城市综合体来袭,商业地产的另一种风情

专刊记者 孙立立

近两年“遍地开花”的城市综合体,内容包罗万象,形式异彩纷呈,涵盖了重点商圈、特色公园、文化娱乐建设、特色精品街区等,营造出一个集娱乐、餐饮、休闲与购物一体的“城中城”,为烟台的夜晚添加了更多惊喜,展现出了另一种风情。

纵观这些城市综合体,形式多样,特色鲜明,可以同时满足不同年龄不同层次人的需求。简直就是叠加和综合多项城市功能的,自成一体的“商业生态系统”。

资料片

烟台综合体扩张迅猛

在楼市调控持续深入的背景下,商业地产也成为房地产投资的“风向标”。万达广场、华润中心纷纷入驻烟台。

据了解,2014年烟台开发区市民将迎来全新的商业体验,天马大厦、衡悦广场、星颐广场、大拇指广场等8个大型城市商业综合体将陆续新建、续建,新的综合体不仅进一步提升烟台开发区城区的城市品位和商业繁荣度,也必将提升楼盘的宜居程度以及消费舒适度。

综合体带动老商圈升级

大型商业综合体的崛起,将带动传统商圈提档升级。据介绍,目前,烟台开发区中心城区商业地产较为集中,彩云城、新东方商城等传统业态主要分布于长江路上,而明年商业大盘的出现,无疑是对烟台开发区核心商圈的升级,注入一股新的活力,提高传统商圈的经济发展水平。

长江路两侧是烟台开发区行政设施集中之处,同时还汇聚了商业服务设施。2014年,将在长江路与香山路交汇处建设天马大厦。天马大厦商业综合体占地2.8万平方米,规划建设商业、写字楼及公寓,目前正在进行规划方案设计,并同步开展房屋征收补偿工作。建成后成为长江路上新地标,与周边设施共同构成新的商务办公区。

位于烟台开发区长江路与206国道交汇处以北、祁连山路以西,柳林河以东位置马家商业综合体项目,这个项目用地面积约9万平方米。项目拟由日本永旺集团投资建设,建设汇聚购物、餐饮、文娱等功能于一体的城市商业综合体。目前该项目的规划方案设计也正在进行中。

商业大盘彰显大家风范

值得注意的是,商业地产“巨头”纷纷布局烟台开发区,这些商业大盘无论其产品定位还是物业形态的布局,均彰显出大家风范。业内人士表示,选择在这些楼盘置业的消费者来说,不论是用于住宅还是投资,都将获得极大的升值空间。

位于烟台开发区III-1小区的星颐商业综合体项目正在紧锣密鼓进行各项前期准备工作。星颐商业综合体项目总投资约25亿元,规划建设住宅、商业、写字楼及酒店。项目计划明年年底商业裙楼局部封顶。项目建成后,将成为集购物、休闲、餐饮、娱乐、运动、文化、展示、商务等于一体的“多业态”、“多功能”、“全客群”、“全龄层”、“全天候”的一站式生活消费中心。

“体验型商业”的领跑者—上海证大房产也将落户烟台开发区E-9小区,新的证大大拇指广场项目,将复制上海大拇指广场的模式,具有购物、餐饮、健康、休闲、娱乐、培训多种功能,业主可享受“一站式购物”的快捷和便利。项目计划2013年开工商业及办公楼建设。

产联发商业综合体项目位于E-7小区,规划总用地面积10.2万平方米,其中商业用地面积4.4万平方米,规划建设商业、公寓、酒店、办公及住宅。目前正在进行规划方案设计,同时正在开展项目前期的启动工作。

万达广场

万达城市综合体典范

万达的商业模式既然如此成功,那么它都有哪些产品形态呢,其代表作又有哪些?

