

采购需求书

银海枢纽广场·前期商业策划及后期运营服务



2026 年 2 月

目录

一、项目背景	3
(一) 商业片区升级赋能，打造城市跃升关键支撑	3
(二) 商业集聚赋能升级，塑造高质量城市名片	3
二、规划目的	4
三、规划范围	5
四、设计内容	6
五、 策划及规划设计方案征集成果要求	7
(一) 银海中心项目地块运营策划成果要求	7
(二) 原华侨城项目地块运营规划成果要求	9
(三) 设计文本简本	8
(四) 汇报演示文件	11
(五) 电子文件	11
六、联系方式	错误！未定义书签。

一、项目背景

（一）商业片区升级赋能，打造城市跃升关键支撑

当前，新会区商业地块开发依托粤港澳大湾区西翼枢纽门户定位及枢纽新城核心发展战略，构建了以枢纽新城商圈为核心、特色产业商业为支撑、城市更新为补充的多元化商业格局。

枢纽新城商圈的交通定位，依托周边北达江会路、南至银洲湖、西抵江门大道、东接启超大道，总面积约 20 平方公里的城区枢纽，以及轨道交通、高速快线、水路航道这三大交通枢纽，汇聚了海量的人流、物流与信息流。根据交通枢纽人流物流信息流管理研究，人流的安全、顺畅和高效管理，以及物流效率的提升和信息流的实时共享，共同促进了商业辐射能力的提升。

枢纽新城区域的商业发展已形成成熟商圈，包括新城区商圈（万达广场、新汇大融城）、旧城区商圈（仁寿广场）及启超大道沿线商业。

未来，商业发展将朝着高端化、特色化、体验化、一体化方向迈进，打造商业、居住、办公、交通深度融合的成熟综合体，提升城市宜居性与便利性，以新质生产力为主导推动地块商业发展。

（二）商业集聚赋能升级，塑造高质量城市名片

枢纽新城建设以“品质生活型商业集聚区”为引领，积极推动生活性服务业向高品质、多元化方向升级，精心构建 15 分钟便民生活

圈，全力打造宜居、宜业、宜游的现代化商业典范，主动对接广深“双城”联动，承接港澳消费外溢效应，塑造大湾区西岸商业协同发展的新标杆。

二、规划目的

为确保《珠西枢纽新城核心区建设工作专班项目运营小组工作实施方案》的顺利实施，本项目将开展华人华侨地块及银海枢纽广场片区的前期商业部署。为此，现面向社会广泛征集商业策划及后期运营服务方案，旨在通过专业团队的集中管理与高效协调，提升项目管理的专业度与精准度，确保项目顺利实施并取得成功。

本次商业策划及后期运营服务方案着重解决华人华侨地块（约 59.13 亩）与银海枢纽广场商业片区（约 39.16 亩）在建筑设计上的高效协同问题，鉴于建筑设计与商业策划的紧密配合是项目成功落地、实现盈利及长期稳健运营的关键所在。而两者需围绕**市场需求、业态落地、政策合规、成本可控**四大目标，贯穿前期策划、方案设计、深化设计、招商运营全周期。

共同锚定目标：需以项目**市场定位精准、业态组合合理、空间利用率高、运营效益最大化**为核心目标，同时兼顾新会区“大湾区西翼枢纽”的战略定位清晰明确，土地出让条件（诸如自持比例、业态限制等）以及国企开发的合规要求，均是规划中需着重考量的要素。通过巧妙引入商业要素，能够有效提升枢纽新城的生活品质，进一步优化居住环境，从而吸引商业、房地产等领域的投资目光；把整个枢

纽片区发展为承接深、港、澳产业资源溢出、服务大湾区、粤西地区经济发展的主阵地，实现其作为大湾区西翼名副其实的“枢纽之心”和“产业前厅”。

三、规划范围

本次规划范围坐落于广东省江门市新会区枢纽新城，地处明德一路南面与文清路西侧的交界之处，具体涵盖 59.13 亩的华人华侨商业地块以及 39.16 亩的银海枢纽广场商业地块。根据江门新会枢纽新城商住用地出让信息，商业建筑将占总建筑面积的一定比例，同时参考新会枢纽新城核心区的规划结构，本规划旨在进行商业运营策划和业态投资规划，以实现效益最优化。此外，参考新会枢纽新城另一商业体项目的规划案例，本规划将提出整体发展思路及规划建议。



四、设计内容

新会银海枢纽广场的商业设计需紧扣“高端商业 + 金融配套 + 生态体验+酒店业态”的核心定位，兼顾高铁客流快消费、周边居民日常消费、商务人群办公配套消费三大客群需求，结合毗邻珠西金融中心、梅江农业生态园的区位优势，打造枢纽新城商圈的滨水商业标杆。其商业设计内容需覆盖业态规划、空间设计、动线组织、配套设施、运营适配、合规保障六大核心模块，具体如下：

（一）业态规划与空间落位设计

基于项目商业裙楼与地下商业的结构特点，结合华人华侨 1.5 级开发模式以及夜经济主体经营方式，秉持业态需求与商业价值最大化原则，清晰明确各楼层业态布局，达成“主力店引流、次主力店聚客、配套业态增值”的目标。

