



28日,由山东华建置地有限公司承办的2014中国(聊城)商业地产运营发展高峰论坛在阿尔卡迪亚温泉酒店举行。

顾云昌对话黄大志

# 畅言聊城商业地产发展走向

本报聊城9月3日讯 8月28日,由山东华建置地有限公司承办的2014中国(聊城)商业地产运营发展高峰论坛圆满落幕,全国房地产商会联盟执行主席、住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌、世界商超沃尔玛大陆总代理黄大志等一道在高峰论坛上分析了商业地产面临的机遇与挑战,并把脉聊城商业地产行业现状及发展方向。

论坛伊始,华建置业总经理高庆民致辞:2014年是聊城市“东融西借、双百大城市”发展战略实施年,也是着力建设东部“聊茌东大三角地带”的开启年,聊城城市发展取得了迅速的发展。商业地产最近几年已经出现了前所未有的发展机遇,华建·1街区是聊城市2014年市政府双百重点项目建设工程之一,受到聊城市政府和高新区政府的高度重视。

随后,全国房地产商会联盟主席顾云昌讲话,在讲话中,讲话顾云昌指出,房地产行业伴随着时代的进步不断升级进步,如果说早期开发商是为满足人们基本层面的居住问题而造“城”(住宅)的话,那么,随着人们需求的提升,如今的开发商已经开始打造满足较高层面的“市”。“市”即代表着当下蓬勃发展的商业地产,“市”的升级换代也如“城”一样,与人们需求的变化而不断发展,从原来的市集到单一的商场,再到综合性的购物中心与城市综合体;从单一的购物需求,到综合性的集吃喝玩乐购于一体的消费需求的转变过程,展示了人们需求层次的不断提高。

针对现阶段房地产行业的市场发展问题,顾云昌指出房地产行业已经步入了买方市场。当前房地产市场正处于调整转型期,仍处于城市化进程的中国,房地产行业前景还是看好的,问题是购房者对品质的需要愈来

愈高,这样在楼市上出现了多数楼盘去化放缓而好品质的产品依然热销的现象,可以说品质是今后开发商的取胜之道,而当前对舒适度的考量是衡量一个产品品质的关键。

沃尔玛大陆总代理黄大志在讲话中指出商业地产对一座城市繁荣的关键作用,并对华建·1街区的产品理念和品质给予好评,更加利好的消息是沃尔玛有很大的兴趣落户华建·1街区。先进的产品理念、高品质的复合街区产品,吸引着像沃尔玛这样的世界商超巨头,同样也繁荣着这座城市。

论坛上,全国房地产商会联盟聊城分会成功揭牌,也标注着聊城正式成为全国房地产商会联盟成员单位,作为本次论坛的承办方,华建置地2014年首个地产项目—华建·1街区再次引发社会各界的瞩目,前瞻的国际视野,布局聊城高新区价值核心、百万平米新城—华建·1街区,将打造集居住、商业、办公、酒店式公寓等产品为一体的创新型高品质街区复合产品,旨为再度升级城市繁华。

据了解,华建·1街区地处中华路与长江路的黄金交汇处,总占地547亩,总建筑面积103.48万m<sup>2</sup>,总投资42亿元,东西南北中由庐山路、中华路、长江路、淮河路、燕山路五条开放式城市大街浑然构成。华建·1街区方圆纵横5000米的街区版图,由10大开放式国际复合街区组成,集商业商务金融、居住、养生休闲、购物餐饮娱乐、观光旅游健身于一体,融学区政区、湖景公园、商住投资、产业孵化各种功能于一身,打造新聊城前所未有的全时段、全年龄段、全业态商居组合,带来东部新城商业圈辐射的快速扩大,并影响到整个城市,最终形成聊城乃至周边首屈一指的核心商圈,缔造新的城市繁荣。



