



效果图。图/碧湘楚巷视频号

# 五一商圈将新增一个商业体

## 碧湘楚巷预计2026年开业,将填补高端体验式街区商业空白

本报记者牛蕊 长沙报道

长沙五一商圈将新增一个商业体。近日,碧湘楚巷通过视频号公布了项目效果图,这个位于五一商圈核心地段湘江中路与下碧湘街交会处的商业体,将打造为融合多元文化新主场。据项目公众号信息,该商业体将是“长沙首个真正意义上的

### 位于五一商圈西南侧,规划400个停车位

碧湘楚巷项目建筑面积约4.75万㎡,经营面积约3.17万㎡,商业楼层包括了B2到L3,规划了400个停车位。项目保存了长沙市文物保护单位“天符宫”,以潇湘上河图为灵感来源,精心规划了汝愚街、天符驿站、时间画廊、水晶宫四个组团的低密度艺术建筑群,巧妙提取传统建筑空间原型,从人的空间体验与活动场景出发,对长沙传统街巷空间进行现代转译,完美融合现代美学与古风元素。具体来看,汝愚街将打造为高端品味社交场,围合式布局激活高端社交新活力,构建都市精致社交圈;天符驿站为在地文化再造馆,是融合中式美学文化的休憩空间;时间画廊致力于打造成艺术新秀场,集主题展览、数字互动、衍生品售卖为一体;水晶宫则是多元夜生活目的地,可一站式解锁LIVE HOUSE、潮流集合店、夜食空间与限定快闪多元体验。

的非标样本”。公开信息显示,碧湘楚巷预计在2026年开业,届时,长沙将新增一个集文旅、创意、艺术、商业于一体的全新非标商业街区。戴德梁行研究院副院长张晓端向记者表示,“碧湘楚巷项目可视为五一商圈文旅消费内容的扩容,该项目将填补长沙高端体验式街区商业空白”。

根据最新消息,以天符宫为文化原点,碧湘楚巷携手东茅街茶馆创始人简名,将打造天符宫茶馆。东茅街茶馆合伙人铁翰向记者表示,天符宫茶馆将恢复天符宫当年的庙会,“以前逛庙会的时候,是全家出动,庙会也是一个家庭聚会的空间,我们希望做的是这种家庭聚会,也是人与人之间的联系”。从位置来看,碧湘楚巷地处长沙五一商圈核心区域,南至劳动西路、西至湘江中路、北至下碧湘街,毗邻湘江东岸一线江景,与橘子洲隔江相望,接驳地铁3号线灵官渡站,周边环绕着杜甫江阁、游船码头等。今年开市的长沙油脂厂,也位于碧湘楚巷周边。张晓端分析指出,碧湘楚巷项目可视为五一商圈文旅消费内容的扩容,项目位于五一商圈西南侧,一方面填补了五一商圈沿江商业带的空白,另一方面碧湘楚巷的“潇湘上河图”设计理念可与杜甫江阁夜景、橘子洲焰火等景点深度捆绑,打造湘江东岸文旅、拍照打卡、网红夜消费生态圈。

### 弥补长沙高端体验式街区商业空白

碧湘楚巷由长沙城发联合凯德集团打造。今年年初,凯德与城发恒信签订三份商业管理协议,涉及长沙的三个商业项目。张晓端进一步指出,与长沙已有的历史街区例如潮宗街、太平老街相比,碧湘楚巷在业态与商业定位上有显著差异。前者在保留历史街巷肌理的同时主要以政府主导、本土商户自发运营为主,而碧湘楚巷项目在历史建筑留改结合的基础上由专业建筑设计大师进行设计,并由专业运营商整体进行招商运营,其建筑空间、品牌和业态将更符合当下消费者社交+文化的体验式消费需求,弥补长沙高端体验式街区商业空白。此外,项目以“潇湘上河图”为灵感,通过保留文物建筑,融合低密度艺术建筑群与湘楚元素,打造仿古视觉地标,串联历史文化景点,形成沉浸式文化体验长廊,弥补长沙文旅市场缺乏系统性文化IP联动的空白,有效提升城市文化魅力和吸引力。记者留意到,关于碧湘楚巷,项目公众号指出为“非标商业”。那么,什么是非标商业?一般来说,它打破了传统商业的固有模式,更加侧重个性化、差异化的商业实践。赢商研究中心发布的一份报告认为,在空间形态、场景营造、业态组合、运营模式等维度创新的商业项目,都可以称之为非标商业。赢商网发布的《非标商业破圈洞察与挑战思考》报告指出,非标商业是商业地产发展到成熟阶段的产物。2023年,非标商业呈现井喷式发展,迈出了“从小众走向大众”的第一步。这一趋势背后的原因,除了城市更新为其提供了肥沃的土壤,年轻消费者对情感认同和情绪价值的追求外,很大一部分原因是主理人品牌等新品牌成为其“野生爱豆”,双方相互奔赴,共同推动了行业的发展。目前,非标商业以开放式街区为主,5万平方米以下的小体量项目占比高达61.1%,且主要集中在商业高线城市。

