



绿地缤纷城效果图

从商业中心化走向郊区配套化

省城在推商业扎堆上市

三月前,位于槐荫区经十路沿线的一个项目推出社区商业,整个商业2200平方米,因为限购加高铁的助势,项目刚推出,就被买家以3000万的价格买走。

其实这只是目前商业地产繁荣的一个缩影。由于最近两年国家实行限购政策,使得一二线城市住宅市场受到一定抑制,一些消费能力强的人群,把更多的目光投向了商业地产,这使得商业地产比以往更加繁荣。

从济南来看,目前二十多个楼盘的商业选择了推盘,就能很好的说明这种形势,与此同时最近几年商业也慢慢由商业中心向郊区配套化迈进。

二十多个项目在推商业

从近期调研数据来看,济南目前在推的纯商业和社区商业有二十多个。

从市区来看,目前有泰府广场、开元广场、诚基泉城新时代、苹果城、东环商业广场、炫立方、保利大名湖等项目的商业,这也是目前在推商业项目最多的区域之一,这跟老城区商业氛围浓厚的自然优势有关。

而西边目前有阳光100四期、绿地卢浮公馆、东方新天地花园、绿地国际花都、绿地缤纷

城等项目的商业,在推或者即将推出,这些项目的推出一定程度上缓解西部区域商业少的局面,增强西部商圈的商业氛围。

随着东部新城的建设,东边项目的商业也比较集中。目前有中齐锦绣泉城、祥泰森林河湾、锐城国际购物中心、蓝调国际、中齐未来城、中铁会展国际、中海奥龙观邸、海尔绿城全运村、保利花园和火炬东第等项目的商业。该区域和老城区一样,是商业在推最多的区域之一,这跟该区域项目比较多有关。

而南部目前在推项目的商业比较少,主要有鲁能领秀城和银丰花园的商业。

七八月多个商业有望开盘

据悉,之前推出的绿地卢浮

公馆、中海奥龙观邸、海尔绿城全运村等项目的商业有望最近两个月开盘销售。

6月份位于奥体中心的海尔绿城全运村推出70年的产权旺铺,铺子面积为110到500平方米,均价2.5万。而同样位于该区域的中海奥龙观邸也推出了沿街商铺,面积为30到180平方米,目前正预约中。而位于西部商圈的绿地卢浮公馆今年春天推出了其商业部门一玫瑰坊,全部为45到300平方米的铺子,价格从1万到4万元不等。

南部近期推出40万大型商业

近期,位于济南二环南路的领秀城,在经过多次开盘销售,居住人口多且社区成熟以后,面向市场推出40万体的商业,首先推出的社区商铺,已于6月25日开始登记。

目前从商业配套来看,鲁能领秀城首个社区商业中心包括超市、美食、邻里服务、健身中心等。鲁能新天地、城南往事等多家餐饮店汇聚于此。金融、医疗、通讯、社区卫生服务中心等社区服务网点也已正式营业。同时中国农业银行、中国工商银行也已

开业。

商业中心化走向郊区配套化

前些年,济南的商业主要集中在二环以内,随着城市的发展,人口的膨胀,居住逐渐走向城外,随之商业也开始向外围扩散,商业地产已经由商业中心化走向郊区配套化。

目前来看,除了市中心的泰府广场、开元广场、诚基泉城新时代的、苹果城、东环商业广场、炫立方等中心区域的商业项目外,

多数商业都已经走向城外,成为大型郊区项目的配套化商业部分,只有个别项目仍然以纯商业的形态出现。

就南部来看,二环南路的领秀城,推出40万体的商业,其实也不过是其300万的项目的一个大型的商业化配套。而东部新城的中海奥龙观邸、海尔绿城全运村和保利花园等项目的商业,西部的阳光100四期、绿地卢浮公馆、绿地国际花都、东方新天地花园等项目的商业。

(楼市记者 刘万新)



泉城商业夜景

济南商业地产一览表(部分)

项目	地址	在售价格(元/㎡)	出租价格(元/㎡/天)	主力面积(㎡)
泰府广场	省府前街与泉城路交汇处东南角	面议	待定	60—1500(销售、招商)
开元广场	趵突泉北路1号(大明湖西南门对面)	一期余2套,均价5万—6万;二期70—600临街铺,价格待定	15—20(一期临街铺)	临街商铺255—840,二期主力100—200。
明湖珠宝城	趵突泉北路1号开元广场一层	均价4.5万,享受优惠,第1—6年全程托管,按季领取租金。	5.5—6	40—100
苹果城	历山路与泺源大街交汇	自持出租	5.8	店铺面积6—300平米
诚基泉城新时代	和平路47号(山师东路和平路交界口)	2万—5万不等	待定	10—70
东环商业广场	二环东路3749号	一楼均价3万,二楼均价2.5万,三楼均价1.6万。	待定	6—200
炫立方	解放路燕子山路交叉南100米	待定	7—8	20—80
保利大名湖	明湖东路北侧,保利芙蓉西邻。	6月26日始认筹,10万抵15万,价格待定	待定	100—300
绿地·卢浮公馆玫瑰坊	经六路与槐树街交汇处	1—4万不等	待定	45—300
阳光100	阳光新路19号	均价约1.9万	1.00—2.5元之间	33—159,700左右。
东方新天地花园	经四纬十二交叉路口往西300米路北	均价3万	待定	183—200.31
绿地国际花都	党阳路和刘长山路交汇处	1.3万左右,一次性97折,按揭99折。	待定	120左右
绿地缤纷城	西客站前广场	待定	待定	待定
银丰花园	二环南路(舜耕路南段 龟山东麓)	8000—15000	待定	87—1500
中齐锦绣泉城	七里河路12号	均价2.5万	待定	内商铺 42.78平方米可分割,另千平米商铺可租可售。
祥泰森林河湾	化纤厂路北段路东	待定	待定	260—350沿街商业
锐城国际购物中心	华能路38号	自持	4—26	1000左右
蓝调国际	化纤厂路7号	12000—33800	待定	52—142.734
中齐未来城	工业南路会展中心向东300米路北	待定	待定	沿街独栋商业4876平米,6500万;二层独栋商业1720平米,2900万。
海尔绿城全运村	经十东路以南(奥体中心南)海尔绿城主街	均价2.5万	待定	110—500
中海奥龙观邸	龙奥大厦东500米	待定	待定	30—180全沿街商铺
保利花园	经十东路建筑大学东邻	现场咨询	1.5—1.8	40—240沿街商铺
火炬东第	唐冶西路(邢村立交东北1000米)	均价1.2—1.3万	1.5—2	236—238商铺
山水泉城·南城	经十东路章丘大学城中心	9500	0.65	150—200独立商铺