是对获得市级、省级特色商业街区称号的项目给予一定的奖励；（3）扶持上规模的商贸流企业，尤其是对限额以上商贸流通企业给予一定税收政策扶持；（4）对社区商业街经营困难、出现亏损的必备性粮油副食品店、居民生活服务店进行力度较大的经营性亏损补贴，快速推进新建住宅小区必备性商业网点的入驻和正常经营，改变目前大多数新建住宅小区商业网点经营困难的局面；（5）积极联系银行为中小商贸流通企业解决融资问题，尤其是出台融资担保政策，帮助中小商贸流通企业进行融资，降低融资成本和融资风险；（6）政府提供或购买商贸领域的公共服务，积极推进“互联网+商贸”技术的推广和普及，尤其是对资源管理、供应链管理、商业智能、需求链管理等技术的推广应用，通过技术支持，提高效率，间接降低企业运营成本；（7）积极落实国家、省级和市级有关商贸流通企业的扶持政策，帮助高新区商贸企业解决实际困难。

### **4. 补强商贸服务发展短板**

补强商贸服务发展短板，就是要针对痛点难点，分类采取措施，提高供给能力，切实增强商贸服务发展的均衡性、协调性和可持续性。

基本思路是：（1）补强市级商业副中心、区级商业中心的商贸服务功能，提升其商贸服务竞争力水平和在全市商贸服务领域中的地位；（2）大力改善区域内电子商务发展环境，增强电子商务发展短板，改善电子商务发展相对落后的局面；（3）补齐社区级商业中心的商贸服务业态和基本功能，为一些位置相对偏僻的住宅小区提高居民日常生活必需的生活服务，提升社区商业中心的生活服务水平和能力；（4）打造一条在全市有较大影响，能够提供优质休闲服务的步行街，结束高新区没有较大知名度的步行街的历史；（5）在当前互联网+快速发展的背景下，需要补充“新零售”便民服务体系，补足新零售便民店网点，引进新零售便民业态以提升我区商贸服务业的服务能级，尤其注重加强对新零售（OTO）便利店、专卖店、家政服务、修理服务、放心早餐、特色餐厅、书店、医养诊所等互联网新业态的引进；（6）补足18个街道社区邻里中心的农贸市场的配置，尤其要加快对新开发住宅小区周围的农贸市场建设。

## （二）主要任务

### 1. 构建大进大出的商贸流通大格局

为了提高南昌高新区的集聚辐射能力，提升商贸流通产业总量，一方面要引进、培育和扶持一批具备产业整合能力的大型商贸流通企业做大做强；另一方面紧紧依托高新区海关及综合保税区平台，强化保税加工中心，保税物流中心、保税贸易中心等三大功能，成为进出口商品集散、多元化贸易的基地。

此外，需要充分利用南昌高新区高新技术，尤其是通信服务、软件服务产业和电子信息产业优势，开发建立高新区商业大数据中心，分类建立工商企业产销衔接机制和信息互联机制，加快推进商贸物流公共信息平台建设，促进高新区大企业、大基地内贸与外贸协同发展，促进高新区大商贸流通格局的形成。。

### 2. 建设线上线下融合的消费平台

当今的商业是“互联网+”与“+互联网”无所不在的新零售商业，谁不重视

电子商务，谁就将无商可务，谁不重视线上线下的融合发展，谁就会被淘汰出局。本规划期内，全区将积极推进 2018 年 6 月江西省政府与阿里巴巴集团旗下蚂蚁金服集团战略合作协议的落地生根，推动高新区范围内互联网与传统商业的嫁接融合，重塑商贸流通业发展新模式。

一是精心谋划，建好商圈、商业街区、专业市场、社区商业等四类商业设施线上线下消费平台，智慧商圈、智慧街区、智慧社区、智慧市场各自侧重，互补发展。

二是补齐短板，建好零售业、餐饮业、生活服务业三类商贸行业线上线下消费平台，帮助传统商家加快商业模式转型。

三是抓住机遇，建好农村市场线上线下消费平台，不断完善农产品网络销售、手机充值、票务代购、水电气费缴纳、小额取现、信用贷款、家电维修等服务功能，探索打造政务、商务、服务三合一的民生平台，让消费的便利性借助现代科技真正做到足不出户、一键解决。

### 3. 培育跨界融合的业态体系

随着经济转型加快推进，南昌高新区二次与三次产业的边界日趋模糊，融合发展已成为现代高新区产业园区发展的基本方向。本次规划期我区将加快推动商贸服务业与其他产业的深度融合，形成相互渗透、相互关联、相互支撑的业态体系。

一是拓宽产业跨界融合领域。重点推进商贸流通业与旅游、文化教育、工业、农业、外贸、金融、医药与医疗、科技等八个行业和九个片区的深度融合，为商贸服务业转型升级提供新动力。基本思路是：（1）形成艾溪湖、瑶湖湿地公园商业与旅游融合发展聚集区；（2）形成昌东高校区商业与文化教育融合发展聚集区；（3）形成艾溪湖西岸工业制造业退出，发展商业与工业旅游服务融合发展聚集区；（4）形成五星农场商业与农业融合发展特色商贸小镇产业聚集区；（5）形成艾溪湖西岸海关出口保税区、跨境电商园区商业内贸与外贸融合发展聚集区；（6）形成麻丘奥特莱斯金融小镇商业与金融融合发展聚集区；（7）形

成艾溪湖西岸商业与生物医药、医疗器械产业融合发展聚集区；（8）形成昌东高校区商业与科技服务融合发展聚集区；（9）形成瑶湖岛商业与循环经济服务融合发展聚集区。

二是创新产业跨界融合模式。重点围绕电子信息、机器人、人工智能、生物医药、医疗器械等十大战略新兴产业打造特色品牌展会，围绕专业市场发展“生产基地+展示展销平台”模式打造综合服务平台，引导购物中心引进医疗健身、休闲娱乐、文化教育等新兴业态，整合社区便利店、餐饮、家政、洗染等零散资源打造城市社区综合服务中心。

#### **4. 完善从出生到终老的完整消费链条**

当前，南昌高新区消费链条从年龄段看，主要短板在母婴、儿童、适婚青年和银发等四个阶段；从行业来看，主要短板在家庭服务、健康服务、婚庆服务和文化娱乐服务等四个行业。

规划期内，全区要规范发展母婴消费市场，包括集中打造母婴主题卖场、引进知名母婴服务品牌；健全发展儿童消费市场，包括丰富儿童消费业态，完善儿童服务消费；发展婚庆服务市场，包括建设婚庆商业街，利用艾溪湖北岸的自然风景优势，引进知名婚庆服务品牌，打造集礼仪服务、婚纱摄影、婚庆礼品等一体化的婚庆商贸集聚区；补充发展银发消费市场，包括培育老年用品龙头企业，加大老人用品及服务供应力度，增加老人用品专业卖场数量，增设老人医疗机构，打造社区居家养老服务圈。

与之相对应的，落实到行业上，一是做大做强家庭服务消费，二是提升丰富健康服务消费，三是创新发展婚庆服务消费，四是融合发展文化娱乐消费，促进文化与旅游、艺术、动漫、游戏和音乐的跨界融合。本规划期我区规划建设1-2个重大游乐设施，结束本区域没有大型游乐设施的历史。

#### **5. 打造良好的营商环境**

良好的营商环境既有利于商贸流通主体发展，又有利于扩大消费，是商贸服

务业得以健康持续发展的根基。本规划我区将着力构建商贸监管和商务诚信两个体系，建设运行好商贸举报投诉服务系统和商务诚信信息系统两个平台，并扎实推进商贸领域监管体系建设、推进商务监管服务平台建设、推进商务诚信体系建设。

### **（三）具体措施**

为实现高新区商贸流通业未来八年的奋斗目标，全力推进商贸流通业新的跨越式发展，政府部门必须进一步统一思想认识，加快职能转变，强化统筹运作，坚持思路、理念、机制、工作、服务和科技创新，探索建立“规划调控、政策指导、信息引导、协调疏导”的管理服务新模式。尽快在全区形成政府加强指导、部门全力支持、企业自主发展、社会积极参与的商贸流通业工作新局面。

#### **1. 强化规划引领**

积极建立对新建大型商业投资项目公示、会审制度，严格按照南昌高新区详细控制性详规和本专项规划，合理规划布局，确保商贸流通业有序发展。重点对全区所有正在策划项目的规划进行梳理，按照《南昌高新区商业网点空间布局规划》和本规划的基本精神，禁止临快速路、主干路新、扩建住宅建筑底层配建商业服务业用房，逐步形成商住分离、单体独栋的新型社区商业服务中心或邻里中心，确保社区配套的标准化菜市场、新零售便利店规划到具体项目，促进部分区域居民买菜购物难问题的全面解决。

#### **2. 强化政策扶持**

高新区经发局要通过加强调研，全面掌握商贸流通业发展情况，根据经济社会发展要求，定期发布商贸流通业发展年度指引，从宏观上引导商贸流通业健康发展。整合相关专项资金，建立商贸流通业发展专项资金，加大财政支持力度，完善政策扶持体系。重点将扶持资金的使用与企业的商业管理模式、独立法人占比、税收及社会消费品零售额贡献率以及本规划中的主要绩效考核指标挂钩，提

高扶持资金的使用效率。

### **3. 强化部门协作**

商务主管部门加强与上级相关部门之间的沟通与协调，共同推动商贸服务业的发展。加强与南昌市城市规划部门的协调，尽力将本规划中一些重大商贸服务项目纳入南昌城市总体规划之中，统一实施。做好商贸服务业设施的相关功能配套。加强与南昌市旅游、文化等部门的协调沟通，力促高新区生活服务业集聚区和特色街区的形成。