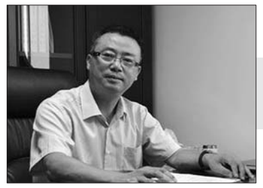
万达第一代城市综合体典范之作——青岛台东路万达广场,催生出一个青岛的“王府井”。青岛台东路万达广场位于青岛市商业黄金地段台东三路,已于2003年9月25日开业,诞生缔造了岛城当时最大的购物广场,其先进的SHOPPING MALL复合商业业态,体现了当时最时尚和现代的购物模式。

万达第三代城市综合体——青岛CBD万达广场是万达集团继台东路万达广场之后在青岛开业的第二个万达广场,项目位于青岛市区中心主干道——延吉路,总建筑面积40万平方米,总投资40亿元。由购物中心、超五星级酒店、高档写字楼、公寓及住宅等组成,集购物、休闲、餐饮、文化、娱乐等多功能于一体,形成独立的大型商圈,成为青岛新的商业中心,可为青岛市新增上万个就业岗位,每年创造上亿元的税收。

青岛李沧万达广场,万达第三代综合体产品的升级版,最大优势在于,这里本不是城市的中心,万达来了,这里就成为城市的新中心。李沧万达广场占据中部现代商贸区李村中心,是一座集合了大型SHOPPING MALL、室内、室外步行街、高品质住宅、公寓、写字楼,风情社区商业街等众多现代商业和居住形态于一体的超大型、国际型城市综合体,是万达集团第三代地产的升级版产品。

星颐广场 开发区稀缺地段的焦点

专刊记者 路艳



烟台星颐置业有限公司
总经理 徐家顺

2013年,开发区成为全国知名地产商的新宠儿,早前一线开发商中建打造的品牌住宅中建·悦海和园已经抢占先机,今年以住宅项目进驻的品牌地产商通用集团、越秀地产在开发区更是备受关注。随着刚需楼盘的增量城市综合体的需求也随之凸显,只有商业配套设施日益完善,才能满足居民不断增长的消费需求。今年开发区即将开建8个城市综合体,其中,星颐广场项目开发商星颐投资是由千亿级国际投资公司复星集团与中国著名数码产品营销商上海颐高集团共同注资成立。独具慧眼的开发商占据了开发区的稀缺地段成为了该区备受瞩目的焦点。

一条长江路可以说是伴随了整个开发区的历史。打个比方,长江路可以说是开发区的“南大街”,其地段价值的重要性在区域内甚至对烟台人而言是毋庸解释的。更重要的是,该项目毗邻天地广场及开发区管委,项目地段上的唯一性与稀缺性,决定了星颐广场独树一帜的项目投资价值。星颐广场位于开发区天地广场旁,系长江路最后一块核心地块。总建面约35万平方米,总投资额约25亿元。建成后将成为集购物、休闲、餐饮、娱乐、旅游、商务等于一体的“多业态、多功能、全客群、全龄层、全天候”的一站式生活旅游休闲中心。据徐经理介绍,项目不仅包括商铺,更具备高档酒店、大型写字楼和七万多平米公寓,户型集中在70-100平方米,更适合目前市场需求。

对于为何选址开发区?以及星颐广场将来发展前景如何,烟台星颐置业有限公司总经理徐家顺介绍说:“作为世界500强企业集中的烟台经济开发区,是以产业发展和旅游为带动的滨海旅游度假区域,经济发达,生态资源优越。并且烟台的总体城市发展战略是东拓西进,随着城市配套资源的日益完善以及潮水机场的投入使用,使开发区老百姓的购买力也得到了快速提升,其购物、娱乐环境和档次急需改善。这就是我们选择开发区投资的重要原因。目前开发区核心商业中心仍集中于老的德胜商圈,作为一个历史已近30年的经济开发区而言,从城市化进程角度判断,已经到了商业中心更新换代的时候了。但同时我们也可以看到,目前开发区集中待建的商业项目较多,未来可以来说是机遇与挑战并存。”

星颐广场项目的投资建设将开辟开发区国际品牌的购物天堂,高端消费的新空间,极大提升开发区的购物档次和改善开发区的购物环境,为西烟台打造一座真正的城市副中心。

星颐广场

资料片

万达模式引领商业地产

专刊记者 夏超

有人说,欲了解中国商业地产,绝对绕不开万达集团。万达每到一个城市,万达广场坐落在哪,哪就会成为城市的中心。不管是订单式地产,还是万千百货,万达都在以燎原之势在全国扩张。

公开资料显示,万达1988年迈入房地产开发行业;2001年开始摸索商业地产;2002年开始征战全国近20个城市;至2012年,万达广场遍布全国70余个大小城市。

商业地产以“订单式商业地产”模式叱咤中国。11年间,万达让它所在的城市,发生了巨大的改变。在经历了一代单店、二代组合店,2005年后,万达第三代产品城市综合体横空出世,万达不再以单一的传统城市中心区为主攻方向,更多地将目光投向发展潜力巨大的城市副中心及新兴中心区。2006年,万达广场在宁波鄞州近郊地带、上海老工业区五角场地带、北京三环之外开业,开业当天人山人海,让人不可思议。