# 万辰集团拟砸14亿元整合“来优品”

本报记者李轩子 长沙报道

好想来背后的“量贩零食第一股”万辰集团,再度加码量贩零食赛道。8月12日,万辰集团发布公告称,拟斥资13.79亿元购买南京万优商业管理有限公司(下称“南京万优”)49%的股权。对于此次交易,万辰集团表示,将进一步优化集团股权结构以及公司治理架构,大幅提升上市公司归属于母公司股东的净利润,并有助于实现南京万优与上市公司利益的长期绑定。

### 在量贩零食赛道上巩固其领导地位

公开信息显示,南京万优是万辰集团旗下的量贩零食品牌运营商,主要负责运营“来优品”。其门店主要覆盖安徽、河南、河北和内蒙古等区域。截至今年5月31日,南京万优旗下直营和加盟门店总数已达3212家。针对此次整合,万辰集团解释称,此举旨在加强核心团队与公司的利益绑定,提升交易对方履行业绩承诺的担保能力,同时进一步提升公司控制权。此外,本次交易还整合优质资产,进一步提升上市公司的盈利水平,主营业务得到进一步巩固和加强。交易前,万辰集团通过控股子公司南京万品商业管理有限公司间接持有南京万优51%股权。经股权穿透后,万辰集团实际持股比例为26.01%。交易完成后,其直接和间接持股比例将大幅提升至75.01%。

根据业绩承诺,南京万优2025—2027年需分别实现净利润3.2亿元、3.3亿元和3.5亿元。然而,其过往业绩与承诺目标仍存在差距。2023年营收31.19亿元,净亏损0.41亿元;2024年营收增长至77.12亿元,净利润扭亏为盈达2.46亿元;2025年前5个月实现营收41亿元,净利润1.42亿元,距离承诺目标存在较大距离。盘古智库高级研究员江瀚认为,万辰集团此次交易是为了在激烈的市场竞争中寻求更为稳定的资源支持和发展环境。这不仅仅是一次资本运作,更是为了增强公司的市场竞争力和资源整合能力,特别是在量贩零食这个细分赛道上巩固其领导地位。值得注意的是,此次交易也可能给万辰集团带来显著的资金压力。公告指出,根据《备考审阅报告》,本次交易完成后,万辰集团最近一期资产负债率将由67.57%上升至90.97%。8月13日,记者就未来是否会继续通过并购扩张加码量贩零食赛道,以及此次交易可能带来“资金效率挑战”等问题向万辰集团发送采访请求,但截至发稿未获回复。

### 不断并购扩张背后,行业已近半饱和

并购与扩张一向是万辰集团发展的重要战略。这家以食用品起家的企业,在2022年切入量贩零食赛道后,通过对好想来等五大量贩零食品牌整合成为“量贩零食第一股”,业绩也实现暴涨。2024年财报显示,公司营收达323.29亿元,其中零食

业务占比高达98.33%,而曾经的食用菌主业仅剩1.67%。截至今年一季度,公司旗下零食门店已突破1.5万家,成为行业仅有的两家“万店俱乐部”成员之一。值得一提的是,此次整合正值万辰集团经历高层变动与减持风波后,这也是“90后”接班人王泽宁上任后的一大动作。7月25日,万辰集团公告,因个人精力分配原因,创始人王健坤申请辞去公司第四届董事会董事、董事长等全部职务。董事会选举王丽卿为新任董事长,并接任公司法定代表人,同时卸任其总经理职务,由王泽宁接任总经理。根据公告,王丽卿与王健坤是姐弟关系,王泽宁是王健坤之子。而王泽宁的加入,被外界视为万辰集团年轻化战略的重要一步。有业内人士指出,若此番南京万优整合不及预期,可能引发万辰集团估值的二次探底。这一担忧不无道理,当前量贩零食行业已进入白热化竞争阶段。据观研天下数据,截至2025年5月,中国零食量贩门店已突破4万家,保持较快的增速,根据测算,中国零食量贩行业饱和门店数可达8.75万家,如今已接近半数。面对激烈竞争,量贩行业玩家们纷纷寻求转型。除万辰集团外,鸣鸣很忙、爱零食、零食有鸣均已布局折扣超市业态,阿里、京东、美团等互联网巨头也相继入局硬折扣超市。在行业洗牌加速、巨头纷纷入局的当下,这场涉及近14亿元的整合能否成为万辰集团突围的转折点,仍有待观察。但可以确定的是,在零食量贩这个接近饱和和状态的赛道上,留给万辰集团试错的空间已然不多。

### 销量下滑推动特斯拉新车“升级”

本报记者胡雄 长沙报道

最不愁卖的特斯拉也感受到压力了,多年不更新的特斯拉车型选择了取巧的“升级”方式——更改电池配方,提升续航能力。另一方面,特斯拉为中国市场“专供”的6座车型也将要登场了。