### **4. 强化人才支撑**

树立商贸人才是商贸发展第一资源的观念。加强与南昌市高等和职业技术学院的紧密合作，建立多层次商贸人才培养体系，分期分批对高新区商贸重点企业负责人、特殊岗位进行培训，造就一批具有现代经营管理知识、开拓创新、引领商贸经济发展的优秀人才。鼓励企业吸引国内外高级职业经理人、精通现代商贸服务业经营管理的优秀人才，利用外脑，参与国际化竞争。

附表 1：艾溪湖西岸独立写字楼分布情况表

序号	楼宇名称	地址
1	淳和大厦	火炬大街 188 号
2	江山大厦	火炬大街 168 号
3	创新大厦	火炬大街 201 号
4	高新创业大厦	高新二路 18 号
5	海外大厦	火炬大街 89 号
6	伟业大厦	火炬大街 31 号
7	世纪大厦	火炬大街 38 号
8	赣抚大厦	发展路 2 号
9	珉轩智能大厦	创业一路与青山湖大道交叉口东南 100 米
10	润田大厦	火炬大街 948 号
11	高新大厦	火炬大街 999 号
12	群辉大厦	京东大道 177 号
13	银新大厦	火炬大街 609 号
14	创力大厦	高新五路 666 号
15	江西日月明大厦	高新 4 路 999 号
16	绿悦大厦	火炬大街与高新四路交叉口东北 100 米
17	昌吉大厦	高新四路 301 号
18	联通广场	火炬大街 566 号
19	天腾大厦	高新五路 687 号
20	博微科技大厦	艾溪湖北路 90 号
21	恒大中心写字楼	艾溪湖北路与京东大道交汇处东北角
22	恒大高新研发大楼	京东大道 699 号
23	京东大道创业服务大楼	京东大道 446 号
24	高新创业服务中心高知楼	火炬二路与高新四路交叉口东 150 米
25	吉特商厦	高新大道 585 号
26	天机总部大楼	艾溪湖北路南 100 米
27	南昌高新区 101 智慧大厦	艾溪湖北路与贤俊路交叉口西北 200 米
28	南昌国际商务中心	京东大道 2189 号
29	高新恒大楼	金庐北路 88 号
30	高迅大楼	高新七路 192 号

附表 2：艾溪湖西岸住宅小区分布情况统计表

序号	名称	地址
1	保利东湾国际	富大有堤与京东大道交界处
2	龙江花园	高新大道 28 号
3	北沥公寓	京东大道与火炬六路交界处
4	新北沥公寓	京东大道与火炬五路交界处
5	人才公寓	艾溪湖北路
6	绿地玫瑰城	艾溪湖北路 129 号
7	北沥三和公寓	火炬五路南
8	艾溪康桥	艾溪湖北路 99 号
9	新城吾悦公馆	艾溪湖北路 77 号
10	中凯·蓝域	京东大道 818 号
11	大唐东汇	火炬四路
12	恒大名都	艾溪湖北路 88 号
13	恒大御景	艾湖路与贤俊路交界处
14	艾湖家园	艾湖路
15	艾水清园	艾溪湖北路 136 号
16	万科四季花-城北区	高新七路与火炬三路交界处
17	万科四季花-城南区	高新七路 999 号
18	万科海上传奇	艾溪湖北路 188 号
19	出口加工区员工宿舍区	京东大道
20	新湖名苑	火炬二路
21	高新艾湖小区	高新六路
22	艾湖产业小区	京东大道
23	溪湖春晓小区	高新八路 199 号
24	竹苑小区	高新三路 461 号
25	阳光小区	国威路 116 号
26	金边瑞香苑	高新一路 190 号
27	华恒高新公寓	创新路 2 号
28	富丽花园	火炬大街 48 号
29	爵士馆小区	高新发展路 58 号
30	江山花园	创新路 289 号
31	逸翠雅居	高新二路
32	中维公寓	高新二路
33	高新开发区教师公寓	高新一路 168 号
34	丰源商务花园	火炬大街 188 号
35	光大科技园	青山湖大道 1111 号

附表 3：艾溪湖西岸大中型商贸零售网点发展现状汇总表

序号	业态类型		位置	面积 (m <sup>2</sup> )
1	大型购物中心 (百货店)	百货店	新城吾悦广场	22000
2		购物中心	恒大商业广场	7000
3		购物中心	五湖国际广场	11000
4	中型超市	大润发	五湖国际广场	3000
5		万客隆超市	恒大商业广场	2000
6		悦美购精品超市	新城吾悦广场	3500
7		有家便利店	京东大道 698 号	800
8		红菱超市	高新七路 918 号	700
9		如家乐生活超市	青山湖区艾湖村	800
10	农贸市场	艾湖农贸市场	火炬二路	1200
11		艾溪湖集贸市场	火炬二路	2300
12		北沥农贸市场	火炬六路	1000
13		罗万村集贸市场	罗万村	1200
14	专业市场	高新区花卉市场	火炬六路	6000
合计				62500

附表 4：艾溪湖西岸小型商业零售网点数量及分类表

分类	数量	经营面积 (m <sup>2</sup> )
服装鞋帽	28	1500
装潢建材	17	2200
五金交电	6	400
通讯电脑	19	900
文化用品	9	360
粮油副食品	16	650
小型超市	63	3600
便利店	120	5000
生鲜超市	19	800
其它	21	1100
合计	308	16510

附表 5：艾溪湖西岸宾馆及床位数量统计表

序号	名称	地址	房间数	床位数
1	南昌艾溪湖绿地铂骊酒店	艾溪湖北路 129 号	146	219
2	南昌花树公寓酒店	艾溪湖北路恒大御景 15 号楼	35	53
3	名都大酒店	高新七路 918 号	132	198
4	南昌鸣珺服务式公寓	艾溪湖北路恒大名都公寓楼	32	48
5	如果爱情侣主题酒店	京东大道 106 号	134	201
6	锦江之星酒店	金圣路 2 号	121	182
7	尚客优连锁酒店	火炬二路 136 栋	124	186
8	恒大 SOHO	艾溪湖北路与高新七路交叉口	108	162
9	南昌寓约公寓新城吾悦广场店	艾溪湖北路 77 号新城吾悦广场	37	55
10	如家精品酒店	火炬大街 125 号泰豪创业大厦	121	181
11	米居精品酒店	火炬大街 125 号泰豪创业大厦	128	192
12	国前客栈	京东大道 388 号	39	58
13	南昌鑫宜佳客栈	南昌高新六路（进出口加工对面）	36	54
14	南昌九龙精品宾馆	火炬二路 599 号	84	126
15	7 天连锁酒店	高新开发区创新路 1 号	129	193
16	快客商务宾馆	青山湖大道 1111 号	79	118
17	南昌浪巢主题酒店	火炬广场火炬大街海上汇 2 号	88	132
18	派·酒店	火炬二路艾湖综合楼	128	192
19	希岸酒店	艾溪湖北路 77 号新城吾悦广场	131	196
20	南昌优美特公寓酒店	艾溪湖北路 88 号恒大名都 15 栋	37	55
合计			2490	3685

附表 6：艾溪湖西岸中高端餐饮品牌店具体发展情况表

档次	地址	特色	数量
高档餐饮	京东大道周边酒店、写字楼商业街区	高端自助餐	4
大众餐饮	主要分布在京东大道周边	川菜馆及火锅	42
		烧烤	26
		西餐厅、日韩料理	12
		海鲜	1
		特色主题餐厅	1
		奶茶、咖啡、蛋糕甜点店	25
		酒吧	1
低档餐饮	住宅区周边和村庄的沿街商铺等人口密集区	中式简餐店	228
		中式快餐店	4
		早餐、小吃店	10
合计			354

附表 7：艾溪湖西岸生活服务网点具体发展情况表

行业	服务业态	地址	数量
文化体育 娱乐服务	电影院	新城吾悦广场、恒大商业街、五湖国际广场	3
	体育健身设施	园中源大酒店、恒大名都、万科四季花城	4
	健身房	各住宅小区附近	8
	美容美发	各住宅小区及商业街附近	22
	网吧	学校及住宅小区	11
	KTV	新城吾悦广场、恒大商业街、五湖国际广场	3
	棋牌室	住宅小区及自然村	35
	摄影写真	住宅小区及购物中心	6
	婚庆	火炬二路	5
修理、洗车 服务	汽车摩托车修理	北沥公寓、创业路、高新五路	9
	洗车店	丰源商务花园、高新五路、六路、金庐南路、恒大名都、	7
	家电维修	新湖名苑、艾溪湖北路、艾溪康桥	3
家政服务	洗衣店	住宅小区内	6
	家政服务	高新二路、恒大名都	3
健康养生 服务	诊所	高新一路、火炬二路、恒大名都	6
	养生馆	中凯蓝域、恒大名都	8
	足浴保健	火炬二路、恒大名都	11
电信服务		各条主要商业街、住宅小区	16
房产中介 服务	房产中介	五湖国际广场、高新五路、万科四季花城、中凯蓝域、恒大名都	5
配送服务	快递投递点	京东大道及住宅小区内	21
教育服务	教育培训机构	建昌工业园、高新大厦、外国语学校、中凯蓝域	9
合计			201