据统计,2011年已开业的万达广场总客流6.99亿人次,平均每个广场每天5.5万人次。

如今,万达来到了烟台,并将新一代城市综合体产品建在烟台芝罘。在宣传手册上,万达说“烟台万达广场,为超越而来”。

据了解,烟台芝罘万达广场地处烟台市芝罘区城中心(原胜利片区),北至西关南街,南到建昌南街,西临西南河路,东接胜利路。总规划用地面积约27.34公顷,规划总建筑面积约117.96万平方米。整个项目由大型购物中心、甲级写字楼,五星级酒店、SOHO、室外步行街及豪宅等组成,是集购物、餐饮、文化、娱乐、商务、休闲、居住等多功能于一体的、功能配套最新最齐全的万达城市综合体。

相关链接

城市综合体知多少

城市综合体的定义

“城市综合体”就是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合,并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系,从而形成一个多功能、高效率的综合体。

城市综合体基本具备了现代城市的全部功能,所以也被称为“城中之城”。

大型城市综合体适合经济发达的大都会和经济发达城市,在功能选择上要根据城市经济特点有所侧重,一般来说,酒店功能或者写字楼跟购物中心功能是最基本的组合。城市综合体与多功能建筑的差别在于,多功能建筑是数量与种类上的积累综合,这种综合不构成新系统的产生,局部增减无关整体大局。而城市综合体则是各组成部分之间的优化组合,并共同存在于一个有机系统之中。

城市综合体的分类

城市综合体基本具备了现代城市的全部功能,所以也被称为“城中之城”。

大型城市综合体适合经济发达的大都会和经济发达城市,在功能选择上要根据城市经济特点有所侧重,一般来说,酒店功能或者写字楼跟购物中心功能是最基本的组合。

城市综合体与多功能建筑的差别在于,多功能建筑是数量与种类上的积累综合,这种综合不构成新系统的产生,局部增减无关整体大局。而城市综合体则是各组成部分之间的优化组合,并共同存在于一个有机系统之中。

大型城市综合体是经济发展的必然要求,我们根据特点可以划分为:

城市CBD中心的城市综合体,交通枢纽型城市综合体,城市副中心城市综合体,城郊结合部城市综合体。

城市综合体是与城市规模相匹配,与现代化城市主干道相联系的,因此室外空间尺度巨大,一般均具有容纳超大建筑群体和众多的生活空间。由于建筑规模和尺度的扩张,建筑的室内空间也相对较大,一方面与室外的巨形空间和尺度协调,另一方面则与功能的多样相匹配,成为多功能的聚集焦点。

城市综合体的特点

通道树型体系

通过地下层、地下夹层、天桥层的有机规划,将建筑群体的地下或地上的交通和公共空间贯穿起来,同时又与城市街道、地铁、停车场、市内交通等设施以及建筑内部的交通系统有机联系,组成一套完善的“通道树型”(Access Tree)体系。这种交通系统形态打破了传统街道单一层面的概念,形成丰富多变的立体街道交通空间。

现代城市设计

应用现代城市设计、环境与行为理论进行景观与环境设计是城市综合体的重要特征。运用对建筑群体的深度表现打破传统建筑立面概念,通过标志物、小品、街道家具、植栽、铺装、照明等手段形成丰富的景观与宜人的环境。使建筑群体成为景观的主体,同时又承载着城市文明与经济发展的历史责任。

高科技集成设施

城市综合体既有大众化的一面,同时又是高科技、高智能的集合。其先进的设施充分反映出科学技术的进步是这种建筑形式产生的重要因素。

室内交通以垂直高速电梯、步行电梯、自动扶梯、露明电梯为主;通讯由电话、电报、电传、电视、传真联网电脑等组成;安全系统通过电视系统、监听系统、紧急呼叫系统、传呼系统的设置和分区得以保证。

地标式建筑

城市综合体一个显著特点就是均在所在城市矗立了地标式建筑。如超高层酒店:济南万达广场180米高超白金五星级酒店;又如高层地标式双塔:无锡万达广场白金五星级酒店及酒店式公寓组成的玻璃雕塑双塔等。