

# 社区商铺投资“正当时”

## 供销两旺近期成为市场亮点

6月6日,保利花园金街开盘,由于统一银座保利花园店同日开业,现场人潮涌动,所推出的21席旺铺吸引了众多客户的关注。近日,得知名士豪庭有商铺销售,记者致电售楼处,销售员告诉记者,商铺已经售罄。

据了解,2011年以来的商铺市场呈供需两旺趋势,而社区商铺由于价格适中,更是成为投资新宠。

### 商业成交上涨明显

权威机构有关数据显示,5月济南商业成交总面积11334平方米,环比上月涨44%,西部区域绿地国际花都成交量达1323平方米,使西部区域成交量环比上月增长164.6%,南部突破上月成交记录,泉景天沅和银丰花园底商开盘,使得南部商业成交量剧增,达6288平方米,东、北、中部成交量呈下滑趋势,其中东部仍以中铁会展国际为主,名士豪庭及东环商业广场有小幅成交量,中部区域诚基泉城新时代

有成交,北部区域齐鲁鞋城也有少量成交。

### 底商均价30000元/m<sup>2</sup>

据了解,济南市在售纯商业价格已经不菲,位于泉城广场的泰府广场的纯商业一层价格为128000元/m<sup>2</sup>,二层均价为88000元/m<sup>2</sup>,三层均价66000元/m<sup>2</sup>,但5月份底商整体售价22278元/m<sup>2</sup>,其中,东部整体成交价格为29281元/m<sup>2</sup>,位居高位,其中名士豪庭均价在41000元/m<sup>2</sup>。西部底商价偏低,西部和南部均价分别为14000元和21279元/m<sup>2</sup>,其中,泉景天沅的底商价格为25000元/m<sup>2</sup>。

调控之后,商业地产投资趋热,底商投资因价格因素呈



现更高的接受度。

### 社区商铺供应充足

5月济南在售商业物业供应总量为86585平方米,其中纯商业项目供应量为17007平方米,占商业总供应量的19.6%,环比

上月下降1.56%,在售项目底商部分为69578平方米,占商业供应总量的80.4%。

底商的供应充足也掀起了底商投资热潮,采访中记者看到,在保利花园金街开盘当天成交客户中,不乏一些资深投资客,来自历下的张先生即是专业投资者,过去两年,他已经先后

在市中心和西部购买了两套商铺,如今将投资方向转向东部奥体圈。据张先生介绍:“投资保利花园金街,一则看重奥体东部的发展潜力,二来所有商铺均为现房,统一银座等近十家店铺已经开业,部分商铺属于带租约销售,购买后即产生租金回报。”  
(楼市记者 娇娟)

# 地产开发带动济南商圈裂变

城市发展带动的商业繁荣正在济南上演,老城传统商业与新城新兴商业体交相呼应,社区商业的兴起等现象预示了未来济南商业格局的巨变,目前已逐步形成综合性零售商圈,专业市场商圈和新兴建设商圈三大商业格局。

在城市规划与地产开发的带动下,济南新兴商圈正在形成,如在纬十二路与阳光新路连成的贯穿南北的区域上,一条商业带正在兴起,沿线的中海国际社区、阳光100、绿地卢浮公馆、连城国际等地产开发项目为商业的繁

荣提供了必要的场地和人流的支持,阳光100美乐汇、欧亚大观商都、玫瑰坊等新兴商业正在与西市场等老商圈连接起来,正在打造济南西部的新兴商圈。而在济南东部,作为花园路商圈次商圈的新祝路片区商业氛围渐浓,夏都金地

以及其他一些家具卖场等商业体正依托着周边房地产开发成为商业新势力,随着历城区将该区域作为金融商务区的规划以及周边土地的出让,这一区域将成为连接老城与东部新城的重要商业中间地带。



而社区商业或城市综合体的兴起并成为区域商业的主体也成为当前一大特色,文华园苹果城、中国盒子炫立方、阳光100美乐汇、保利花园商业金街、鲁能领秀城商业街、大地锐城锐城国际购物中心等社区商业弥补了区域商圈无力辐射的不足,其商业地位也越来越重要。此外,随着高铁的开通,东部高铁商圈也在成为一个西部商业潜力股。

业内人士分析,新兴商圈具有一定的政策性、规划导向性,同时具有起点高、发展快的特点,但同时由于缺

少既有的商业氛围,也需要较长的市场培养期,并伴随商圈周边道路、住宅、写字楼、酒店、娱乐业等的发展而成熟。此外新兴商圈成熟后一方面又以该商圈为核心向外围发展,另一方面又刺激传统商业整改,提升城市整体商业档次。

目前,济南商业市场正处于城市商业发展“起步”“发展”“增量”“创新期”中的发展期阶段,表现为:市级核心商圈地位强化,城市化进程加快,区域型商业出现,传统百货向现代百货、购物中心过渡。(楼市记者 田园)