附表 8：昌东镇住宅小区分布情况统计表

编号	小区名称	地址
1	绿地新都会	紫阳大道 3333 号
2	方大上上城	创新一路 888 号
3	保利香槟国际	艾溪湖二路 66 号
4	力高滨湖国际	创新一路 388 号
5	绿都温莎城堡	创新一路 699 号
6	紫东嘉园	创新二路
7	辉煌家园	艾溪湖一路以北
8	丹桂苑	创新一路 686 号
9	路通沁园	创新二路 1016 号
10	千禧同业小区	创新一路 577 号
11	南塘嘉园	创新二路与艾溪湖一路交叉口
12	保利金香槟	创新一路
13	赣电开元国际	昌东大道与艾溪湖三路交汇处
14	联发君悦湖	创新二路 1166 号
15	城泰湖韵天成	昌东大道 10881 号
16	邓坊公寓	昌东大道
17	高知公寓	昌东大道
18	赣电开元国际	昌东大道与艾溪湖三路交汇处
19	中兴和园东区	艾溪湖北路 688 号
20	世纪皇冠	艾溪湖二路
21	瑶湖东谢小区	261 乡道西 50 米
22	艾溪湖壹号	昌东大道 6777 号
23	广阳小区	艾溪湖南路
24	艾溪湖小区	艾溪湖南路
25	香缇溪岸	昌东大道 1666 号
26	中骏·蓝湾香郡	艾溪湖南 1588 号
27	长胜住宅小区	艾溪湖南路 150 米
28	昌东花园	创新三路
29	紫阳国际	天祥大道 188 号
30	华宸东区国际	紫阳大道 988 号
31	罗伊尔小区	艾溪湖南路
32	日新小区	桔子概念公寓南
33	水文嘉苑	紫阳大道 168 号
34	翰园小区	紫阳大道 99-1 号

附表 9：昌东镇商贸零售业发展现状汇总表

业态类型	数量	面积 (m <sup>2</sup> )
大型购物中心	1	33000
中型超市	10	8000
小型超市	50	2800
便利店	60	2500
药店	19	1000
五金交电	44	900
通讯电脑	30	800
服装鞋帽	115	2300
装潢建材	105	3500
合计	434	54800

附表 10：昌东镇中型超市布局情况表

序号	名称	地址	辐射小区
1	中兴超市	中兴和园	城泰湖韵天成、邓坊公寓、高知公寓
2	华联超市	紫阳大道 3333 号	绿地新都会、方大上上城
3	悦生活超市	紫阳大道 3333 号	绿地新都会、方大上上城
4	新世纪购物广场	科技学院后街南 47 号	江西科技学院、南昌工程学院、江西师范大学
5	校园购物中心	瑶湖旁	江西师范大学
6	每天鲜生活超市	艾溪村	广阳小区、艾溪湖小区
7	万事达超市	艾溪村	广阳小区、艾溪湖小区
8	好宜佳超市	创新一路	广阳小区、艾溪湖小区
9	精致超市	奥体天虹内	昌东高校区
10	宏景发购物中心	长胜村	长胜住宅小区

附表 11：昌东镇中高端餐饮品牌店具体发展情况表

档次	地址	特色	数量
高档餐饮	紫阳大道宾馆、酒店、写字楼商业街区	中高端自助餐	6
大众餐饮	主要分布在紫阳大道周边，高校周边	川菜馆及火锅	40
		烧烤	20
		西餐厅、日韩料理	21
		海鲜	5
		特色主题餐厅	2
		奶茶、咖啡、蛋糕甜点店	33
		酒吧	12
低档餐饮	高校周边，住宅区、	中式简餐店	681
		中式快餐店	30
		早餐、小吃店	50
			920

附表 12：昌东镇连锁经济型酒店及星级宾馆统计表

序号	名称	地址	房间数	床位数
1	瑶湖迎宾馆	南昌工程学院内	110	165
2	苹果酒店	天祥大道 188 号	122	183
3	汉庭酒店	紫阳大道 1199 号	132	198
4	维珍天使酒店	紫阳大道 1216 号	123	185
5	维也纳国际酒店	紫阳大道 169 号	134	201
6	丽枫酒店	紫阳大道 2999 号	121	182
7	紫阳君尚大酒店	瑶湖派出所旁	124	186
8	东区智慧酒店	紫阳大道 988 号	110	165
9	尚客优连锁酒店天虹店	紫阳大道 988 号	108	162
10	MY 酒店	太子殿地铁站 B 出口	98	147
11	S 花园酒店	紫阳大道 1216 号	96	144
12	南昌致青春主题酒店	紫阳大道 988 号	87	130
13	楚豪商务宾馆	艾溪湖南路 129 号	78	117
14	晴天精品酒店	紫阳大道 2888 号	92	138
15	怡莱酒店	绿地新都会 39 号	87	130
16	芒果公寓	紫阳大道翰园小区	56	84
17	美美公寓	天祥大道师大翰园小区	55	83
18	柠檬 heart 酒店公寓	新力方公寓 7 层	30	45
19	广岛酒店	绿地新都会 39 栋 3 楼	23	35
20	小时代公寓酒店	紫阳大道 988 号	34	51
21	优阁时尚酒店公寓	紫阳大道 988 号	36	54
22	地中海温馨公寓	紫阳大道新力方 1 号楼	28	42
23	宏景发公寓酒店	紫阳大道新力方 1 号楼	27	41
24	依依不舍客栈	紫阳大道 988 号	23	35
25	江科复式主题公寓	新力方公寓楼	21	32
26	奥体中心小窗幽记新中式 主题公寓	东区国际 15 栋楼	25	38
27	新力方精品酒店公寓	新力方公寓 18 楼	26	39
28	侣巢酒店式公寓	紫阳大道 988 号	23	35
29	东区易嘉酒店公寓	紫阳大道 988 号	25	38
30	黑又龙哩酒店式公寓	紫阳大道 988 号	21	32
合计			2075	3117

附表 13：昌东镇生活服务网点具体发展情况表

行业	具体商业网点	数量	分布
文化体育娱乐服务业	电影院	2	天虹商场及绿地集团写字楼
	体育场馆	45	主要分布于高校及奥体中心附近
	健身房	10	主要分布于奥体中心及云中城附近
	美容美发	90	主要分布于紫阳大道及其南部村庄内
	网吧	42	学校周边及紫阳大道以南的商业街内
	KTV	11	学校周边及南部村庄内
	棋牌室	5	主要分布在紫阳大道南部村庄内
	摄影写真	20	学校周边及天虹附近
	婚庆	1	艾溪村
修理、洗车服务业	汽车摩托车修理店	20	长胜村及周边村庄
	洗车店	16	紫阳大道周边
	家电维修	7	紫阳大道周边
家政服务业	洗衣店	6	艾溪湖东岸住宅区
	家政服务	1	艾溪湖一路
健康养生服务	诊所	45	主要分布于紫阳大道以南村庄内
	养生馆	18	主要分布于紫阳大道周边及住宅区
	足浴保健	25	长胜村及艾溪村
电信服务业	移动	17	主要分布于紫阳大道以南村庄内
	联通	9	同上
	电信	10	同上
房地产业	房产中介	16	艾溪湖东岸住宅区及南部自然村
配送服务业	快递投递点	63	分布在紫阳大道南部村庄以及学校内
教育	驾校及教育培训机构	38	主要分布在紫阳大道及学校周边
合计		527	

附表 14：麻丘镇住宅小区分布统计表

序号	名称	地址
1	滁槎安置房	天祥北大道与赣江一路交汇处
2	保利瑶湖郡	南昌航空工业城航空路
3	凌云府	航空西路以东航空城核心生活区
4	朗贤奥特莱斯小镇	瑶湖新城东湖路 777 号
5	绿地未来城	绿地大道 888 号
6	瑶湖花园	东湖路
7	新力公园壹号	瑶湖东大道 777 号
8	力高悦景臺	航空城大道与翔鹰路交汇处
9	华邦观湖别院	蜚英路以西、新月路以北
10	瑶湖春天	文教西路与麻中路交叉口
11	瑶湖豪宅	高新区麻中街 777 号
12	麻丘公租房住宅小区	麻中街
13	瑶湖花园	航空城大道以东与刘城街以北
14	蓝光林肯公园	麻中大道与文苑路交汇处

附表 15：麻丘镇商贸零售业发展汇总表

业态类型	数量	面积 (m <sup>2</sup> )
中型超市	2	1500
小型超市	13	6000
便利店	3	250
药店	3	300
农贸市场	1	1500
服装鞋帽	13	400
装潢建材	5	250
五金交电	11	350
通讯电脑	3	250
其它	98	300
合计	152	11100

附表 16: 麻丘镇连锁经济型酒店宾馆统计表

编号	名称	地址	房间数	床位数
1	艾华精品酒店	南昌市南昌县东风路	60	145
2	新濠风酒店公寓	南昌市南昌县麻丘镇绿地未来城 302 栋 9 楼	10	20
合计			70	165

附表 17: 麻丘镇生活服务网点具体发展情况表

行业	具体商业网点	数量	分布	备注
休闲娱乐业	美容美发	5	麻丘商贸城	
	网吧	2	麻丘商贸城	
	足浴保健	1	麻丘商贸城	
	棋牌室	1	麻丘商贸城	
居民服务业	汽车摩托车修理店	5	麻丘商贸城	汽车修理 3 家 摩托车电动车修理 2 家
	洗车店	2	麻丘商贸城	
	摄影写真	2	麻丘商贸城	
	洗衣店	2	麻丘商贸城	
	婚庆	2	麻丘商贸城	
	家政服务	1	麻丘商贸城	
金融服务业	银行	5	麻丘商贸城	建设银行, 南昌农商行等
文化传媒服务业	广告图文	3	麻丘商贸城	以小广告图文店为主
医疗保健服务	诊所	3	麻丘商贸城	包括牙科诊所 9 个
	医院	1	麻丘商贸城	麻丘镇卫生院
电信服务业	手机及运营服务	9	麻丘商贸城	
房地产业	房产中介	4	麻丘商贸城	我爱我家、中环房产等
配送服务业	快递投递点	6	麻丘商贸城	申通、圆通、百世汇通、韵达等
教育	教育培训机构	5	麻丘商贸城	3 个幼儿园, 2 个中小学课程辅导机构
合计		59		