（二）动线组织与客流引导设计

动线作为商业项目的关键媒介衔接要素，应全面涵盖外部动线、内部动线、无障碍动线、车流以及运营服务动线等设计方案，从而有效消除商业死角，显著提升整体可达性。

（三）商户经营配套设计

整体经营配套设计包括但不限于：餐饮区预留燃气接口、排烟管道、隔油池，每个餐饮铺位配备独立水电计量表；超市区域配备独立冷链系统、生鲜加工间、机房，预留电商配送分拣区；会议中心配备专业音响、灯光、投影设备，预留同声传译、视频会议接口，满足高端商务会议需求。每层设母婴室、公共卫生间、直饮水点，母婴室配

备婴儿护理台、哺乳座椅；中庭设顾客休息区；地下停车场设洗车区、汽车美容店，提升驾车客群消费黏性等。

上述内容应包括：

原华侨人项目地块可采用储备土地 1.5 级开发模式，打造高端夜经济商区，与大融城、梅江生态园、南湖一品商业有机融合、错位发展，形成现象级网红商圈。

枢纽新城明德一路南面与文清路西侧交界银海枢纽广场商业地块，结合三大主力业态（酒店、商业、办公公寓）进行业态策划。

五、策划及规划设计方案征集成果要求

（一）银海枢纽广场项目地块运营策划成果要求

结合江门新会区“珠西枢纽新城”开发背景，对本地零售商业、社区商业市场需求特征进行分析，清晰阐述银海中心项目地块的运营发展思路，提出最优的战略定位、产品发展组合及投资回报方案建议。其内容应包括以下内容：

序号	运营策划成果清单	设计成果
1	零售商业、社区商业物业市场调研	√
2	主要零售商业模式及规模	√
3	零售商业租金及价格水平	√
4	零售商业发展趋势评估	√
5	竞争商圈分析	√
6	主要竞争项目现状比较	√
7	消费者研究分析	√
8	潜在消费群体判定	√
9	消费需求分析	√

10	消费习惯分析	√
11	目标消费群体确认	√
12	主力经营商家访谈	√
13	项目开发及竞争策略建议	√
14	项目整体 SWOT 分析	√
15	竞争策略分析	
16	整体定位建议	
17	功能组合建议	
18	总体定位方案建议	√
19	零售商业物业可行性及竞争策略分析	√
20	项目概念分析	
21	项目总体业态组合/配比	
22	主力/次主力目标商家确认	
23	租金定价方案建议	
24	项目总体营运成本预测	
25	项目总体收入预测	√
26	项目总体投资财务效果评测（投资回收期、内部收益率）	√
27	项目运营风险分析	

序号	运营策划成果清单	设计成果
二、建筑设计优化部分		
1	基于前期商业调研报告结合招商资源，以建筑设计院概念方案为基础，制定建筑设计优化建议书（如零售、餐饮、办公等其他业态的面积占比、层高要求）、动线设计（主入口、次入口、中庭位置、人流走向等。）	√
2	明确业态布局	√
3	商业项目内底商分割标准	√
	审核建筑方案、施工图的商业适配性（包括荷载（餐饮区	

4	厨房荷载、冷库荷载)、给排水(餐饮铺上下水点位、隔油池位置)、强弱电(商铺电量预留、广告位电源、智能系统点位)、排烟排风(餐饮铺烟道走向、新风系统)等关键指标。)	√
5	提出体验感优化建议	√

(二) 原华侨人项目地块运营规划成果要求

结合江门新会区“珠西枢纽新城”开发背景，就本地零售商业、社区商业、夜经济市集、文旅配套市场需求特征的分析，提出原华侨人项目通过最优的战略定位和产品发展组合投资回报方案建议。其内容应包括以下内容：

序号	运营策划成果清单	设计成果
	一、商业调研部分	
1	零售商业、社区商业物业、市集夜经济市场调研	√
2	主要零售商业模式及规模	√
3	零售商业租金及价格水平	√
4	零售商业发展趋势评估	√
5	竞争商圈分析	√
6	主要竞争项目现状比较	√
7	消费者研究分析	√
8	潜在消费群体判定	√
9	消费需求分析	√
10	消费习惯分析	√
11	目标消费群体确认	√

12	主力经营商家访谈	√
13	项目开发及竞争策略建议	√
14	项目整体 SWOT 分析	√
15	竞争策略分析	
16	整体定位建议	
17	功能组合建议	
18	总体定位方案建议	√
19	零售商业物业可行性及竞争策略分析	√
20	项目概念分析	
21	项目总体业态组合/配比	
22	主力/次主力目标商家确认	
23	租金定价方案建议	
24	项目总体营运成本预测	
25	项目总体收入预测	√
26	项目总体投资财务效果评测（投资回收期、内部收益率）	√
27	项目运营风险分析	
28	根据整体收益测算，向甲方提供分期开发可行性分析及 建议	

序号	运营策划成果清单	设计成果
	二、设计优化部分	
1	基于前期商业调研报告结合招商资源，以建筑设计院概念	√

	方案为基础，制定地块整体建筑的优化建议书（如商超、餐饮、配套其他业态的面积占比）、动线设计（主入口、次入口、人流走向等。）	
2	以银海枢纽广场引流为前提，夜经济模式为主题，明确业态布局方案	√

（三）设计文本简本

（四）汇报演示文件

最终成果汇报演示时间控制在 30 分钟以内。

（五）电子文件

应征机构须提交与其所递交的运营策划方案内容一致的电子文件，电子文件包含设计文本文件（PPT、DOC 或可编辑的 PDF 格式）、汇报演示文件（PPT 或可编辑的 PDF 格式）等。

六、联系方式

主办单位：江门市新会佳信置业有限公司

联系地址：江门市新会区会城今洲路 29 号中科创新广场 10 座

联系人：张工

电子邮箱：chengbenzhaocaibu@yinhaidichan.com



