



商圈在南部 休闲加购物

济南南部，山清水秀，环境得天独厚，一直是济南人置业的上选之地，但在商业配套方面却鲜有亮点，但随着领秀城贵和购物中心、华润五彩城、祥泰广场、中海环宇城等商业地产“巨无霸”项目的拔地而起，济南南部商业终于开始摆脱“配角”地位，迅速崛起，新的济南商圈格局即将形成。

□孙慧平

高品质生活期待高品质商业

济南人素来有“买南不买北”的置业观念，自济南提出“东拓、西进、南控、北跨、中疏”的城市发展战略，有着“济南后花园”之称的南部片区更是备受重视。也确实，经过近十年的发展，济南南部已经成为高品质大盘的集结地，2005年，鲁能领秀城打响南部第一枪，江北第一大盘就此矗立；2009年，3686亩中海国际社区起航，重力打造一座国际化新城；2010年，祥泰广场百米写字楼，树立标杆，填补了济南南部无高端写字楼的市场空白；2012年，21平方公里泛旅游综合体华润中央公园加入到南部开发行列；2013年10月，绿地集团将二环南路北侧，英雄山路西侧的5宗土地全部收入囊中，正式进入省城南南部片区，该片区将再添一座大型城市综合体……轰轰烈烈的大盘“造城运动”拉开帷幕。

但对于真正居于南部的消费者来说，因为商业配套的滞后已经越来越难满足区域内日渐增长的居民物质生活需求，生活在南部，购物、工作去市中心的生活方式成为南部居民的常态。何时能够在家门口买到心仪的商品，品尝到各地美食，成为生活在南部市民的心声。业内资深人士赵先生介绍说，对于南部区域的开发，上到政府下到开发商都非常谨慎，生怕破坏南部山区独特的环境，近几年来在政府的引导下，依托南部自然环境的特点，南部区域已经形成休闲旅游观光的氛围，而今随着鲁能领秀城、中海国际社区以及华润中央公园等几个大型社区的建设，南部大型地产商业综合体规划也在逐步推进，南城商业悄然崛起……南部板块“钱”途可谓十分光明。

南部迎来商业大发展

一直以来，人们大都习惯去市中心购物休闲，周末的泉城路是出租车司机最不喜欢去的地方，确实，以泉城路为中轴线的中部、东部、北部乃至现在的西部商圈林立，成为济南商业发展的热土。而如今，随着南部大盘的日益成熟和居住人群的稳步增加，济南南部商业的强势崛起已成大势所趋。已经开业的中海环宇城，即将开业的领秀城贵和购物中心，计划开业的华润五彩城，规划中的上海立天唐人集团南北康项目，无论是从体量上还是商业品质上都毫不逊色与传统商圈的任何一家。

而对这一点有着充分认识的鲁能集团早在多年前就将目光投向那里。领秀城贵和购物中心总经理王宝华介绍，济南目前在市内约有9个较具影响力的商圈，它们分布相对比较平均。随着济南自身经济发展水平的不断提升，原有商业设施已经不能满足城市发展需要，虽然知名商业地产运营商香港恒隆集团、万达集团、世茂集团等纷纷进入济南，但其商业综合体布局均集中在传统商圈。鲁能集团正是看好了其南部地区的市场空白，并发掘了其独特的市场机会，着力打造泉城新的商业中心。

南部新商业满足全方位体验

相较于传统商圈中的传统商业体，济南南部的商业大都以大型综合体商业项目的形式出现，在满足周边住户日常生活消费需要的基础上更多的覆盖周边人群，特别是几个比较大的商业综合体项目他们的定位并不仅仅满足周围的生活和办公配套，而是着眼于整个南部，甚至颠覆整个济南的购物理念与习惯。

比如鲁能领秀城的贵和中心，总面积达41万平，拥有购物中心、5星级酒店、酒店式公寓等是济南最大的商业综合体项目，位于南部商圈的中心点，其中的购物中心部分预计今年底开业，总建筑面积达15万平方米，不仅在建筑面积上更是在经营理念上创新与突破，摒弃了传统的单纯购物模式，打破了传统购物中心中百货、娱乐、餐饮简单组合，增加更多家庭休闲、旅游、娱乐元素，业态由冰场、影院、超市、餐饮四大主力店及快时尚品牌、儿童体验馆、户外运动、家电家居等多个次主力店和众多优质商业街品牌组合而成。无论是从商业体量还是商业品质上都将填补南部区域内高品质商业设施缺乏的空白，一举改变南城区商业设施零散、初级、自发的现状，为周边4公里范围内、超过60万居住人群带来全新的购物、休闲娱乐和餐饮体验。

为此不少业内人士纷纷表示，南部大盘建设给南部商业地产带来了巨大的消费市场，顺河高架南延、二环南路高架、二环西路高架南延等一系列道路交通等基础设施的建设也为南城商业地产的腾飞带来了前所未有的契机，南城商业地产的崛起对于整个济南都将产生深刻的影响，未来中心城区市民到南城购物、办公也将成为可能。

Link：新商圈中的新商业

→领秀城贵和购物中心

隶属鲁能集团，面积15万平，共9层，地上5层，地下4层，拥有停车位近2500个。项目定位为济南首个全景式家庭休闲广场，这其中，四个全新品牌的入住——属于体育全产业链集团法国奥克西兰集团的迪卡侬运动概念店、成龙主题电影院耀莱成龙国际影城、我国第一家滑冰俱乐部世纪星滑冰俱乐部、北京华联旗下BHG大型生活超市四大主力店，将为泉城人民带来全新的生活理念，让您与家人的生活更有乐趣更有品质。

→中海环宇城

中海地产旗下的购物中心品牌。济南环宇城建筑面积8万平米，汇聚购物、餐饮、亲子休闲、娱乐等中高端业态的一站式家庭购物中心，目前内有华润万家超市、橙天嘉禾影院、H&M、优衣库、星巴克、汤姆熊、mothercare、满记甜品、屈臣氏等多家国内外知名品牌入驻。

→华润五彩城

华润置地旗下的第二条商业产品线，定位家庭式消费，核心竞争力是以消费者需求为导向的设计理念，通过对人们生活方式以及商业消费需求进行深入研究，为顾客营造更为愉悦的消费体验。因此，五彩城不是传统的“shopping mall”(购物广场)而是独创的“living mall”(生活广场)，致力于为人们营造一个欢乐、温馨、时尚、充满节日气氛的一站式生活广场。以北京五彩城为例，项目分期引进了超级沃尔玛购物广场、时尚溜冰场、韩国CGV五星级影院等高端品牌，极大提升了周边住宅人群的生活品质。

→上海立天唐人集团南北康项目

总投资400亿元，拟建设国内规模最大的运动体验城、儿童科普娱乐城、文化演艺城等六个生态休闲体验城及省内规模最大经济总部中心，该项目的签约将进一步提升济南市南部区域的城市品位。砂之船(济南)艺术商业广场项目总投资30亿元，将整合奥特莱斯主力店、+39意大利空间、风情餐娱商业街、儿童体验中心、国际品牌营运中心等多种商业功能于一体，项目落成后对长清区加快融入主城区起到积极促进作用。