## 附件一 瑶湖生态商圈商业综合体专项规划概要

根据《南昌高新区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，南昌高新区将聚焦绿色低碳，建设国家循环经济发展示范区；立足滨湖特色，打造中部生态经济标杆区。故本规划将瑶湖岛商圈打造为南昌样板的纽约中央公园的生态体验式主题商业中心，八年后规划成为高新区区级商贸服务副中心。该商贸服务副中心将充分利用东靠瑶湖、北靠艾溪湖的区位优势，从整体性上统筹地打造各个功能区，塑造富有滨湖、植被等自然特色和极具健康特色的商贸服务副中心整体形象，倡导“自然、绿色、环保、自由、快乐”的生活方式。



参照国外生态商业中心如纽约中央公园的发展历程，生态环保型商业副中心必须具备 3 大要素：繁华的商务氛围、良好的生态植被以及互动体验式的购物环境。通过以下五个重大项目，将此商业综合体打造成为汇聚购物、休闲、娱乐、餐饮、住宿、养生及其他生活服务等功能于一体的中高档“一站式”生态商业中心。

规划项目之一：建设一个“森呼吸”主题大型购物中心，占地面积 20 亩，建筑面积在 3.2 万 $m^2$ ，其中购物中心 2.0 万 $m^2$ ，地下超市或商业街（300 米左右）建筑面积 1.2 万 $m^2$ 。“森呼吸”主题大型购物中心，在建筑装修上，使用大量真实绿植，营造出森林般的感觉。主要引入大型商超、国际一二线品牌旗舰店、名品珠宝店、名品钟表店等，打造以奢侈品为主的高档购物中心。高端购物中心引入国内外潮牌服装店、主题婚纱影楼、高级服装订制、艺术画廊等。

规划项目之二：一个生态休闲观光餐饮城，占地面积 20 亩，建筑面积在 2 万 m<sup>2</sup>，经营面积 1.0 万平方米。生态休闲观光餐饮城，依托自然滨湖资源，辅以人工山水、智能温室、多媒体模拟场景等技术，提供各类健康绿色餐饮，如农家菜、药膳食疗、儿童营养餐、老年养生餐、素食餐等，同时融入农业观光园、采摘园、垂钓、温泉洗浴、森林主题室内儿童乐园、森林主题攀岩馆等娱乐休闲业态，建成集生态餐饮、园艺博览、运动休闲、农业生产、旅游观光于一体的都市现代化高科技生态休闲观光餐饮城。

规划项目之三：一个绿色健康养生城，占地面积 20 亩，建筑面积在 2 万 m<sup>2</sup>，经营面积 1.0 平方米。绿色健康养生城，依靠东靠瑶湖的区位优势，打造优越的生态环境。以休闲养生功能为主，提供多元化养生服务如综合健康管理咨询、理疗养生、医疗养生、食疗养生、精神养生、运动养生等，同时提供人性化、管家式服务，帮助人们增强体质、预防疾病，建设成为现代都市人康复疗养、养生休闲、居家旅游、运动娱乐的高端养生休闲度假天堂。

规划项目之四：一个现代化绿色生态主题酒店，占地面积 50 亩，建筑面积在 5 万 m<sup>2</sup> 以上；一个五星级酒店，占地面积 70 亩，建筑面积在 2.5 万 m<sup>2</sup>。其中：现代化绿色生态主题酒店，在酒店建筑及室内装修上，尽可能地采用环保材料，引入大量绿色景观设计，打造节能环保绿色建筑。酒店中的餐厅积极采用绿色食品、有机食品 and 无害蔬菜。客房设施以有利于人体健康要求的绿色家具及家居用品为主。配套推拿、油压、足道按摩、水疗 SPA 等休闲养生项目，以及桌游屋、盐碱水泳池、室内水上游乐中心、影视厅等运动娱乐项目。设置临时办公室、会议室、宴会厅，高档餐厅、高尔夫球场等场所，便于开展商务活动。绿色别墅酒店，建筑以小洋房、连栋别墅为主，别墅周边形成林间自行车道和散步道，建设绿色走廊、林间小亭、莲花池等景观设施，配备开放式绿色生态餐厅，人工温泉洗浴中心、各类球馆等运动休闲中心，打造悠静、轻松、绿色的休闲度假空间。

规划项目之五：一条餐饮特色街。位于翰园小区和江西师大中间，街道南北朝向，大约 500 米左右，规划商业建筑面积为 1.2 万 m<sup>2</sup>。整改为囊括中国八大菜系、世界各国美食、各类主题餐厅，功能齐全、服务完备、环境优良的餐饮一条街。近期辐射整个高新区，中远期辐射整个南昌市及周边县市。

该商业综合体的合理定位依据如下：

(1) 区位优势。项目紧靠瑶湖，自然环境优越。生态主题的购物中心，贴合周边的滨湖、大面积绿化，与良好的自然环境融为一体，良好的购物氛围，能够吸引大量流动人口前来消费。

(2) 高收入人群对高档购物中心存在需求。根据规划，瑶湖湖心岛为未来的城市副中心、企业总部聚集地，瑶湖岛生态商圈主要满足于聚集于此的企业总部精英白领，及高新区当地中高收入家庭等常住人口，他们的消费水平较高，品味超前，品牌认知度较高，对中高档商品有较大需求，需要一个购物环境优良、商品零售以高档为主的购物区。

(3) 南昌缺乏高级奢侈品卖场。目前南昌高档精品百货购物中心只有财富购物广场，且所囊括的国际品牌尚不齐全，例如顶级的一线大牌 Louis Vuitton, GUCCI, Dior, Burberry 均未进入南昌。据各省市分布的数据显示，南昌亿万富豪人数大约有 240 人，而千万富豪人数达到了 2600 人，统计发现，南昌亿万富豪人数占全省人数的 27.9%，千万富豪人数占 26%。除此之外，非富豪阶层也开始涉足奢侈品，但由于南昌缺乏高级奢侈品卖场，大多数本地消费者只能通过都通过海外代购、去邻近城市消费或出国消费等方式购买奢侈品。

(4) 大众对绿色餐饮需求日渐上涨。经过“三聚氰胺”、“地沟油”、“明胶虾”等食品安全事件后，人们对安全、绿色、健康食品的需求日益增长，新鲜、天然的有机食品可以减少有害物质的摄入、减轻身体的负担，这种健康理念逐渐成为人们的共识，绿色、有机菜品早已在全球成为一种消费风潮。

(5) 健康养生是具有巨大市场潜力的新兴产业。中国健康产业在未来五年将扩大 10 倍，中国健康养生市场每年蕴含高达 15000 亿元的市场份额，平均每位城市常住居民年均花费超过 1000 元用于健康养生。从产业发展趋势看，支撑大健康产业高速运行的引擎有三个：第一，人口老龄化与环境污染提高了居民的保健、医疗潜在需求；第二，居民健康意识提升扩大了医疗保健支出；第三，政策推进健康中国建设。一些政策利好因素预计在未来仍将继续发酵，从而推动健康养生产业的持续发展。第四，根据专家分析，我国城市居民亚健康问题日益突出。亚健康是 21 世纪人们广泛关注的焦点，中国医学专家指出，目前中国“亚健康”

人群比例达 70%。南昌市高新区是江西省最大的智力聚集区，而从我国中年知识分子的健康状况来看，处在亚健康状态的人为数不少，令人堪忧，我国中年知识分子的平均寿命处于下降趋势，主要原因是由于所承受的工作、心理和家庭负担的超负荷，使其随年龄下降的生理功能加速衰退。

（6）绿色生态主题酒店未来发展前景可期。随着我国酒店行业市场日趋成熟、消费者体验需求升级，目前主题酒店成为很多酒店新的发展方向。而生态主题酒店，由于贴合城市居民对自然、绿色的渴望，加以提供安全健康的绿色餐饮和休闲养生娱乐服务，受到广大消费者的好评，未来发展前景可期。

## 附件二 奥体中心体育服务综合体专项规划概要

### 1. 项目名称

江西省奥体中心体育服务综合体项目

### 2. 项目位置及规划指标

江西省奥体中心位于紫阳大道 666 号，总规划用地面积 400 亩，总建筑面积（首期建设项目“一场两馆”及配套设施）14 万平方米，容积率 3.4，建筑密度 35%，绿化率 38%，广场道路面积约 19 万平方米，规划新增商业设施面积 10 万平方米。

### 3. 项目功能定位

项目定位为以体育赛事、体育场馆运营为主，配套商业零售、餐饮、文化娱乐、体育培训、团体素质拓展等服务。引入建设包括但不限于无人便利店、纪念品店、体育用品店、主题餐饮店、酒吧、健身房、体育博物馆、休闲运动场馆、体育培训馆等项目设施，满足全市市民关于体育服务娱乐的需求。项目致力于建设成多样化、人性化、时尚化的体育服务综合体，为消费者提供全面愉快的体育消费体验，成为南昌的“五棵松”。

