



大盘大配套成就现代微都市

随着越来越多一线品牌房企入驻,省城房地产市场已然进入了一个新的发展阶段,以往大都市商务区、生活区、商业区划分明显的时代已过去,众多大型楼盘通过城市综合体已经将这三者进行了完美融合,省城楼市的“微都市”特征也越来越明显。

开发:

省城楼盘偏爱城市综合体

“微都市”,顾名思义,就是一个具备了城市各项功能的微型城市,它是城市化的全新模式,将城市居住、商业、运动、自然、艺术等内容串联在一起,打破城市的功能边界,凝聚整座城的精华。在现今省城大型楼盘的开发建设中,“微都市”的全新模式被越来越多地引入,开发商也往往钟爱在各自的住宅项目上配套大型的商业项目,提升其商业价值。如今济南规划中的城市综合体已接近十多个,大幅度辐射周边社区。而像金科城、龙腾国际花园等一些新片区的楼盘,因其配套了大型商业项目,往往能在与同片区楼盘的竞争中胜出。有房产业内人士告诉记者:“很多购房者在购房过程中会问到商业的体量,这是一个

配套:

不出远门就能享受城市配套

9月29日,大型商业综合体中海环宇城开业,省城南部各大楼盘配套再次升级。在南部已居住将近十多年的李女士对这些南部社区的变化感受颇深:“以前这里是一片荒凉地,随着阳光100、鲁能领秀城、中海国际社区等大型社区的入驻,就感觉南部成为了一个小小的城市,附近什么都有了。”随着中海环宇城的开业,再加上阳光100、鲁能领秀城等大型社区的大体量住宅,南部俨然成为了省城微都市特征最明显的社

区:如今驱车南部,宽阔的道路,高耸的楼宇,会让不少人们感觉到了另一个区别于济南传统老城区的现代化都市。居住在南部大型社区里的大部分业主,既能享受完整的教育配套,又能享受交通和娱乐的便利性。家住中海国际社区的王先生就非常享受这种居住在“微都市”的生活:“我每天除了去老城区上班外,其他的生活、娱乐基本都在社区附近解决了。不出远门,但生活所需样样都有。”

的微都市楼盘,日益进入人们的视野。其项目与名称“微”并不相匹配的完善规划、齐全配套以及景观配置,让购房者足不出户就能享受社区提供的便利生活,另外,随着方便交通体系的建立,中海国际社区同现代都市生活达到无缝融合。

有专家指出,省城房地产市场正在进入“品质为尚,细节为王”的微都市时代,而品牌房企正式促进这一楼市升级运动的主力。环视济南房地产市场,更多优质微都市项目仍在蓄势待发,济南微都市项目将不仅仅在数量上,更会在品

质上,实现量变到质变的转换。

记者了解到,鲁能地产在南部建设41万平米的鲁能领秀城商业综合体,项目正在如火如荼的建设中,五星级酒店希尔顿已入驻;同样在南城,由华润置地打造的五彩城作为华润在济南的首个商业地产项目,将建成具有济南独特风格的购物新体验场所。同时,在东部的鲁商凤凰城和西城的金科城等大体量微都市项目也已面世,均取得了不错的销售业绩。

(楼市记者 田晓涛)

意义:

微都市提升城市形象

伴随着微都市的生长,省城城市化也相应进入了一个崭新的阶段。鲁能、中海、华润、天鸿、绿地、银丰等大批知名地产开发商打造的上百万平方米的城市超级大盘,正在给济南城市人居建设带来全新期待和想象。这些超级大盘,不仅有完整的配套,还有鲜明而富有特点的规划,走进每一个超级大盘,都能感受不同的风情文化。以鲁能领秀城为例,400万平米大盘融合了青年样板人居、生态宽景美宅、高尚精英公寓和依山联体别墅等多种物业形态,不仅拥有了高品质教育和生活医疗配套,其在建的鲁能商业综合体项目更为社区居民带来高端生活体验。记者调查了解到,目前购物中心已经封顶,全球知名希尔顿酒店、北京华联精品生活超市、世纪星真冰广场等商业、娱乐配套全面入驻。整个小区设置、规划合理,其风格也完全不同于其他社区风格,不仅提升城市整体形象,也因其教育、商业、生活设施等完善配套,其在建40万平方米领秀城商业综合体项目更为楼盘及周边社区居民带来高端生活体验。记者调查了解到,综合体内包含购物中心、五星级希尔顿酒店、酒店式公寓和5A级写字楼,目前购物中心已经封顶,首次进入济南市场的北京华联BHG精品生活超市、五星级耀莱成龙影院、国际标准真冰冰场世纪星滑冰俱乐部等生活娱乐配套设施已完成签约。

如今,济南的土地出让常常会有大片“整地”出让的现象,这无疑为“微都市”的发展提供了肥沃的“土壤”。省城的房地产市场已从大盘时代进入了微都市时代,这不仅有利于城市整体形象的规划,也便于地产商在竞争中突围,还可以让居住在城市里的每一个人,都能拥有都市梦想,真正享受都市的便利性。

(楼市记者 韦超婷)

三大亮点

合成微都市

微都市,又称“城市综合体”,是城市发展一定程度的产物,因为城市本身就是一个聚集地,当人口聚集、用地紧张到一定程度时,在这个区域的核心部分就会出现这样一种综合物业。微都市虽然有不同的类型,但是总体来看,还是有几个标准的。

微都市业态多元化

首先,微都市业态具有多元化。一般都要具备三种以上业态。以中海国际社区为例,其不仅有购物区的中海环宇城,还有写字楼,此外还有住宅和别墅,外加学校配套等。而近期做的风生水起的丁豪广场,除了购物广场外,还有酒店,以及公寓等。

微都市具有标志性建筑

其次,微都市一般都有标志性建筑。以中海国际社区为例,该综合体有标志性建筑中海环宇城,而阳光100就有标志性建筑美爵酒店,鲁能领秀城将有世界知名五星级酒店希尔顿酒店等。

微都市设计要有现代感

此外,综合体是现代社会的产物,设计要有现代感。无论是中海国际社区,还是华强广场、丁豪广场、鲁能领秀城以及阳光100,建筑建设都具有现代感,属于现代城市设计风格。

此外,微都市还具有高科技集成设施和超大空间尺度等特点。

品牌房企挑起微都市大梁

随着城市功能分区的完善,多元化的特色城市内部聚落涌现出来,城市空间的急剧扩张和人口规模的快速扩张,使得城市居民的生活需求日益丰富,对于多元化生活、办公、商务的社会需求越发迫切,在此背景下,多以城市综合体形式出现的“微都市”地产项目渐渐兴起,成为人们竞相追逐的对象。

不少人认为,我们即将进入属于微都市楼盘项目的时代。原因有二:一是在现有市场环境下,对买家来说,投资城市综合体不仅产品类型多样,更重要的是风险更小;居

住在大体量的城市外围楼盘,生活便利性将大大提升;二是对于开发商来说,一个叫得响的城市综合体能够大大提升其品牌知名度,很快占领市场话语权。

近几年来,随着城市发展速度的不断加快,济南微都市建设风起云涌,在市区以大型商业综合体形式为代表的恒隆广场、万达广场、和谐广场等大型微都市项目,极大提升了济南的城市形象。而近来,随着总建筑面积达18万平方米,作为中海国际社区商业配套的中海环宇城的正式营业,在城市外围以大体量项目形式出现