## 恒大领港资财团东北产业拓展

近年来,凭借超前战略布局,超强的成本控制能力和超高的产品品质,恒大在全国二三线城市迅速拓展,捷报不断。恒大集团最近更是动作频频,继续积极在二三线城市布局。近日,恒大集团董事局主席许家印教授在黑龙江省哈尔滨市进行投资考察,有意在我国东北大范围加大投入进行产业拓展,尤其是许家印领香港新世界集团星光大道管理有限公司主席、新世界中国地产有限公司执行董事方承光、华人置业集团中国业务部主管江志明、华人置业集团中国业务部副经理利振兴等港资大型财团一起亲临东北考察,大有组团在东北布局深耕的架势。

在东北考察期间,以恒大为首的港资企业受到了黑龙江省领导的热烈欢迎和亲切问候。双方就如何促进当地产业升级,经济发展转型进行了深入探讨,并就特大型企业如何在推动地区经济发展中发挥重要作用等问题进行了深入会谈。

坚持以民生为本的恒大

集团,从2004年开始布局二三线城市以来,目前已经在国内100多个主要城市拥有200多个大型住宅项目,是在港上市销售面积最大的企业,目前资产过千亿。近几年来,在国家对绿色经济、旅游经济的倡导和重视下,恒大集团通过创新性建设地标性旅游综合体的方式大力助推当地产业升级,并为当地产业转型升级做出先驱性贡献。据介绍,恒大集团目前顺应市场形势,在广东、重庆、天津、武汉、成都、济南等全国多个省市布局20余处,矢志打造规模最大、功能最全、档次最高的旅游综合体,促进当地旅游、体育、文化、运动等产业的升级和发展。据悉,6月25日总面积达26万平方米的清远恒大旅游城盛大开业,不仅给所有旅游市场参与者提供了一个样本,同时也为助推当地绿色经济提供了一个典范。

据悉,此番恒大赴黑龙江考察,将立足于旅游大省的鲜明优势,加大力度推进旅游综合体的建设,并通过绿色环保产业的投资促进黑

龙江的产业转型与经济能量的升级。随着恒大在东北地区哈尔滨市三个项目顺利地开工建设,恒大集团百亿元入驻龙江计划全面启动。在东北区域资源优势基础上,结合恒大集团一贯以来坚持民生为本的战略,从2004年以来在全国二三线城市积极布局的成功经验,尤其是近几年来在广东、重庆等地地标性旅游综合体方面已经取得的成熟经验来看,恒大以创新性超大规模旅游综合体的方式深耕东北,对推动东北地区区域绿色经济、旅游经济的发展、提升区域经济量级,助力当地产业升级、转型,促进区域大规模就业情况改善等方面将发挥重要作用。

从长远趋势而言,在东北经济全面振兴的关键时期,恒大集团大有顺应国家导向,引领港资财团进一步加大在东北大范围的投资力度,配合政府在城市建设的各项工作要求,全力打造精品工程、民生工程,与东北经济共同发展之势。

(丰静)

## 南益·名泉春晓首度解读

### 首批高尚住宅组团——名境VIP客户邀约6月17日火爆启动

近日,备受泉城市民关注的南益·名泉春晓项目举办了主题为“传承宝华街,创领新天桥”的国际新街区解读暨产品发布会活动。此次活动邀请了天桥区政府、权威专家、建筑设计院等,共同解析宝华街的发展变迁与先进的城市生活模式——国际新街区,并介绍了项目的规划及发展。具有历史意义的宝华街、全新的国际新街区模式、创领新天桥的气魄无不引起了社会各界的极大关注。

南益地产山东区域总经理王明春先生讲述了对宝华街、天桥区的独有情怀和长期关注,并表示南益地产有信心和决心在成功开发名士豪庭的基础上,把名泉春晓项目打造一个精品化的国际新街区,让泉城人们享尽一站式的生活体验。在氛围融洽的专家论坛环

节,众嘉宾围绕宝华街历史渊源、人文环境与发展历程,国际新街区创新城市生活模式展开热烈讨论,区委宣传部领导、宝华街道办事处主任、设计单位上海三益设计院院长、省科学院吕兆毅教授及知名传媒《今日地产》出品人黄小姐对名泉春晓项目整体规划设计与国际新街区的五大业态布局充满期待,共同探讨了项目的开发前景以及为泉城所带来的变革。

对于客户最为关心的项目规划及产品介绍,南益地

产山东区域营销总监杨海龙先生做了一一阐述,同时宣布南益·名泉春晓首批高尚住宅组团——名境VIP客户邀约登记6月17日正式启动。

南益·名泉春晓是由南益地产成功开发名士豪庭之后又一力作。作为天桥区最大的棚户区改造项目,南益地产表示,将秉承“良心、责任心、社会公德心”,改善民生环境,提升城市形象,打造这一民生工程,传承宝华街,创领新天桥。