### 4. 经营方式定位

引入华熙国际、万国体育等知名体育场馆运营商作为战略投资者，由运营商对奥体中心进行整体开发和运营。

### 5. 定位依据

（1）居民消费能力增强，文体消费需求快速增加。国际经验表明，当人均 GDP 突破 7000 美元时，对运动、旅游等精神需求将快速增加。2017 年南昌市人均 GDP 为 9.3 万元，城镇居民人均可支配收入为 37675 元，群众体育建设和消费意识显著增强，人均体育消费支出明显提高。对比北京、上海等一线城市，南昌市体育场馆建设的数量和质量都有显著差距，很难满足人民日益增长的体育消费需求。因此建设体育服务综合体是满足人民体育消费需求的重要举措。

（2）奥体中心区位优势突出，场馆条件较好。江西省奥体中心位于紫阳大道周边，附近有地铁一号线奥体中心站，交通十分便利。与瑶湖相邻，自然风光优美，生态环境良好。周边有包括江西师范大学在内的 7 所高校，天虹 cool+购

物中心,瑶湖国际水上运动中心,这些设施能够与奥体中心形成良好的联动效应、互为补充。地处昌东镇人口密集区,人流较大,其中高校师生、企业员工相对而言对体育消费的需求较大。此外,奥体中心建设规格较高,设备完善齐全,场馆条件较好,具备举办国内大型赛事和大型演唱会的能力。以上这些条件为奥体中心建设体育服务综合体提供了保障。

(3) 奥体中心设施闲置,需要盘活。奥体中心建成之后场馆遇冷,高端大型赛事、演唱会、庆典活动较少,平时来运动的市民也不多,多数场馆闲置率居高不下,缺少人气。内部配套商贸服务设施缺乏,来馆人群消费不便。奥体中心总体收不抵支,经营效益低下,因此奥体中心亟需转变运营方式,提升运营效率。

(4) 国内一些城市体育综合体建设成为发展重点,有成功先例。体育综合体是发展体育产业的抓手,同时是推动体育消费结构升级、创新体育发展模式的重要手段。大力发展体育综合体具有非常重要的意义和价值。目前国内上海、北京等城市体育服务综合体已经初见雏形,江苏省更是成为国内首个制定评定标准、公布体育综合体名单的省份,因此江西省应该紧抓机遇,大力发展体育服务综合体。

## 6. 项目规划设计

(1) 改造现有园区场馆,建设智能化场馆。引入场馆智能化系统,在硬件上搭建智能监控系统、通信网络系统等,通过计算机控制等技术实现场馆开闭合屋顶、移动看台、电子门禁、温控、灯光控制等功能,使场馆变得人性化。在软件上搭建应用信息系统、办公自动化系统等,通过移动互联网、大数据、人工智能等技术,实现馆内导航、现场互动、电子门票及选座等功能,为用户提供精准便捷的场馆信息、赛事信息、健康数据监控等一系列的信息服务,软硬结合建设一个信息化、数据化、智能化的现代化体育场馆,真正实现场馆和用户的无线连接。

(2) 建设现代化体育博物馆。建筑面积约2万平方米,初步分为展示厅和体验厅。展示厅展示江西省体育产业发展历史及现状,介绍各项运动项目及大型赛事等,普及体育运动常识。体验厅可以运用VR\AR、AI等技术让游客进行体质体能测试,体验各类运动,还可以由专业人员指导进行各项活动等等。通过这些

项目一方面使游客对于体育产业和运动能够有一个较为全面的了解,另一方面让游客能够亲身体会,激发游客对于体育运动的兴趣,增加科普的趣味性。

(3) 建设休闲运动和体育培训场馆。建筑面积 3 万平方米,包括 2.5 万平方米的室内体育馆和 0.5 万平方米的室外运动场。整个场馆分为三大部分:健身房,体育培训馆,休闲运动场馆。其中健身房 5000 平方米,可以提供高水平、多项目的健身服务。休闲运动场馆面积 1.5 万平方米,包括但不限于攀岩馆、射箭馆、卡丁车赛道、保龄球馆、轮滑馆等时尚休闲运动场馆,能够满足广大市民对于休闲运动的体验消费需求。体育培训馆面积 1 万平方米,可以提供乒乓球、羽毛球、篮球等多项运动的专业培训,为有需要的群体提供专业全面的运动培训和指导。

(4) 布局餐饮、购物、休闲娱乐区。建筑面积 2 万平方米,为游客提供餐饮、购物服务。餐饮方面布局 30 家左右的餐饮店,除了配套常规的餐饮服务外,引入 1-2 家大型体育主题餐厅、5 家酒吧等,为游客提供特色化的餐饮服务。购物方面整个园区引入 10-15 家便利店,包括 5 家左右的无人便利店,并且在各体育场馆配套布局 2-3 家便利店,方便来场馆运动、观赛的人群的简单消费。另外配套建设纪念品店、体育用品店、休闲服务店等等,满足来园区运动、游玩的人群的购物需要。

## 附件三 高新区电子商务基地专项规划概要

### 项目之一：瑶湖岛电子商务产业园

#### 1. 项目位置及规划指标

项目位于瑶湖岛。规划占地面积 100 亩，建筑面积 14 万平方米，容积率 3.7，建筑密度 30%，绿化率 15%。

#### 2. 项目定位

南昌市综合性的电子商务基地，将江西外语外贸学院和江西师范大学电子商务交易孵化基地迁入该示范基地。涵盖不同模式，不同类型的电子商务企业，包括电商人才服务平台、（B2B）行业垂直电商、本地生活服务电商、互联网金融等。将这个平台建设成产业培育服务平台、互联网金融服务平台、人才培育服务平台、技术支撑服务平台，促进各类电子商务企业的协同发展。

#### 3. 发展目标

至 2025 年，将建设江西最佳的电子商务产业生态环境，构建全省领先的电子商务产业链，电子商务与实体经济高度融合，对高新区三次产业的促进作用明显增强，电子商务产业综合竞争力位居全省前列。根据高新区电子商务发展的现状和相关经济资源和产业资源条件，确定未来 8 年的发展目标。至 2025 年高新区电子商务发展的目标是：（1）成为全国电子商务示范区，电商应用企业（B2B）数量到 50 家，B2C 企业入驻目标规模为 120 家左右，OTO 销售店 200 家。做大做强大型电商零售企业，大型电商零售企业至少达 5 家，每家大型零售电商企业年电商交易额突破 2 亿元以上；（2）引进电子商务第三方平台 5 家以上；（3）引进或成立电子商务服务机构 30 家。其中物流、仓储服务企业 10 家，快递服务 10 家，电子商务咨询机构 2 家，电子商务营销策划工作室 2 家，金融服务机构 2 家，信息技术服务机构 2 家，青年创业服务机构 1 家，电商企业综合服务服务中心 1 家；（4）培育 3-5 个国内知名的产品品牌。

#### 4. 项目规划计

主体建筑三栋，规划建筑面积 14 万 m<sup>2</sup>，根据电商产业园基本功能设有电子商务交易区（10 万 m<sup>2</sup>）、电子商务公共服务和技术服务区（1.0 万 m<sup>2</sup>）、快递服务区（1.0 万 m<sup>2</sup>）、包装和仓储服务区（1.5 万 m<sup>2</sup>）、生活配套服务区（0.5 万 m<sup>2</sup>）等六个功能区。

## **项目之二：艾溪湖西岸跨境电商产业园**

### **1. 项目位置及规划指标**

项目位于南昌高新开发区京东大道 1189 号。由于南昌市升级为国家级跨境电商示范城市，高新区作为省政府支持的“江西省跨境电商产业园”，需要扩大用地规模，由目前占地面积 30 亩，扩大到 50 亩，建筑面积由 5 万平方米扩大到 10 万平方米。

### **2. 项目定位**

园区以跨境电子商务公共服务平台为核心，推动模式、政策和技术创新的电子商务服务业集聚区。旨在抓住跨境电子商务产业升级的战略机遇，充分发挥园区在地理位置、基础设施、产业配套等方面的优势，坚持以创新为主导，以服务为核心，以“创建全程跨境电子商务、创新公共服务平台”为目标，集成中国乃至全球跨境电子商务专业和公共服务资源，为传统企业实现跨境电子商务应用、为中小电子商务企业提升发展和管理创新服务。重点整合各类大学人才资源，充分发掘与培养跨境电商人才，将之作为园区重中之重的业务开展。

### **3. 项目规划设计**

园区总体规划分为运营办公区、品牌会展中心、仓储物流中心、第三方服务机构配套中心，生活服务功能区。

#### **（1）运营办公区**

属于园区的主要功能性场所，物理空间约 65000 平方米，能容纳小型电商 150 家、中型电商 40 家、大型电商 10 家，未来总体实现年交易流水 15 亿美金（人民币约 100 亿元）；运营办公中心配置有专用起降的货梯，主要为电商企业

提供办公及小型仓储一体化的功能服务区间。在中心大楼内除设置方便物流配送的专用升降货梯之外，专门开辟文化休闲区，为入驻企业员工提供咖啡屋、电子阅览室、健身房等配套休闲娱乐服务。

#### （2）品牌运营及会展中心

同样是园区的核心功能性场所，物理空间约 10000 平方米，所有国内、国际跨境电商相关品牌机构（谷歌、EBAY、亚马逊、FACEBOOK、领英、百度、阿里巴巴、京东）都将集中安排在这个区域，同时也承担了园区会议、展览、培训的主要职能。中心内设大型产品展示区，为入驻企业提供产品展示及个人买家线下体验服务，并定期举行线下特卖会，让广大群众享受到跨境电商带来的实惠。

#### （3）仓储物流中心

计划建设物理空间 20000 平方米，为园区内的中大型企业提供专业化仓储物流服务，并安排对应物流机构企业入驻，功能区间上分运输区域、加工区、仓储区等，满足客户的不同物流服务需求。