### 老车改配方

8月12日,特斯拉宣布推出全新Model 3长续航后轮驱动版(以下简称“长续航后驱版”),新车续航得到大幅加强,达到830km,是目前所有版本续航之最,零百加速为5.2秒,区别于后轮驱动版的6.1秒,官方起售价为26.95万元,目前可享5年0息和8000元现金保险补贴。此前工信部第二批减免车辆购置税的新能源汽车车型目录中已经预告了Model 3长续航后驱版。公开信息显示,该车型搭载78.4kWh三元锂电池。

值得一提的是,新版本与全轮驱动版本所搭载的电池品牌、容量相同,电池所属LG公司,区别于基础后驱版的宁德时代62.5kWh磷酸铁锂电池。但新版本的续航却做到全系最佳,且较全轮驱动版最高提升幅度达到33%,这样的电耗无疑属于行业领先水平。续航的大幅提升,一是长续航后轮驱动版相较全轮驱动版减少了一个电机重量,整体车身减轻了约100kg;另一方面,早在7月1日Model 3长续航全轮驱动版升级时,针对大家好奇的电池容量未变但续航却提升的情况,特斯拉就有过解释:电池采用新的化学配方,并通过整车的优化,提升了车辆的续航里程。

升级更多可能是为了应对销量下滑。乘联会数据显示,今年1至7月其销量同比下滑13.6%,在新能源渗透率提升的当下,对于头部新势力来说这并不算好消息。

### 新车上专供

除了改“配方”,特斯拉还将于近期上线6座Model Y车型来提升市场竞争力。

7月16日,特斯拉官方预告将推出Model Y L。该车型已于工信部申报。据公告显示,特斯拉Model Y L为6座纯电SUV,车身4976×1920×1668mm,轴距3040mm,采用三元锂电池,功率分别为142kW、198kW,最高车速达201km/h。

据网友爆料,这款新车的售价在上海超级工厂投产。对于Model Y L的已售,官方还没有公布,有不少人士推测将接近40万元。按照此前预告,这款6座加长的Model Y L将在金秋见,相信也不用等太久了。不过,也不排除另一款“廉价”Model Y先来。在7月24日,特斯拉CEO埃隆·马斯克在2025财年第二季度财报电话会议中透露,一款外观酷似Model Y L的平价车型正处于研发阶段,该车型已于6月投产,计划今年下半年实现量产,预计第四季度正式推出。

### 长沙县发布10条楼市新政

本报长沙讯 为持续用力推动房地产市场止跌回稳,建设安全、舒适、绿色、智慧“好房子”,不断增强人民群众的获得感、幸福感,8月13日,长沙县住房和城乡建设局、长沙县自然资源局、长沙县财政局三部联合印发《关于推动长沙县房地产市场平稳健康发展的若干措施》(以下简称《措施》),从激励住房消费、提振投资信心、强化要素保障等方面共计发布10条措施。

根据《措施》,加大金融服务力度,提高公积金贷款额度,扩大覆盖范围至灵活就业人员,支持异地公积金贷款,丰富公积金提取方式;对信用良好的购房者提高住房贷款额度,降低审批门槛,搭建住房按揭贷款快速通道。

持续推进“宜居星沙”推介活动,加强区域协作,进一步吸引外地居民来长沙安家。给予教师、医务人员、产业工人、新居民等购房财政补贴;给予优秀房地产营销团队“金牌顾问”奖励。

购房者凭不动产预告登记(含非住宅),统筹安排落户、入学;购买存量非住宅产品(不含工业地产)的业主,符合“一户一表”安装条件和建设标准的,支持与住宅同等的用水价格标准。

在提振投资信心方面,优化土地供应条件,优先安排优质土地供应,严格执行“熟地”“净地”供应,综合考虑项目实际需求及周边商业配套,合理确定地块规模,设置规划条件。土地出让竞买保证金可按最低比例(起价价的20%)缴纳,允许分期缴纳土地出让价款。及时发布住宅用地供应信息,提高市场透明度,给市场主体充足的预判时间,减少土地流拍率,稳定市场预期。优化住宅用地配建条件,统筹医疗养老、义务教育、市政设施等资源,实现资源可持续利用。

另外,引导房地产企业落实“好房子”技术标准,积极打造一批环境舒适、出行便利、配套设施、智能便捷的“智慧”社区;支持因地制宜开发低密度、高品质的差异化住宅产品,满足人民群众对住宅产品的多元化需求;支持对已批未建的公寓等商品房调整为住宅,房地产企业可优化项目未开发建设部分的规划设计方案,并按程序对项目用地商住比进行调整;优化调整房地产项目计容积率、公摊等计算规则提高得房率。架空层、配套社区公共服务设施、公共养老设施等不计入容积率,因城市风貌要求需封闭的住宅阳台、套内花园等按水平投影面积的1/2计入容积率,进行商品房预售和不动产登记。支持以国企或社会资本为收购主体,稳步推进收购新建商品房或存量商品房工作,优先用作保障性住房、人才房、青年公寓、职工宿舍等,构建“市场+保障”相结合的市场体系。 记者牛蕊