

福建地区公司在营经营性不动产资本化改造事项进展报告

25 项 事项总数 厦万一期 22 项 · 福州 3 项	27,937.1 万元 立项金额合计（不含税） 20 项有立项金额	78,897m² 三类设计面积合计 分专业构成见下方	1 + 2 项 已开业 1 项 · 施工中 2 项 已启动 5 项 · 立项 3 项
---	--	--	---

一、总体概况

本期共 25 项改造事项，以厦门万象城一期为主体（22 项），福州万象城 3 项。各事项进度不一：1 项已开业，2 项施工中，5 项已启动，3 项已立项，13 项处于预立项，1 项处于前期。

从投入结构看，已明确立项金额的 20 项合计 27,937.1 万元（不含税）；三类设计面积合计 78,897 m²，分专业构成如下。其中投资额较大的两项是 L2-HM&COS 低效店铺改造（13,959 万元）和影院+屋顶花园改造（3,809.9 万元），两项合计约占六成；其余事项均在 1,300 万元以下。按计划立项年份：2026 年 10 项、2027 年 12 项、2028 年 1 项、2025 年 1 项，另有 1 项（VIP 停车位改造）计划立项年份未定。

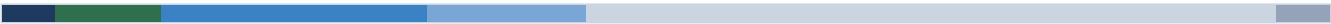
面积构成（按专业拆分）

建筑面积 · 8 项 38,331 m² 占设计面积合计 48.6%	景观面积 · 8 项 29,923 m² 占设计面积合计 37.9%	幕墙面积 · 3 项 10,643 m² 占设计面积合计 13.5%
--	--	--

立项金额构成（按当前阶段划分）



二、阶段分布



已开业 1 · 施工中 2 · 已启动 5 · 立项 3 · 预立项 13 · 前期 1

阶段	数量	代表事项与状态
已开业	1 项	二期连接 — 已于 2026/05/29 开业
施工中	2 项	B1-谢谢低效店铺、景观-人车分流 — B1 已移交租户装修，预计 11 月 15 日开业；人车分流合同签订完成，正在办理进场手续
已启动	5 项	福州室外景观提升改造、福万会员中心改造、西区改造、室内灯光导视改造、幕墙①-西区外街幕墙
立项	3 项	景观-①西外、景观-②西内、景观-②北
预立项	13 项	影院+屋顶花园、L2-HM&COS、景观东/南等，目标多在 2028 年
前期	1 项	福州万象城B1动线优化 — 商业牵头启动整体预立项报告

三、总体判断

- **近期推进：**B1-谢谢低效店铺和景观-人车分流两项正在施工：B1 已移交租户装修，预计 11 月 15 日开业，较原计划提前 45 天；人车分流合同签订完成，施工单位正在办理进场手续。福州两项已启动事项也在同步推进。
- **中期设计：**仍在立项和预立项阶段的景观事项（景观-①西外、景观-②西内、景观-②北等）的主要工作是继续完善设计方案、推进招标和定标；西区改造、室内灯光导视改造和幕墙①-西区外街幕墙已进入已启动阶段，正在推进设计和招标。能否按计划推进，取决于 10-11 月方案定稿与定标进度。
- **远期规划：**预立项 13 项中，其中投资额较大的是 L2-HM&COS（13,959 万元）和影院+屋顶花园（3,809.9 万元），其余单项均在 1,300 万元以下；相关事项需根据方案的完善情况继续再明确开业计划。

四、分项进展

1. 施工与临近开业 — 进展最快

B1-谢谢低效店铺（厦万一期 · 施工中）

消防验收已完成，9月25日移交租户装修，租户基层安装基本完成，预计11月15日开业（较原计划提前45天）。

景观-人车分流（厦万一期 · 施工中）

合同签订完成，施工单位办理进场手续，预计20日进场，月底完成100个花箱修复及摆放。

2. 设计和招标正在推进 — 已启动与立项事项

西区改造（厦万一期 · 已启动 · 927万元 / 3,820 m²）

内控10月30日方案100%，含西区广场内街立面+LED屏幕概念100%；计划本周上线考核版计划。

景观-②北（厦万一期 · 由预立项升至立项 · 751.18万元 / 5,825 m²）

立项完成，开业目标由2028/06/30提前至2027/11/29；设计定标延期，预计10月底启动。

室内灯光导视改造（厦万一期 · 已启动）

合同清单编制完成，准备发标，计划11月定标；具体开工日期结合物业店庆活动安排确定。

3. 福州万象城 — 两项已启动、一项前期（新增）

室外景观提升改造（已启动 · 立项80万元 / 600 m²）

两版方案 — 方案1约150万元、方案2预计200万元；正做进场前准备，部分合同金额未确认，需尽快确定方案和合同金额。

福万会员中心改造（已启动 · 802万元 / 388 m²）

设计单位合同签订完成，内控10月完成概念方案，总控11月15日完成概念；可以开始联系和筛选施工单位。

福州万象城B1动线优化（新增 · 前期 · 计划2027年立项 · 暂无立项金额）

商业牵头启动整体预立项报告，申请部分设计费用启动研究。

五、风险与建议处置方案

风险 / 问题	涉及事项	建议处置方案
1. 景观设计定标延期 景观系列多项设计单位定标延期，预计 10 月底启动设计，是目前影响范围最大的进度问题	景观-①西外、②西内、②北、③东、④南、屋顶花园等多项	关注、跟进总部集采单位定标进度，尽快启动设计，避免影响已立项部分的景观工程实施
2. 投资额较大的事项仍处预立项 开业计划尚待方案完善后明确	其中投资额较大的两项：L2-HM&COS 13,959 万元、影院+屋顶花园 3,809.9 万元（18,416 m²）；其余事项均在 1,300 万元以下	近期先继续完善方案，并向总部汇报沟通 — 影院+屋顶花园、HM&COS 计划下周约总部汇报；根据方案完善情况继续明确开业计划
3. 个别事项尚未启动	卫生间升级改造暂未启动；VIP 停车-B 座考虑套用二期设计、暂未启动设计	明确启动时间和设计做法；VIP 停车与影院一同立项、一起实施的安排需尽早确定
4. 景观部分合同金额未确认	福州室外景观提升改造两版方案已形成（方案 1 约 150 万元、方案 2 预计 200 万元），部分合同金额未确认	尽快确认方案版本并确定合同金额，避免进场后发生变更
5. 灯光导视开工与店庆时间协调	室内灯光导视改造计划 11 月定标，具体开工日期需结合物业店庆活动安排确定	提前与运营部门商量施工时间，排定开工时间，避开店庆高峰

近期安排：10 月内 — 人车分流进场并完成花箱摆放、西区方案 100% 与考核版计划上线、完成景观设计定标；11 月 — B1 于 11 月 15 日开业、灯光导视定标、福万会员中心概念完成；持续推进 — 影院+屋顶花园与 HM&COS 向总部汇报沟通、继续完善平面方案。

注：「景观提升」「幕墙焕新」为子项汇总项，不计入事项数量与各项汇总；室内灯光导视改造不计面积；综合类事项面积按主项归类、未拆分。金额为立项金额（不含税），无立项金额者未计入合计。