#### （4）第三方服务机构配套中心

利用现有的约 5000 平方米物理空间，改造为第三方服务结构配套中心，为园区内企业提供：摄影图文、法律与财会事务、产品推广与品牌包装等一系列配套优质服务；选择性接洽包含摄影机构，媒体公关机构、财务公司、金融投资机构、网络运营商、法律服务机构、人资代理机构、管理咨询公司等在内的第三方服务机构企业入驻。

#### （5）生活服务功能区

园区入驻企业的发展壮大，需要聚集大量设计、开发、运营、管理等专业领域的精英。人才是园区的血液，只有能够吸引并留住人才才会有生产力，生活服务功能区就是基于这个理念打造的。在充分考虑到园区内土地使用功能的基础上，建议利用高新区本身的物业和设施（周边大学生双创园区等）完善包括人才公寓、餐厅、便利店等这部分功能。

## 附件四 高新区体育用品专业市场专项规划概要

### 1. 项目名称

高新区奥体中心体育用品市场

### 2. 项目位置及规划指标

项目位于瑶湖岱山三路。规划占地面积 50 亩，建筑面积 3 万平方米，容积率 1.5。

### 3. 项目定位

高新区综合性的体育用品大市场以及特色性的电竞馆。体育用品大市场区域引入大型综合性体育用品批发店为主力店，引入游泳、足球、篮球、网球、乒乓球、自行车运动等用品的专门批发店及运动服饰品牌工厂店为次主力店，采用销售与批发为一体的经营方式。电竞馆提供电竞表演、训练、体验等项目，可作为本土电竞俱乐部的训练基地和中小型电竞比赛的场地。

### 4. 项目规划设计

建筑设施及布局：主体建筑长约 200 米，宽约 40 米，占地面积 0.75 万平方米，共四层。其中一至三层作为体育用品大市场，配套少量餐饮，四楼作为电竞馆。

体育用品大市场：以体育用品批发为主，销售与批发一体，品牌工厂店与批发店并存。其中一楼以各品牌运动服饰为主，二楼为体育器材、体育用品区，三楼为大型综合体育用品批发专卖。市场拟引进的部分品牌如下

经营内容	拟引进品牌
大型综合性体育用品专卖店	迪卡侬运动超市
运动服饰	Adidas、NIKE、PUME、匹克、李宁、安踏等
足球用品专卖店	世达、火车头、魔腾、李宁运动装备等
乒乓球用品专卖	DHS、DoubleFish、Butterfly、Stiga 等
篮球用品专卖店	Spalding、Jordan、优能火车牌
网球用品专卖店	Wilson、Head、Prince、天龙等
羽毛球专卖	YONEX、RSL、VICTOR、川崎、高森、鹰牌等
游泳用品、自行车专卖店	Speedo、Arena、Yingfa、Dunlop Taylormado 等

电竞馆：电竞馆划分为几个区域：一个可容纳 1000 人的公共电竞表演专区，可以举办中小型的电竞表演及比赛。数个按照热门电竞游戏划分的游戏专区：如《英雄联盟》区、《DOTA2》区、《绝地求生》区、《炉石传说》区、《王者荣耀

耀》区等等，可以提供游戏体验，电竞培训等项目。一个配套功能区，可以提供简单地餐饮、休息、交流互动等功能。

除建筑空间的划分外，电竞馆还必须配备好良好的硬件网络设施，包括高速的光纤网络、配置优良的电竞设备、优秀的展示设备等等，这些设备是提供高质量电竞服务的基础。

## 附件五 昌东镇组团商业街改造专项规划概要

### 1. 商业街发展现状

昌东镇组团除了绿地新都会社区商业街外，有一定商业氛围的商业街总共有 8 条，但没有一条像样的特色商业街，所有商业街都是为了满足当地自然村村民生活需要由自然村打造兴建的，街道业态布局杂乱无章，服装、餐饮、杂货店、五金、修车行等各类业态掺杂在一起，缺乏统筹规划，未形成专业特色街区。

### 2. 规划目标

为了提升昌东镇作为高新区区级商贸服务主中心的地位，未来 8 年拟选择其中四条进行改造升级，将瑶湖岱山一街、创新一路、创新二路、翰园小区东面街道分别打造成为影视文化娱乐步行街、综合商业街、文化创意商业街、精品美食街。

### 3. 项目规划设计

#### (1) 步行街

##### 项目地点

位于瑶湖岱山一街，街道东西朝向，大约 600 米，规划商业建筑面积为 1.5 万 m<sup>2</sup>。位置离地铁 1 号线奥体中心站 1 公里，离航天科创广场 1.2 公里。

##### 步行街业态定位

步行街作为商贸服务主中心的一个重点项目，主要增强主中心的休闲文化娱乐功能，因此，改变传统步行街作为综合商业街的定位，而打造成为以影视文化娱乐为特色的专业步行街。

影视文化休闲特色商业街，宽度 100 米，将布局商业网点 150 家左右，其中影视影院 3-4 家，摄影彩扩 5 家，书店文具 5 家、中西乐器店 5 家、娱乐表演 35 家、KTV 歌城 15 家、艺术设计 10 家、艺术作品经营店 20 家、音乐培训 5 家、明星服饰店 10 家、音像制品店 5 家、饮食 8 家，咖啡屋茶座 6 家，酒吧 10 家。

布局理由：（1）南昌市已经形成若干条服装特色街、饮食特色街等传统特色街，但没有代表城市现代文化品味、能够提升南昌城市文化档次的现代特色“影视文化艺术特色”的一条街；（2）周围具有一定文化内涵，有七所大学在项目周围，尤其是江西师范大学相关影视传媒专业和艺术学院对项目提供强有力的人才支持，有的专业人才可以直接在街区创业；（3）七所大学的十多万大学生对步行街的繁荣构成强大的消费支持，也符合年轻大学生的消费特点；（4）瑶湖岱山一街目前仍然属于未开发地带，不存在拆迁安置困难，也不存在开发商、经营者与店铺出租者的利益矛盾，是一个“多赢”的重点项目；（5）对奥体中心体育服务综合体的项目具有重要的联合带动效应，增加主中心对流动人口的巨大吸引力。

### **步行街景观创意**

作为步行街的连接地带，可考虑建设一个小型的休闲活动广场，供人们休息、交流、展销、开展小型观演活动。结合绿化、喷泉、石板铺地、雕塑、休闲廊亭等设施，为消费者提供一个完全敞开式的交流、观光、休闲、娱乐场所。与中间地带的休闲广场呼应，在步行街尾部，可设计一些相对私密、悠静的休息空间供追求安静的人们交流、饮食、小憩，周边商业安排一些环境高档安静的咖啡馆、主题餐厅、手工艺坊等。同时，要注意步行街整体的绿化、灯光及景观设计，配备休息座椅，延长消费者在步行街逗留的时间。

沿街绿地从中建造 10-15 座影星和艺术家雕像，供游览者拍摄留念，其中部分可以是国内知名艺术家和影星。

在街道建造一些电子屏幕，定期在晚上播放一些电影和电视剧，电影、电视插曲，进一步烘托影视文化气息，突出“影视亮点”，焕发游人对艺术的无限遐想，使漫步在街上的游人沉浸在浓郁的文化艺术环境中，聚集街道人气。

引进南昌或江西省有一定影响力的影视传媒公司、或影视剧制作公司或电视台，建设一栋影视文化大厦作为标志性建筑，带动步行街影视文化特色的形成。

## (2) 综合商业街

### 项目地点及定位

位于创新一路，街道南北朝向，大约 600 米，规划商业建筑面积为 1.2 万 $m^2$ 。连接地铁节点艾溪湖东，背靠紫阳大道，旁边有艾溪湖森林湿地公园，街道两边围绕着自然村和住宅小区。将此条步行街整改为集“吃、喝、玩、乐、购”为一体的商业街。



### 商业业态

引入零售、餐饮、生活配套服务、文化娱乐四种业态，所占面积大致为 5:3:2:2。其中零售业态以高档服饰店、流行品牌旗舰店为主，化妆品、数码用品、创意家居用品等为辅。餐饮主要引入休闲水吧、中式正餐、西式快餐、特色小吃等。生活配套服务包括银行、美容美发、养生馆、教育培训机构等。文化娱乐包括文化书城、儿童乐园、电玩城、冰场、陶瓷 DIY、刺绣 DIY、石膏彩绘、纹身吧、蜡像吧、美术馆等体验式娱乐业态。

## (3) 文化创意商业街

### 项目地点及定位

位于创新二路，街道南北朝向，大约 650 米，规划商业建筑面积为 1.5 万m<sup>2</sup>。定位为集商业休闲、娱乐体验、艺术品交易、创意设计为一体的文化创意商业街，让人在此可逛、可玩、可歇，感受到有别于都市快节奏的“慢生活”，成为白领一族和大学生群体体验小资生活的专属地。



### 建筑风格

街区整体建筑设计结合创意、前卫等元素，体现出现代时尚的独特风格。可选取合适的位置建设 3D 画面墙、创意涂鸦墙、街头雕塑等，营造艺术氛围。

### 商业业态

引入手创工坊、主题餐饮、酒吧、咖啡厅、潮流品牌、艺术工作室、摄影俱乐部、禅修室等业态，给广大消费者展现丰富的文化商业业态。同时，立足本土特色，引入江西特色文化相关业态，着力传播红色文化、瓷文化、茶文化、酒文化、书院文化等特色赣文化。各特色文化主题相关商业业态具体规划如下：