全国房地产商会联盟执行主席顾云昌为山东华建置地有限公司提笔留念。

## 城市综合体

### 有望成为一张崭新的城市名片



顾云昌

现在房地产处在三个时期,即经济增速放缓期、结构调整阵痛期及原有政策的效果期,同时,中国经济也正处在一种再平衡的阶段,而房地产行业是一个质量上升,步伐放缓的阶段。

从今年全国楼市整体运行情况来看,销售放缓,前七个月同比去年下降8%—10%左右,但同比2012年仍有20%的上升,也就是说行业整体的前景还是好的。

从房地产行业看在全国整体形势,城镇化成为工业、信息等领域中具有最大发展潜力的重要组成部分,也就是说新型城镇化的发展具有相当大的潜力,也是一个方向。

从此次华建·1街区的项目本身而言,街区概念由西方引入进来,是涵盖住宅、写字楼、酒店、商场、soho等超过三种业态的城市综合体,有望成为一张崭新的城市名片及城市中心的发动机。

针对目前聊城城镇化水平运行低于全国平均水平的现状,顾云昌直言,要大力发展服务业,吸引更多的人口进入城市;与此同时,要更加注重提升项目本身的品质,吸引购买者;适当调整房地产开发结构满足市民需求。

### “项目对于沃尔玛有很大吸引力”



黄大志

商业地产对一座城市繁荣起到关键作用,华建·1街区周边配套完善的非常迅速,表明政府和开发企业的效率很高,华建·1街区的产品理念和品质是很具有超前理念的,先进的产品理念、高品质的复合街区产品,对于同样像沃尔玛这样的世界商超巨头,有着很大的吸引力,也繁荣着这座城市,对于投资聊城,落地华建·1街区项目,沃尔玛有很大的兴趣。

街区式商业的概念,街区式商业,又称为Block街区,是指在合适的尺度上,从人性、文化和城市发展的角度出发,满足人口的居住并提供丰富的商业及休闲配套的混合型增值物业。

从组织结构来看,街区式商业由商业沿街分布的街区加上其他物业构建而成,如商业街区+主力店百货+公共设施,商业街区+休闲广场+餐饮等,组成形式多样,功能多变。

### 相关链接>> 缔造聊城首家世界第六代商业综合体

在美国,几个街区集中在一起就成了城市。从城市发展的角度,没有街区,就没有今天的美国城市。中国也一样。没有去过王府井,不能说到过北京;没有去过南京路,不能说到过上海。街区,引领了欧美发达国家及中国大都市的城市进程。

中华路,南抵湖南路,北达辽河路;双向8车道,是聊城东部新城南北中轴线。在长江路和中华路的交汇处,是市区最大的千亩九州洼湿地公园,规划拥有800亩碧波荡漾的湖泊。九州洼湿地公园,上千年古聊城的诞生地,是济聊一体化的核心,是聊城东部新城的核心,

是聊茌东大三角的核心,是高新区核心1号地块。

南有引自上海的聊城最大的现代化综合性三甲医院,北侧毗邻聊城大学东昌学院,东侧是全长5公里小湄河生态湿地公园,西侧是聊城最好的第一中学高新区分校和聊城保健医院,与九州洼湿地公园零距离的1号地块——华建·1街区。

华建·1街区总建筑面积103.48万m<sup>2</sup>,独创四项街区式物业形态:10万平米聊城首家商业街区,涵盖聊城首家世界第六代商业综合体:10万平米聊城首家商铺式公寓街区,养老公寓、SOHO公寓、LOFT公

寓等全龄化全业态公寓街区;10万平米聊城首家商铺式展览办公街区及聊城首家生态企业总部独栋街区;聊城首家双生态氧生住宅街区。住宅街区、商业街区、公寓街区、办公街区四大复合街区将居住高地、时尚高地、财富宝地、投资置业旺地一网占尽,带来东部新城商业圈辐射的快速扩大。

未来两至三年,以华建·1街区为核心的东部新城高新区,超过2000万平米的十数个住宅大盘相继交房,届时将有多达20万人的都市精英入驻高新区。华建·1街区,未入市,已惊世。