红色文化：红色文化主题餐饮店、红军创意产品售卖等。

瓷文化：陶瓷 DIY 体验馆、艺术品及古董市场、瓷版画美术馆等。

茶文化：茶庄、茶吧、江西及各地名茶专卖店、高档茶具专卖店等每周举办品茗茶会，每月举办茶道培训，每年举办全国斗茶、茶艺大赛等。

酒文化：时尚酒吧等。

书院文化：文房四宝专卖店、文艺书屋、校园文化等。

### (4) 精品美食一条街

## 项目地点及定位

位于翰园小区和江西师大中间，街道南北朝向，大约 500 米左右，规划商业建筑面积为 8000 m<sup>2</sup>。整改为囊括中国八大菜系、世界各国美食、各类主题餐厅，功能齐全、服务完备、环境优良的餐饮一条街。近期辐射整个高新区，中远期辐射整个南昌市及周边县市。



## 商旅互动

加强与旅游部门的合作，将精品美食一条街纳入旅游景点项目，开展“南昌美食一日游”等美食专题旅游项目，组织星级宾馆发放宣传单，促进商旅互动。

## 区域功能划分

规划将精品美食区划分为四个功能各异的特色分区：特色主题餐饮区、中华特色餐饮区、异域风情餐饮区、火锅烧烤休闲餐饮区，各区相互渗透发展，成为功能齐全、服务完备、环境良好的餐饮特色街。具体规划思路如下：

### ■ 特色主题餐饮区

现代人精神压力增加，时常寻求精神上的解脱与放松，特色主题餐厅通过营造各种主题氛围，可以增加趣味性、体验性。针对不同年龄段，不同偏好的消费人群，引入不同类型的主题餐厅。如针对家庭消费，可引入亲子主题、回归农家型主题餐厅，在餐厅中加入亲子活动、儿童设施，或引入植被、动物、农家生活等元素，提供健康、绿色、安全的食物。针对中老年消费群体，可引入怀旧复古型主题餐厅，根据不同的历史时期，又可细分为明清主题、汉唐朝主题、民国主题、近代主题等。年轻的 80、90 后如今成为了餐饮消费市场的中坚力量，针

对这一庞大消费群体，需要引入更加个性化、私人化的餐饮服务，例如私厨上门、晚宴定制、派对定制、亲友聚餐定制服务等。

### ■ 中华特色餐饮区

中国是一个餐饮文化大国，素有“民以食为天”之说，此区域以中国各地文化为契机，推出各地特色餐饮，如咸鲜醇厚的鲁豫风味、清鲜平和的淮扬风味、鲜辣浓淳的川湘风味、清淡鲜爽的粤闽风味、香辣酸鲜的陕甘风味等，打造汇聚八大菜系的特色餐饮区，弘扬中华美食文化之精髓，让消费者轻松体验内涵丰富的菜品体系，满足各类顾客群体的多样化需求。

首先引入本土“老字号”餐饮企业，如“西江月”、“菜肴故事”、“炉忆”等，扶持“老字号”本土餐饮企业，打造10个具有区域影响力的连锁餐饮服务品牌，形成良好的品牌效应和知名度。其次，引入国内具有悠久历史与独到烹饪特色的八大菜系知名品牌经营商家，同时把握国内餐饮发展主流，重点发展消费面最广、食客最为喜爱的川菜、粤菜菜系。并辅以相应地域人文特征的外部建筑、内部装饰装修及产品服务的特征和风格，增加风情体验感，强调高品质服务水准。

### ■ 异域风情餐饮区

以博大精深的世界餐饮文化作为主题卖点，包含清淡精致的日本料理、浓烈酸辣的韩国餐饮、高贵奢侈的法国餐饮、包容万千的澳洲餐饮、粗狂随意的美式西部餐饮、原始古老的非洲部落餐饮等。

### ■ 火锅烧烤休闲餐饮区

通过调查，南昌市民最热衷的餐饮类型为火锅和烧烤，火锅、烧烤店往往可以吸引较大的人流量，为贴合南昌市民消费偏好，设置火锅烧烤休闲餐饮区。

顺应当今的美食主旋律，重视顾客对火锅营养、健康、卫生的关注以及求新求变的动机，引入南方鸭肠王、重庆猪圈、森林雨、骑龙、牛中王、菜花香火锅等知名品牌，开发健康生态火锅和烧烤菜品、营养现代的饮食搭配。此外，结合“吧”、“回转”等时尚餐饮概念，鼓励新兴的火锅品种和形式，如滋补养颜的冰火锅、清新雅致的纸火锅、俏皮浪漫的巧克力火锅等，让消费者吃得放心、吃得健康、吃得生态、吃得新意。

## 附件六 工业邻里中心专项规划概要

根据未来对瑶湖东岸的产业发展定位，航空产业将会成为瑶湖东岸的支柱产业，航空产业城将会增加大量的工业就业人口，但区域内规划的配套服务中心均未建设，不利于航空产业的发展建设。除此之外，根据研究调查的数据显示，近年来高新区的员工离职率持续变高，导致离职的前几项原因为：薪资低、周边设施不全、更好的发展和家庭原因，其中因为周边设施不全离职的比例达到 10.8%，仅次于薪资原因和选择更好的发展机会。综合考虑到完善配套设施既是航空产业发展的内在诉求，也会对工业发展吸引人才的重要影响，因此有必要为航空产业城的就业人口配套集合了多种生活服务设施的综合性市场，即工业邻里中心，建设集商业、文化、体育、卫生、教育等于一体的“居住区商业中心”，围绕 12 项居住配套功能“油盐酱醋茶”到“衣食住行闲”，为航空城就业人口提供“一站式”的服务。因工业邻里中心差异化需求的要求并不显著，因此本规划暂时将暂定统一规划 3 个邻里中心。

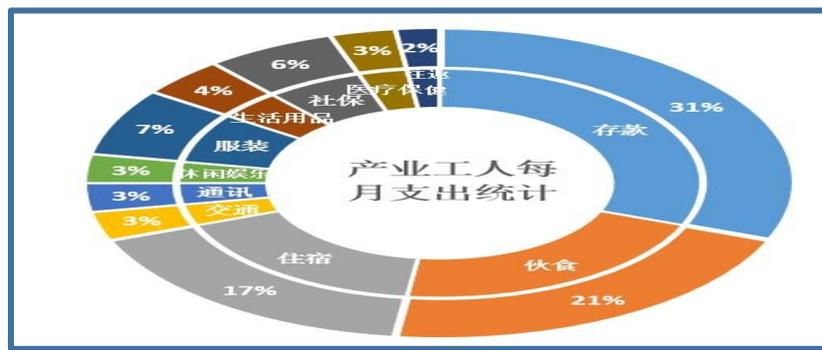
### 1. 规划位置和辐射范围



## 2、规划功能与布局

**规划功能：**以满足员工诉求为导向从人口结构看，目前航空产业城以产业工人为主要人群。产业工人、技术骨干和管理人员的比例约为 8:1:1。从薪资水平看，目前航空产业城薪资在 4000 元以下的人口比例为 75%。根据调查数据显示，产业工人每月支出多为基础需求，更关注住宿、食堂就餐、就医、健康的生活环境等基本生活保障问题。因此可将邻里中心的功能设置为从最基本的保障入手，

**规划布局：**从邻里中心基本生活服务、社区保障服务和商业载体服务三大功能进行分区，对应设置生活服务区、社区服务区和商业综合区。



## 3、规划项目

### (1) 生活服务区

生活服务区的功能定位为满足产业城内含产业工人、技术骨干和管理人员在内所有消费群体的日常生活需要。因此从细分的网点设置来看，需要配置员工宿舍和酒店式公寓、菜场和生鲜超市、服装零售店、银行、洗衣店、理发店等。根据消费能力和消费层级的差异可在产品和服务上以中档的消费水平为主规划布局相关业态。

### (2) 社区服务区

社区服务区的功能定位为满足邻里中心内群体的医疗、卫生、体育、文化教育和社交等需要。根据问卷调查数据显示，工人对于健康保障和自我发展等诉求在工人期望改善生活的具体内容的占比上逐渐上升，缺乏精神层次的消费会严重影响到到产业工人生产活动的积极性，因此可在邻里中心内设置卫生室、药店、健身房、篮球场、阅读中心、社区活动中心和文化活动站等网点，从而满足邻里中心内人员的精神层次消费需要，缓释工作压力，提高生产积极性。

### (3) 商业综合区

商业综合区的功能定位为满足邻里中心内群体的餐饮、娱乐、休闲、购物等需要。数据显示，就业人员对餐饮和娱乐休闲的兴趣偏高。在餐饮业上，根据消费群体的消费能力，重点配置人均消费在 10-15 元的中低档的餐饮如中式简餐、经济型白领快餐、经济小炒等，再配置 1-2 家中等层次饭店如外婆家、辣椒炒肉等。在休闲娱乐上，可规划一家可同时容纳 300 人观影的 5 厅小型影院、小型电玩城、桌球城、网吧和养生场馆。在购物零售上，可配置 2 所大中型超市（华润万家）、1 家概念书店、1 家特色咖啡厅、2-3 家连锁奶茶店、3 家连锁便利店。

## 附件七 航空主题公园商贸服务业专项规划概要

南昌航空工业城，坐落在瑶湖东畔的现代化航空生产基地，是洪都公司正在分步整体搬迁的新家园。项目总投资数百亿元，航空城基于军民融合及战略性新兴产业的发展方向，以 C919 大型客机项目为依托，着力打造我国大飞机机身制造 COE（优异中心），致力于打造 C919 大型客机的第二总装和试飞基地。目前已经成为 C919 大型客机前机身、中后机身的供应商。同时还将大力打造装备制造、信息技术、现代服务三大产业集群，通过有效发挥高端带动、龙头拉动、创新驱动的园区优势，建成绿色、生态、科技、人文、智慧的国家级两化融合创新产业园。该产业园配套建设航空主题公园，带动园区商贸服务业发展，具体规划三个功能区。

### ◎航空旅游区

在航空主题公园内规划建设一个大型航空主题游乐场；占地面积约 12 万 m<sup>2</sup>，通过航空主题亲子游、空中看南昌、航空主题婚礼、等旅游项目和遨游太空 3D 体验馆、火箭升空、飞行特技表演和无人机飞行大赛等航空娱乐项目带动游乐场人气。在商业业态上可在游乐场内区域设置少量旅行社分店和零售便利店。

在航空公园内规划建设一条航空主题商业街；环游乐场设置一条长约 400 米的“L 形”航空主题商业街，以航空为主题进行设计装潢，主打餐饮娱乐和航空模型等纪念品的零售。

在航空公园内规划建设一座航空科技馆；占地面积约 10 万 m<sup>2</sup>，主要面向青少年推出“航空体验”、“航空科普教育”和“航空夏令营”为主题的旅游产品，打造集航空展览、航空体验和航空科普功能于一体的现代化航空主题馆。

### ◎休闲购物区

规划建设大型购物广场 1 个；以德国黑森州的 LOOP 5 Mall 大型购物广场为原型，在航空公园附近建设一个占地面积约为 5 万 m<sup>2</sup>的航空主题购物广场。

在空间布局上，结合富有航空元素的建筑空间设计、最新的投影成像技术、绚烂的灯光效果配合小型飞机的展览，在经营业态上，打造一个集大型综合超市、

精品名品、时尚品牌旗舰、儿童主题乐园、国际特色餐饮于一体的城东地标性休闲购物中心。具体经营内容可参照麻丘商圈购物区的设置。

### ◎酒店住宿区

规划建设主题度假酒店 2 个，具有会议展览功能的四星级酒店 2 个，经济型连锁酒店 2 个，酒店式公寓 1 个；以翻新后的废弃飞机为酒店外形，重点改造飞机内的空间布局，注重视觉设计。配备会议厅、休闲茶吧、特色露台等设施，在驾驶舱和机身建设休闲活动中心，游客可以在此喝酒、看电影。室内有飞行地图、登机舱门、机场指示牌等别出心裁的设计，融入航空 3D 画、飞机模型、热气球等元素，打造成以航空为主题，集声光电、多媒体等特效于一体的度假综合体，给房客营造出一种在自然美景中飞翔的感觉。另外，配套建设 2-3 家经济型连锁酒店，以满足不同消费层次的游客的住宿要求。

艾溪湖西岸组团新增和改造重大项目布局一览表

序号	商圈级别	项目名称	经营面积（万m <sup>2</sup> ）	位置	规划要求
1	艾溪湖西岸区级商业中 心	农贸市场	0.3	艾湖路	新增
2		文化娱乐城	0.5	艾湖路	新增
3		商业街	1.2	俊贤路	业态培育
4		商业街	1.3	恒大名都	业态培育
5		商业街	1.0	东箭路	业态培育
6		商业街	0.8	景星路	业态培育
7		商业街	1.2	吾悦广场外街	业态培育
8	GX-1 社区商业中心	农贸市场	0.3	火炬六路	新增
9		中型超市	0.3	保利东湾	新增
10		中型超市	0.3	北沥公馆	新增
11		花卉大市场	1.5	火炬六路	改造
12	GX-2 社区商业中心	农贸市场	0.3	待定	新增
13		中型超市	0.3	待定	新增
14		农贸市场	0.3	艾溪湖农贸市场原址	改造
15		商业街	1.5	火炬二路	业态培育
合计			11.1		

昌东镇组团新增和改造重大项目布局一览表

序号	商圈级别	项目名称	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	初步位置	规划要求
1	市级商业副中心	新力方广场商业裙楼	2.2	紫阳大道 1216 号	业态培育
2		航天科创广场商业裙楼	2.0	紫阳大道 1088 号	业态培育
3		天虹百货 cool+	3.0	紫阳大道 988 号	业态培育
4		体育服务综合体	5.0	紫阳大道	新增
5		乐买佳购物广场	1.5	瑶湖岱山三街	业态培育
6		电竞城	0.5	紫阳君尚大酒店对面	新增
7		精品美食特色街	1.2	翰园小区和江西师大中间	新增
8		步行街	2.0	瑶湖岱山一街	新增
9		商业街	1.3	长旺路	改造
10		五星级宾馆	3.5	奥体中心附近	新增
11	GX-4 社区商业中心	农贸市场	0.3	中兴和园	新增
12		中型超市	0.3	中兴路	新增
13		婚庆服务商业街	1.5	中兴路	改造

14	GX-7 社区商业中心	农贸市场	0.3	创新北大道	新增
15		中型超市	0.3	西岗山熊家	新增
16		综合超市	0.6	创新北大道昌东一中附近	新增
17		特色商业街	1.2	南塘湖湿地公园	新增
18		星级酒店	2.0	南塘湖湿地公园	新增
19	GX-10 社区商业中心	农贸市场	0.3	艾溪湖南路	新增
20		中型超市	0.3	创新一路	新增
21		商业街	1.2	创新一路	改造
22		农贸市场	0.3	艾溪湖二路	新增
23		中型超市	0.3	艾溪湖二路	新增
24		中型超市	0.3	保利或绿都小区	新增
25		商业街	0.8	绿地·新都会	业态培育
26		农贸市场	0.3	长胜村	新增
27		中型超市	0.3	创新二路	新增
28		中型超市	0.3	忠义路	新增
29		商业街	1.5	创新二路	改造
30		农贸市场	0.3	钱岗村	新增
31		中型超市	0.3	长旺路	新增

32	GX-11 社区商业中心	农贸市场	0.3	瑶湖岛	新增
33		综合超市	0.6	瑶湖岛	新增
34		商业综合体（餐饮特色商业街）	1.2	瑶湖岛	新增
35		商业综合体（绿色健康养生城）	1.0	瑶湖岛	新增
36		商业综合体（五星级宾馆）	2.5	瑶湖岛	新增
37		商业综合体（生态主题酒店群）	5.0	瑶湖岛	新增
38		商业综合体（文化演艺中心）	1.0	瑶湖岛	新增
39		商业综合体（艺术品鉴赏中心）	0.2	瑶湖岛	新增
40		商业综合体（精品百货店）	2.0	瑶湖岛	新增
41		商业综合体（地下超市）	1.2	瑶湖岛	新增
42		农贸市场	0.3	阳门村	新增
43		综合超市	0.5	阳门村	新增
44		商业街	0.7	江西科技学院北门	改造
合计			57		

航空城组团新增和改造重大项目布局一览表

序号	商圈级别	项目名称	经营面积 (万m <sup>2</sup> )	位置	规划要求
1	瑶湖东岸区级商业中心	餐饮特色商业街	1.0	瑶湖森林公园对面停车场	新增
2		休闲娱乐城	0.4	瑶湖森林公园对面停车场	新增
3		星级酒店	2.0	瑶湖森林公园对面停车场	新增
4		综合商业街	1.2	瑶湖春天小区	新增
5		购物中心及综合超市	1.5	金融产业园东南角地	新增
6		餐饮娱乐城	1.0	麻丘商贸城原址	新增
7		社区商业街	1.2	麻中大道两侧	新增
8		精品百货及综合超市	1.5	麻丘商贸城原址	新增
9		星级酒店	2.5	麻丘商贸城原址	新增
10		经济型酒店	1.5	艾华宾馆原址	新增
11		酒店式公寓	1.5	金融产业园东南角地	新增
12		农贸市场	0.2	广电路	新增
13	瑶湖北岸区级商业中心	购物中心	1.5	芦原村	新增
14		中型超市	0.6	詹家	新增
15		农贸市场	0.3	芦原村	新增

16		商业街	2.0	滁槎古镇	新增
17	GX-14 社区商业中心	综合商业街	1.2	新湖（Y266）规划街	新增
18		综合超市	0.5	保利瑶湖郡西侧	新增
19		农贸市场	0.3	保利瑶湖郡西侧	新增
20		生态主题酒店群	4.0	航空公园附近	新增
21		星级酒店	2.0	航空公园附近	新增
22		特色餐饮服务中心	0.8	航空公园附近	新增
23		休闲娱乐特色街	1.0	航空公园附近	新增
24		航空旅游纪念品店	0.4	航空公园附近	新增
25		GX-15 社区商业中心	农贸市场	0.2	中航南路
26	特色商业街		0.5	新力公园壹号以东区域	新增
27	购物中心		0.8	新力公园壹号以东区域	新增
28	综合超市		0.3	长江小学西北区域	新增
29	健身服务中心		0.2	长江小学西北区域	新增
30	GX-17 社区商业中心	农贸市场	0.2	新建住宅小区内	新增
31		社区商业街	1.2	新建住宅小区内	新增
32		综合超市	0.4	新建住宅小区内	新增
合计			34		

五星农场组团新增和改造重大项目布局一览表

序号	商圈级别	项目名称	建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	初步位置	规划要求
1	五星农场社区商业中心	综合超市	0.3		新增
2		农贸市场	0.2		新增
3		综合商业街区	1.0		新增
4		星级宾馆	3.0		新增
5		餐饮特色街	1.2		新增
6		旅游服务集散中心	0.5		新增
合计			6.2		